

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE
Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

ÁUREO FREIRE CASTELO BRANCO

**CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS: ZONA
SUDESTE DE FORTALEZA (1998-2009)**

São Paulo
2013

ÁUREO FREIRE CASTELO BRANCO

**CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS: ZONA
SUDESTE DE FORTALEZA (1998-2009)**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie para a obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Eunice Helena Sguizzardi Abascal

**São Paulo
2013**

B816c Branco, Aureo Freire Castelo
Condomínios residenciais horizontais : zona sudeste de
Fortaleza (1998-2009). / Aureo Freire Castelo Branco – 2013.
208 f. : il. ; 30 cm.

Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) -
Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2013.
Bibliografia: f. 201 - 208.

1. Condomínio de casas. 2. Espaço público. 3. Inserção
urbana. 4. Segregação espacial I. Título.

CDD 728

ÁUREO FREIRE CASTELO BRANCO

**CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS: ZONA SUDESTE DE
FORTALEZA (1998-2009)**

BANCA EXAMINADORA

Prof.^a Dr.^a Eunice Helena Sguizzardi Abascal
Universidade presbiteriana Mackenzie

Prof. Dr. Antônio Cláudio Pinto Fonseca
Universidade presbiteriana Mackenzie

Prof.^a Dr.^a Eulália Portella Negrelos
Universidade de São Paulo

Aprovada em 23 de agosto de 2013

À minha mãe que rezou e aos amigos que
contribuíram e incentivaram na conclusão
deste trabalho

AGRADECIMENTOS

À Coordenação do Mestrado em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie por me haver proporcionado a oportunidade de desenvolver este programa.

Ao corpo docente, e especialmente à minha orientadora, Prof.^a Dr.^a Eunice Helena Sguizzardi Abascal, por terem me ensinado os meandros do trabalho acadêmico.

Às colegas de mestrado, que me acolheram além do ambiente acadêmico: Larissa Zarpelon e Yara Baiardi, deixando São Paulo mais humano, agradável e divertido. À minha amiga Beatriz Santocchi, que generosamente compartilhou seus amigos e amigas em passeios e confraternizações. Aos amigos de Fortaleza que me visitaram em São Paulo: Chico Eulálio, Sandra Claudino, Astrid Câmara e Inês Câmara, levando para a Pauliceia Paulo um pouco do calor de Fortaleza.

Às minhas incentivadoras, Marta Câmara e Marlene Lopes Cidrack, pelo apoio durante a confecção deste trabalho.

Aos colegas arquitetos que, gentilmente e de uma forma ou de outra, contribuíram para esta pesquisa: Delberg Ponce de Leon, Mário Wilson, Mário Roque, Jenner Cabral, Regina Costa e Silva, Osvaldo de Souza, Eugênio Celso, Paulo Simões, Marcondes Lima, Ricardo Bezerra, Vera Mamede, Daniel Pinheiro, Rérisson Máximo, Beatriz Diógenes, Armando Silveira, Julio Barreira e Cristina Fontenele.

RESUMO

Discute o fenômeno dos condomínios horizontais no bairro Sapiranga em Fortaleza, do ponto de vista de sua relação com a Cidade. Apresentando-se como implantação de empreendimentos fechados (condomínios horizontais), discute-se a transformação do ambiente construído que resultam de significativas diferenças quanto às formas de inserção urbana desses complexos residenciais. O objetivo deste trabalho é caracterizar o fenômeno dos condomínios residenciais de casas, identificando causas determinantes para a produção desta tipologia, e realizando uma análise crítica de suas características e de seu significado. Relaciona-se o fenômeno à dinâmica imobiliária da cidade de Fortaleza, e o recorte temporal de 1998 a 2009 se justifica por constituir um momento específico dessa dinâmica imobiliária, em que o bom instante econômico enfrentado pelo País e a disponibilidade de crédito contribuíram para a explosão dos condomínios dessa natureza. A metodologia empregada no trabalho consistiu na observação em campo, com o objetivo de registrar o impacto sobre a percepção do ambiente construído como espaço público no bairro em estudo, em registros obtidos de fotos aéreas sobre a ocorrência de condomínios horizontais fechados e de relatos e entrevistas dos arquitetos projetistas destes condomínios. Assim, esta dissertação entendeu que o fenômeno estudado causa problemas no espaço intraurbano, notadamente a segregação residencial proporcionada, principalmente, pela migração das classes de alta e média renda dos bairros mais antigos de Fortaleza, influenciadas pelo *marketing* imobiliário, para a área sudeste da Cidade, que até pouco tempo era caracterizada com baixa densidade.

Palavras-chave: Condomínios Fechados, Condomínio de Casas, Espaço Público, Segregação Espacial, Inserção Urbana.

ABSTRACT

This M.Sc. thesis research discusses the phenomenon of residential condominiums in District Sapiranga in Fortaleza, from the point of view of its relationship with the city. Presenting itself as implementation of residential condominiums, discusses the transformation of the built environment that has resulted in significant differences in the ways urban insertion of these residential complexes. The objective of this work is to characterize the phenomenon of residential condominiums homes, identifying determinants for the production process of this type, and performing a critical analysis of its features and its significance. Relates to the phenomenon of dynamic real in Fortaleza, and the time from 1995 to 2009 is justified because it represents a specific moment of this dynamic real estate in the good economic times facing the country and the availability of credit contributed to the explosion of residential condominiums. The methodology used in this work consisted in field observation, in order to register the impact on the perception of the built environment and public space in the neighborhood, in records obtained from aerial photos on the occurrence of residential condominiums and reports and interviews of architects designers of these condominiums. This M.Sc. thesis research found that the studied phenomenon is causing problems in urban space, especially residential segregation; provided mainly by the migration of high-class and middle-income of the neighborhoods in Fortaleza, influenced by the real estate marketing for the area southeast of the city which until recently was characterized with low density.

Keywords: gated community, condominium, urban social exclusion and integration

Lista de Figuras

1 BR 116 e rio Cocó representados como barreiras que segregam a região sudeste de Fortaleza e lugares de transposição, as bolinhas vermelhas.	29
2 Levantamento da Vila de Fortaleza, de 1818, de Silva Paullet Fonte: http://fortalezaantiga.blogspot.com/2010_01_01_archive.html . Acessado em 17 de janeiro de 2013.	30
3 Planejamento de Fortaleza em malha ortogonal, de 1877, de Adolfo Herbster Fonte: http://fortalezaantiga.blogspot.com/2010_01_01_archive.html . Acessado em 17 de janeiro de 2013.	31
4 Deslocamento das classes de maior poder aquisitivo em Fortaleza em três momentos. Fonte: Criação do autor sobre mapa Google.	34
5 Apropriação de terrenos de usos rurais na periferia para loteamentos. 1: Estância e Cocó; 2: Alagadiço e Cambeba. Entre 1 e 2 enormes áreas ficaram sem ocupação a espera de valorização. Fonte: Criação do autor.	35
6 Vetores de expansão metropolitana de Fortaleza. Fonte: Criação do autor.	38
7 Início da avenida Washington Soares e alguns equipamentos que contribuíram na aceleração da expansão desta área. Fonte: Criação do autor sobre foto do Glooglemaps.	41
8 Evolução dos financiamentos - FAR/FGTS/SUBSÍDIOS/FDS - RS bilhões Fonte: Freitas, Pequeno (2011)	68
9 Mapa de localização dos conjuntos da FCP e dos IAPs em Fortaleza no período pré-BNH Fonte: (MÁXIMO, 2012)	71
10 Região Metropolitana de Fortaleza: divisão político-administrativa e evolução da mancha urbana. Fonte: Freitas, Pequeno (2011)	79
11 Região Metropolitana de Fortaleza: distribuição da população por faixas de renda. Fonte: Freitas, Pequeno (2011)	79
12 Evolução do número de lançamentos imobiliários na Região Metropolitana de Fortaleza Fonte: Freitas, Pequeno (2011)	80
13 Empreendimentos aptos a receber financiamentos habitacionais na RMF na década de 2000. Fonte: Freitas, Pequeno (2011)	81
14 Empreendimentos do Minha Casa. Minha Vida na faixa de zero a três s.m. em Agosto de 2010. Fonte: Freitas, Pequeno (2011)	82
15 Polígonos definidos como ZEIS vazias pelo Plano Diretor de 2009. Fonte: Freitas, Pequeno (2011)	83
16 Mapa de Zoneamento do Município de Fortaleza de 1992 com a posição do bairro Sapiranga-Coité em destaque. Fonte: Secretaria de Infraestrutura da Prefeitura de Fortaleza, editado pelo autor.	106
17 Mapa com a Classificação Viária do Município de Fortaleza. Fonte: Accioly (2010)	107

18 Mapa de Fortaleza mostrando a área do aeroporto em vermelho e suas "Áreas Especiais Aeroportuárias" em azul e verde. Uma poligonal vermelha na extremidade leste mostra o contorno do bairro Sapiranga-Coité. Fonte: criação do autor	110
19 Evolução dos Financiamentos (número de unidades) para famílias de 3 a 10 S.M. contratados pela CEF na RMF Fonte: Rufino (2012)	117
20 Vista aérea do Condomínio Nova Ipanema, na Barra da Tijuca, de 1977. Fonte: Googlemaps, visitado em 24 de fevereiro de 2003	120
21 Vista parcial das áreas comuns de lazer do condomínio Ilhas do Sul, Fonte: http://imovelavenda.com.br/Condominio_Ilha_do_Sul_Alto_de_Pinheiros_Sao_Paulo_VG488 , visitado em 24 de fevereiro de 2012	122
22 Planta de situação do Villagio del Mare onde se observa a via de circulação periférica para os veículos moradores. Fonte: criação do autor sobre a planta do projeto original.	124
23 Vista aérea do Villagio del Mare. Fonte: Googlemaps, site visitado em 24 de fevereiro de 2013	124
24 Vista interna do condomínio Villagio del Mare. Fonte: Acervo de Delberg Ponce de Leon	125
25 Mapa de Fortaleza de 1945 destacando a retícula urbana e a posição de onde seria o bairro Sapiranga. Fonte: Serviço Geográfico do Exército (1945), editado pelo autor.	130
26 Planta do loteamento Parque Água Fria, de 1957. Fonte: Preurb	131
27 Planta da quadra tipo do loteamento Parque Água Fria, de 1957. Fonte: Preurb	131
28 Loteamentos que compõem o bairro Sapiranga. Fonte: Preurb	132
29 Planta de duas quadras do Conjunto Alvorada (1971). Fonte: Preurb	132
30 Planta da quadra do Conjunto Cajazeiras (1980). Fonte: Preurb	133
31 Localização dos conjuntos habitacionais no bairro Sapiranga. Fonte: Preurb	133
32 Supressão de vias por meio de ocupações ilegais, no bairro Sapiranga, cria agrupamentos de quadras. Fonte: Mapa do Googlemaps editado pelo autor	134
33 Ocupação no bairro Sapiranga em 1995. Fonte: Planta do Município de Fortaleza (1995)	134
34 Ocupação no bairro Sapiranga em 2000. Fonte: Geodata (2000)	135
35 Mapa da região sudeste de Fortaleza, tendo 327 condomínios de casas mapeados. Fonte: Mapeamento do autor sobre imagem do googlemaps.	136
36 Localização dos 69 condomínios de casas em 2012. Fonte: Mapa do <i>site</i> Googlemaps editado pelo autor.	138
37 Planta do bairro Sapiranga tendo em destaque os condomínios de maiores áreas. Fonte: Mapa do <i>site</i> Googlemaps editado pelo autor.	138

38 Bairro da Sapiranga em 1995, quando apenas três condomínios podiam ser observados. Fonte: Montagem do autor com foto da Geodata (2000) e informações da Base Cartográfica de Fortaleza de 1995.	141
39 Bairro Sapiranga em 2000 onde se observa a localização dos primeiros condomínios de casas. Fonte: Foto da Geodata (2000), editada pelo autor	142
40 Vista aérea do condomínio Idezith Câmara, em 1995. Fonte: Googlemaps, site visitado em 11 de fevereiro de 2013	143
41 Vista aérea do bairro Sapiranga em 2003, onde se observa a localização dos condomínios de casas construídos a partir de 1995. Fonte: imagem do Google Earth editada pelo autor	143
42 Vista aérea condomínio Jardins de Fátima II, em 2003, ocupando uma quadra inteira e tendo as vias de entorno ocupadas com construções ilegais. Fonte: Googlemaps, <i>site</i> visitado em 11 de fevereiro de 2013	144
43 Vista aérea do bairro Sapiranga, em 2007, onde se observa a localização dos condomínios de casas construídos a partir de 1995. Em vermelho, os construídos entre 2003 e 2007. Fonte: Imagem do Google Earth editada pelo autor	145
44 Vista aérea condomínio Isla di Murano, em 2007, ocupando duas esquinas e tendo a área de lazer projetada ocupada pela ocupação de quintais. Fonte: Googlemaps, site visitado em 11 de fevereiro de 2013	146
45 Vista aérea do bairro Sapiranga, em 2009, onde se observa a localização dos condomínios de casas construídos a partir de 1995. Em vermelho, os construídos entre 2007 e 2009. Fonte: Imagem do Google Earth editada pelo autor	146
46 Vista aérea de 2011 do condomínio Maison Blanc com suas vias internas em forma de T. Fonte: Google Earth, site visitado em 11 de fevereiro de 2013	147
47 Vista aérea do bairro Sapiranga, em 2012, onde se observa a localização dos condomínios de casas construídos a partir de 1995. Em vermelho, os construídos entre 2009 e 2012. Fonte: Google Earth, visitado em 11 de fevereiro de 2013. Imagem editada pelo autor	148
48 Planta de Situação do condomínio Idezith Câmara.. Fonte: Desenho do autor	150
49 Entorno do condomínio Idezith Câmara, rua de acesso. Fonte: Foto Google Streetview, visita ao <i>site</i> em 13 de fevereiro de 2013	150
50 Entorno do condomínio Idezith Câmara predominantemente residencial. Fonte: Foto Google Streetview, visita ao <i>site</i> em 13 de fevereiro de 2013	151
51 Aspectos do fechamento e passeios do condomínio Idezith Câmara. Fonte: Foto Google Streetview, visita ao <i>site</i> em 13 de fevereiro de 2013	151
52 Aspectos do fechamento e passeios do condomínio Idezith Câmara. Fonte: Foto Google Streetview, visita ao <i>site</i> em 13 de fevereiro de 2013	151
53 Vista interna do condomínio Idezith Câmara.. Fonte: Foto do autor em 13 de fevereiro de 2013	152
54 Planta da casa tipo do condomínio Idezith Câmara.. Fonte: Levantamento do autor em 12 de fevereiro de 2013	152
55 Planta do pavimento superior da casa tipo do condomínio Idezith Câmara.. Fonte: Levantamento do autor em 12 de fevereiro de 2013	153

56 Planta de Situação do condomínio Jardim de Fátima II Fonte: Desenho do autor	156
57 Entorno do condomínio Jardim de Fátima II ocupado por favelas. Fonte: Googlemaps, 13 de fevereiro de 2013	157
58 À esquerda da foto parte do muro do condomínio Jardins de Fátima II, com sua cerca elétrica e casas fechando a rua São João del Rei. Fonte: Foto do autor	157
59 No centro da foto o condomínio Jardins de Fátima II, com sua cerca elétrica e casas e comércio fechando a rua Frei José Maria à esquerda. Fonte: Foto do autor. Fevereiro de 2013	158
60 Aspectos do acesso e passeios do condomínio Jardim de Fátima II. Fonte: Foto do autor. Fevereiro de 2013	158
61 Via interna do condomínio pavimentada com blocos intertravados, passeio com pedra portuguesa, jardins no recuo de frente e as fachadas com telhados recortados a apoiados em mãos-francesas. Fonte: Acervo do autor	159
62 O outro lado da mesma via da figura anterior, apresentando os abrigos dos automóveis que acessam a casa por trás. Fonte: Acervo do autor	159
63 Vista da piscina e entorno; ao fundo uma varanda para a churrasqueira, e atrás dos combogós a sala administrativa, vestiários e depósitos. Fonte: Acervo do autor	159
64 Vista do salão de festas e varanda de apoio à piscina. Fonte: Acervo do autor	160
65 Vista da portaria (guarita) com compartimento com dois portões, onde o visitante espera ter sua entrada liberada. Fonte: Acervo do autor	160
66 Plantas da casa tipo 1. Térreo e superior. Fonte: Projeto de Arquitetura	161
67 Plantas da casa tipo 2. Térreo e superior. Fonte: Projeto de Arquitetura	161
68 Planta de situação do condomínio Isla di Murano Fonte: Desenho do autor	165
69 Vista aérea do condomínio Isla di Murano Fonte: Desenho do autor	165
70 Aspectos do entorno do condomínio Isla di Murano Fonte: Googlemaps, visita em novembro de 2012.	166
71 Rua Jurandyr Nunes que limita ao leste o condomínio Isla di Murano. Do lado direito da foto, vê-se parte do espaço de uma praça abandonada. Fonte: Googlemaps, visita em novembro de 2012.	166
72 Esquina do condomínio Isla di Murano na confluência das ruas Rangel Pestana e Bill Cartaxo. Fonte: Googlemaps, visita em novembro de 2012.	166
73 Vista do acesso do condomínio Isla di Murano em imagem promocional. Fonte: Material Promocional	167
74 Vista da fachada tipo do condomínio Isla de Murano. Fonte: Material Promocional	167
75 Plantas do térreo e superior. Fonte: Projeto de Arquitetura editado pelo autor	168

76 Planta topográfica do condomínio Évora Boulevard Fonte: Prefeitura de Fortaleza (1995); editada pelo autor.	170
77 Planta de situação do condomínio Évora Boulevard Fonte: Parte de peça promocional do empreendimento.	171
78 Planta de situação do condomínio Évora Boulevard Fonte: Desenho do autor	171
79 Vista aérea do condomínio Évora Boulevard e seu entorno. Fonte: Google Earth. Visita em maio de 2013.	172
80 Entorno do condomínio Évora Boulevard. Fonte: Foto do autor, em abril de 2013.	173
81 Rua de acesso do condomínio Évora Boulevard. Fonte: Foto do autor, em abril de 2013.	173
82 Aspectos do acesso e passeios do condomínio Évora Boulevard. Fonte: Imagens promocionais fornecidas pelo arquiteto projetista.	173
83 Fachadas das casas do condomínio Évora Boulevard. Fonte: Imagens promocionais fornecidas pelo arquiteto projetista.	174
84 Aspecto da piscina e da edificação que abriga sala de <i>fitness</i> , sauna, salão de festas. Fonte: Imagens fornecidas pelo arquiteto projetista.	174
85 Plantas das casas do condomínio Évora Boulevard. Fonte: Projeto de Arquitetura	175
86 Planta promocional do condomínio Évora Boulevard. Segundo Pavimento. Fonte: Material promocional	175
87 Planta de Situação do condomínio Maison Blanc Fonte: Desenho do autor	179
88 Entorno do condomínio Maison Blanc. Confluência da rua Cel. Olegário Memória com travessa Olegário Memória. Fonte: Foto do autor	179
89 Entorno do condomínio Maison Blanc Fonte: Foto do autor	180
90 Entorno do condomínio Maison Blanc na avenida Dr. Correia Lima e sua área de futuro alargamento. Fonte: Foto Google Streetview, visita ao <i>site</i> em 13 de fevereiro de 2013	180
91 Aspectos do acesso e passeios do condomínio Maison Blanc. Fonte: Foto Google Streetview, visita ao <i>site</i> em 13 de fevereiro de 2013	181
92 Fachadas das casas do condomínio Maison Blanc. Fonte: Imagens fornecidas pelo arquiteto projetista.	181
93 Aspecto da piscina e da edificação que abriga sala de <i>fitness</i> , sauna, salão de festas.. Fonte: Imagens fornecidas pelo arquiteto projetista.	182
94 Plantas das casas do condomínio Maison Blanc.. Fonte: Projeto de Arquitetura	183
95 Vista de uma rua ocupada com construções ilegais e esgoto a céu aberto. Fonte: arquivo do autor, de janeiro de 2013	185
96 Vista de uma rua corredor, enclausurada por muros de condomínios. Fonte: arquivo do autor, de janeiro de 2013	186

Lista de Tabelas

1 Conjuntos habitacionais construídos pelos IAPs em Fortaleza Fonte: Máximo (2012)	72
2 Produção habitacional por entidades independentes do SFH em Fortaleza (1969-1978) Fonte: Máximo (2012)	74
3 Nove maiores conjuntos habitacionais construídos na RMF pelo BNH Fonte: Máximo (2012)	75
4 Conjuntos habitacionais construídos pela PROAFA por meio do Promorar Fonte: Máximo (2012)	77
5 Conjuntos habitacionais construídos pelos INOCOOP, em parceria com o IPEC na RMF Fonte: Máximo (2012)	78
6 Adequação das atividades ao sistema viário. Fonte: Luos	107
7 Adequação do Grupo e Subgrupo Residencial ao Sistema Viário. Fonte: Luos	108
8 Classificação das Atividades por Grupo e Subgrupo. R- Residencial. Fonte: Luos	109
9 Indicadores urbanos para os usos permitidos nas AEAs Fonte: Luos	111
10 Indicadores urbanos para os usos permitidos nas AEAs Fonte: Luos	111
11 Condomínios de casas, por bairro, na região sudeste de Fortaleza Fonte: Levantamento do autor	137
12 condomínios grandes do bairro Sapiranga Fonte: Levantamento do autor	139
13 Dados do condomínio Idezith Câmara Fonte: Astrid Câmara	148
14 Quadro de Áreas do condomínio Idezith Câmara Fonte: Levantamento do autor	149
15 Áreas de ocupação do condomínio Idezith Câmara Fonte: Levantamento do autor	149
16 Aspectos geométricos do condomínio Idezith Câmara Fonte: Levantamento do autor	149
17 Áreas dos ambientes da casa tipo. Fonte: Levantamento do autor	154
18 População do Condomínio. Fonte: Levantamento do autor	154

19 Dados do condomínio Jardim de Fátima II Fonte: Planta de Arquitetura	155
20 Quadro de Áreas do condomínio Jardim de Fátima II Fonte: Planta de Arquitetura	155
21 Áreas de ocupação do condomínio Jardim de Fátima II Fonte: Planta de Arquitetura	155
22 Aspectos geométricos do condomínio Jardim de Fátima II Fonte: Levantamento do autor	156
23 Áreas dos ambientes das casas. Fonte: Projeto de Arquitetura	162
24 População do Condomínio. Fonte: Levantamento do autor	162
25 Dados do condomínio Isla di Murano Fonte: Projeto de Arquitetura	163
26 Quadro de Áreas do Condomínio Isla di Murano Fonte: Projeto de Arquitetura	163
27 Áreas de ocupação do condomínio Isla di Murano Fonte: Levantamento do Autor	164
28 Aspectos geométricos do condomínio Isla di Murano Fonte: Levantamento do autor	164
29 Ambientes das casas Fonte: Levantamento do autor	168
30 População do Condomínio. Fonte: Levantamento do autor	169
31 Dados do condomínio Évora Boulevard Fonte: Planta de Arquitetura	169
32 Quadro de Áreas do condomínio Évora Boulevard Fonte: Planta de Arquitetura	169
33 Áreas de Ocupação do condomínio Évora Boulevard Fonte: Planta de Arquitetura	170
34 Aspectos geométricos condomínio Évora Boulevard Fonte: Planta de Arquitetura	170
35 Áreas dos ambientes das casas. Fonte: Projeto de Arquitetura	176
36 População do Condomínio. Fonte: Levantamento do autor	176
37 Dados do condomínio Maison Blanc Fonte: Planta de Arquitetura	177
38 Quadro de Áreas do condomínio Maison Blanc Fonte: Planta de Arquitetura	177
39 Áreas de ocupação do condomínio Maison Blanc Fonte: Planta de Arquitetura	178
40 Aspectos geométricos do condomínio Maison Blanc Fonte: Levantamento do autor	178
41 Áreas dos ambientes das casas. Fonte: Projeto de Arquitetura	183
42 População do Condomínio. Fonte: Levantamento do autor	184

43 Relação do espaço livre no lote em cada empreendimento. Fonte: Levantamento do autor	190
44 Áreas de ocupação do terreno Fonte: Levantamento do autor	191
45 Área construída por morador Fonte: Levantamento do autor	191
46 Área social por morador Fonte: Levantamento do autor	192
47 Área dos banheiros Fonte: Levantamento do autor	192
48 Área dos dormitórios Fonte: Levantamento do autor	193
49 áreas sociais Fonte: Levantamento do Autor	193
50 Programa das casas: Térreo Fonte: Levantamento do autor	194
51 Programa das casas: pav. superior Fonte: Levantamento do autor	194

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APA – Área de Proteção Ambiental
APP – Área de Preservação Permanente
BNB – Banco do Nordeste do Brasil
CAPs - Caixas de Aposentadoria e Pensões
CEF - Caixa Econômica Federal
CIAM – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna
CIPP – Complexo Industrial do Porto do Pecém
COHAB - Companhia de Habitação
CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente
EIA – Estudo de Impacto Ambiental
ETE – Estação de Tratamento de Esgoto
FCP - Fundação da Casa Popular
FGTS- Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FHC- Fernando Henrique Cardoso
FICAM - Programa de Financiamento de Casas em Mutirão
FSSF - Fundação de Serviço Social de Fortaleza
HIS - Habitação de Interesse Social
IAB – Instituto dos Arquitetos do Brasil
IAP - Instituto de Aposentadorias e Pensões
IAPC - Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Comerciantes
IAPI - Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INCORPA - Incorporadora Patriolino Ribeiro
INOCOOP - CPM - Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais - Ceará, Piauí e Maranhão.
IPASE - Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Servidores Públicos Federais
IPECE - Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará
IPLAN – Instituto de Planejamento Municipal
IPTU- Imposto Predial e Territorial Urbano
LOMF – Lei Orgânica Municipal de Fortaleza
LUOS - Lei de Uso e Ocupação do Solo
MCMV - Programa Minha Casa Minha Vida
PAC - Plano de Aceleração do Crescimento
PAIH - Ação Imediata para Habitação
PAR - Programa de Arrendamento Residencial
PDCF – Plano Diretor da Cidade de Fortaleza

PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado
PDDU-FOR - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza
PDLI- Plano de Desenvolvimento Local Integrado
PLANDIRF – Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza
PLANHAP - Plano Nacional de Habitação Popular
PMF- Prefeitura Municipal de Fortaleza
PROAFA - Fundação de Assistência às Favelas da Região Metropolitana de Fortaleza
RMF – Região Metropolitana de Fortaleza
SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEAC - Secretaria Especial de Habitação e Ação Comunitária
SECOVI – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais do Ceará
SEINF- Secretaria de Infraestrutura da Prefeitura Municipal de Fortaleza
SEMACE – Superintendência Estadual do Meio Ambiente
SEMAM - Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano
SERFHAU – Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SEUMA - Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente
SFH - Sistema Financeiro da Habitação
SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil
SUDENE – Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste
UFC - Universidade Federal do Ceará
UNIFOR - Universidade de Fortaleza
ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	20
2	FORTALEZA: EXPANSÃO URBANA E ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO	27
2.1	Formação e transformação no espaço urbano de Fortaleza	28
2.2	Mudanças na estrutura urbana de Fortaleza	32
2.3	Metropolização de Fortaleza e reestruturação do território	37
2.4	Vetores de crescimento da cidade de Fortaleza	38
2.5	Expansão da região sudeste de Fortaleza	39
3	A CIDADE COMO MERCADO E A POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL	42
3.1	A Cidade como mercado e a especulação imobiliária	43
3.2	A política habitacional no Brasil e a reprodução do espaço como mercadoria	51
3.3	Experiências iniciais do Estado do Ceará na produção habitacional popular em Fortaleza	69
3.4	Arquitetura moderna e qualidade da habitação social	84
4	PLANOS DIRETORES E CONDOMÍNIOS	89
4.1.	Plano Diretor: contextualização do panorama nacional	90
4.2.	Planos diretores da cidade de Fortaleza	93
4.2.1.	Plano Diretor da Cidade de Fortaleza - 1963	93
4.2.2.	O Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza (PLANDIRF) - 1972	94
4.2.3.	Legislações urbanas no PLANDIRF	95
4.2.4	Lei de Uso e Ocupação do Solo n° 5 122-A	95
4.2.5.	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano	96
4.2.6.	A legislação de uso e ocupação do solo (LUOS)	97
4.3.	Legislações que regulamentam os condomínios e conjuntos residenciais em Fortaleza	99
4.3.1.	Lei n° 5.577, de 12 de maio de 1982	99
4.3.2	Lei N.º 5.530, de 17 de dezembro de 1981	100

4.3.3.	A Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 1996	104
5	HISTÓRICO DOS CONDOMÍNIOS E ESTUDOS DE CASO	112
5.1.	A produção da habitação pela iniciativa privada	113
5.2.	Condomínios e equipamentos de lazer	119
5.3.	<i>Marketing</i> imobiliário	128
5.4.	O bairro da Sapiroanga	130
5.5.	Estudo de casos	140
5.5.1.	Condomínio Idezith Câmara	148
5.5.2.	Condomínio Jardim de Fátima II	155
5.5.3.	Condomínio Isla di Murano	163
5.5.4.	Condomínio Évora Boulevard	169
5.5.5.	Condomínio Maison Blanc	177
5.6.	Análise dos estudos de casos	184
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS	196
	Referências	201

1 INTRODUÇÃO

Os empreendimentos conhecidos como condomínios fechados, existentes hoje nas principais Regiões Metropolitanas no Brasil, resultaram originalmente de grandes loteamentos fechados nos anos 1970, localizados em grandes glebas vazias na periferia metropolitana e destinados exclusivamente às classes altas. Estão historicamente associados a grandes áreas, com unidades residenciais de alto padrão, vastas porções de áreas livres e de lazer de uso coletivo.

Este quadro mudou ao longo das últimas duas décadas e, hoje, os condomínios fechados possuem características distintas, como dimensão da gleba, localização, tamanho das unidades residenciais, presença de serviços e áreas coletivas etc. Antes destinados à moradia da classe alta, os condomínios fechados atendem a outros segmentos sociais e apresentam características bastante distintas: a preocupação fundamental com o conforto foi suplantada pela necessidade de segurança e *status*. (D'OTTAVIANO, 2006).

Silveira (2012) agrupou estes empreendimentos em duas categorias: loteamentos fechados e condomínios horizontais. Os primeiros consistem numa modalidade de parcelamento regida de acordo com os ditames da legislação municipal, em que terras públicas são incorporadas pelo empreendimento. Quanto aos condomínios horizontais, a terra é de propriedade dos condôminos e não há necessidade de doação de terras, pois estes são implantados em loteamentos previamente aprovados.

Este trabalho procura compreender o fenômeno de consagração dos condomínios horizontais na cidade de Fortaleza, especificamente, os condomínios de casas na região sudeste da Capital cearense.

O uso do espaço público nas grandes cidades demonstra condição frágil, concorrendo com a valorização de espaços privativos de uso comum, como as áreas apresentadas como destinadas ao lazer presentes em empreendimentos residenciais para classes sociais distintas.

Caldeira (2000), Villaça (2001) e Reis Filho (2006) observam que da mesma forma que

os loteamentos fechados, os condomínios horizontais promovem segregação espacial, uma vez que o entorno destes equipamentos é negligenciado, não integrando ações projetuais públicas ou privadas, e desprovido de espaços ou áreas de lazer públicas. Assim, o espaço público residual se transforma apenas nas ruas que dão acesso a estes equipamentos, cujo ambiente construído e a paisagem se definem por muros, cercas elétricas e guaritas de segurança para intimidar a aproximação do alheio ou estranho.

Nas cidades de início do século XX o parcelamento do solo se estruturava basicamente pela divisão entre espaços públicos e privados, definindo-se por espaços de uso coletivo (praças, estações ferroviárias, os teatros ou as lojas, os locais de trabalho e as escolas), admitindo formas de gestão simples, com residências unifamiliares consistindo no espaço de uso privativo usual (REIS FILHO, 2006).

Ao longo da segunda metade do século XX os padrões residenciais se diversificaram e novas formas de organização empresarial, de comércio, de lazer e serviços produziram maior adensamento e uma ordem complexa de ocupação e uso do solo. A oferta crescente de infraestrutura e serviços exigiu de empreendedores formas coletivas de organização institucional e, entre elas, as de caráter condominial.

Reis Filho (2006) confere especial destaque aos problemas decorrentes, especialmente a relação de implantações condominiais com os espaços públicos. A sociedade questiona a presença e a apropriação de espaços públicos, mediante a justificativa de transformações urbanas, tanto de qualidade de vida como de escala, consideradas causas ou fatores estimuladores do acirramento da violência e da insegurança.

Os *shopping-centers*, hospitais, escolas e até cemitérios, que constituem programas funcionais restritos ao interior das edificações que os abrigam, são por muitos estudiosos considerados elementos geradores de segregação espacial, causando uma inversão de valores ante a relação entre a rua e a edificação. São programas cujas atividades têm um desempenho de introversão, diminuindo a prevalência de uma possível interação do espaço público com o privado.

A maioria dos prédios e condomínios fechados hoje tende a investir em esquemas e estratégias espaciais e arquitetônicas, a fim de reforçar a segurança de seus moradores. Casas unifamiliares são, por esse motivo, desvalorizadas por não se apresentarem como modelo de segurança, comparando-se ao que um condomínio residencial pode oferecer.

Conforme Caldeira (2000), a discussão sobre condomínios fechados é motivada pelo isolamento dos moradores em relação ao espaço público. Para essa autora, o mercado imobiliário entende qualidade de vida como abandono de valores de uso do espaço público, compreendendo esse espaço como o que é aberto e igualitário, fazendo crer que cada um deva se isolar e conviver apenas com seus iguais. Para Low (2004), as pessoas que optam por esse modelo de moradia almejam esconder-se ou não conviver com a diversidade social e de usos da cidade, tão importante para Jacobs (1961).

Ao longo das décadas do século XX, diversos estudos e planos urbanísticos foram elaborados na tentativa de elevar a qualidade do ambiente urbano construído, mas poucos se transformaram em lei e ou mesmo implementados.

A necessidade de abordar a relação entre o planejamento urbano e a ação dos agentes produtores do espaço (Estado e mercado imobiliário), se evidencia quando se começa a compreender as razões da formação dos condomínios fechados. O mercado imobiliário dispõe de mecanismos para articular situações para potencializar a obtenção de lucro, aumentar a rentabilidade do empreendimento, que se constitui, em grande parte das vezes, exclusivamente no motor que define o projeto.

Pode-se dizer que a relação entre o mercado imobiliário e o Estado ocorre de forma a materializar a tensão entre interesses públicos e privados, e o desenrolar histórico evidencia a prioridade alcançada por um ou outro desses agentes, o que se evidencia na predominância de tipologias e de suas características. A história da cidade de Fortaleza expressa claramente essa oscilação, quando se observa o incentivo à ocupação de bairros por uma classe mais abastada e outros bairros em que ocorrem menos investimentos e que são ocupados por classes mais populares.

Na primeira década do século XXI, em razão do momento econômico estável vivido pelo País, o mercado imobiliário experimentou um ciclo positivo, reforçado pela oferta de novas opções de crédito imobiliário, que vieram a facilitar a aquisição de imóveis. Com isso, assistiu-se a muitos lançamentos de empreendimentos de uso residencial, entre estes, os condomínios horizontais, objeto deste trabalho, surgidos nesse período.

Esses condomínios se instalam em terrenos grandes, estratégia e ação que coincidem com o processo de transformação espacial e de uso assistido por alguns bairros, que permaneceram com baixa ocupação até o final do século passado.

Segundo se pode ler em publicações do mercado imobiliário divulgadas em revistas, *sites* e na televisão, a promessa de um condomínio é proporcionar habitação e lazer reunidos e concentrados dentro dos limites do condomínio. O *slogan* proposto é não precisar sair de casa para se divertir, encontrar os amigos, pois a infraestrutura oferecida seria completa. A publicidade envolvida com os condomínios e os veículos de propaganda disseminados enfatiza a questão da "segurança" e "lazer privado".

Com suporte nessas considerações, este trabalho procura mapear os problemas decorrentes, especialmente a relação de implantações condominiais relativamente aos espaços públicos. Como objetivo específico, analisa casos dessa tipologia em Fortaleza, procurando compreender essas estratégias e quanto e como contribuem para aprofundar o sentido de introversão e negação do espaço público, que se exprime como premissa. Procura-se caracterizar o fenômeno dos condomínios residenciais horizontais, identificando causas determinantes para o processo de produção desta tipologia, e realizando uma análise crítica de suas características e de seu significado.

Relaciona-se o fenômeno à dinâmica imobiliária da cidade de Fortaleza, e o recorte temporal de 1998 a 2009, o qual se justifica por constituir um momento específico dessa dinâmica imobiliária, em que o bom instante econômico enfrentado pelo País e a disponibilidade de crédito contribuíram para a explosão dos condomínios dessa natureza.

O objetivo específico é entender as formas de inserção urbana desses conjuntos residenciais, destinados principalmente às classes de média renda da Capital do Estado, e investigar as características arquitetônicas (espaciais e programáticas) dos condomínios dessa categoria.

A hipótese que se considera é a de que a principal razão para a implantação desse negócio imobiliário é a disponibilidade de terrenos, quadras ou meias quadras, nos bairros periféricos onde a verticalização não é permitida e o preço do terreno compensa o investimento.

A agregação e veiculação de atributos, como é a ideia de "clube", é o mote da publicidade realizada pelo *marketing* imobiliário para a disseminação da tipologia estudada. Desta maneira, os apelos publicitários que visam a construir uma imagem de um tipo de vida privilegiado intramuros, capaz de substituir com vantagem a vida urbana, talvez se revele tão-somente um discurso, não constituindo, na verdade, a principal razão para a aquisição de

imóvel nesse tipo de empreendimento.

A metodologia utilizada neste ensaio envolveu, no primeiro momento, numa análise histórica e crítica, fundamentando o fenômeno dos conjuntos habitacionais e dos condomínios, perante o desenvolvimento de Fortaleza. Para tanto, houve necessidade de compreender o histórico da produção imobiliária na Cidade e verificar quais fatores interferem na concepção e realização de um projeto desta tipologia. No segundo momento, a metodologia consistiu na observação em campo, com o objetivo de registrar o impacto sobre a percepção do ambiente construído como espaço público no bairro em estudo, além de registros obtidos de fotos aéreas sobre a ocorrência de condomínios horizontais fechados nos últimos 14 anos. Tal produção expressa consequências no espaço intraurbano, notadamente, a segregação residencial, proporcionada principalmente pela migração das classes de alta e média renda dos bairros mais antigos de Fortaleza para a área sudeste da Cidade, até há pouco tempo com baixa ocupação. As observações em campo consistiram de visitas *in loco* diretamente aos condomínios estudados, analisando não só aspectos do ambiente construído, como também sua inserção urbana no bairro Sapiranga, mediante os exames das imagens por satélite ao longo do recorte temporal. Tais observações também objetivaram na ratificação dos projetos elaborados pelos respectivos arquitetos, os quais estes também contribuíram por meio de entrevistas e relatos a respeito dos empreendimentos ora por eles projetados. A consulta aos projetistas forneceu ainda dados específicos dos projetos de cada condomínio, o que contribuiu na etapa das análises dos dados.

A análise teórica da problemática é complexa e, por isso, foi necessário compreender os diversos fatores que influenciam a produção do espaço urbano, tais como a dinâmica do mercado imobiliário, a legislação de uso e ocupação do solo, o fenômeno da segregação social e espacial caro à cidade contemporânea.

O primeiro passo para delimitar a pesquisa foi definir o recorte temporal e espacial. Com arrimo na teoria e nos conceitos estabelecidos, as análises dos estudos de caso foram iniciadas.

O fundamento teórico consta de referências bibliográficas clássicas sobre as relações entre a Arquitetura e a Cidade, o valor histórico e cultural da vivência do espaço público e da rua, como a obra seminal de Jane Jacobs (1961), que assinala a necessidade de espaços de convivência e de significado simbólico. Aldo Rossi (2001) e Diane Ghirardo (2002) também

contribuíram para a formação de base conceitual, porque discutem a relação do usuário com a cidade.

O desenvolvimento do mercado imobiliário da cidade foi estudado com a leitura de especialistas como Flavio Villaça, Nadia Somekh e Antônio Cláudio P. Fonseca, que em seus estudos analisam a verticalização e a implantação de empreendimentos na cidade.

Para relacionar as transformações do espaço urbano da cidade às mudanças de valor relacionadas às formas de habitar, foram de grande relevância as publicações de Nestor Goulart Reis (2006) e Teresa Caldeira (2000), destacando a segregação social na cidade contemporânea.

Com o estudo das leis de zoneamento e planos diretores para a cidade de Fortaleza, analisou-se o impacto destas regulações na implantação dos edifícios, e suas tipologias, em diferentes épocas. Foi possível também investigar as causas específicas de cada tipologia e do surgimento dos condomínios, por via de artigos e entrevistas com arquitetos, envolvendo as questões de viabilidade dos empreendimentos.

A legislação de Fortaleza relativa às leis de uso e ocupação do solo e Plano Diretor conformam também uma importante fonte de dados, de grande valia para analisar o surgimento e a atual expansão das tipologias condominiais dos empreendimentos residenciais selecionados.

Os estudos de caso servem à identificação das características projetuais relativas à distribuição espacial, programa funcional, área útil, assinalando a valorização em cada caso de tipos, qualidades e dimensões dos espaços, que se relacionam à possibilidade de uso e permanência.

Os casos foram selecionados ao definir um conjunto, constituindo uma amostra da tipologia "condomínio de casas", e tem por objetivo exemplificar o resultado da ação dos diversos fatores que determinam o produto final do empreendimento.

A escolha dos empreendimentos foi baseada em mapeamento dos condomínios existentes na região sudeste de Fortaleza, que indicou a Sapiranga como o bairro de maior ocorrência desta tipologia, "condomínio de casas". O segundo mapeamento, este no bairro da Sapiranga, realizado em quatro períodos diferentes, segmentou temporalmente os condomínios que foram selecionados, sendo escolhidos os condomínios Idezith Câmara,

Jardins de Fátima II, Isla di Murano, Évora Boulevard e Maison Blanc.

O trabalho é dividido em seis capítulos. O primeiro é esta introdução e o sexto as considerações finais.

O segundo capítulo da dissertação trata do Município de Fortaleza, no que tange a sua expansão urbana e organização espacial. Para isso, são descritas a formação e a transformação do espaço urbano da Capital cearense, suas mudanças oriundas de eventos históricos e das primeiras intervenções urbanísticas, culminando com sua metropolização no século XX. Em seguida, são descritos os vetores de crescimento da Cidade, fruto de sua metropolização, até a mais recente expansão urbana de Fortaleza, a região sudeste.

O terceiro capítulo está dividido em três temas. O primeiro aborda a Cidade como mercado e a especulação imobiliária. Nesse tema, reporta-se ao surgimento das cidades, com base em seu arcabouço teórico, desde as primeiras vilas até a transformação em mercado por meio da especulação imobiliária. O segundo tema traz o histórico da política habitacional brasileira; as experiências da produção habitacional no Estado do Ceará e, especificamente, no Município de Fortaleza. Por fim, o capítulo encerra com o tema sobre a qualidade da habitação social e Arquitetura moderna.

O quarto capítulo trata da correlação dos planos diretores com os condomínios. Para isso, o capítulo inicia com uma contextualização do panorama nacional, citando as cidades brasileiras pioneiras na elaboração de planos diretores. Em seguida, o capítulo cuida do Município de Fortaleza descrevendo os primeiros planos diretores que abordam a questão dos condomínios e conjuntos residenciais até o histórico da legislação do uso e ocupação do solo.

No quinto capítulo trata do surgimento dos condomínios e suas características ou semelhanças como equipamentos de lazer. Aborda, ainda, o aparecimento pioneiro nas cidades brasileiras, como Rio de Janeiro e São Paulo para, em seguida, se voltar para o surgimento em Fortaleza; trata do *marketing* utilizado na comercialização dos condomínios; e ainda dos estudos de caso desta dissertação.

Esta pesquisa pretende contribuir ainda com estudos anteriores desenvolvidos sobre a produção imobiliária, dando ênfase à inserção urbana dos condomínios residenciais, e conscientizar a necessidade da formulação de políticas públicas eficazes para melhorar a qualidade do espaço urbano.

2 FORTALEZA: EXPANSÃO URBANA E ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO

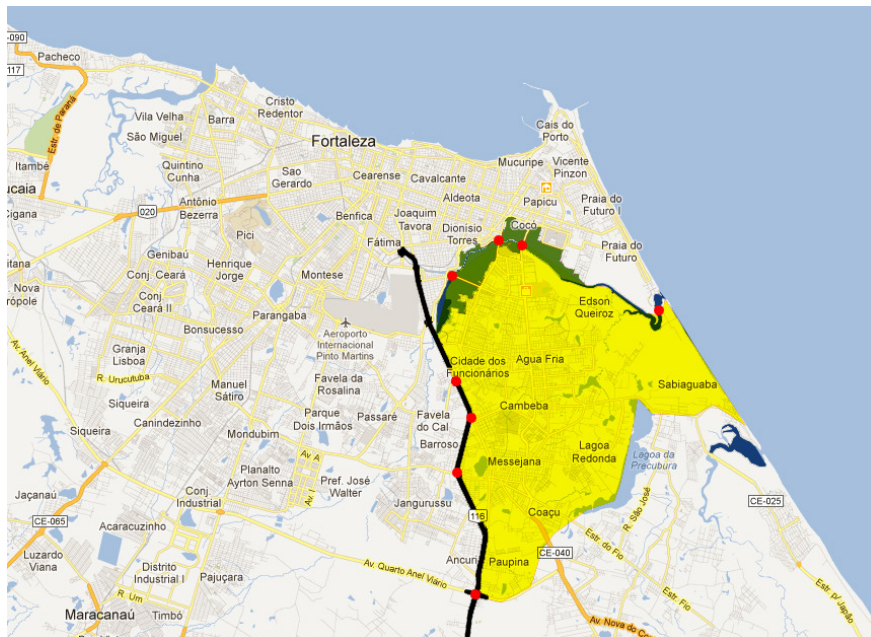
O segundo capítulo deste trabalho trata do Município de Fortaleza, no que tange à sua expansão urbana e organização espacial. Para isso, são descritas a formação e a transformação do espaço urbano da Capital cearense, suas mudanças oriundas de eventos históricos e das primeiras intervenções urbanísticas, culminando com sua metropolização no século XX. Em seguida, são descritos os vetores de crescimento da Cidade, fruto de sua metropolização, até a mais recente expansão urbana de Fortaleza, na região sudeste.

2.1 Formação e transformação no espaço urbano de Fortaleza

A fragmentação do espaço urbano impõe barreiras à espera de transposição para permitir melhor integração de partes isoladas do território urbano e metropolitano. Para compreender esse fenômeno em Fortaleza, é possível comparar o processo ao desenvolvimento urbano de São Paulo. Referindo-se a esta cidade, Csaba Deák (2007) acentua que a situação é fruto do mau direcionamento dos investimentos, e em alguns casos, assinala a ausência de políticas públicas e urbana, o que contribui para o deliberado reforço de dificuldades, que poderiam ser superadas por meio de investimentos direcionados. Uma infraestrutura precária associada a uma concentração de investimentos em áreas limitadas induz à diferenciação muito mais do que à homogeneização no espaço urbano (DEÁK, 2007). Essa é a área preferencial de assentamento da elite, onde se concentra a maior parte dos investimentos em qualquer tipo de infraestrutura. Os diferenciais de preços das localizações privilegiadas são altos e uma pronunciada segregação espacial por meio de renda familiar é o resultado da concentração de investimentos. A linha de VLP (veículo leve sobre pneus) em construção, por exemplo, reforça a barreira formada pelo canal do rio Tamanduateí, ladeado em ambos os lados pela avenida do Estado, e por uma antiga ferrovia, entre a precariamente estruturada e populosa zona leste e o rico setor sudoeste, com sua concentração de empregos.

Em Fortaleza, à semelhança do processo anteriormente descrito, observa-se a barreira que separa a cidade em duas - zona oeste, dos pobres, da zona leste, dos ricos - é a BR 116 que, junto com o rio Cocó, segregam a região sudeste da Capital cearense, *locus* que recebe grandes investimentos em infraestrutura nos últimos 20 anos e para onde se dirigem as populações de classe mais alta. Na figura 1, estão representadas estas barreiras e lugares de transposição, as bolinhas vermelhas. Para entender este processo de expansão e segregação espacial em Fortaleza, recorreu-se, por exemplo, a Costa (2007), Lemenhe (1983), Silva (1992), e Bernal (2004).

Figura 1. BR 116 e rio Cocó representados como barreiras que segregam a região sudeste de Fortaleza e lugares de transposição, as bolinhas vermelhas.



Fonte: Google maps com intervenção do autor.

- *Antecedentes até 1992*

A fim de encontrar a gênese desse processo, Costa (2007) procura compreender a forma, as funções, a estrutura e a extensão de Fortaleza no contexto cearense mediante a ação dos vários agentes produtores do espaço (Poder Público, setor privado e moradores). Segundo a mencionada autora, a condição de sede da administração da província do Ceará e a centralização do poder político e econômico, a partir do início do século XIX, foram fatores importantes para a hegemonia urbana de Fortaleza e para a ocorrência da maior parte de investimentos governamentais e privados em edificações, infraestrutura e serviços na capital.

Na lição de Lemenhe (1983), até 1799, a capitania do Ceará esteve subordinada ao comando de Pernambuco período no qual a função de controle econômico e de arrecadação foi desempenhada pelo Recife, que desempenhava ainda a intermediação do comércio de produtos produzidos no Ceará com a Metrópole portuguesa. Restava a Fortaleza as funções de manutenção às instalações militares já implantadas e de contenção de possíveis insurgências das forças políticas locais contra Portugal. Ainda assim, interessava à Metrópole que Fortaleza se tornasse vila, pois estava localizada em área estratégica para defesa do território português, no ponto médio da faixa litorânea do Estado.

Fortaleza, em 1799, ano em que o Ceará se emancipou de Pernambuco, era uma vila

pobre e sem importância econômica. Segundo Koster (1942), viajante inglês que conheceu a Fortaleza de 1810, esta cidade possuía três igrejas, uma Fortaleza, um mercado e uma repartição de correio (SILVA, 1992).

Manuel Inácio de Sampaio, governador da província do Ceará no período de 1812 a 1820, convidou para seu ajudante-de-ordem Antônio José da Silva Paulet. Paulet levantou a planta da vila, em 1818, Figura 2, onde se pode observar um aglomerado de casas próximo ao ancoradouro, a maior concentração de casas na margem esquerda do rio Pajeú e os caminhos que orientaram o crescimento de Fortaleza.

Figura 2: Levantamento da Vila de Fortaleza, de 1818, de Silva Paulet



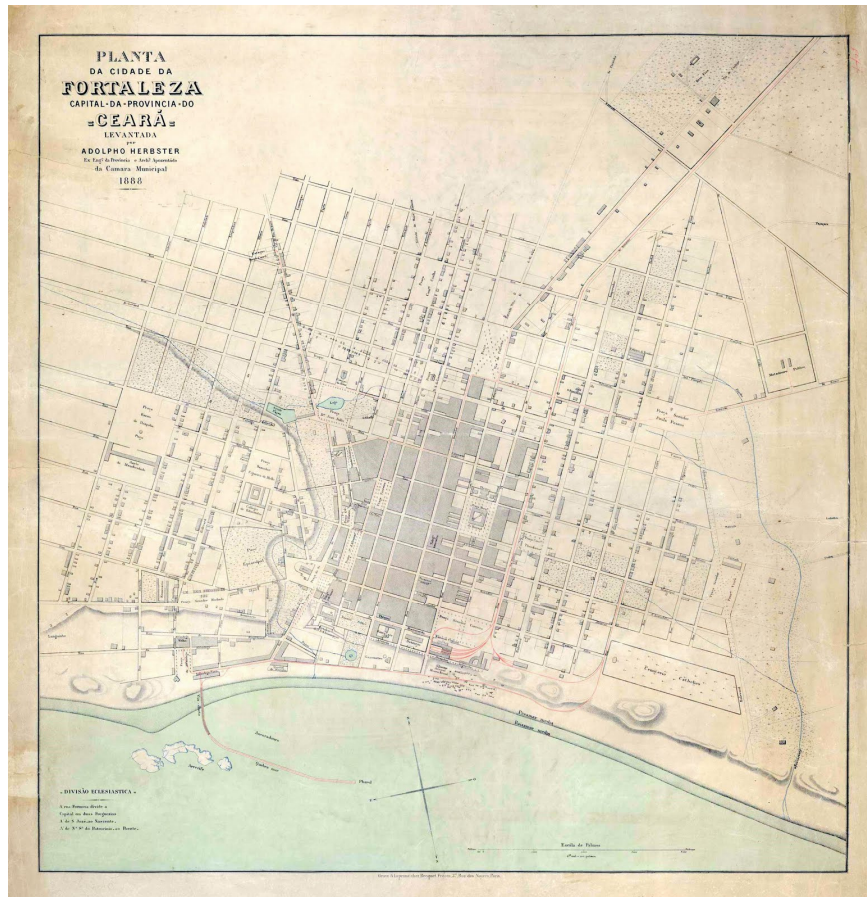
Fonte: <http://fortalezaantiga.blogspot.com/2010_01_01_archive.html> Acesso em: 17 jan. 2013.

Com a independência do Brasil em 1822, são observados um movimento de centralização do poder na esfera federal e o concomitante combate às revoltas que comprometiam o projeto de integração nacional. Em 1823, o imperador dom Pedro I decretou a elevação de todas as vilas que fossem capitais de província à categoria de cidade. E assim, Fortaleza, que era vila desde 1726, torna-se cidade. Em 1835, a Câmara de Fortaleza aprovou um código de posturas, disciplinando o alinhamento e limpeza das ruas, a construção e conservação das casas e o comportamento dos moradores (ID. IBID.).

Antônio Rodrigues Ferreira, presidente da Câmara de 1843 a 1859, providenciou o aumento e a abertura de ruas, modificando o traçado defeituoso e ampliando o riscado xadrez

projetado por Paulet. Em 1855, Ferreira contrata o engenheiro pernambucano Adolfo Herbster para planejar Fortaleza. Herbster elaborou três plantas da Cidade, a primeira, de 1859. A segunda, Figura 3, foi influenciada pelo Barão Haussmann, prefeito e reformador de Paris, elaborado em 1877 (SILVA, 1992).

Figura 3: Planejamento de Fortaleza em malha ortogonal, de 1877, de Adolfo Herbster



Fonte: <http://fortalezaantiga.blogspot.com/2010_01_01_archive.html> Acesso em: 17 jan. 2013.

Segundo Ponte (2007), no Brasil de meados do século XIX, se observa o aparecimento de um projeto civilizatório de caráter europeizante, com discursos, medidas e reformas que procuram alinhar o Brasil ao modelo europeu de urbanização. Em Fortaleza, este projeto é refletido a partir de 1860, impulsionado pelo crescimento das exportações de algodão cearense, ocorrido pela suspensão da demanda europeia ao algodão estadunidense em decorrência da Guerra de Secessão.

A posição de Fortaleza, conforme assinala Costa (2007), com proximidade de zonas agrícolas mais produtivas de algodão e das rotas comerciais e marítimas, além do comércio

importador e exportador, favoreceu a drenagem dos excedentes da província para a capital da província. Seguiu-se um desenvolvimento econômico mais forte na segunda metade do século XIX, que contribuiu para a atração de novos moradores, ampliação de empregos e serviços urbanos. A expansão da cidade e de sua população exigiu do Poder Público maior controle urbano, com a atualização da legislação urbana e decretação do Código de Posturas, em 1865.

A Fortaleza, na passagem do século XIX ao XX, se estendia principalmente para o sul e oeste. Nesta época, a população ainda não valorizava o mar e o rio Pajeú era uma barreira à expansão da cidade para o lado leste (IBIDEM).

A crise internacional de 1929, quando houve quebra nas exportações de produtos primários brasileiros, e a revolução de 1930, no Brasil, alteraram a divisão regional do trabalho e a organização do espaço brasileiro. Inicia-se a industrialização do País. Indústrias se instalaram ao longo da via férrea e da avenida Francisco Sá, se estendendo até a barra do Ceará, formando um polo industrial (COSTA, 2007).

2.2 Mudanças da estrutura urbana de Fortaleza

Grandes secas observadas no último quartel do século XIX e o agravamento da questão agrária forçaram a existência de migrações para Fortaleza. A população indigente foi se alojando nas proximidades da via férrea e da avenida Francisco Sá, junto aos rios e à zona de praia, áreas então desprezadas pelas classes de maior poder aquisitivo (COSTA, 2007).

O século XX assiste à formação de polos de habitação precária e favelização. Fugindo da poluição e das proximidades das favelas, a população de mais alta renda deixa o bairro Jacarecanga, em direção da zona leste - Aldeota, Praia de Iracema e Meireles. A construção do porto do Mucuripe em 1938 provocou forte erosão na praia de Iracema. A depreciação física valorizou os terrenos litorâneos do bairro do Meireles e a Praia de Iracema vê diminuir então não só sua função de lazer como também seu dinamismo econômico. Banhistas, clubes e restaurantes buscam novas praias no Meireles e Volta da Jurema (ID. IBID).

Como anota Jucá (2003), esse processo de redirecionamento da burguesia para o setor leste da Cidade, especificamente Aldeota e Meireles, estabeleceu-se ao longo das décadas de 1940/50, em meio a intenso crescimento populacional.

No final da década 1970, o bairro Aldeota se transformara em nova área central da Fortaleza com a consequente valorização dos terrenos e inviabilizando a construção de habitações unifamiliares. A população passou então a procurar novos espaços para habitar, mantendo a direção leste/sudeste. Seria de se esperar que a expansão da zona residencial de alta renda acompanhasse a extensão da orla marítima, em direção à Praia do Futuro, ao leste. Diógenes (2012) observa que, apesar de ter havido uma tentativa nesse sentido, nas décadas de 1970-1990, o desenvolvimento da Praia do Futuro não ocorreu, em parte, em razão da ausência de infraestrutura e da presença de favelas, mas, principalmente, em decorrência das altas taxas de salinidade apresentadas, que dificultaram a moradia naquela orla.

Este bairro, onde predominam grandes vazios e ocupações irregulares, passou por uma espécie de declínio e "decadência" no que se refere ao uso residencial e ficou restrito aos estabelecimentos industriais situados próximo ao porto, à construção de algumas mansões junto às dunas, a uma rede rarefeita de hotéis e à atividade turística e de lazer, em função das várias barracas de praia ali implantadas. Atualmente, entretanto, têm sido realizados novos investimentos na área, numa tentativa de reversão do quadro. (DIÓGENES, 2012, p252).

Seguindo este desenvolvimento, o deslocamento das classes de maior poder aquisitivo pode ser compreendido com a esquematização expressa na Figura 4. O balão nº. 1 representa o surgimento da avenida Francisco Sá, no início da industrialização e da concentração, ali, de populações fragilizadas na virada do século, ocasionando a transferência da burguesia para a Praia de Iracema, o que é esquematizado no balão de número 2. E o balão nº. 3 traz os bairros de Meireles e Aldeota, para onde as classes mais altas migraram depois da erosão provocada pela construção do porto do Mucuripe.

Figura 4: Deslocamento das classes de maior poder aquisitivo em Fortaleza em três momentos.



Fonte: Criação do autor sobre mapa Google.

A construção da avenida Beira Mar, nos anos de 1960 expulsou prostitutas e pescadores para o alto das dunas e para a Varjota. Esse local de residências, sobretudo nos anos de 1960 foi transformado em principal zona de lazer nos anos 1970. Nas décadas de 1980/90 restaurantes cedem lugar a hotéis e edifícios de alto luxo (COSTA, 2007).

Depois do golpe militar de 1964, o Governo Federal passou a concentrar mais recursos financeiros e a controlar política e administrativamente todo o aparelho do Estado, reduzindo a autonomia dos estados e municípios. Empresas estatais foram criadas para exploração dos serviços de água e esgoto, energia e telefonia. A construção de grandes conjuntos habitacionais, a abertura de vias e a implantação de serviços urbanos pelos Governos estadual, municipal e federal, sem planejamento integrado, alteravam a estruturação urbana, ensejando conflitos de circulação e usos e problemas urbanos (ID.IBID).

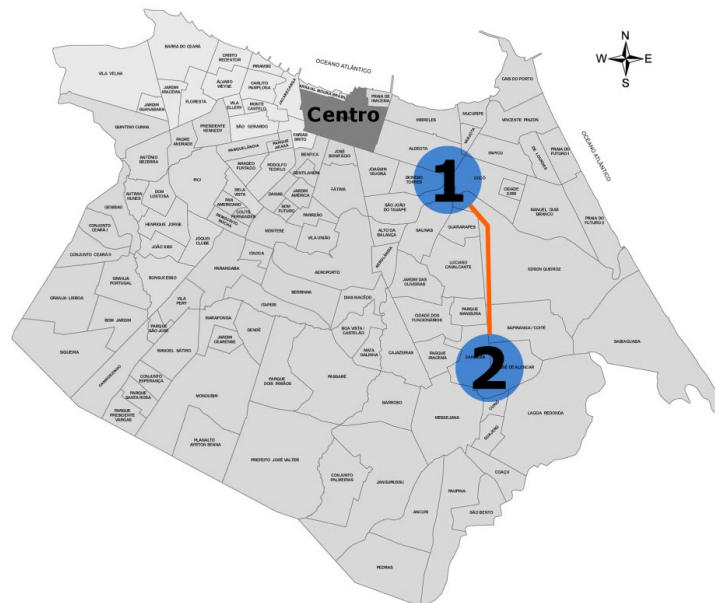
Fortaleza passou a abrigar, além da sede do Governo estadual, representações institucionais e filiais de empresas públicas e privadas. Em 1954, é criada a Universidade Federal do Ceará, em 1973 a Universidade de Fortaleza - UNIFOR e em 1977 a Universidade Estadual do Ceará. A instalação destas instituições elevou o número de empregos e permitiu a constituição de um novo segmento de classe média formado por professores universitários, funcionários públicos, executivos e técnicos. Assim, a chamada classe média conquistou as áreas reconhecidas como nobres, situadas na zona leste (COSTA, 2007).

A população de baixa renda procurou bairros periféricos, principalmente nas zonas sul e oeste, onde estavam instaladas as indústrias ao longo das vias férreas. Eram áreas não urbanizadas e sem infraestrutura. Para atender a demanda da classe média, o processo de

incorporação de novas áreas à Cidade foi precedido da ação de especuladores imobiliários, que se apropriaram de terrenos localizados na periferia urbana e lotearam sítios destinados ao uso rural, em áreas do Cocó, Alagadiço, Cambéba e Estância (Figura 5).

Áreas mais distantes foram ocupadas enquanto vastas áreas próximas do Centro ficaram sem ocupação e à espera de valorização. Conforme Costa (2007), os bairros de classe média se expandem na zona leste, obedecendo de certa forma à orientação da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Fortaleza, a qual indica quadra regulares, lotes grandes, ruas largas e praças, enquanto nos bairros populares da zona oeste, onde inexistem espaços públicos e áreas de lazer, o crescimento foi mais espontâneo e irregular, em lotes estreitos, becos e ruas sem saída, o que dificultou o acesso aos serviços urbanos.

Figura 5: Apropriação de terrenos de usos rurais na periferia para loteamentos. 1: Estância e Cocó; 2: Alagadiço e Cambéba. Entre 1 e 2, enormes áreas ficaram sem ocupação à espera de valorização.



Fonte: Criação do autor.

De acordo com o censo 1980, a população de Fortaleza havia saltado de 857.980 habitantes, computados no censo de 1970, passando para 1.307.608. Nesse período, as instalações industriais tradicionalmente presentes em Fortaleza se deslocaram para o Distrito Industrial de Fortaleza, em Maracanaú, deixando a zona oeste da Cidade esvaziada e empobrecida. A população operária acompanhou o deslocamento da função industrial em busca de emprego, expandindo a periferia em loteamentos clandestinos e ocupações precárias (DANTAS, 2009).

A crise econômica desta década limitou o crescimento do setor de produção imobiliária e, com isto, a produção de empreendimentos imobiliários ficou concentrada em bairros como Aldeota, Meireles, Papicu. A aquisição de sítios pela classe de maior poder aquisitivo representava, nesta época, estratégia de imobilização de capital no período inflacionário (BERNAL, 2004).

Em razão do baixo desempenho econômico da indústria, o Governo do Ceará estimulou nova onda de industrialização no Estado por via da “guerra fiscal” e do desenvolvimento do turismo para dinamizar o setor de serviços, passando a investir no melhoramento da infraestrutura viária da Região Metropolitana de Fortaleza, como a duplicação da av. Washington Soares até a rodovia CE-040. Facilitava, assim, o acesso aos municípios litorâneos a leste, principal destino do turismo local. Estes investimentos e a construção, em 1987, do Centro Administrativo do Governo do Estado do Ceará, no bairro do Cambé, valorizaram os terrenos desocupados entre o Cocó e o Cambé (BERNAL, 2004).

Investimentos de grupos nacionais e estrangeiros em equipamentos hoteleiros de grande porte foram direcionados, preferencialmente na Aldeota e Meireles, bairros que desde os anos de 1980 já exerciam forte poder de atração de populações de todos os estratos de renda.

A região da Água Fria, segundo Silva (2002), teve sua ocupação por meio do eixo da avenida Washington Soares e de seu entorno. Seu início foi observado com a construção do *Shopping* Iguatemi em 1982, embora esta avenida já possuísse grandes equipamentos, como a Universidade de Fortaleza, UNIFOR, a Imprensa Oficial, o Centro de Treinamento do Banco do Estado do Ceará, Academia de Polícia, e crescente ocupação por parte de residências da classe média. Segundo Costa (2004), o alargamento da avenida Washington Soares, em 1999, apressou e melhorou o acesso a esta região, articulando vários bairros e praias do litoral leste, favorecendo novos empreendimentos e seu adensamento em razão da infraestrutura e dos serviços ali implantados.

Na década de 1990, segundo Aragão (2010), começaram a surgir os primeiros condomínios fechados que vieram a predominar em bairros como Edson Queiroz, Cidade dos Funcionários, Água Fria e Cambé, se estendendo aos municípios vizinhos do Eusébio e Aquiraz. Essa tendência perdurou e se acentuou no início do século XXI, quando Fortaleza experimentou expressivo *boom* imobiliário.

2.3 Metropolização de Fortaleza e Reestruturação do Território

Nas diversas análises de estudiosos acerca da configuração metropolitana de Fortaleza, é recorrente a identificação de quatro vetores de expansão, os quais correspondem ao sistema de vias radiais que partem da Capital e que, desde os primórdios, marcaram de forma decisiva a expansão da Cidade, constituindo verdadeiros vetores de crescimento (DIÓGENES, 2012).

Segundo Paiva (2011) os eixos estruturantes do atual território metropolitano de Fortaleza correspondem às estradas que comunicavam o sertão à Capital, vias estas responsáveis pelo fluxo de mercadorias iniciado a partir do ciclo do algodão, e fluxo de pessoas, em grande parte no processo migratório campo-cidade. Estes eixos viários compõem um sistema radioconcêntrico com importante papel na estruturação urbana.

Para Bernal (2004), a expansão da RMF obedece a uma estruturação que reafirma os eixos viários que se dirigem para o interior e áreas leste e oeste da faixa litorânea, desde a Capital.

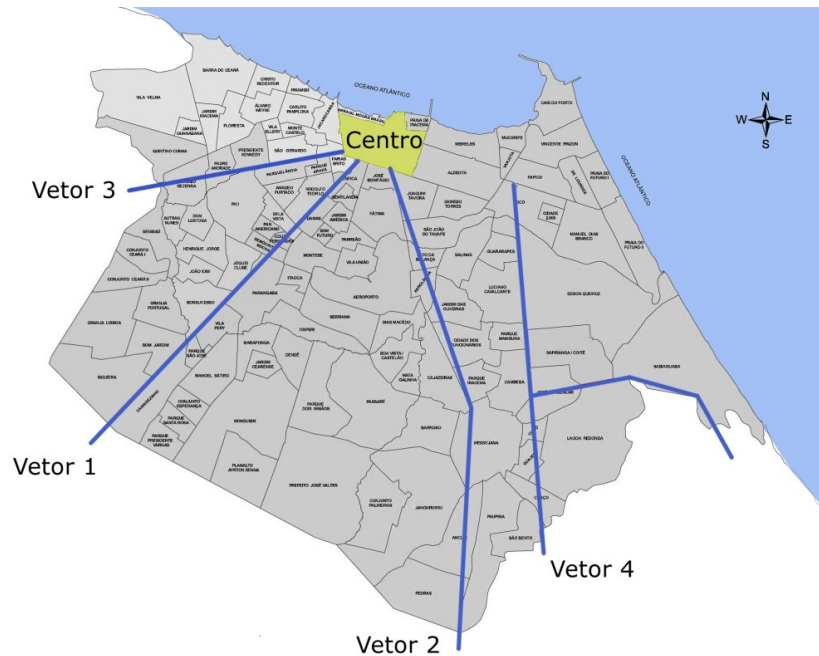
Esta forma de ocupação territorial é responsável pela formação de imensos vazios inter-radiais ou áreas de baixa densidade populacional, inclusive no município de Fortaleza, ao mesmo tempo em que apresenta baixa capilaridade, em termos de acessibilidade entre os eixos. (BERNAL. 2004, p.118)

A Síntese Diagnóstica do Plano Diretor de Fortaleza, de 2003, identifica quatro vetores. Os três primeiros relacionam-se com as zonas sul e oeste da Metrópole, historicamente ligadas às áreas industriais e de habitação popular, onde o vetor 1 corresponde ao eixo onde se localizam o Distrito Industrial de Maracanaú e conjuntos habitacionais surgidos nas vizinhanças, e o vetor 2 configura-se ao longo da BR 116, concentrando as indústrias situadas nos Municípios de Eusébio, Horizonte e Pacajus.

O vetor 3 se desenvolve em direção ao Município de Caucaia e ao longo da faixa litorânea oeste, abrangendo o Complexo Industrial e Portuário do Pecém e o vetor 4 situa-se no quadrante sudeste da Metrópole, em direção aos Municípios de Eusébio e Aquiraz. Este último constitui o eixo imobiliário mais valorizado da Cidade e abrange também equipamentos de lazer e turismo.

Cada vetor possui características próprias e distintas, as quais conferem ao espaço urbano e metropolitano configurações específicas, determinando tipos de ocupação e crescimento diferenciados, como pode ser observado na Figura 6.

Figura 6: Vetores de expansão metropolitana de Fortaleza.



Fonte: Criação do autor.

2.4 Vetores de crescimento da cidade de Fortaleza

Segundo Smith (2001), o mencionado modelo radial de ocupação territorial é responsável por imensos vazios inter-radiais ou áreas de baixa densidade populacional, ao mesmo tempo em que exprime baixa integração entre os eixos, uma vez que a rede viária é bastante restrita e não integrada, o que leva a uma convergência forçosa para Fortaleza (SMITH, 2001).

O Vetor 1, que dá acesso ao Distrito Industrial de Maracanaú, é o eixo mais antigo de ocupação. Desenvolveu-se em meados da década de 1960-1970, segundo as regras do planejamento econômico vigente à época, promovido pela SUDENE e pelo Governo do Estado. Em seu entorno, surgiram conjuntos habitacionais, ao longo da ferrovia, na década de 1970-1980. Diógenes (2012) observa que, de maneira geral, com relação à forma de ocupação nesse vetor, até a entrada da Sede de Maracanaú, a malha urbana expande-se de maneira bem mais concentrada, em continuidade com o tecido urbano, mostrando-se como um prolongamento da ocupação do Município de Fortaleza, com o que chega a formar uma conurbação. Em seguida a esse ponto, a via, que corresponde à rodovia CE 060, transforma-se numa estrada para o interior do Estado, com predomínio de área rural.

De acordo Smith (2001), o Vetor 2, corredor industrial da BR 116, configura-se ao longo da BR 116 com fábricas instaladas nos últimos 20 anos, entre os Municípios de Eusébio, Horizonte e Pacajus. Os fatores de desenvolvimento industrial inserem-se na reestruturação produtiva, que se manifestou desde o final da década de 1980-1990, e que posteriormente impôs novos padrões competitivos, acompanhados de uma crescente abertura internacional das economias. Este processo industrializante produziu um certo grau de desconcentração, tanto na RMF quanto em outros polos, como Sobral e Juazeiro do Norte, mas concentra-se, sobretudo, em Horizonte e Caucaia, municípios que hoje integram a RMF.

O Vetor 3 se desenvolve em direção à zona oeste, estabelecendo a ligação com Caucaia, abrangendo a faixa litorânea e o Complexo Industrial Portuário do Pecém, situados nos Município de São Gonçalo do Amarante e Caucaia. O vetor oeste é complementado pela linha norte do trem metropolitano, responsável pelo fluxo diário de grande parte da população que se desloca para o Centro e para a zona leste; e pela Via Estruturante (CE 085), que constitui um verdadeiro subvetor de crescimento metropolitano.

O Vetor 4 situa-se no quadrante sudeste, em direção aos Municípios de Eusébio e Aquiraz, e constitui o eixo imobiliário mais valorizado da Metrópole. Corresponde ao mais recente vetor de expansão e, diferentemente dos anteriores, não está ligado à atividade industrial. É marcado, no trecho inicial, por uma área de centralidade em desenvolvimento, pela implantação de inúmeros condomínios residenciais horizontais, no Município do Eusébio, e pela construção de megaempreendimentos de turismo na faixa litorânea, aonde surgem núcleos voltados inteiramente para o turismo e lazer, ensejando morfologias diferenciadas de tecido urbano (DIÓGENES, 2012).

No Vetor 4, encontram-se os condomínios que são o objeto de análise desta dissertação. Está situado junto aos eixos formados pela avenida Washington Soares/CE 040 e por sua ramificação que segue pela avenida Maestro Lisboa/Rodovia CE 025, que se dirigem rumo aos municípios do litoral leste do Estado. A expansão urbana se verifica basicamente em torno dessas duas importantes rodovias. Ambas funcionam como eixo de ligação entre os bairros típicos de residência da classe média alta na Capital e as novas áreas ocupadas pelos condomínios fechados no Eusébio e pela atividade turística no litoral de Aquiraz.

2.5 Expansão da região sudeste de Fortaleza

Até os primeiros decênios do século XX, a região sudeste constituía uma zona quase

completamente desabitada, sendo que obstáculos físicos, como o rio Cocó, impediam a integração com o restante da Cidade.

A planta da cidade de Fortaleza, de 1945, evidencia a ocupação rarefeita dessa área, com pouquíssimas habitações e presença de propriedades semirurais, destinadas à agricultura de subsistência e à criação de gado (DIÓGENES, 2012). A planta do IBGE de 1956 traz poucas alterações com relação à anterior, apontando os sítios da época. Junto ao rio Cocó, havia um conjunto de salinas (Salinas Diogo) produtivas até o início da década de 1980 quando foi desativado para dar lugar ao Parque do Cocó e à construção do *Shopping* Iguatemi.

Nos anos 1980, foram implantados, de maneira conflituosa, nesta área da Cidade, o Parque do Cocó e o *Shopping Center* Iguatemi, redefinindo zonas residenciais em áreas de manguezais e em torno de mananciais hídricos. Esse processo fez por expulsar antigos moradores de baixa renda, atraindo população de renda mais elevada em função da existência de infraestrutura implantada pela Administração Pública (CARLEIAL, 2003).

A construção da ponte sobre o rio Cocó, nas proximidades da av. Antônio Sales, efetivada quando da abertura da av. Perimetral, na década de 1960-1970, pelo então prefeito Cordeiro Neto, permitiu a ocupação, que se deu muito lentamente, até a década de 1970-1980. Com isso, vários sítios (Água Fria, Colosso, Carrapicho, Alagadiço Novo e Cambeba) e áreas não habitadas foram incorporados à malha urbana de Fortaleza.

Como informa Diógenes (2012), o trecho inicial do vetor 4 corresponde à avenida Washington Soares, no bairro Edson Queiroz, nas proximidades do *Shopping* Iguatemi e Parque do Cocó e prolonga-se até à Casa José de Alencar, da UFC, no bairro de Messejana. Muitos dos seus moradores são antigos habitantes da Aldeota, que passaram a procurar locais mais aprazíveis para morar, e onde havia grande quantidade de terrenos disponíveis para construir mansões. Para essa autora, tal forma de ocupação confirma a tendência, apontada por Villaça (1998), de localização dos bairros residenciais de alta renda, seguindo eixos, e sempre na mesma direção, formando "setores de círculo".

Diógenes (2012) afirma que o uso residencial persiste predominando na região, sendo observados diversos modos de ocupação e características distintas no que se refere a essa tipologia. No que concerne à habitação unifamiliar, há residências de expressiva área útil e de elevado padrão ocupando vastos terrenos, residências de médio porte em lotes menores, habitações precárias em áreas de ocupação irregular e, finalmente, os condomínios fechados,

surgidos principalmente nas duas últimas décadas, os quais na Capital se limitam, conforme a legislação, às dimensões de uma quadra. As residências ocupam predominantemente as glebas mais internas, por trás da av. Washington Soares (ver Figura 7), em ambos os lados. A maioria das habitações demonstra elevado padrão e destina-se à população mais abastada. Há, contudo, exceções, como no caso das residências precárias de favelas e invasões, sobretudo aquelas da chamada Comunidade do Dendê, a área mais carente do bairro.

Figura 7: Início da avenida Washington Soares e alguns equipamentos que contribuíram na aceleração da expansão desta área.



Fonte: Criação do autor sobre foto do Googlemaps.

Se a instalação do *Shopping* Iguatemi, em 1982, foi fator determinante para o desenvolvimento dessa área, a duplicação da av. Washington Soares, empreendida pelo Governo Estadual, foi essencial para o processo de ocupação de toda a região. A reformulação dessa via alterou a acessibilidade a uma grande extensão da Metrôpole, ocasionando valorização quase imediata das regiões que a acompanham e, conseqüentemente, atraindo a atenção do setor imobiliário. Em suma, o deslocamento da população de alta renda, a construção e posterior ampliação do *Shopping* Iguatemi e a atuação do Estado, ao implantar equipamentos e infraestrutura urbana, foram elementos decisivos que marcaram o início da ocupação e posterior expansão dessa área da Metrôpole (DIÓGENES, 2012).

3 A CIDADE COMO MERCADO E A POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL

O Capítulo 3 deste trabalho está dividido em três temas. O primeiro aborda a questão da cidade como mercado e a especulação imobiliária. Neste, reporta-se à urbanização, com base em arcabouço teórico selecionado, a fim de compreender desde as primeiras vilas até a transformação do solo urbano em mercado por meio da especulação imobiliária. O segundo cobre o histórico da política habitacional brasileira; as experiências da produção habitacional no Estado do Ceará e, especificamente, no Município de Fortaleza. Por fim, o capítulo é encerrado com o tema sobre a qualidade da habitação social e Arquitetura moderna.

3.1 A Cidade como mercado e a especulação imobiliária

Para Lefebvre (1964), a industrialização pode ser um ponto de partida para se entender a chamada “problemática urbana”. Para reafirmar essa posição, Lefebvre (1964) assegura que, há mais de um século e meio, com o início da industrialização, nasceu o capitalismo concorrencial e, nessa época, as cidades já se constituem poderosa realidade.

A transformação das cidades, passando de vila medieval a capital de Estado moderno, torna evidente a condição do espaço como mercadoria; ou seja, a terra urbana adquire a condição de mercadoria e, como consequência, advém a divisão social em classes: de um lado, os proprietários dos meios de produção e, de outro, os vendedores da força de trabalho, e, entre os dois grupos, os artesãos e trabalhadores livres, que se aliam aos interesses dos proprietários.

Consoante Singer (2012), a cidade só surgiu no momento em que as forças produtivas se desenvolveram o suficiente para que o campo produzisse mais do que o necessário à sua subsistência. O campo, transferindo este excedente para a cidade, possibilitou sua existência. Além de receber este excedente, foi preciso criar instituições que assegurassem a transferência do mais-produto do campo à cidade.

A cidade se desenvolve como resultado da constituição de uma classe que, por ser dominante, está livre das obrigações da produção direta. Em algumas sociedades rurais, esse estrato passa a se dedicar a atividades ligadas à guerra e à religião, recebendo do resto da sociedade o seu sustento material. Somente quando a residência dos guerreiros se transformou em forte e a dos sacerdotes em templo, agrupando-se ao seu redor as casas de seus servos especializados, isto é, que igualmente deixaram de ser produtores diretos, só então a estrutura de classes se consolidou e o princípio da diferenciação entre campo e cidade se estabelece.

Outra forma pela qual se estabeleceram sociedades de classes foi a conquista externa, quando o vencedor impôs ao dominado uma elevação do nível das forças produtivas. O dominador pôde se dedicar exclusivamente à tarefa da dominação, como guerreiros, sacerdotes, juizes, administradores etc. Para tanto, requereram um fluxo permanente de excedente alimentar do campo à cidade, o que pressupõe a existência de classes e de uma camada dominante que se isola espacialmente do restante da sociedade. É apenas com presunção da dominação que se pode especular sobre a “racionalidade” ou a “funcionalidade” da segregação urbana.

Na inteligência de Singer (2012), uma destas especulações é que a cidade surgiu ao redor do mercado, onde a produção regular e especializada de bens mais sofisticados era comercializada e onde surgiu a moeda de troca, que tornou possível a ampliação da divisão social do trabalho. Nesta fase, a cidade deixou de ser meramente a sede da antiga classe dominante para tornar-se o centro de uma nova classe rival de mercadores, usurários, especuladores, coletores de impostos etc. Não se trata de capitalistas, ainda, pois sua existência depende, no fundo, da simbiose entre as novas e as velhas relações de exploração.

O camponês é induzido a aumentar a produção de alimentos de modos diversos para dispor de mais produtos a serem alienados em troca de manufaturas desejadas pelo camponês, que procura trazer maior volume de seus produtos ao mercado, para poder adquiri-las.

Já na Antiguidade, havia comércio “internacional”, sujeito a uma série de acordos, o que limitava sua expansão. Isto, porém, de certa forma, foi resolvido com a unificação de uma série de cidades-estado, em impérios, criando as condições para uma divisão interurbana do trabalho.

Do século XIII em diante, com a libertação de certas cidades do domínio feudal, a fuga dos servos para estas cidades, o estabelecimento das ligas de cidades comerciais e o surgimento de uma classe de comerciantes e banqueiros, estava preparado o terreno para a Revolução Comercial, no século XVI, que estabeleceu, finalmente, uma divisão do trabalho interurbana no plano mundial.

A crescente produção e comercialização do excedente alimentar liberava mão de obra nas aldeias que foram aproveitadas como força de trabalho na produção de manufaturas, surgindo assim a indústria doméstica. Com matérias-primas e ferramentas fornecidas pelo comerciante, o trabalhador rural numa revolução manufatureira passa a produzir em escala crescente, sem estar sujeito à regulamentação corporativa das áreas urbanas.

Se a Revolução Manufatureira se orientou contra a cidade, conquistando-a, de fora para dentro, a Revolução Industrial, desde o início, esteve em área urbana. A Revolução Industrial tem por base uma alteração no modo de produção, que torna o investimento no instrumento de produção altamente lucrativo. O objetivo é a valorização do capital, dando sempre preferência às técnicas de produção que permitem obter um dado valor de uso com o menor gasto de tempo de trabalho.

A fábrica, fenômeno urbano, exige em sua proximidade a presença de um grande número de trabalhadores (SINGER, 2012). Seu volume de produção requer serviços de infraestrutura (transportes, armazenamento, energia etc.), que constituem o cerne da moderna economia urbana. Quando a fábrica não surge na cidade, é a cidade que se forma em volta dela.

A burguesia industrial expulsou do cenário urbano a competição das formas arcaicas de exploração. O capital comercial perdeu seus privilégios monopolísticos e subordinou-se ao capital industrial, reduzido ao papel de mero intermediário.

A grande indústria permaneceu sob o poder britânico dos fins do século XVIII ao final do XIX, quando a economia urbana inglesa foi o centro de um sistema internacional de divisão do trabalho. A partir dos anos de 1875, o monopólio industrial inglês cedeu espaço para os mercados dos Estados Unidos, Alemanha, Japão, França também atuarem internacionalmente. A maioria dos países que não se desenvolveu industrialmente passou a constituir o "campo" das cidades industriais do mundo e permaneceu "subdesenvolvido".

A indústria urbana também revolucionou a tecnologia agrícola, passando a fornecer ao campo seus principais instrumentos de produção (arados de ferro, fertilizantes, tratores, colhedoras, energia elétrica, vacinas etc.) em um processo de "industrialização" da agricultura. Este eliminou completamente a produção de subsistência do campo, cada área explorada passou a se dedicar à monocultura, sem poder mais sequer produzir alimentos para seus trabalhadores; e entretanto, a "industrialização" da agricultura permitiu um aumento formidável da produtividade do trabalho agrícola.

Muitos dos países que chegaram tarde ao cenário industrial não passaram pela fase da economia urbana manufatureira. E os que passaram a viram ser exterminada pelas forças político-militares e econômicas dos países onde já dominava a grande indústria. Para Singer (2012), quando se pensa em urbanização, é preciso procurar pelo papel que as classes sociais desempenham nela, pois, em caso contrário, a urbanização tende a ser tomada como um processo autônomo, fruto da mudança de atitudes e valores da população rural, perdendo-se de vista seu significado essencial para o conjunto da sociedade.

A imagem da "cidade do capital" dominou o debate urbano durante muito tempo. A maior parte desses estudos estabelecia uma relação determinante em que os "fenômenos urbanos" estavam subordinados à lógica da valorização do capital e às condições gerais de

produção (LOJKINE, 1977); espaço da luta em torno do consumo (CASTELLS, 1978); ou circuito secundário que absorve a superacumulação do Setor Primário (HARVEY, 1985). Nos anos de 1970 essas análises foram substituídas por uma série de estudos que ambicionavam romper com as abordagens do racionalismo marxista.

Abramo (1995) propõe uma articulação entre o capital e o urbano (relação industrialização-urbanização ou "urbanização capitalista") ressaltando que esta será vista como método, e não como uma relação universalizante, e toma como referência a tese de Michel Aglietta sobre a economia do EUA que forneceu uma "demonstração" histórica de suas teses. A tese de Aglietta, com suporte em um estudo da história econômica daquele País, na passagem do século XIX ao século XX, é mostrada como estratégia para avançar uma crítica às concepções que homogeneizam, no tempo e no espaço, as relações sociais de produção capitalistas.

A percepção de que não haveria um só processo de urbanização não é recente e pode ser identificada, por exemplo, nos textos onde Henri Lefèbvre conchama à "Revolução Urbana" e contesta o discurso desurbanizante, levantando a bandeira de que os homens têm "Direito a Cidade".

Para Abramo (1995), os "processos de urbanização" constituem os momentos transitórios entre funcionalidades urbanas diferentes, onde é a maneira pela qual uma estrutura espacial urbana se associa à relação social de produção capitalista, implicando a alteração das funcionalidades da cidade ao longo do tempo.

Abramo (1995) apropria-se do estudo realizado por Aglietta sobre a emergência do fordismo nos EUA para sublinhar os critérios locais residenciais (funcionalidade da cidade) particulares ao regime de acumulação fordista. Aglietta distingue dois argumentos na análise do modo de funcionamento da cidade: as modificações na espacialidade urbana, em particular, a localização da moradia operária, e o surgimento de um regime intensivo de utilização da força de trabalho (taylorismo). O segundo argumento é o regime de acumulação caracterizado pela produção em massa de bens de consumo duráveis (fordismo).

Na passagem do século XIX ao século XX, a introdução de técnicas científicas e da normatização dos gestos e práticas no espaço fabril intensificou o uso da força de trabalho e o conduziu a uma homogeneização qualitativa. Esse processo, conhecido na literatura como taylorização da produção, foi um movimento terminal de expropriação do *savoir-faire* do

artesão-operário.

Assim, com o taylorismo, a principal exigência em relação aos qualificativos da força de trabalho passou a ser a disposição absoluta às normas disciplinares no processo de trabalho. Este processo, que deveria ficar restrito ao interior da fábrica, teve um impacto sobre a forma de provisão habitacional da força de trabalho.

O antigo padrão residencial operário de então é a “cidade operária”, oferecida pela própria unidade fabril, para assegurar a continuidade de uma mão de obra e restringir o potencial de revolta dos assalariados. O outro padrão é aquele descrito nos relatos “da condição da classe operária” nos séculos XVIII e XIX (DICKSEN; ZOLA; ENGELS), subordinado a um mercado de alugueis, de enorme precariedade e relativa proximidade da unidade fabril.

Nos EUA, no início do século XX, houve uma onda de produção de habitações que, com novos critérios locacionais, pôde ser identificada, na história do urbanismo, com a emergência do discurso das *gardens cities* de Howard, na Inglaterra, e dos *banlieues*, em França (RAGONN, 1986). A redefinição do antigo padrão de provisão habitacional, agora longe das fábricas, trazia um problema novo: como resolver o problema da distância entre o lugar de trabalho e o de moradia? O desenvolvimento de um sistema de transportes redefiniria o modo de funcionamento urbano, como também o modo de vida dos assalariados.

Segundo Abramo (1995), a taxa de crescimento da produção de moradias, apesar de enorme, fruto da introdução dos métodos tayloristas de organização do trabalho, e a incapacidade crescente de absorção econômica desses ganhos conduziram a economia dos EUA a uma enorme crise de realização da produção em 1929.

A solução da crise e o estabelecimento de um regime de acumulação intensivo estável exigiram um duplo movimento. De um lado, a destruição dos modos tradicionais de consumo e a instauração do “modo de consumo específico do capitalismo”. Por outro lado, a emergência de compromissos nas relações contratuais entre os capitalistas e as organizações operárias, e a socialização de uma parte dos gastos de reprodução da força de trabalho (AGLIETTA, 1976). Esses compromissos, batizados de fordistas (mercado amplificado, realização da produção e estabilidade pactuada entre o capital e o trabalho), estabeleceram os pilares do novo modo de regulação da economia estadunidense do segundo pós-guerra, que permitiu um crescimento relativamente estável durante quase 30 anos.

Nesse novo padrão de consumo, a moradia deixou de ser somente o lugar de “reprodução física” da força de trabalho (dormir-procriar) e passou a ser também o lugar de acumulação e realização individual dos valores de uso dos bens duráveis. Assim, a produção de toda uma série de bens duráveis exigiu a existência de uma moradia que permitisse a alocação de bens, tais como geladeira, máquina de lavar, rádio, televisão etc.

E a “suburbanização” das residências exigiu outro bem durável, o automóvel, o meio de transporte individual que viabilizou o deslocamento dos assalariados entre a residência e o local de trabalho. Esse processo exigiu, também, intervenção do Estado no que concerne à produção de infraestrutura urbana.

Assim, da mesma forma que as relações capitalistas de produção mudaram ao longo da “temporalidade capitalista”, a “funcionalidade das cidades”, isto é, sua relação com o regime de acumulação em vigor e as formas de produção e de apropriação da espacialidade urbana (“regime urbano”), também mudaram ao longo do tempo-espaço capitalista.

Na intelecção de Abramo (1995), um tema recorrente no debate, hoje, é o de saber se é possível identificar um novo regime de acumulação, capaz de substituir o regime fordista e de promover um novo movimento longo de crescimento estável. Ainda segundo esse autor, durante os anos 1980, a maior parte dos países desenvolvidos procurou promover alterações nas normas e atitudes que comandaram, desde o final da Segunda Guerra Mundial, as relações entre o Estado e a sociedade, entre o capital e os trabalhadores e entre as economias nacionais e o “resto do Mundo”.

Desregulamentação, globalização e flexibilidade são os pilares nos quais as economias capitalistas procuram edificar este novo regime de acumulação que substitua o regime fordista em crise. A flexibilidade seria a nova ideia da relação tempo-espaço: enquanto na Modernidade a razão impõe determinada disposição espaciotemporal universal entre os homens, a fim de assegurar a “utilização ótima dos recursos escassos”, a condição pós-moderna questiona esse otimismo extremado da razão e faz apelo a outras mediações. É nesse ambiente adverso à racionalidade que o discurso urbanista, ao longo dos anos 1980, mudou radicalmente de direção.

Com isso, as autoridades locais devem promover nova regulação da espacialidade urbana por via do favorecimento de iniciativas privadas de intervenção e alteração da espacialidade construída. Um exemplo dessa tendência pode ser visto nas renovações de

antigas instalações portuárias nos EUA e na Inglaterra, onde a atividade imobiliária privada passou a ter um papel preponderante nos processos de alteração da estrutura intraurbana (HARVEY, 1993)

Enquanto a globalização da economia introduz o tema da concorrência urbana, as modificações na forma de organização do processo de produção e trabalho, na última década e meia, trazem de volta o debate sobre a noção de distritos industriais, com as suas implicações, seja na reorganização do território, seja na redefinição das políticas industriais voluntaristas (ABRAMO, 1995).

A especulação do capital pode ser explicada pelo conceito denominado “tempo do giro do capital”, citado por Harvey (1993). Esse autor defende a noção de que o tempo de produção, associado ao de circulação da troca, fundamenta o supracitado conceito. Assim, quanto mais rápida a recuperação do capital posto em circulação, tanto maior será o lucro.

A produção do espaço urbano se relaciona diretamente com a história do desenvolvimento capitalista e a obtenção do lucro. Definindo a cidade como um espaço complexo e em constante transformação, observa-se que o mercado imobiliário se mobiliza em torno de especulações, como forma de acumulação. Com amparo nessa característica, o capital transforma tudo em mercadoria e a cidade deixa de ser espaço abstrato ou neutro (HARVEY, 1993). Por sua vez, a urbanização capitalista é, em última instância, um conjunto de processos privados de apropriação do espaço, e cada um desses espaços está determinado por normas próprias de valorização. Assim, o mesmo autor acentua que a cidade se refere a um tipo de espaço de aglomeração, onde se intensificam as possibilidades de troca e colaboração, criando assim um mercado.

Outro ponto importante em relação ao espaço urbano se refere à demanda do solo urbano para fins de habitação. Essa demanda também distingue vantagens locacionais, determinadas, principalmente, pelo maior ou menor acesso aos serviços urbanos, tais como transporte, saneamento básico, escolas, comércio, telefone etc. e pelo prestígio social da vizinhança. O acesso aos serviços urbanos tende a privilegiar determinadas localizações em medida tanto maior, quanto mais escassos forem os serviços em relação à demanda (SINGER, 1979). Ainda, na esteira da reflexão de Singer (1979),

[...] sendo o montante de serviços urbanos escassos em relação às necessidades da população, o mercado os leiloa mediante à valorização diferencial do uso do solo, de modo que mesmo serviços fornecidos gratuitamente pelo estado aos moradores -

como ruas asfaltadas, galerias de águas pluviais, iluminação pública, coleta de lixo, etc. - acabam sendo usufruídos apenas por aqueles que podem pagar o seu preço incluído na renda do solo que dá acesso a eles. (SINGER. 1979, p.36)

A análise mais comum da formulação do preço do lote urbano se fixa na ideia de que um lote é sempre único. Assim, as condições de competitividade do mercado, mediadas pela lei da oferta e da procura, tendem a funcionar precariamente, garantindo um aspecto de monopólio ao proprietário do lote urbano. Para Harvey (1993), o solo urbano não pode ser deslocado como outras mercadorias, condição imprescindível para o desenvolvimento capitalista e pode receber ao mesmo tempo diversas avaliações de valor de uso, conferindo privilégios de monopólio ao proprietário da terra na cidade.

No caso de mercadorias reproduzíveis, o preço é estabelecido pelo equilíbrio entre custos de produção, lucro e adequação à demanda de mercado. Quando se trata, porém, de um terreno, não existe a possibilidade de estabelecer um preço, utilizando-se esses meios. Como leciona Topalov (1979), será, pois, a sua localização que explicará o preço estabelecido, porquanto o valor está na utilização.

Os arquitetos Campos Filho e Somekh (2002) explicam que o mercado de terras, especialmente o urbano, é intrinsecamente monopolista, em decorrência do baixo índice de substitutibilidade entre terrenos. Por outro lado, existem dois fatores a considerar. Primeiro, a escassez da oferta de áreas urbanas totalmente urbanizadas, por insuficiência de recursos governamentais, e, segundo, a grande liquidez para a compra de áreas urbanizadas pelas classes média e alta, que historicamente crescem (com momentos de retração mas que não invalidam a tendência geral), transforma, mediante uma atuação conjunta, a venda das pequenas porções de solo urbano efetivamente urbanizado em verdadeiro leilão.

Fonseca (2004) lembra o tradicional costume das classes médias e altas em investir em lotes para aguardar valorização, o que reforça a tendência para expansão horizontal que caracteriza as cidades. O preço mais alto da terra urbana fez com que empreendedores imobiliários, com vistas a diluí-lo, buscassem o aumento do índice de aproveitamento do solo, expresso pela verticalização, o que, por sua vez, provoca a saturação e o congestionamento dos serviços públicos na área.

Em termos de mercado imobiliário, toda uma geografia é elaborada no sentido de aproximar excesso-escassez. A finalidade da organização dessas demandas é produzir renda diferencial do valor da terra urbana. Vale destacar o fato de que a contraposição de tais

espaços pode ter inúmeros significados. Isso se comprova na afirmação de Fonseca (2004) em que, do ponto de vista de geografia da cidade, paisagens se configuram, as quais exprimem graus distintos de prestígio e, conseqüentemente, de valor de mercado de localizações. Essas diferentes paisagens na geografia urbana pode-se entender como uma segregação espacial. Conforme Rolnik (1988), se a divisão em classes é o motor da segregação social e espacial, a separação das classes sociais em função do espaço urbano é que muitos estudiosos chamam de segregação espacial.

3.2 A política habitacional no Brasil e a reprodução do espaço como mercadoria

Após 1880, a abolição da escravidão e a conseqüente imigração que se efetiva para suprimento da mão de obra assalariada contribuem para um intenso crescimento demográfico. Referindo-se à cidade de São Paulo, Campos Filho e Somekh (2002) relatam que a cidade contava com cerca de 65.000 habitantes em 1888 e em 1900 atingia quase 240.000. O denominado cinturão das chácaras foi praticamente absorvido na íntegra pela mancha urbana.

Na perspectiva de Sampaio (2009), até meados do século XIX, o sistema vigente de doações de terras e transações submetidas a ritos de compadrio e poder político favorecia as construções particulares. Algumas normas de utilização dessas práticas se estabeleciam, possibilitando algum padrão de ocupação do território. Assim, os proprietários de terras percebiam então possibilidades de obtenção de lucro ao transformarem suas chácaras em lotes urbanos, ensejando negócios rentáveis.

Ainda sobre a cidade de São Paulo, Sampaio (1994, apud SAMPAIO, 2009) menciona que a forma dominante de moradia da população paulista era a casa de aluguel. A prática de aquisição dos terrenos para edificar prédios para moradia de classe média era usual por parte de bancos e similares. A partir do ano de 1930, verificou-se uma notável expansão dessa atividade econômica por meio dos bancos hipotecários (SAMPALIO, 2009).

Bonduki (1998), pesquisando o funcionamento do mercado imobiliário em São Paulo, observa que a “habitação social” segue a lógica do capital privado, criando uma gradação descendente que vai das vilas mais sofisticadas aos cortiços. O limite de rebaixamento da qualidade da habitação seria a lei, onde o não cumprimento dos padrões municipais mínimos situa a faixa dos clandestinos. O capital privado, então, produz moradias abaixo do padrão mínimo, mas compatíveis com o poder aquisitivo dos pobres. Segundo Paul Singer, in

Bonduki (1998),

No capitalismo a habitação é uma mercadoria como qualquer outra e há oferta desta mercadoria para todos os bolsos. Como as classes sociais de renda mais baixa não possuem capital nem fiador para adquirirem uma casa 'regular', o mercado imobiliário nega aos pobres a possibilidade de habitarem o mesmo espaço em que moram os que podem pagar. Surge assim uma demanda economicamente inviável mas socialmente inegável. Desta contradição se origina a 'habitação social'. (SINGER, citado in Bonduki, 1998)

Bonduki (1998) destaca a Lei do Inquilinato, de 1942, entre as principais intervenções do Estado na moradia no período pré-BNH. Ao congelar os aluguéis, essa lei, desestimulou a produção de moradia para locação, transferiu investimentos para a industrialização, ao mesmo tempo em que manteve baixos os custos de reprodução da força de trabalho, contribuindo, ainda, no processo de acumulação de capital da economia brasileira.

Não apenas a Lei do Inquilinato, mas também várias ações convergem para o reconhecimento de que a provisão habitacional era uma responsabilidade do Estado, como o Decreto-Lei 58, de 1938, que regulamentou a venda de lotes a prestação, e a criação de órgãos federais e regionais de produção de habitação (IAPs em 1938, Fundação Casa Popular em 1946 e o Departamento de Habitação Popular do Distrito Federal).

Na década de 1870, em São Paulo, as classes altas e médias residiam no mesmo triângulo central da Cidade, misturados no tecido urbano. Somente a partir da década de 1880, apareceram os primeiros indícios de segregação com a diversificação das funções urbanas e o surgimento de bairros operários e residenciais finos, num processo, chamado pelas elites, de construção de uma cidade moderna, de aparência europeia.

Entre 1886 e 1900, São Paulo recebeu milhares de novos moradores, imigrantes que preferiram ficar na cidade de São Paulo, em vez de irem para o meio rural. Em 1886, o número de moradores por habitação passou de 6,27 para 11,07 em 1900. A Cidade passou a exigir transporte mais rápido e as redes de distribuição de água e coleta de esgoto não acompanharam o crescimento das cidades.

Bonduki (1998) entende que o Higienismo teve papel preponderante no processo que levou o Estado a intervir na produção da habitação social no Brasil. Se as habitações populares não representassem perigo para as condições sanitárias, nada se saberia sobre elas. Nesse período, as estalagens, cortiços e habitações operárias ocupavam terrenos baratos, feitos às pressas, com buscada redução de custos, e sem o concurso de serviços de esgoto. O

total de torneiras para água e as latrinas estavam sempre em desproporção relativamente ao número de moradores. O investimento nesses alojamentos era altamente rentável em virtude do intenso aproveitamento do terreno, da economia de material e da inexistência de custos de manutenção.

Na perspectiva de Fausto (1977), o Estado liberal relutava em interferir na esfera privada durante a Primeira República. Era quase inexistente sua interferência na jornada de trabalho, no emprego de menores e mulheres, nos salários, na previdência social etc. Interferência que somente aflorou nos anos 1920, como resposta às mobilizações operárias. Para o Estado, as questões trabalhistas eram caso de polícia, pois o Ente estatal se limitava em manter um aparato policial para controle dos trabalhadores.

No final do século XIX, foram inúmeros os surtos epidêmicos que atingiram as cidades brasileiras. Consoante Bonduki (1998), a ameaça sobre a saúde pública pela irracionalidade da produção de imóveis, dos loteamentos indiscriminados e a precariedade dos serviços de água e esgoto, força a tomada da produção do espaço público pelo Estado, ainda que predominassem as concepções liberais.

Leis sanitárias promulgadas em França e na Inglaterra em meados do século XIX foram fundamentais para que o tema não causasse controvérsias no Brasil. Nos últimos 15 anos do século XIX, em São Paulo, higienistas, médicos e engenheiros reivindicavam a criação de leis e serviços sanitários, aos moldes das que existiam na Europa. A questão sanitária tornou-se prioritária, justificando seu controle sobre o espaço urbano e a moradia dos trabalhadores.

Em 1883 a febre amarela e a cólera atingem o Brasil. Imigrantes foram isolados no próprio estabelecimento da imigração com guarda armada as portas de saída, Agentes de saúde invadiram casas, removeram moradores, desinfetaram moveis e objetos pessoais, demoliram e queimaram casebres e prenderam suspeitos.

Bonduki (1998) observa que o combate à cólera aconteceu por toda a Cidade, mas que o combate à febre amarela foi concentrado no bairro de Santa Efigênia, entre o aristocrático bairro dos Campos Eliseos e o Centro, embora problemas sanitários e doenças contagiosas existissem por toda a Cidade. Uma série de exigências sanitaristas foi expedida a fim de converter as habitações “defeituosíssimas” de Santa Efigênia em casas. Estas exigências tornaram-se o embrião do Código Sanitário de 1894, que, por sua vez, continha uma intenção velada de eliminar cortiços e trabalhadores da área central e de regiões também habitadas por

classes mais abastadas. Estas medidas normativas foram as primeiras intervenções estatais no espaço urbano.

O que foi aplicado ao bairro de Santa Efigênia incluía, além das medidas normativas, um plano de saneamento, pois à época se constatou haver relação direta entre a falta de saneamento e a propagação da febre amarela. Assim, as obras de saneamento, junto com a distribuição de água e coleta de esgoto, passaram a constituir o segundo conjunto de intervenções estatais no espaço urbano de São Paulo.

A terceira forma de intervenção estatal foi o advento da legislação de controle do uso e ocupação do solo, pois várias leis estabeleceram especificações para as habitações operárias, como a definição de gabaritos, desenho, dimensões, cubagem e equipamentos sanitários. Pelo Código de Posturas de 1886, o cortiço era tolerado e entendido como habitações construídas em série e abrindo para um pátio corredor. O Código determinava uma área mínima de 5m² para cada cômodo, 5 m entre cada linha de cortiço, um poço com água e um pequeno tanque para cada conjunto de seis habitações, uma latrina para cada par de habitações, e dispunha que estes equipamentos eram proibidos no perímetro do comércio.

Em 1893, ficou estabelecido que qualquer nova edificação dependia de planta aprovada, e em 1898 ficou determinado que os cortiços “infectos e insalubres” deveriam ser demolidos, e em 1900, que não seriam mais permitidas habitações em forma de cortiço. Não foi bem assim, porém, que as coisas aconteceram. No final do século XIX, ampliou-se o fosso entre os padrões legais e as construções que visavam à obtenção de renda por meio de aluguel. Apesar da vigilância da polícia sanitária dificultar a construção de moradias clandestinas, esta não foi capaz de impedir o aparecimento de cortiços e habitações precárias.

Em paralelo às medidas repressoras o Estado, era estimulada a edificação de moradias por particulares, acenando com incentivos fiscais. Uma lei de 1900, reforçada por outra de 1908, previa a isenção de impostos para vilas operárias, com base na casa individual, construídas conforme o padrão da Prefeitura fora do perímetro central. Sobre a relação proprietário e inquilino, a Constituição e o Código Civil da Primeira República garantiam direito absoluto do proprietário sobre o imóvel alugado.

Do final do século XIX até 1930, existiram várias modalidades de moradia para setores de média e baixa renda. De acordo com Bonduki (1998), o cortiço corredor, o cortiço casa de cômodos, vários tipos de vila e o correr de casas geminadas foram os mais construídas pela

iniciativa privada. Quase todas eram edificadas para aluguel, uma situação normal, pois não havia sistema de financiamento da casa própria. O investimento em casas de aluguel era seguro e lucrativo, o risco era baixo e a valorização imobiliária era certa.

Bonduki (1998) entende que a existência de excedentes econômicos, o lento desenvolvimento industrial, a instabilidade da cafeicultura, a valorização imobiliária, a grande demanda por habitações, os incentivos fiscais e a inexistência de controle estatal, tudo isso tornou o investimento em moradias de aluguel bastante atraente durante a primeira República. Era o capital buscando aplicação rentável mediante a exploração de locação habitacional, processo chamado de produção rentista.

A vila operária, precursora dos condomínios, foi uma das modalidades de moradia propiciadas pela produção rentista. Havia duas modalidades de vila operária - uma promovida por empresas, destinada aos seus funcionários, e outra produzida por investidores privados, voltada ao mercado de locação. As vilas das empresas eram estabelecidas em locais isolados, com o intuito de manter os empregados próximos ao local de trabalho, e ofereciam, além das casas, um mínimo de serviços urbanos, como escolas, igrejas, enfermarias, clubes e pequeno comércio, administrados e sustentados pela indústria, que tinha poder de proibir, punir, reprimir e educar (ROLNIK, 1981).

A outra modalidade de vila operária, e mais comum, era a vila particular. Foi produzida por grandes investidores ou não, abrangendo desde pequenos conjuntos de casas até núcleos que ocupavam vários quarteirões. Aproveitavam o máximo dos terrenos e racionalizavam os projetos, tendo em vista a economia de material e rendimento do espaço. Assim, as unidades habitacionais, tinham paredes em comum, não possuíam recuos, e áreas livres eram mínimas. Uma vila de 27 casas chegava a render 16% ao ano de todo seu capital investido.

Neste período, é difícil estabelecer limites entre a habitação dos trabalhadores e a da classe média, uma vez que nem todos os trabalhadores tinham condições para se mudar para uma casa de vila. Segundo Bonduki (1998), o salário de um operário ficava entre 100\$000 e 150\$000 por mês, enquanto o aluguel mensal de uma casa variava entre 45\$000 e 75\$000 mais as despesas com água e luz. Abaixo de um certo valor de aluguel, a casa deixava de pertencer a uma vila e passava a ser parte de um cortiço, pois a qualidade do empreendimento deixava de seguir os padrões municipais.

De 1930 a 1945, a questão da habitação social ganha relevância, que é percebida pela

quantidade enorme de seminários, investigações e artigos. A questão sanitária passou para o segundo plano e novos temas surgiram no debate sobre a habitação social. A questão da habitação social, então, é um fator econômico na estratégia de industrialização do País, vista como condição básica de reprodução da força de trabalho, e como elemento de formação ideológica, política e também moral do trabalhador que o regime queria formar. O objetivo do Governo passou a ser a viabilização de soluções habitacionais alternativas para a população de baixa renda e da classe média que até então moravam em casas de aluguel.

Consoante, ainda, Bonduki (1998), todos estavam convencidos da necessidade de intervenção estatal na produção e no financiamento habitacional como na viabilização do acesso à casa própria na periferia. Engenheiros buscavam no desenvolvimento técnico e na mudança da legislação a redução do custo da produção da moradia. E os empresários demandavam políticas que reduzissem o valor despendido pelos trabalhadores com a moradia, o que permitiria uma redução do custo de mão de obra. Até então as medidas tomadas pelo Estado só aumentavam os ganhos da produção rentista, com isenções fiscais, que nunca era repassada para o inquilino. Em 1930, o setor rentista passou a ser marginalizado.

Nestes debates, Bonduki (1998) observa a ausência dos produtores de habitação social, como dos arquitetos que haviam abraçado o movimento moderno, técnicos do Ministério do Trabalho e dos institutos de aposentadoria e pensões (IAPs), que já tinham projetos e obras em andamento, como as do IAP em Realengo, o primeiro conjunto habitacional. Em 1940, vários projetos premiados no Congresso Panamericano de Arquitetura foram conjuntos habitacionais produzidos pelos IAPs.

Foi no contexto econômico internacional, iniciado na década de 1920, de concepção keynesiana favorável à intervenção do Estado na economia e na seguridade social, que o Estado interferiu no mercado rentista, congelando o preço dos aluguéis por meio da Lei do Inquilinato, de 1942. A polêmica gerada por esta lei durou até 1964, quando se encerrou sua vigência. Um de seus efeitos foi a difusão da pequena propriedade e da casa própria entre os trabalhadores e a classe média, considerada por técnicos e políticos como a melhor solução para o problema da habitação.

Para a ideologia do novo Estado que se formava, era fundamental o rompimento desta identificação e promover o acesso da população à pequena propriedade e a casa própria. Até então a lei de Terras, de 1850, dificultava o acesso à propriedade da terra e criava uma

identidade entre os proprietários e os ricos. Entre 1890 e 1930, a população de São Paulo saltou de 40 mil para 1 milhão de pessoas. A classe operária e o estrato de renda média eram relativamente recentes.

Para o trabalhador urbano, a casa própria simbolizava o progresso material. Para o Governo, ao viabilizar o acesso à propriedade, valorizava o trabalho, demonstrando que ele compensa. Além de criarem a ilusão do progresso econômico, a casa própria e a habitação individual, eram tidas como reprodutoras da moral burguesa, cuja aceitação só seria possível por meio da casa própria e da extinção dos cortiços. A recriação do espírito de família requer, portanto, outro tipo de moradia. Se até 1930 a questão principal que envolvia a habitação era a salubridade, a partir de 1930, a questão principal passou a ser o acesso à casa própria.

Para arquitetos e engenheiros, os grandes objetivos técnicos passaram a ser a racionalização e simplificação dos sistemas construtivos, a redução do padrão de acabamento, dos pés-direitos, a mudança do código de obras, standardização das unidades, normatização dos materiais, combate à especulação imobiliária e viabilização do acesso à periferia.

Como informa Bonduki (1998), pesquisadores da Escola de Sociologia e Política, que acompanharam a urbanização de São Paulo, comparando o custo da moradia alugada na área central com o da construção de uma casa em loteamento periférico, concluíram que a quantia paga para amortizar a casa própria não ultrapassava o aluguel na zona urbana. Tratava-se, então, de convencer os trabalhadores das vantagens de morar na periferia.

Muitos trabalhadores, proprietários de lotes ou casas na periferia, preferiram continuar morando em cortiços em áreas centrais. Esta preferência era motivada pelo custo com condução e a precariedade de transporte. Outras precariedades eram contornadas - a água encanada pela água de poço, o esgoto pela fossa, a luz elétrica pelo lampião e o gás pelo carvão.

O sistema de transporte coletivo passou a ser percebido como o principal fator para a ocupação da periferia. Iniciou-se uma progressiva troca dos bondes por ônibus. Mesmo com o preconceito em relação ao centro das cidades as classes sociais de padrão mais elevado preferiram morar em condomínios próximos ao Centro ou em antigos bairros residenciais do que enfrentar as péssimas condições do transporte urbano.

Resolvido o problema do transporte, a habitação pressupunha que o trabalhador teria

que morar na periferia, em casa feita por ele mesmo, sem água, sem esgoto, sem luz, sem gás, sem coleta de lixo e apenas com um sistema de transporte deficiente. O estabelecimento da casa própria como questão social estimulou a conquista da propriedade individual, mesmo que isso significasse transgressões ao Código de Obras ou à legislação do uso e ocupação do solo. A produção de habitação para trabalhadores deixou de interessar às empresas capitalistas, a não ser como bem de consumo para seus empregados. Neste sentido, quanto mais barato fosse, melhor.

Apesar de a produção de conjuntos habitacionais e do financiamento de moradias para trabalhadores, por parte do Estado, ter sido quantitativamente de limitada expressão, Bonduki entende que a importância desta ação foi maior do que se imagina e que o País esteve prestes a formular uma política de habitação consistente, não concretizada em função de interesses corporativos, como o fortalecimento dos IAPs.

A regulamentação da previdência social, iniciada em 1923, deu origem às caixas de aposentadoria e pensões (CAPs), que funcionavam com a contribuição de empregados, empregadores e Estado, e serviram de modelo aos institutos de aposentadorias e pensões (IAPs) com início em 1933. A capitalização era comum entre eles, regime pelo qual os recursos arrecadados deveriam ser investidos de forma a aumentar o fundo. Os investimentos foram feitos, por exemplo, na Companhia Siderúrgica Nacional, na Companhia Nacional e Alcalis e na construção de Brasília. Houve investimentos, ainda, na construção de edifícios comerciais e residenciais, em conjuntos populares e, sobretudo, em terrenos, tornando-se os maiores detentores individuais de terra urbana do País.

As operações imobiliárias dos IAPs tinham três planos. O Plano A, de locação e venda de unidades habitacionais em conjuntos residenciais para seus associados. O Plano B, de financiamento de habitação ou construção da casa própria para seus associados, e o Plano C, de empréstimos hipotecários feitos a qualquer pessoa física ou jurídica. Os planos A e B tinham objetivos sociais e suas implementações criaram a perspectiva de concretizar uma política de habitação social. O Plano C tinha tendência empresarial, foi preocupado em manter o equilíbrio econômico-financeiro das instituições previdenciárias, o que limitava as aplicações imobiliárias em moradias de trabalhadores. Por intermédio deste plano, foram financiadas construções de todo tipo, sendo que os edifícios para as classes média e alta atingiram cerca de 80% do total de investimentos. Nos anos de 1950, apesar do elemento compensatório das aplicações de caráter social, as reservas previdenciárias declinaram,

deixando de ser alternativa para o financiamento habitacional.

Se no primeiro momento, na Primeira República, a classe alta e a camada média emergente são beneficiadas pelo sanitarismo, que introduziu limites legais definidores de padrões da qualidade para habitação e da qualidade urbana, na segunda ocasião, na era Vargas, tem seus benefícios estendidos ao serem atendidas suas demandas por moradia com grandes investimentos na produção e financiamento de habitação em edifícios e conjuntos residenciais.

Noticia Bonduki (2008) que o Banco Nacional de Habitação, criado após o golpe em 1964, teve duplo objetivo: buscar apoio entre as massas populares urbanas e criar uma política de financiamento capaz de estruturar o setor da construção civil habitacional. Este último foi o que prevaleceu, dinamizando a economia, mediante geração de empregos e fortalecendo o setor da construção civil.

O BNH foi o gestor do FGTS e regulador do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo); o SBPE com recursos destinados aos setores de média e alta renda, e FGTS com recursos destinados à população de baixa renda, de um a três salários mínimos, limite depois ampliado para cinco. Juntos, o FGTS e SBPE compunham o SFH, operando sob a lógica da empresa privada, onde todo investimento deve dar retorno, senão há falência e término da atividade (ARRETCHE, 1990).

A promoção pública para baixa renda era promovida pelas companhias de habitação (COHABs) que, mediante empréstimos com o BNH, contratavam construtores para a realização dos conjuntos habitacionais. O financiamento e promoção privados, para alta e média renda, eram realizados por meio das sociedades de crédito imobiliário (ARRETCHE, 1990).

Tanto os recursos do FGTS como os do SBPE deveriam ser corrigidos monetariamente e render juros, o que exigia uma rentabilidade suficiente para custear o BNH e todo o sistema. A opção por essa base empresarial, ao mesmo tempo, que impediu a descapitalização progressiva do BNH, tornou, por outro lado, bastante difícil o acesso das camadas de baixa renda à casa própria (ANDRADE; AZEVEDO, 1982).

Nos anos iniciais de atuação do BNH, mais de 40% das habitações financiadas no período foram destinados às classes populares. A precária situação financeira da clientela

levou as COHABs a uma crise de inadimplência, cuja solução buscada foi o abandono do objetivo de construir para a população de baixa renda em benefício de financiamentos para os setores de média e alta renda (ANDRADE; AZEVEDO, 1982).

Nos 22 anos de funcionamento do BNH, o SFH financiou a construção de 4,3 milhões de unidades novas, das quais 2,4 com recursos do FGTS, para o setor popular, e 1,9 milhão com recursos do SBPE, para o mercado de habitação dirigido à classe média. Para Bonduki (2008), no entanto, embora esta produção tenha sido significativa, em torno de 25% das novas moradias construídas no País, ela esteve aquém das necessidades propiciadas pela acelerada urbanização que ocorreu no Brasil, na segunda metade do século XX.

Apesar de que não ser razoável exigir que o SFH pudesse financiar a construção de unidades na dimensão necessária, segundo Bonduki (2008), um dos equívocos do SFH foi voltar seus cuidados para a produção da casa própria, empreendida pelo sistema formal da construção civil. Assim, não houve apoio, do ponto de vista técnico, financeiro, urbano e administrativo, a produção de moradia ou urbanização por processos alternativos.

A consequência disto teria sido uma intensa urbanização informal, pois a grande da população não teve alternativa senão auto empreender a casa própria em assentamentos urbanos precários. Entremente, a construção civil que pôde contar com uma fonte de financiamento estável para a produção de unidades prontas.

Utilizando apenas recursos retornáveis, sem fonte de subsídios e com critérios de financiamento bancários, o sistema excluiu parcelas significativas da população de mais baixa renda. Bonduki (2008) enfatiza ainda que, do ponto de vista arquitetônico e urbanístico, foi um desastre a intervenção realizada: a opção por grandes conjuntos na periferia das cidades, o que deu azo a verdadeiros bairros-dormitórios; a desarticulação dos projetos habitacionais e a política urbana, bem como o desprezo pela qualidade do projeto.

As propostas da Arquitetura moderna presentes em alguns conjuntos habitacionais dos IAPs foram gradativamente abandonadas e substituídas por blocos repetitivos de apartamentos ou as casas unifamiliares isoladas. Segundo Rosana Folz, os blocos eram caracterizados por edifícios de até quatro pavimentos, sem elevadores, com dimensões em torno de 50 m² e área de serviço exígua; existência de equipamentos recreativos e/ou assistenciais constituindo construções térreas isoladas; existência de espaços de uso coletivo, como áreas recreativas e quadras esportivas. Quanto às casas unifamiliares, a autora destaca a

distribuição das unidades habitacionais em lotes de 160 a 240 m², perfazendo quarteirões estreitos e compridos (FOLZ, 2003).

No início da década de 1970, o BNH passou a orientar seus recursos para o financiamento, junto às prefeituras e governos estaduais, de obras de infraestrutura urbana, tais como implantação e melhoria do sistema viário, da rede de distribuição de energia elétrica, de transportes e comunicações, esgotos e abastecimento d'água.

O fim do *boom* imobiliário para os setores de média e alta renda, no início dos anos 1970, e as reivindicações dos movimentos sociais, por melhores condições de moradia, causaram uma redefinição da política habitacional ao final de 1974, que concedeu um privilégio maior das classes de baixa renda no quadro da política de habitação (MELO, 1988).

A crise econômica do início dos anos de 1980, que ensejou recessão, inflação, desemprego e queda dos níveis salariais, que teve como consequência o aumento na inadimplência, abalou o SFH em sua capacidade de investimento.

Uma redução drástica do valor das prestações deu ensejo a um enorme rombo no sistema financeiro, com graves consequências. Com o fim do regime militar, em 1985, esperava-se que todo o SFH passasse por uma reestruturação, na perspectiva da formulação de uma nova política habitacional. O que aconteceu, no entanto, foi a extinção do BNH em 1986.

Com o fim do BNH, o País perdeu uma estrutura de caráter nacional que, bem ou mal, tinha acumulado enorme experiência na área, formado técnicos e financiado a maior produção habitacional da história do País. A Caixa Econômica Federal tornou-se o agente financeiro do SFH, absorvendo algumas de suas atribuições, pessoal e acervo do então antigo BNH.

A política habitacional no período Sarney restringiu-se à aplicação de alguns programas alternativos, como o Programa Nacional de Mutirões Comunitários, com verba orçamentária a fundo perdido e voltados para famílias com renda inferior a três salários mínimos (SANTOS, 1999). O formato institucional do programa previa o convênio entre a Secretaria Especial de Habitação e Ação Comunitária (SEAC) e uma instituição conveniada local, prefeitura ou órgão do Governo estadual, e a Sociedade Comunitária Habitacional, que deveria ser constituída por participantes de cada projeto (CARDOSO, 2001). O programa que tinha como objetivo construir cerca de 550 mil unidades habitacionais teve cerca de um terço das unidades financiadas, mas não construídas (SANTOS, 1999).

Apesar de todos esses problemas, o impacto deste programa foi bastante significativo. Na opinião de Azevedo (1996), pela primeira vez, um programa alternativo exprimiu desempenho quantitativo melhor do que os convencionais. Em razão de ingerências políticas, no entanto, o programa terminou junto com o governo Sarney.

Consoante Freitas (2005), as metas propostas pelo planejamento realizado para o período 1991-95 eram bastante ambiciosas, no entanto, a gestão Collor pouco inovou no que diz respeito a mudanças no SFH. Provavelmente por conta da ênfase concedida ao combate à inflação, todos os programas habitacionais foram suspensos. A gestão Collor foi ainda marcada pelo mau emprego do dinheiro público, com ausência de controle sobre a qualidade das habitações. Nesse período, também foram realizadas mudanças no mecanismo de correção de prestações e facilidade maior para quitação das dívidas.

Lançado em 1990, o Plano de Ação Imediata para a Habitação (PAIH) foi o principal programa habitacional da gestão Collor, que tinha como proposta o atendimento de famílias com renda de até cinco salários mínimos, financiando projetos de iniciativas de COHABs, prefeituras, cooperativas, entre outras entidades, utilizando recursos do FGTS (SANTOS, 1999).

No governo de Itamar Franco houve a remodelação dos programas habitacionais que passaram a requerer a participação de conselhos comunitários e dos governos locais com a contrapartida financeira destes. Seus principais programas habitacionais foram o Habitar-Brasil, voltado para os municípios de mais de 50 mil habitantes, e o Morar-Município, dirigidos àqueles de menor porte. Ambos se tornaram referência para ações dos governos seguintes (SANTOS, 1999).

Decisões políticas equivocadas, como uma liberação de contratos acima da capacidade do FGTS, no governo Collor, em 1990, levaram a uma paralisação total dos financiamentos com recursos do FGTS.

Por outro lado, o rombo gerado pela redução das prestações adotada pelo regime militar, no auge da crise de inadimplência do início dos anos 1980, conduziu a uma redução das aplicações em habitação para recompor os fundos do SFH. Desta forma, intensificou-se a necessidade de uma intervenção governamental com recursos oriundos de outras origens e a parceria com a sociedade, abrindo assim outra fase na política habitacional no Brasil, denominada de pós-BNH (BONDUKI, 2008).

O período pós-BNH pode ser caracterizado como de transição, quando deixou de existir uma estratégia nacional para enfrentar a questão da habitação e o vazio foi ocupado de forma fragmentária por municípios e estados. Programas habitacionais alternativos foram desenvolvidos utilizando recursos orçamentários, e empregando práticas da população mais pobre, como o mutirão. Progressiva transferência de atribuições para os estados e municípios ocorreu, tendo-se como marco a Constituição de 1988, que tornou a habitação uma atribuição concorrente dos quatro níveis de governo.

Destes programas, adotados por algumas gestões municipais, emerge o embrião de uma atitude de enfrentamento do problema habitacional, que se tornou referência nacional para o próprio Governo federal que, a partir de 1995, passou a ser administrado por Fernando Henrique Cardoso.

Dentre os programas criados no governo FHC, incluiu-se a criação de programas de financiamento voltados ao beneficiário final (Carta de Crédito, individual e associativa), que passou a absorver a maior parte dos recursos do FGTS. Além deste, um programa voltado para a urbanização de áreas de áreas precárias (Pró-Moradia), paralisado em 1998, e outro programa voltado para o setor privado (Apoio à Produção).

Em 1999, foi criado o Programa de Arrendamento Residencial – PAR, que consumiu, entre 1995 e 2003, cerca de 85% dos recursos administrados pela União destinados à habitação. Neste se destacaram o financiamento de material de construção e a aquisição de imóveis usados, além da Carta de Crédito Associativa, uma espécie de válvula de escape para o setor privado captar recursos do FGTS para a produção de moradias prontas.

Preocupada com evitar rombos no FGTS, a CEF passou a privilegiar a concessão de créditos em condições de maior garantia e de mais fácil acompanhamento, o que significou a não intervenção no combate ao déficit habitacional, em particular nos segmentos de baixa renda, mantendo uma característica das políticas habitacionais no Brasil, ou seja, um atendimento privilegiado para as camadas de renda média. Entre 1995 e 2003, 78,84% dos recursos foram destinados a famílias com renda superior a cinco salários mínimos, e apenas 8,47% dirigidas para a renda de até três salários mínimos, onde se concentraram 83,2% do déficit quantitativo.

Com base no Censo de 2000, a necessidade de novas moradias em todo o País é de 6,6 milhões, sendo 5,4 milhões nas áreas urbanas e 1,2 milhão na área rural. A permanência de

um elevado déficit habitacional, segundo Bonduki (2008), evidencia o fracasso dos programas públicos e a incapacidade dos mecanismos de mercado para o enfrentamento do problema, principalmente no que diz respeito à formulação de estratégias eficazes no atendimento das faixas de menor poder aquisitivo.

A terra urbanizada, provida de serviços, equipamentos e infraestrutura, tornou-se cada vez mais cara, levando os que não tinham recursos a lugares cada vez mais distantes, precários e perigosos e à ocupação irregular. Segundo Bonduki (2008), este crescente processo mostra a ausência de uma política fundiária articulada com as políticas habitacional e urbana, nos diferentes níveis de governo no Brasil.

As dificuldades de acesso à terra são manifestadas pelo intenso processo de formação de favelas, loteamentos irregulares no País e nas estatísticas. Enquanto a população brasileira cresceu, na última década, a 1,98% ao ano, a população moradora de favelas aumentou mais de 7%, segundo os dados do Censo. As maiores cidades brasileiras, em especial as metrópoles, passaram a abrigar de 20% a 50% de sua população em favelas, crescimento este que se deu em apenas 30 anos.

Após a Constituinte de 1988, União, Distrito Federal, estados e municípios passaram a implementar programas e/ou projetos habitacionais de maneira desarticulada, criando sistemas específicos de financiamento, programas concorrentes e gerando desperdício de recursos. O Projeto Moradia veio para articular, por intermédio do Sistema Nacional de Habitação, os quatro níveis de governo num sistema único, cabendo tarefas específicas e predeterminadas para cada esfera.

Para Bonduki (2008), os recursos de origem fiscal seriam destinados ao subsídio que, agregados num *mix* com o FGTS, permitiria o atendimento da população de baixa renda. Quanto mais reduzidos fossem os rendimentos das famílias, maior seria a participação dos recursos não onerosos no *mix* proposto; e quanto maior fosse a renda, menor seria a porcentagem da parcela de subsídio, com aumento da utilização de recursos do FGTS.

O Projeto Moradia supunha, de saída, que a classe média deveria deixar de utilizar o FGTS e ser atendida com recursos do SBPE (poupança) e do Sistema Financeiro Imobiliário, de modo que o FGTS fosse voltado para as faixas de renda mais baixas. Assim, partindo-se das fontes básicas de recursos (mercado, FGTS e fundo de subsídio) destinadas à habitação, pretendia-se ajustar a capacidade de pagamento à necessidade de moradia. Foi em relação à

questão urbana, entretanto, que o Projeto Moradia se deteve com maior profundidade, partindo da premissa de que a moradia não podia ser desvinculada de sua inserção urbana.

Bonduki (2008) exprime que não há suficiente distanciamento histórico para avaliar de forma consistente as ações desenvolvidas pelo governo Lula na área da habitação. A implementação de uma nova política habitacional requer um conjunto de medidas de ordem institucional, financeira e técnica que demandam tempo.

As dificuldades de implementação do Projeto Moradia derivam, sobretudo, da política econômica adotada pelo governo, que, até 2006, dava continuidade às linhas gerais do período FHC. Taxas de juros elevadas, fortes restrições à utilização de fontes fiscais, fixação do superávit primário superior ao adotado por FHC, reduziram as possibilidades de atendimento à população de baixa renda. Assim, os programas habitacionais continuam os mesmos, sendo que a prioridade do Ministério foi modificá-los para reduzir o perfil de renda dos beneficiários.

A partir de 2005, as reivindicações dos movimentos de moradia, tanto do setor empresarial da construção civil como dos segmentos que vinham lutando pela priorização dos investimentos nas políticas sociais, tiveram como resposta transformações na área de financiamento habitacional, materializadas em uma substancial elevação de investimentos com foco na população de mais baixa renda. Simultaneamente, as medidas tomadas pelo Governo para desonerar a construção civil e estimular o crédito imobiliário ensejam efeitos deveras positivos para dinamizar o setor (BONDUKI, 2008).

A queda da taxa de juros barateou o crédito e se conseguiu atender segmentos com uma renda mais baixa. Desde 2004, ocorria uma elevação dos recursos destinados à produção habitacional de baixa renda. Com aumento de subsídio e com outras alterações nos programas, foi possível ampliar o atendimento na faixa de renda mais baixa, onde o déficit se concentra.

O Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), de 2007, é uma estratégia de investimento nas áreas de energia, rodovias, portos, saneamento e habitação. Uma série de pontos de estrangulamento, entretanto, poderá limitar as intensas expectativas, voltadas para um enfrentamento mais integral do problema habitacional. Segundo Bonduki (2008), se o setor privado não produzir moradias para as faixas de renda média e média baixa, este segmento, por sua maior capacidade de pagamento, acaba por se apropriar das habitações

produzidas para a população de baixa renda.

Ainda para Bonduki (2008), apesar das boas perspectivas para o enfrentamento do problema habitacional, inclusive para a baixa renda, se não forem tomadas as medidas necessárias no âmbito do planejamento habitacional, da regulação urbana, da cadeia produtiva da construção civil e da capacitação institucional, o crédito farto poderá ensejar um *boom* imobiliário, e, novamente, os setores de baixa renda mais uma vez poderão ficar de fora.

No início da década de 2000, a produção do espaço urbano ganhou novas regras na forma de produção da cidade, favorecida pela ascensão de um governo federal comprometido com a bandeira da reforma urbana. Dentre estas regras, destacam-se o Estatuto da Cidade (lei 10257 de 2001) e o Sistema Nacional de Habitação (lei 11.124 de 2005), concomitantes com o aumento no volume de recursos destinados à produção habitacional de baixa renda (FREITAS; PEQUENO, 2011).

A eficácia da aplicação destes investimentos dá vez a críticas no que se refere ao combate ao déficit habitacional. Parte dos recursos disponíveis para a produção habitacional não passa pelo crivo do Sistema Nacional de Habitação e da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano com pressuposição de que os municípios se fortaleçam institucionalmente para exercer o papel de formulador e executor da política fundiária e urbana, determinando os locais destinados prioritariamente à habitação de interesse social (ROLNIK; NAKANO, 2009; BRASIL. Ministério das Cidades, 2009).

Ao longo das décadas de 1970 e 1980, período que corresponde à vigência do BNH, a política habitacional é frequentemente apontada como um importante fator de indução de um modelo de organização espacial conhecido como segregação socioespacial centro-periferia, e que também expandia demasiadamente o tecido urbano, ensejando altos custos para a gestão do território.

A causa deste modelo está na transferência de moradores de assentamentos precários da área efetivamente urbanizada para grandes conjuntos habitacionais localizados além das fronteiras da cidade e, portanto em áreas desprovidas de serviços urbanos. Tal modelo de produção de cidade também é descrito como “urbanização em saltos” em razão da grande incidência de áreas desocupadas situadas entre o centro rico e a periferia pobre (FREITAS; PEQUENO, 2011).

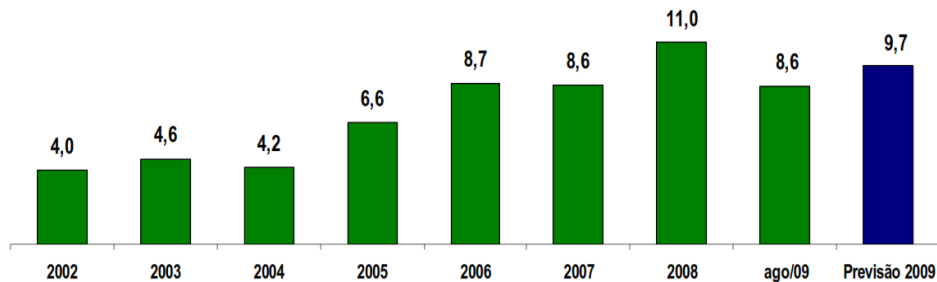
Estender as redes de serviços urbanos para os grandes conjuntos habitacionais periféricos implicava necessariamente beneficiar os proprietários das áreas intermediárias. Estes eram grandes proprietários imobiliários que se apropriavam de investimentos públicos num fenômeno conhecido como retenção especulativa de terrenos (BONDUKI, 1998).

Na década de 1990, o modelo de segregação centro-periferia expressou sinais de enfraquecimento, com importantes mudanças caracterizadas por maior complexidade do padrão de distribuição da qualidade ambiental urbana, e por uma maior fragmentação do tecido urbano (RIBEIRO; LAGO, 1994). Tais mudanças revelam-se na emergência dos condomínios fechados, que propiciam nova forma de segregação das classes média em áreas periféricas, até então exclusivas das camadas de baixa renda, e na difusão da pobreza por todo o tecido urbano, particularmente das favelas em áreas providas de acessibilidade, mas em terrenos impróprios, como alagados, encostas, trilhos de trem, dentre outros (FREITAS; PEQUENO, 2011).

O fim do Sistema Financeiro de Habitação contribuiu para uma elitização da produção imobiliária formal privada, o que resultou na redução de oferta de imóveis urbanos para a classe média, forçando esta a ocupar loteamentos irregulares, e até mesmo favelas urbanizadas. Esta falta de atendimento ao mercado habitacional da classe média nos anos de 1980 é apontada como um fator que inviabilizou o atendimento do déficit habitacional de baixa renda (MARICATO, 2005).

Com a estruturação do Ministério das Cidades e a instituição do Conselho das Cidades, em 2003, seguida pela instituição do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), em 2005, se inicia outra política habitacional, aprovada em 2004. Um dos principais objetivos era a geração de estímulos, para que o mercado imobiliário privado aumentasse a produção habitacional para a classe média e média baixa, combatendo um processo de elitização intensa da produção imobiliária formal vigente nas décadas anteriores. Como resultado desta nova política habitacional, percebe-se um aumento de financiamentos imobiliários para aquisição, reforma ou construção de moradias. Ver figura 08 (FREITAS; PEQUENO, 2011).

Figura 8: Evolução dos financiamentos - FAR/FGTS/SUBSÍDIOS/FDS - RS bilhões



Fonte: Freitas e Pequeno (2011)

As camadas de renda intermediárias, que antes tinham dificuldade de acesso ao mercado imobiliário formal, buscavam alternativa habitacional, adquirindo os produtos disponíveis para a classe baixa. Dito de outra forma, se o mercado imobiliário formal não produzir empreendimentos para a classe C, esta se vê atraída pelas opções de moradia destinadas às classes inferiores, produzidas no âmbito de programas habitacionais para a baixa renda. Assim, o mercado informal se encarrega de transformar tal interesse em um aumento dos preços destes produtos, que se tornam, portanto, indisponíveis para a população-alvo dos programas habitacionais (FREITAS; PEQUENO, 2011).

A criação de condições favoráveis ao mercado imobiliário formal para produzir e ampliar a oferta imobiliária para a classe C, combatendo o processo de gentrificação, é um dos objetivos da política habitacional aprovada em 2004. Apesar, porém, do cenário macroeconômico favorável no período, se comparado ao das décadas anteriores, segundo Maricato (2009) e Rolnik e Nakano (2009), estão apontados alguns fatores que podem comprometer os efeitos positivos esperados da nova política habitacional.

Com a aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001, iniciam-se as condições favoráveis ao processo de renovação no marco legal urbano. A renovação busca contrapor-se ao efeito de exclusão sócio-espacial da legislação urbana vigente, atuando basicamente com três estratégias: a regularização fundiária, que assegura o direito à moradia dos habitantes de assentamentos consolidados; a indução do desenvolvimento urbano incluyente, que visa a combater a valorização imobiliária especulativa; e a democratização da gestão territorial, que permite um controle social sobre as decisões de planejamento.

Para cada estratégia, o Estatuto da Cidade estabelece instrumentos para sua viabilização. São instrumentos de mais difícil implantação o IPTU Progressivo e as Zonas Especiais de

Interesse Social (ZEIS) de vazios, justamente os que visam a combater a valorização imobiliária, e a não implementação destes instrumentos leva a uma enorme contradição: o Poder Público investe recursos para reduzir o passivo urbanístico, mas não dá alternativa de acesso à moradia para as classes média e baixa. Ao abdicar de regular o mercado fundiário urbano, os municípios deixam para o mercado resolver a localização dos novos empreendimentos habitacionais para as faixas de renda mais baixas. Desta forma, corre-se o risco de reviver um modelo de expulsão da população para bairros periféricos e desprovidos de serviços que foi aplicado até a década de 1980 (ROLNIK; NAKANO, 2009).

3.3 Experiências iniciais do Estado do Ceará na produção habitacional popular em Fortaleza

Na virada do século XIX para o século XX, iniciou-se em Fortaleza a intervenção do Poder Público, e do setor privado, no setor habitacional por via de investimentos contingenciais na produção de moradia popular em ações isoladas.

Um exemplo da produção por parte do setor privado foi a construção de vilas operárias para uma parcela dos trabalhadores do setor industrial, como a que foi erguida nas décadas de 1930 e 1940 por iniciativa da Fábrica de Tecidos São José, no bairro de Jacarecanga. Segundo Andrade (1990), ocupava 15 quadras onde se encontravam 247 habitações, entre casas e apartamentos, escola primária, restaurante, praça, escola de ofício, clube e campos de esportes. As casas, semelhantes, possuem uma ou duas salas, cozinha, banheiro, quintal e de um a três quartos. Os apartamentos, 06 no térreo e 16 em pavimento superior, ocupam duas quadras, possuem duas salas, dois quartos, cozinha, despensa, banheiro, área de serviço e dependências para empregadas e, ao contrário das casas, são dotados de um pequeno jardim frontal.

Uma das primeiras iniciativas do Poder Público foi a desapropriação, em 1948, de uma gleba no bairro São Gerardo, que seria loteada em 93 quadras e os lotes repassados a pessoas pobres. Os lotes seriam financiados em 120 prestações mensais, previa-se a instalação de água e esgoto na área e as casas seriam padronizadas. Posteriormente, a Prefeitura acenou com outras iniciativas e recursos para aquisição de terrenos destinados a abrigar famílias carentes ou mesmo para auxílio na construção de suas casas, mas muitas coisas ficaram apenas no campo do discurso (JUCÁ, 2003).

A Prefeitura de Fortaleza também tentou angariar recursos para habitação com parcerias

com o Governo Federal. Em 1949, por exemplo, a Delegacia do IAPI recebeu autorização para o financiamento de casas para funcionários da Prefeitura, porém a maioria não possuía recursos suficientes para adquirir as residências que seriam construídas. Naquele mesmo ano, a FCP visitou a Capital cearense e prometeu a entrega de 70 casas, das quais 50 tinham três dormitórios, sala, cozinha, banheiro e varanda, e 20 com apenas dois quartos.

No Ceará, foi criada uma Comissão de Extinção de Mocambos, que teve vida curta, existindo apenas formalmente. Seu fundo era uma taxa de 3% sobre o imposto cobrado à indústria e profissão. Concluídos os estudos iniciais, a Comissão chegou a comprar três terrenos, mas, quando o dinheiro foi buscado, junto à Caixa Econômica, onde era depositado, pouco restara. O montante arrecadado era desviado para os serviços municipais (JUCÁ, 2003).

Em 1953, foi construído um conjunto de 456 casas pela FCP, o que, segundo Bonduki (2005), esta única intervenção da FCP pode ser considerada o marco inicial da intervenção estatal no campo da produção habitacional em Fortaleza. Ficava nas proximidades da avenida Osório de Paiva (MÁXIMO, 2012).

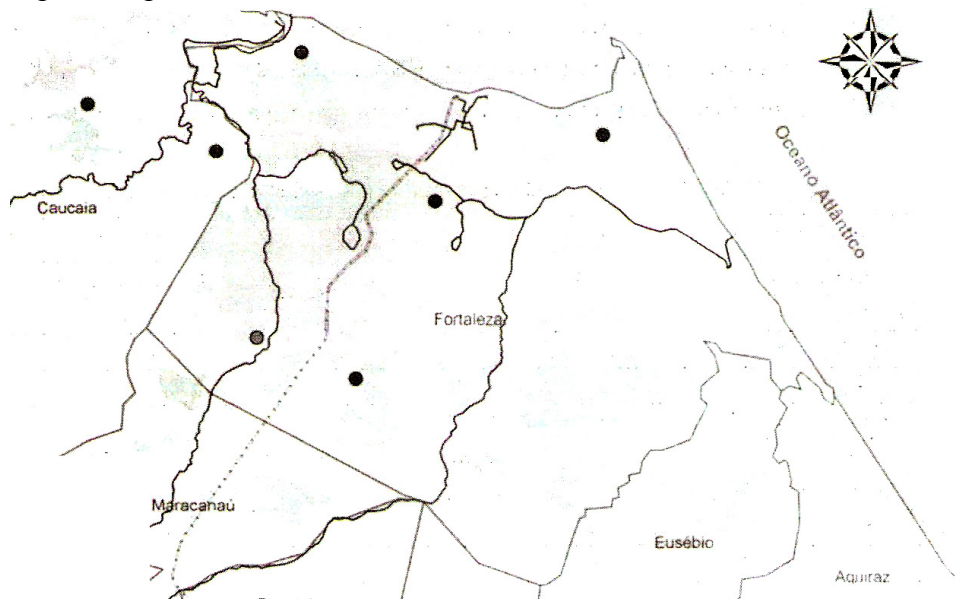
Este conjunto foi construído exatamente no mesmo eixo onde se localizavam os campos de alojamento do Benfica e Porangabussu, e que também funcionavam como via de chegada de migrantes oriundos do sertão. O conjunto residencial distava cerca de 12 quilômetros do Centro da Cidade, nos arredores do Distrito do Mondubim. Segundo a observação de Aragão (2010), a localização da intervenção da FCP em Fortaleza estava intimamente ligada à necessidade de impedir a fixação dos retirantes à área central da Cidade.

Foi por intermédio da Fundação da Casa Popular que se deu, inicialmente, a execução de políticas habitacionais em Fortaleza, mas foi com os IAPs que ocorreu o início da intervenção estatal na produção direta de conjuntos habitacionais e no financiamento em escala de moradias para trabalhadores. Os IAPs conseguiram desenvolver a primeira política habitacional promovida por instituições estatais, construindo vários conjuntos habitacionais, e em alguns deles utilizando uma nova tipologia construtiva: os edifícios de apartamentos (BONDUKI, 2004).

Segundo Máximo (2012), a atuação dos IAPs Em Fortaleza, entre as décadas de 1940 e 1960, resultou na construção de dez conjuntos residenciais de pequeno porte, que abrigavam um total de 1078 moradias, e onde o maior dos empreendimentos possuía 259 unidades

habitacionais (ver tabela 1). A produção dos IAPs era direcionada para associados de baixa renda, mas o fato de estes estarem inseridos no circuito formal de trabalho implicava uma distinção entre estes e a massa empobrecida de trabalhadores habitantes do Município. A localização destes empreendimentos se deu, em sua maioria, fora da malha urbana, ou, quando não, nas proximidades de assentamentos precários, onde a terra era mais barata, onde a infraestrutura era precária, principalmente em relação ao transporte público.

Figura 9. Mapa de localização dos conjuntos da FCP e dos IAPs em Fortaleza no período pré-BNH



Fonte: Máximo (2012)

Tabela 1. Conjuntos habitacionais construídos pelos IAPs em Fortaleza

Conjunto/Localliação	Ano	Instituição	Tipologia	Uhs
Sem identificação	1950-1960	IAPB	Construção, ampliação e reforma	108
Vila dos Industriários	1950	IAPI	Casas para aluguel com 42 m ² e 49 m ²	151
Parque Ibiapava - Barra do CE	1950	IAPI	Apartamentos com 68 m ²	168
Mondubim	1955	IAPC	Apartamentos	50
Sem identificação	1956-1960	IAP-CE	Casas	259
Mucuripe	1940	IAPETC	Casas para aluguel de 45 m ² a 60 m ²	50
Sem identificação	1950	IAPETC	Casas	15
Montese	1950	IAPM	Casas com 43 m ² e 51 m ²	70
Sem identificação/diversos	1940-1960	IAPF	Financiamento, construção e compra casas	147
Vila Valdemar Falcão	1940-1960	IAPF	Casas	60
TOTAL				1078

Fonte: Máximo (2012)

Dentre os dez conjuntos construídos em Fortaleza na década de 1950, pelos institutos previdenciários, o do Mondubim e o Parque Ibiapava são destacados por Máximo (2012), pela tipologia construtiva adotada: edifícios de apartamentos. Como anota o autor, esta tipologia, até então, só era adotada em edifícios habitacionais voltados às camadas de mais alta renda. O retorno à verticalização da moradia popular só aconteceu com o Conjunto Esperança, entregue em 1982.

No Conjunto Parque Ibiapava, empreendimento de 1950, foram construídos sete edifícios de quatro pavimentos, com 24 unidades habitacionais cada um, totalizando 168 apartamentos com cerca de 68m² de área. Construído pelo Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários (IAPI), está localizado no bairro da Barra do Ceará, zona oeste de Fortaleza, onde se concentrava a produção industrial da Capital cearense naquele momento, justificativa para essa localização (MÁXIMO, 2012).

No Conjunto Habitacional Mondubim, empreendimento de 1955, foram construídos cinco edifícios de três pavimentos, com dez unidades habitacionais e quatro comerciais em cada um, totalizando 50 apartamentos com cerca de 81m² de área. Construído pelo Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Comerciais (IAPC), está localizado na parte sul de Fortaleza, no bairro do Mondubim, afastado mais de 15 km do Centro da Cidade. Segundo Máximo (2012), antigos moradores relatam a dificuldade de acesso ao Centro e de deslocamento para outras áreas da Cidade, mas que, em compensação, havia a boa qualidade das habitações, a possibilidade de financiamento e a infraestrutura oferecida.

Com o objetivo de remover núcleos favelados de Fortaleza, a Administração Municipal, por meio da Fundação de Serviço Social de Fortaleza (FSSF), começou a desenvolver, no início dos anos 1960, projetos e estudos de planejamento e de assistência social para

populações de baixa renda. Os reassentamentos de famílias em áreas de conjuntos habitacionais, no entanto, datam do final da década de 1960, quando da abertura ou urbanização de vias da Capital ou da implantação de equipamentos urbanos (CASTRO; GUEDES; BRITTO, 1972).

A Favela do Trilho I foi primeira a ser removida pela FSSF quando da construção do Terminal Rodoviário de Fortaleza e a urbanização da avenida Borges de Melo, sua principal via de acesso (CETREDE, 1981). Das 313 famílias, 121 foram transferidas para um conjunto de lotes urbanos, o Conjunto Alvorada, no bairro Sapiranga. Em 1972, outras favelas foram retiradas de áreas centrais da Cidade. Parte das famílias que ocupavam estas favelas também foi transferida para o Conjunto Alvorada.

A remoção de outras favelas de áreas próximas à zona central de Fortaleza aconteceu quando da construção da avenida Leste-Oeste. Levou parte da população destes núcleos para o Conjunto Marechal Rondon, nos limites do Município de Caucaia, a cerca de 14 quilômetros de distância do Centro da Capital. Em ambos os casos as famílias que ocupavam essas áreas foram transferidas para locais distantes dos centros de emprego (MÁXIMO, 2012).

Desfavelamento e recuperação dos núcleos com alto potencial de renovação urbana foram os objetivos principais do Programa Integrado de Desfavelamento elaborado pelo Poder Público municipal nas décadas de 1960 e 1970. Estes objetivos estavam associadas diretamente a outro conjunto de intervenções urbanas no que se refere à reestruturação viária com o alargamento ou criação de eixos de circulação de veículos (FORTALEZA, 1973).

De positivo o Programa de Desfavelamento apontou, em mapas, a espacialização dos 83 núcleos de favelas então existentes em Fortaleza. Indicou os núcleos selecionados como prioritários para o desfavelamento e definiu algumas áreas como locais para abrigar a população desfavelada, que seriam utilizadas para a construção dos grandes conjuntos habitacionais do BNH.

A transferência nem sempre foi pacífica e muitos passaram a buscar a permanência no local. Apesar de derrotados, é provável que a sua resistência tenha sido um dos fatores que levou o Governo a criar, em 1979, a Fundação Programa de Assistência às Favelas da Região Metropolitana de Fortaleza, a PROAFA, órgão voltado principalmente para a urbanização de favelas (MÁXIMO, 2012).

Inicialmente, ainda antes da criação do BNH, a FSSF atuou na implementação do Conjunto Pirambu, entregue em 1963, com 126 unidades construídas pelo sistema de mutirão. No total foram construídos cinco conjuntos, totalizando 2742 unidades habitacionais.

Tabela 2. Produção habitacional por entidades independentes do SFH em Fortaleza (1969-1978)

CONJUNTO	ANO	UHs	INSTITUIÇÃO	LOCALIZAÇÃO
Pirambu (Ajuda Mútua)	1963	126	CHEC/FSSF	Pirambu. Centro
Santa Luzia do Coto	1969	294	FSSF	Aldeota Sul
Alvorada	1971	310	FSSF	Aldeota Sul
Marechal Rondon	1972	1280	FSSF	Granja Portugal
Palmeiras	1974	732	FSSF	Messejana
TOTAL		2742		

Fonte: Máximo (2012)

No final da década de 1960 e começo dos anos 1970, apareceram quatro empreendimentos resultantes da parceria entre o Poder Público municipal, por intermédio da FSSF, e o BNH: Santa Luzia do Cocó, Alvorada, Marechal Rondon e Palmeiras.

Na década de 1970, foram edificados os primeiros grandes conjuntos habitacionais em Fortaleza, impulsionados pelos financiamentos do BNH. Destaque para os conjuntos José Walter e Ceará, localizados na periferia da Capital. Foram conjuntos destinados principalmente, a uma classe de renda intermediária, capaz de adquirir um financiamento habitacional de longo prazo junto à COHAB (SOUZA, 2006).

Simultaneamente à produção do FSSF, quase 42 mil domicílios foram construídos em grandes conjuntos habitacionais para a população de baixa renda, principalmente pela COHAB-CE, órgão estadual e agente executor vinculado ao SFH/BNH. Estimando pelo índice médio de ocupação por domicílio, que na época era de seis moradores, Máximo (2012) chega a um valor equivalente a 19,2% da população total de Fortaleza no ano de 1980.

Tabela 3. Nove maiores conjuntos habitacionais construídos na RMF pelo BNH

CONJUNTO	MUNICÍPIO	UNIDADES	
		HABITACIONAIS	CONCLUSÃO
José Walter	Fortaleza	4774	1969-1973*
Ceará	Fortaleza	8669	1977-1981*
Industrial	Maracanaú	1276	1979
Esperança	Fortaleza	2039	1981
Acaracuzinho	Maracanaú	1976	1982
Timbó	Maracanaú	2900	1983
Jereissati	Maracanaú	11334	1984-1987*
Planalto Caucaia	Caucaia	1264	1984
Araturi	Caucaia	2230	1985
Nova Metrópole	Caucaia	5537	1985-1989*
TOTAL		41999	

(*) Conjuntos construídos em diferentes etapas, identificando datas de entrega da primeira e última.

Fonte: Máximo (2012)

Os grandes conjuntos foram dispostos espacialmente na periferia, estrategicamente nas proximidades de distritos industriais e das linhas férreas; e ocupando grandes glebas onde o valor da terra era menor. Estes dois elementos presentes na estrutura do espaço urbano metropolitano de Fortaleza é que orientaram a localização dos conjuntos-bairros.

A disponibilidade de infraestrutura de saneamento ambiental e de equipamentos sociais também se destaca como elementos caracterizadores desses núcleos habitacionais. Afóra Fortaleza, é em Caucaia e Maracanaú que se concentra o maior número de conjuntos habitacionais, justamente onde estavam implantados os distritos industriais naquele momento. A implantação destes conjuntos habitacionais de grande porte propiciou a conurbação de Fortaleza com estes municípios. (MÁXIMO, 2012).

O conjunto José Walter é considerado por Gondim (1987) como o primeiro conjunto-bairro implantado em Fortaleza, chamado de Núcleo Habitacional Integrado, pela disponibilidade de equipamentos sociais e infraestrutura urbana, que oferecia à sua população certo grau de independência. Construído no Distrito de Mondubim, sua última etapa foi entregue em 1973, e contribuiu para o crescimento daquele Distrito, cuja população quase triplicou entre os anos de 1970 e 1980, passando de 66.618 para 192.945 habitantes.

No conjunto José Walter foram construídas 4774 unidades habitacionais com variações tipológicas associadas apenas ao número de dormitórios. O projeto previa ainda equipamentos sociais, como escolas, banco, posto de saúde, clube social, delegacia, centros comerciais, igreja, praças de esporte, centro cívico, cinema, bosque e teatro de arena. Hoje o Conjunto José Walter é um dos bairros oficiais de Fortaleza (MÁXIMO, 2012).

No Conjunto Ceará, o maior conjunto-bairro construído em Fortaleza, foram construídas 8669 unidades habitacionais no período entre 1977 e 1981. O projeto previa abrigar uma população entre 70 mil e 80 mil habitantes. As unidades habitacionais estão inseridas em lotes iguais, de 10 x 20m, com variações tipológicas associadas ao número de dormitórios. Previa ainda equipamentos sociais, como escolas, posto de saúde, correios, centro social, delegacia, centros comerciais, igreja e praças de esporte (MÁXIMO, 2012).

No Conjunto Habitacional Esperança, outro conjunto-bairro, foram construídas 2039 unidades habitacionais, entregues em 1981. Possui duas tipologias habitacionais: blocos residenciais multifamiliares de dois pavimentos e unidades habitacionais térreas, unifamiliares e isoladas no lote. O projeto previa ainda equipamentos sociais, como escolas, centros comerciais, posto de saúde, delegacia policial, e instalações esportivas, como quadra e campo de futebol. Está localizado na parte sul de Fortaleza, próximo ao limite com o Município de Maracanaú e ao lado da via férrea que liga Fortaleza a Baturité (MÁXIMO, 2012).

No Conjunto Novo Mondubim, foram construídas 720 unidades habitacionais entregues em 1981. Divide-se em duas áreas: uma composta por blocos residenciais multifamiliares de dois pavimentos e outra por unidades habitacionais térreas, unifamiliares e isoladas no lote. Além das habitações, foi prevista, no núcleo central do conjunto, a construção de alguns equipamentos, como praça e posto de saúde. Localizado na parte sul de Fortaleza, próximo ao limite com Maracanaú e vizinho ao Conjunto Habitacional Esperança (MÁXIMO, 2012).

No Conjunto Habitacional Nova Metrópole, foram construídas 5537 unidades habitacionais entregues em 1989. Possui uma parte composta por blocos residenciais multifamiliares de dois pavimentos e outra compreendida por unidades habitacionais térreas, unifamiliares e isoladas no lote. Como outros conjuntos da época, apresentava, além das habitações, equipamentos como praça e posto de saúde e serviço social, e posto policial. Está localizado a oeste de Fortaleza, no Município de Caucaia. Os outros empreendimentos considerados conjuntos-bairros são: Acaracuzinho, Ceará, Industrial, Esperança, Jereissati, Planalto Caucaia, Araturi (MÁXIMO, 2012).

Com a criação, em 1973, do Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP), surgiram medidas visando a ajustar o financiamento habitacional estatal às condições do mercado popular, na busca de reduzir os problemas de solvência presentes nos empreendimentos até então comercializados pelo BNH. Dentre estas medidas, destaca-se a

criação do Programa de Erradicação da Sub-habitação ou Promorar. Segundo FINEP (1983), o Promorar era o único programa que atuava no próprio espaço onde se localizavam as chamadas sub-habitações, permitindo a permanência das populações beneficiadas nas áreas ocupadas.

Para executar o Promorar em Fortaleza, em 1979, foi criado um órgão específico, a Fundação Programa de Assistência às Favelas da Área Metropolitana de Fortaleza ou PROAFA, com *status* e estrutura de Secretaria de Estado. Junto com a criação do Promorar, vieram críticas quanto às ações anteriores do Estado, que foi a expulsão dos moradores de favelas localizadas em áreas centrais para setores periféricos da cidade de Fortaleza. Para Braga (1995), no interior desses projetos habitacionais, estavam também presentes os interesses dos especuladores imobiliários que se beneficiavam pela valorização dos terrenos próximos aos setores-alvo de projetos de urbanização por meio dos investimentos públicos em infraestrutura naquelas áreas.

Assim, diante das críticas, uma das características que marcou a forma de atuação da PROAFA foi a preocupação em buscar manter as famílias no mesmo local onde elas já moravam, contrapondo-se à relocação que se dava para os grandes conjuntos construídos pela FSSF e pela COHAB. Quando houve transferência, ver Tabela 4, estas se davam para áreas próximas das anteriormente ocupadas (MÁXIMO, 2012).

Tabela 4. Conjuntos Habitacionais Construídos pela Proafa através do Promorar

CONJUNTO	TIPO DE INTERVENÇÃO	UNIDADES	
		HABITACIONAIS	CONCLUSÃO
São Francisco	Transferência	991	1981
Santa Terezinha (I e II)	Transferência	1022	1981/1982
João Paulo II	—	352	1982
Planalto das Goiabeiras	Transferência	1013	1983
Tancredo Neves	Transferência	2156	1983
São Vicente de Paula	Reurbanização	444	1983
TOTAL		5626	

Fonte: Máximo (2012)

Como assinala Braga (1995), a meta definida pela PROAFA para o período de 1980 a 1983 era de 11 mil moradias, mas produziu apenas 51% do inicialmente previsto, revelando a pouca expressividade quantitativa do Promorar em Fortaleza.

O BNH também esteve associado à construção de mutirões habitacionais por intermédio do Programa de Financiamento de Casas em Mutirão (FICAM) que, entre os anos de 1979 e 1985, construiu um total de 802 unidades; e também a empreendimentos voltados para uma parcela da população de maior renda, os conjuntos residenciais construídos pelos institutos de orientação às cooperativas habitacionais (INOCOOP). Os conjuntos habitacionais do INOCOOP foram implantados em bairros de melhor padrão, onde já havia infraestrutura produzida pelo Poder Público e daí tirando lucro, e atendendo a uma classe de maior renda, ainda que algumas vezes em regiões periféricas. No total, foram construídas cerca de 6200 unidades habitacionais via INOCOOP no Ceará.

Tabela 5. Conjuntos habitacionais construídos pelos INOCOOP em parceria com o IPEC na RMF

CONJUNTO	UHs	CONJUNTO	UHs
Jardim Alvorada	384	Planalto Messejana	46
Jardim dos Sítios	12	Residencial Arvoredo	142
Misericórdia	82	Residencial Bom Jardim	14
Morada do Sol	410	Residencial Lago Azul	410
Morada dos Bosques	610	Residencial Messejana	120
Nova Alvorada	224	Residencial Juá	64
Parque Atlântico	192	Solar dos Coqueiros	40
Parque das Flores	400	Ubiratan Aguiar	191
Parque Jerusalém	60	Uirabuera	112
Parque Messejana	260	Vicente Arruda	43
Parque Primavera	320	Vila dos Bosques	210
Parque Vila Verde	128	* Unidades isoladas	1695
TOTAL			6169

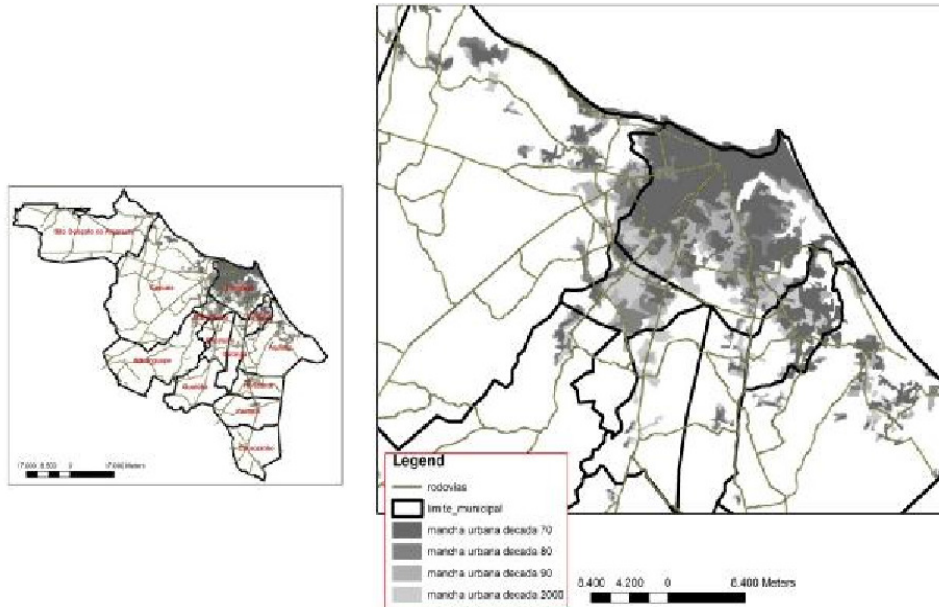
Fonte: Máximo (2012)

Na década de 1970, grandes conjuntos habitacionais, construídos nos municípios limítrofes de Fortaleza, induziram os processos de conurbação na direção sul e oeste. Na década de 2000, a ampliação da malha viária na direção leste-sudeste viabilizou a construção de condomínios de classe alta, possibilitando o fenômeno da dispersão urbana das classes médias e altas nesta direção.

Enquanto nas direções sul e oeste a expansão urbana foi induzida pela construção de grandes conjuntos habitacionais, loteamentos clandestinos e autoconstrução na direção dos municípios de Maracanaú e Caucaia, o crescimento da malha urbana nas direções leste e

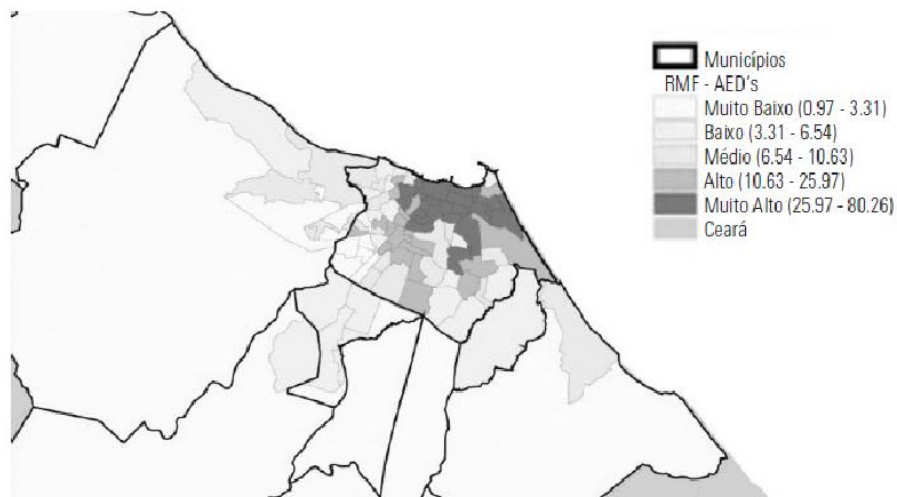
sudeste foi induzido pela expansão da malha viária regional, o que incentivou maior atuação do mercado imobiliário formal nesta direção. Figuras 10 e 11 (FREITAS; PEQUENO, 2011).

Figura 10 – Região Metropolitana de Fortaleza: Evolução da mancha urbana.



Fonte: Freitas e Pequeno (2011)

Figura 11 – Região Metropolitana de Fortaleza: distribuição da população por faixas de renda.

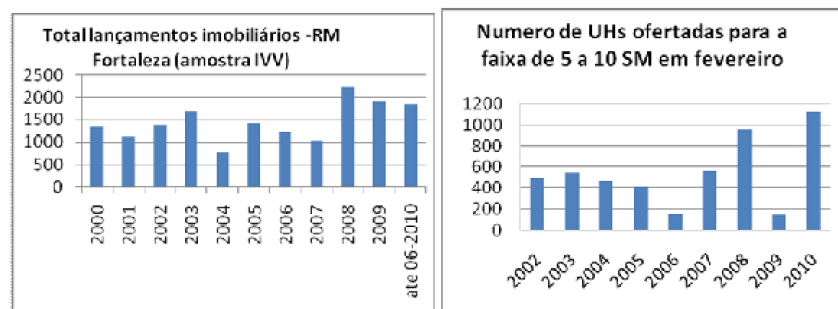


Fonte: Freitas e Pequeno (2011)

Com arrimo nos dados do SINDUSCON-CE, Freitas e Pequeno (2011) inferem que o mercado imobiliário formal corresponde a uma parcela muito pequena da produção imobiliária da Região Metropolitana de Fortaleza, concentrada espacialmente nos bairros onde estão localizadas as faixas de renda superiores (classes A e B). Por outro lado, os

mesmos dados revelam que a produção imobiliária da RMF demonstra um movimento de expansão nos anos mais recentes na década de 2000. Na figura 12, gráficos apontam para o aumento no número total de lançamentos imobiliários no período de 2008 a 2010.

Figura 12 – Evolução do número de lançamentos imobiliários na Região Metropolitana de Fortaleza

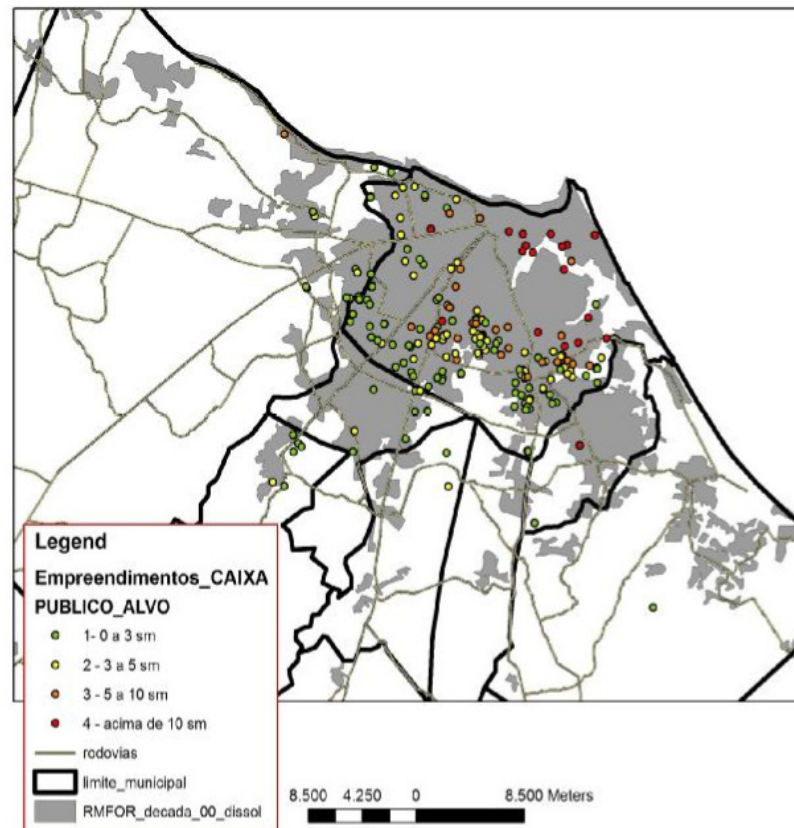


Fonte: Freitas e Pequeno (2011)

Os dados revelam que, desde meados da década de 2000, a produção imobiliária para a classe C voltou a crescer, salvo a exceção do ano de crise econômica em 2009. A observação válida é para todas as faixas de renda, como em particular, o aumento da produção imobiliária para a classe C, com público-alvo de cinco a dez salários mínimos. Observa-se, no entanto, que o aumento da produção imobiliária para a classe C ocorre em bairros fora do eixo leste-sudeste. Neste eixo, o preço dos terrenos vagos é mais elevado e apenas vantajoso para a produção de unidades para as faixas de renda superiores (FREITAS; PEQUENO, 2011).

Como consequência, a produção para a faixa abaixo de três salários mínimos enfrenta dificuldades de acontecer dentro dos limites do Município de Fortaleza, e acabam sendo empurrados para os municípios vizinhos (FREITAS; PEQUENO, 2011). A figura 11 mostra a tendência de periferização dos locais dos empreendimentos de moradia das classes de renda inferiores aptos a receber financiamentos habitacionais na RMF na década de 2000.

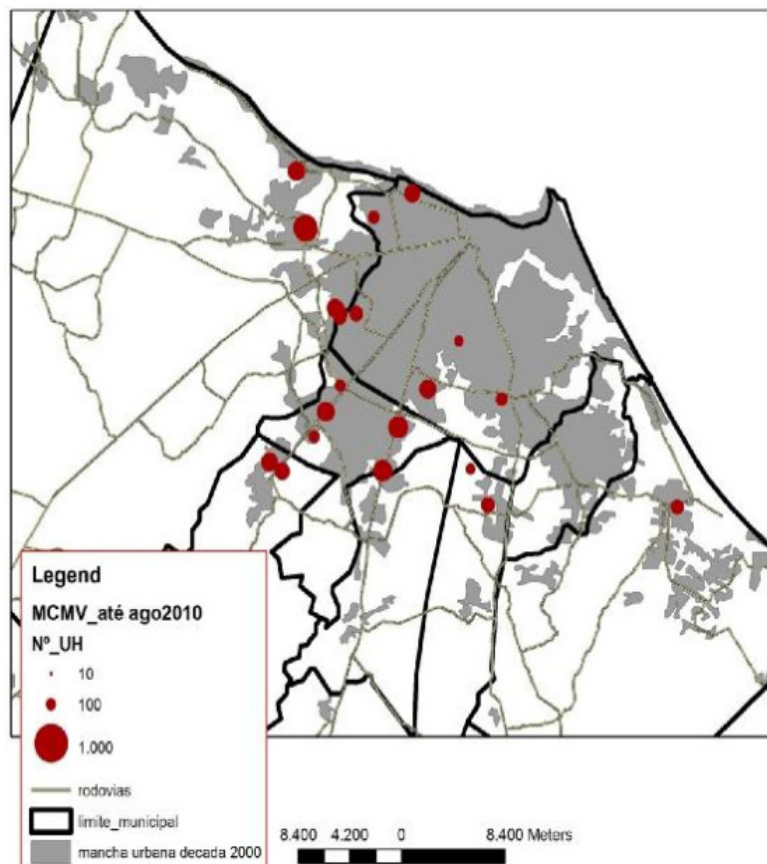
Figura 13 - Empreendimentos aptos a receber financiamentos habitacionais na RMF na década de 2000.



Fonte: Freitas e Pequeno (2011)

Lançado em 2009, o programa habitacional Minha Casa, Minha Vida, para a faixa de renda de zero a três salários mínimos, prevê que os terrenos sejam dotados de serviços urbanos, fator que inviabiliza a produção de uma unidade habitacional de até 45 mil reais. Percebe-se, pois, uma concentração de empreendimentos na direção sul/oeste, nos limites da mancha efetivamente urbanizada, onde a terra é mais barata e a acessibilidade ao centro pior do que na zona leste, o que pode sinalizar para um processo de dispersão urbana induzida por conjuntos habitacionais de baixa renda, muito semelhante ao que aconteceu no período de vigência do BNH (FREITAS; PEQUENO, 2011).

Figura 14: Empreendimentos do Minha Casa. Minha Vida na faixa de zero a três s.m. em Agosto de 2010.



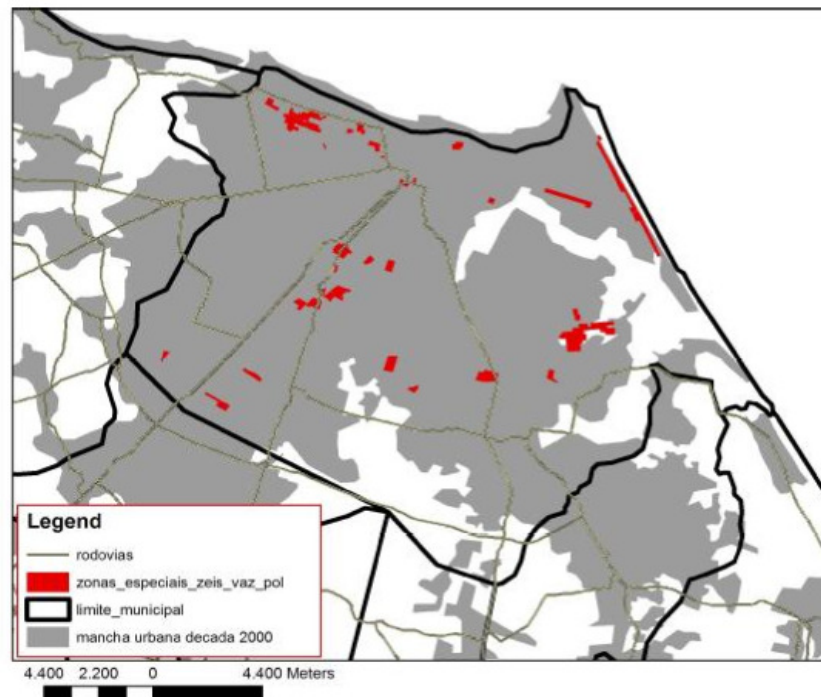
Fonte: Freitas e Pequeno (2011)

Em bairros onde a concentração de empreendimentos é pequena, esse fato pode ser atribuído ao elevado preço da terra, ou a uma restrição da legislação ambiental do Município. Tal restrição impedia a instalação de conjuntos de habitação de interesse social em áreas não dotadas de redes de esgotamento sanitário, e sem previsão do serviço no prazo de 5 anos. Esta norma foi flexibilizada em março de 2010 e foi aprovada por todos os setores envolvidos no programa, inclusive por agentes ligados aos movimentos sociais de moradia. Para estes a exigência representava um obstáculo ao andamento do programa, e não uma forma de garantir a inserção urbana dos empreendimentos de baixa renda.

É sintomático o fato de que nenhum dos agentes tenha mencionado os instrumentos de combate à especulação imobiliária como uma possível solução, apesar de todos eles entenderem o alto preço dos terrenos como um entrave ao andamento do programa. Em janeiro de 2009, o Plano Diretor de Fortaleza criou os instrumentos das ZEIS vazias e do IPTU progressivo. Às ZEIS vazias, apesar de delimitadas, definidas como perímetros onde a habitação de interesse social deve ser o uso predominante, falta a regulamentação deste

instrumento, fazendo com que os terrenos localizados nestes polígonos ainda possuam preços inacessíveis para a construção de HIS. O resultado é que não há nenhum empreendimento de HIS do MCMV localizado em área destinada pelo plano diretor para este uso (FREITAS; PEQUENO, 2011).

Figura 15. Polígonos definidos como ZEIS vazias pelo Plano Diretor de 2009.



Fonte: Freitas e Pequeno (2011)

O Instrumento do IPTU progressivo também teria o potencial de combater o aumento do preço dos terrenos descrito anteriormente. A localização periférica dos empreendimentos da faixa de zero a três s.m. do programa MCMV contrasta com a realidade de vários bairros tidos como “nobres” ou “emergentes” que acumulam vazios há décadas. Um exemplo é o bairro Cidade dos Funcionários, na zona leste de Fortaleza, que possui 16,3% de sua área loteada completamente vazia, o que corresponde a aproximadamente 35 hectares de lotes vazios. Isto é particularmente grave, se considerar que este bairro foi loteado em sua maioria na década de 1950, portanto, há cerca de 60 anos. Esta área permanece vazia à espera da ampliação do mercado das classes A e B que é muito restrito se comparado ao total da população urbana. Se aplicado neste bairro o IPTU progressivo, poderia ocasionar o aumento da oferta de terreno dotado de infraestrutura, e, por consequência, o rebaixamento de seus preços, tornando-os financeiramente acessíveis a faixas de rendas mais baixas. A não adoção de tais instrumentos alimenta um processo perverso de superoferta de terrenos para o mercado

imobiliário de alta renda em contraposição à falta de terrenos para habitação de interesse social (FREITAS; PEQUENO, 2011).

3.4 Arquitetura moderna e qualidade da habitação social

Quando da Exposição em Stuttgart e do concurso para o edifício-sede da Liga das Nações, ambas em 1927, foram observados métodos de trabalho muito próximos entre arquitetos e urbanistas de várias nacionalidades. A reunião desses pensamentos numa espécie de associação levou estes profissionais ao primeiro Congresso Internacional de Arquitetura Moderna, o CIAM, em 1928, quando passaram a discutir as bases, princípios e futuro da Arquitetura e do Urbanismo modernos.

Os temas discutidos no primeiro CIAM foram a técnica moderna e suas consequências; a padronização; a economia; a Urbanística; a educação dos jovens; e a realização entre a Arquitetura e o Estado. No que diz respeito à Arquitetura, esta deveria exprimir o espírito da época, servindo-se dos recursos provenientes da técnica industrial. A Urbanística deveria zelar por três funções essenciais da sociedade: morar, trabalhar e recrear, ocupando-se simultaneamente da destinação do solo, da organização dos transportes e da legislação (BENÉVOLO, 2001).

“A Habitação para o Nível Mínimo de Vida” foi o tema central do 2º e 3º Congresso Internacional de Arquitetura Moderna. Buscaram a racionalização e a industrialização do sistema de produção de moradias, objetivando a redução de custos para a construção subvencionada, ao mesmo tempo em que passaram a dar maior importância ao mobiliário e equipamento da casa. Na busca da moradia mínima, os arquitetos propunham que as funções domésticas fossem transferidas para equipamentos de uso comunitário.

A partir do quarto CIAM, em 1933, cujo tema foi a cidade moderna, Le Corbusier iniciou a publicação de sua obra, "A Carta de Atenas". Para o Arquiteto, a máquina havia perturbado as relações naturais que existiriam entre os bairros residenciais e os locais de trabalho. Os primeiros deveriam estar em locais privilegiados das cidades e os locais de trabalho deveriam se distanciar dos lugares das moradias e separados por uma faixa de vegetação (BENÉVOLO, 2001).

A preocupação estendia-se não apenas à situação dos locais de trabalho, mas também às instalações relativas à prática de esportes e atividades culturais. Estas deveriam se realizar em

espaços e edifícios de uso coletivo, localizados próximos às moradias. Outros equipamentos completavam as funções da moradia: serviços médicos, creches, escolas e áreas verdes. A casa não estaria mais ligada à rua por sua calçada, mas por espaços livres e verdes permeados por vias de pedestres. As vias de maior movimento deveriam ser isoladas das zonas residenciais por meio de massas de vegetação. Também é apresentada a grande vantagem de se utilizar novos e modernos meios de transporte coletivos, como o ônibus e o metrô, que eliminariam a necessidade do automóvel para realizar atividades cotidianas.

Sobre a questão da propriedade do solo, Le Corbusier (1993) apontou a urgência de subordinar o interesse privado (diferente do interesse do indivíduo) ao interesse coletivo, colocando todo o solo à disposição da sociedade (BENÉVOLO, 2001).

Os arquitetos modernos criticavam a reprodução da casa operária como miniatura da casa burguesa em espaço muito menor. Para corrigir isso, era necessário mudar o programa e o comportamento dos habitantes da casa. Propunham para isso a simplificação das atividades domésticas por meio da racionalização da cozinha e das áreas de serviço que se tornariam coletivas.

Para Tafuri (1986), a ideia era a de que os conjuntos habitacionais funcionassem como um expositor da sociedade socialista, ressaltando sua superioridade em busca de apoio para uma transformação estrutural. Em Viena, no Karl Marx Hof, foram construídas 1400 unidades de habitação com variados equipamentos de uso coletivo, como jardins, áreas livres, centro juvenil, consultório médico e dentário, lavanderias, farmácias, correio, lojas e banheiros públicos.

A unidade de habitação de Le Corbusier se vincula à implantação de equipamentos comunitários, modifica a relação entre o público e o privado, criando a noção de que não se habita apenas a casa, mas também um conjunto de equipamentos e serviços coletivos, tornando Arquitetura e Urbanismo indissociáveis.

No Brasil, apesar de significativa parte dos arquitetos, envolvida no processo de produção de habitação social, comungar com as concepções do movimento moderno, na busca da compatibilização econômica, prática, técnica e estética, estas concepções tiveram seus impactos reduzidos pela ação do Estado. Se na Europa a influência das vanguardas da Arquitetura estava associada aos ideais socialistas, no Brasil estava ao desenvolvimentismo. Segundo Bonduki (1998), os estudos sobre a questão habitacional deixaram à margem os

aspectos arquitetônicos e urbanísticos, privilegiando apenas os aspectos econômicos, sociais e políticos.

Somente os conjuntos residenciais de Pedregulho e da Gávea, no Rio de Janeiro, foram reconhecidos por terem boa arquitetura e isso porque foram elogiados por Le Corbusier em sua visita ao Brasil em 1962, o que lhes deu projeção internacional. O empobrecimento dos projetos habitacionais atingiu seu clímax na massiva produção do BNH a partir de 1964. O repertório da arquitetura moderna, produzida pelo BNH, passou a ser rejeitado como sinônimo da má arquitetura caracterizada por projetos de péssima qualidade, monótonos, repetitivos, desvinculados do conjunto urbano e do meio físico, e desvinculados de um projeto social.

Aqui a influência ficou caracterizada pela preocupação na diminuição de custos da construção, através da racionalização, industrialização e verticalização. Ensejou o surgimento de novas tipologias como os blocos multifamiliares e as “unidades de habitação”, propostas urbanísticas, como as cidades jardins. E difundiu a ideia de que a habitação não era apenas moradia individual, integrando aos programas variados equipamentos coletivos.

Ainda assim, políticas de construção de conjuntos residenciais foram criadas com clara inclinação por soluções mais modernas, entre elas: a edificação de conjuntos habitacionais isolados da malha viária estabelecida; construções de blocos com a possibilidade de serem previamente fabricados e standardizados; limitação da altura de blocos em quatro andares, quando não tiverem elevadores; e uso de pilotis, para não devassar o apartamento do térreo, assegurar a visibilidade do horizonte e contato com a natureza para todas as unidades, uso do espaço ganho pelas crianças, adoção de apartamentos duplex para diminuição de despesas com corredores de uso comum; conjuntos autônomos onde os moradores encontrariam todos os serviços de que precisam e onde só haveria ruas de pedestres; estudado plano de inserção urbana e regional em atenção às vias de acesso e às riquezas naturais; e entrega da casa mobiliada para evitar os inconvenientes do uso de móveis grandes e inadequados.

Havia ainda a crítica sobre a habitação individual construída no meio do terreno que levava à expansão horizontal da cidade com intermináveis filas de casas que oneravam a Administração Pública com o estabelecimento e manutenção de serviços públicos. Esta tipologia de casa, no entanto, era recomendada para as cidades médias, onde o custo do terreno era mais baixo, não justificando a verticalização. Neste caso, as casas deveriam ser em

renques de casas geminadas, implantadas sem a definição de lotes individuais, e os espaços livres ocupados por uso coletivo.

Conforme Bonduki (1998), no início da década de 1930, quando começou a produção dos IAPs, ainda eram as habitações individuais que prevaleciam, como uma imitação do palacete burguês. Com a difusão das propostas modernas é que o Estado revê este modelo. Assim, foi na década de 1940 construída a maioria dos projetos inovadores. Nestes é forte a influência das “*siedlungen*” alemãs, dos “*Höfe*” vienenses, da unidade de habitação de Le Corbusier, das cidades-jardins e dos conjuntos habitacionais do período de reconstrução pós-Segunda Guerra Mundial.

A influência das “*siedlungen*” alemãs pode ser observada logo no primeiro conjunto edificado com casas e blocos de apartamento, obra do Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários, IAPI, concluído em 1943; junto à linha ferroviária que dá acesso ao Centro do Rio de Janeiro, possuindo rede de água, luz, esgoto, galeria de águas pluviais, pavimentação e estação de tratamento de esgoto, e vários equipamentos de uso coletivo. Composto de casas geminadas duas a duas, casas geminadas em renques e blocos de apartamentos de quatro andares. O espaço público formado pelos blocos paralelos criou uma forte referência espacial e social, uma vez que no térreo ficavam as lojas, serviços e equipamentos sociais.

Das unidades de habitação, de Le Corbusier, a influência foi mais marcante nas obras da iniciativa privada nos anos de 1950, que visavam à classe média, com edifícios projetados por Niemeyer, Abelardo de Souza, Zarzur et Kogan etc. Entre os que mais se destacaram como produção estatal, estavam os Conjuntos de Pedregulho e Marquês de São Vicente, na Gávea, projetos de Affonso Eduardo Reidy para o Departamento de Habitação Popular do Distrito Federal, então no Rio de Janeiro. Tem como grande inovação, além dos equipamentos comunitários e blocos, a forma serpenteante que acompanha a curvatura do morro onde se situa.

Referências às cidades-jardins são encontradas em projetos do engenheiro Ulysses Hellmeister, para o Rio de Janeiro e Recife, onde se adota a solução horizontal para casas sobrepostas, geminadas quatro a quatro independentes de lotes, arranjadas em grupos de quatro, formando um pátio semifechado ajardinado. O restante dos espaços livres forma um parque de uso público. O acesso às moradias se dá por caminhos de pedestres. Nestes

conjuntos, foram previstos praças, edificações para serviços de assistência social, centro de recreação, salas para ensino profissionalizante e doméstico, assistência médica e dentária, bem como posto de abastecimento de gêneros de primeira necessidade.

A influência das *Hofe* vienenses é vista no projeto do Conjunto Residencial da Lagoinha, em Belo Horizonte, o único empreendimento que exhibe blocos totalmente fechados que criam um pátio interno. Os blocos variam em altura, entre cinco e oito andares, e em um deles havia teto-jardim. A ligação entre os blocos, interligada ao sistema de circulação de cada bloco, é feita através de corredores suspensos, o que dá agradável visão do pátio. Os corredores e escadas de acesso aos apartamentos, sem elevador, ficam ao redor dos pátios. O acesso aos blocos mais altos se dá através de uma ponte suspensa, no quinto andar, aproveitando o desnível do terreno. No pátio ficam quadras esportivas e até uma igreja. Por outro lado o conjunto tem a planta dos apartamentos mal resolvida, resultando em má insolação e desperdício de espaço.

Segundo Bonduki (1998), apesar das diversas inovações introduzidas pelos IAPs em termos de Urbanismo, Arquitetura e propostas de habitação, muitos dos empreendimentos seguiram o padrão recomendado pelo gosto conservador, optando pela casa individual, térrea, isolada no lote, em loteamentos convencionais, muitos deles já consolidados na malha urbana, onde os institutos apenas construíram casas.

As soluções propostas pela Arquitetura moderna de espaços públicos mais valorizados, de equipamentos coletivos e a renovação no modo de morar foram preteridas por uma solução mais conservadora criticada como sinônimo de atraso cultural: a casa isolada com quintal, com o modo de vida em torno da família e de ideais conservadores. Aqui no Brasil estas propostas se chocaram as posturas que relacionavam casa com família, onde esta deveria preservar a família da promiscuidade e perigo do espaço público. A solução estaria mais próxima do padrão de ocupação da periferia com casas próprias autoconstruídas distanciadas em vários pontos dos princípios do movimento moderno.

Blocos foram fechados com muros e cercas, lotes foram recriados onde se pretendia criar parques, tetos-jardins foram desativados, os pilotis foram transformados em garagens, equipamentos coletivos desativados. Para Bonduki, 1998, com vistas a difundir o modelo de casa isolada não eram necessários recursos públicos, bastava a autoconstrução da casa própria na periferia feita pelos próprios trabalhadores.

4 PLANOS DIRETORES E CONDOMÍNIOS

O Capítulo 4 trata da correlação dos planos diretores com os condomínios. Para isso, inicia com uma contextualização do panorama nacional, citando as cidades brasileiras pioneiras na elaboração de planos diretores. Em seguida, o texto aborda a questão local, Município de Fortaleza, em que descreve os primeiros planos diretores que abordam a questão dos condomínios e conjuntos residenciais até o histórico da legislação do uso e ocupação do solo.

4.1 Plano diretor: contextualização do panorama nacional

Como evoca Villaça (2005), no Brasil, a ideia de plano diretor se confunde com a de zoneamento, mas ressalva que em importantes setores da sociedade há uma convicção de que ambos são diferentes e essa distinção não é mera formalidade. Enquanto o plano diretor é apresentado como um instrumento muito mais poderoso e abrangente do que o Zoneamento, este só se refere ao controle do uso do solo.

Enquanto isso, o plano diretor abrange todos os problemas fundamentais da cidade, inclusive e principalmente os de transportes, saneamento, enchentes, educação, saúde, habitação, poluição do ar e das águas etc, e até mesmo questões ligadas ao desenvolvimento econômico e social do município (VILLAÇA, 2005).

A ideia de plano diretor existe no Brasil desde 1930, quando foi publicado o Plano Agache, elaborado por esse urbanista francês para a cidade do Rio de Janeiro, mas, desde que a ideia de plano diretor surgiu no Brasil há sete décadas, não se tem notícia de uma cidade brasileira, uma administração municipal sequer, que tenha sido minimamente pautada, mesmo que por poucos anos, por um plano diretor com um nível de abrangência, ambições e objetivos que ultrapassassem significativamente os do zoneamento (VILLAÇA, 2005).

Para Villaça (2005), referindo-se ao Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, as propostas de intervenção do Plano Diretor, como o de qualquer outra cidade brasileira, podem ser agrupadas em duas grandes categorias: a dos dispositivos que devem ser obedecidos pelo próprio Poder Público, e a daqueles que devem ser obedecidos por particulares. Os primeiros são os dispositivos referentes a obras, serviços, medidas de natureza administrativa, que cabem ao Poder Executivo realizar; os segundos são os referentes ao controle de atividades do setor privado no uso e ocupação do solo. Tradicionalmente esses dispositivos, que devem ser obedecidos pelo setor privado, se resumem no zoneamento. (VILLAÇA, 2005).

Para Villaça (2005), o zoneamento, mecanismo urbanístico muito antigo e difundido no Brasil, não escapou de ser capturado pela ideologia dominante, ou seja, de fazer parte de uma versão que facilita a dominação social por parte da classe dominante. Essa versão sempre procura mostrar o zoneamento como zelando pelo interesse público, quando na verdade vota pelos interesses de uma minoria.

Para Somekh e Campos (2008), no decorrer do século XX, o conteúdo retórico destes documentos, com belas intenções e ambiciosos projetos, acentuaram-se e foram engavetados. Contribuíram na exacerbação de tendências preexistentes, consagraram transformações manejadas pelos grupos hegemônicos, e instrumentalizaram traços excludentes e injustos na produção do espaço urbano, por parte dos agentes, públicos e privados. Esses autores constatarem, no entanto, “que os planos tiveram um papel decisivo na articulação das intervenções urbanísticas em São Paulo, embora sua contribuição efetiva não aponte necessariamente no sentido da pretendida racionalidade, funcionalidade e atendimento às demandas coletivas”. (CAMPOS; SOMEKH, 2008, p. 10)

O zoneamento é a mais antiga prática de planejamento urbano existente no Brasil. “O Código de Posturas Municipais de São Paulo de 1886 contém uma série de dispositivos regulamentando os cortiços. Não só número e dimensões de cômodos, instalações sanitárias, ventilação e insolação, mas também suas localizações”. A construção de cortiços era proibida no perímetro do comércio e quando seus terrenos fossem contíguos a casas de habitação, deveriam ter no mínimo 15m de frente (VILLAÇA, 1986, 37).

Em 1956, foi introduzido o Índice de Aproveitamento, permitindo ao zoneamento regular não apenas o uso do solo, mas também a “intensidade” com que o solo poderia ser utilizado. A intensidade do uso diz respeito, não a atividade que se aloja num terreno, mas ao vulto, ou porte desse edifício, o que provocou enorme aumento do interesse do setor imobiliário no zoneamento. O “Índice de Aproveitamento” é dado pela relação entre a área construída de um edifício e a área do terreno onde esse edifício é construído (VILLAÇA, 2005).

Accioly (2010), Leme (1999), Ribeiro e Cardoso (1996) distinguem cinco períodos de experiências de planejamento urbano no Brasil com vistas às experiências reproduzidas em Fortaleza: os planos de melhoramento urbano, entre 1895 e 1930; os planos de remodelação urbana, entre 1930 e 1950, os planos diretores físico-territoriais, entre 1950 e 1970; os planos diretores de desenvolvimento local integrado, entre 1970 e 1980, e os planos diretores participativos, a partir de 1988.

No primeiro período, correspondente à República Velha, entre 1895 e 1930, as reformas urbanas atendiam ao “melhoramento” e “aformoseamento urbano”. A fluidez e a estética eram os dois elementos estruturantes do espaço, consolidados nas preocupações com a circulação,

serviços urbanos e a remodelação das praças e jardins. Nos textos, destaca-se a dicção melhoramento urbano com ampla conotação atribuída ao projeto, à construção de obras de infraestrutura, a projetos e ajardinamento e à elaboração de legislações urbanísticas, os códigos de posturas.

No segundo período, entre 1930 e 1950, destacam-se os planos que articulam as áreas centrais àquelas de expansão urbana. Tais planos enfatizam o sistema de vias e transportes, a formulação das primeiras propostas de zoneamento, a organização dos órgãos de planejamento urbano, integrados à estrutura administrativa das prefeituras, e as legislações urbanísticas de controle e uso do solo.

Na visão de Ribeiro e Cardoso (1996), os planos reproduzem o ideário higienista e urbanístico realizado nos países centrais. Nestas idealizações destacam-se três elementos estruturantes - embelezamento, monumentalidade e controle social. Em Fortaleza, Nestor de Figueiredo elaborou o anteprojeto do Plano de Remodelação da Cidade de Fortaleza, e Sabóia Ribeiro, fez a Remodelação da Cidade de Fortaleza.

No terceiro período, pós-Segunda Guerra, segundo Leme (1999), emergem duas vertentes de urbanismo: uma dos planos de melhoramento, que se desdobra nos planos diretores e outra dos CIAM's. Neste período, assiste-se à produção de planos diretores físico-territoriais, elaborados por iniciativas dos governos locais. Como iniciativas isoladas, não representavam uma política urbana para o País.

No caso de Fortaleza e das demais cidades do Nordeste, este novo papel do Estado, mediado pelo planejamento urbano, interferiu na mudança das concepções, nas metodologias aplicadas aos diagnósticos, às diretrizes e aos objetivos das ações urbanas (ACCIOLY , 2010).

No quarto período estão as experiências dos planos de desenvolvimento local integrado, os PDLIs, realizados no final dos anos 1960 e no início dos anos 1970, atendendo ao sistema político centralizador implantado pelo governo militar e institucionalizando uma política urbana para o País, que cria inicialmente o Banco Nacional da Habitação (BNH) e o SERFHAU, por meio do mesmo ato legal, Lei nº 4 380, de 21 de agosto de 1964 (ACCIOLY , 2010).

Durante a vigência do BNH até sua extinção, em 1986, sua atribuição consistia na

promoção da produção habitacional e na gestão dos recursos destinados a investimentos em infraestrutura urbana. Ao Serfhau, extinto em 1986, era destinado o papel de gerenciar a prática de elaboração de planos diretores, promovendo o crescimento das cidades e da máquina administrativa (ACCIOLY , 2010).

Na quinta fase, após a década de 1970, estão os Planos Diretores Participativo ou Redistributivo, promovidos pela globalização do capital, hegemonia dos circuitos financeiros e avanços tecnológicos e acelerados pela crise fiscal do Estado e a ampliação dos movimentos sociais (ACCIOLY , 2010).

Duas tendências marcam os Planos Diretores Participativo ou Redistributivo. O planejamento politizado, de caráter redistributivista, que adquiriu forma de direitos com a promulgação da Constituição de 1988, e o planejamento estratégico de gestão empresarial, sob a ideia de um estado gerencial, referenciado nas experiências dos países centrais (ACCIOLY , 2010).

Na maioria dos casos os instrumentos são indicados sem constarem neles estudos para fins de determinação das áreas de incidência e formas de implementação, quais sejam: o parcelamento ou edificação compulsórios, o imposto sobre propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública (ACCIOLY , 2010).

4.2 Planos diretores da cidade de Fortaleza

4.2.1 Plano Diretor da Cidade de Fortaleza - 1963

Para Accioly (2010), as práticas de planejamento urbano em Fortaleza, entre 1963 e 1992, podem ser vistas com suporte em três planos importantes: o Plano Diretor da Cidade de Fortaleza, de 1963; o Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza, de 1972; e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza, de 1992.

Para a elaboração do primeiro, o Plano Diretor da Cidade de Fortaleza (PDCF), foi contratada em 1960 uma equipe coordenada pelo arquiteto-urbanista carioca Hélio Modesto. A concepção físico-territorial tinha abrangência municipal e apoiava-se na circulação como elemento estruturante, com visão “rodoviarista” e o privilégio do transporte individual sem expressar alternativa de sistema de transporte coletivo. O outro elemento estruturante foi o

zoneamento, o qual propunha a descentralização funcional, articulava o uso do solo ao sistema viário.

As zonas são distribuídas no sistema viário em anéis no sentido centro-periferia, em diferentes densidades e número de pavimentos, cuja verticalização decrescia na direção centro-periferia: R2-zona residencial unifamiliar e multifamiliar com no máximo oito pavimentos; R3-zona residencial unifamiliar e multifamiliar com no máximo três pavimentos, e a R1-zona residencial unifamiliar com no máximo um pavimento.

Para Accioly (2010), a verticalização foi estipulada com o objetivo de promover a valorização das áreas próximas à orla marítima e do anel em torno da área central da Cidade, pois a diferenciação entre territórios da Cidade produz sua valorização desigual e as condições de acessibilidade das diferentes camadas sociais. Assim, o zoneamento torna-se um instrumento de controle da valorização diferencial das áreas da Cidade, mediatizados pelos índices urbanísticos.

4.2.2 O Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza (PLANDIRF) - 1972

Os planos diretores integrados, representados em Fortaleza no Plandirf, faziam parte das estratégias de centralização das decisões e de controle do Território nacional, ao fornecerem o conhecimento da realidade e orientarem as ações públicas e privadas. Ao município reservava-se a elaboração dos PDLIs, condição de obtenção de recursos e sistemas de financiamentos nacionais e internacionais.

Segundo Accioly (2010), a maioria destes planos foi realizada por firmas sediadas no centro-sul do País, sem vínculos com a realidade local. O de Fortaleza foi desenvolvido sob a coordenação do arquiteto e urbanista Jorge Wilhelm.

O Plandirf, inscrito nas estratégias políticas nacionais, deveria servir como diretriz às gestões subsequentes até 1992, fato que não se confirmou, mas que, segundo Accioly (2010), sua ação integrada foi um passo importante na institucionalização do planejamento em Fortaleza.

Sua política habitacional deveria ser promovida pelo sistema Cohab, sob a orientação do Banco Nacional da Habitação. Tinha por objetivo a indução da localização dos conjuntos habitacionais em torno dos eixos viários regionais, propiciando a formação de uma estrutura

metropolitana; aproximando-os dos locais de emprego; dimensionando-os de forma a comportarem camadas sociais diversas, terem a máxima autossuficiência, e adoção de solução específica para a urbanização das favelas.

No âmbito municipal, centrava-se em dois elementos: a circulação viária e o zoneamento. Com base em um macrozoneamento a Cidade é dividida em duas zonas, uma urbana e outra de expansão urbana, com o objetivo de compartimentá-la em zonas comerciais, residenciais, áreas de lazer e uma zona industrial.

O plano contém mudanças nos critérios de normatização do uso e ocupação do solo com a introdução dos índices de aproveitamento estabelecidos com amparo em parâmetros de densidade, diferenciados pela renda, além dos índices sobre taxa de ocupação e recuos. Este macrozoneamento foi regulamentado pelas leis de uso e ocupação do solo números 4.486, de 27 de fevereiro de 1975, e 5.122-A, de 23 de março de 1979.

4.2.3 Legislações urbanas no PLANDIRF

A Lei de Uso e Ocupação do Solo, nº 4.486, segue as diretrizes do Plandirf. Privilegiam os aspectos de zoneamento, sistema viário e parcelamento do solo, atendendo objetivos, dos quais se destacam: a reserva de espaços destinados às atividades urbanas por meio do agrupamento de usos idênticos, análogos ou compatíveis entre si, mediante o controle do uso e do aproveitamento do solo; a criação de quatro zonas residenciais diferenciadas pelos padrões de ocupação, número de pavimentos e distanciamento do centro urbano; a criação de zonas de adensamento comercial e residencial; a criação de áreas de renovação urbana, sistema hierarquizado de vias (expressas, arteriais, coletoras e locais) em função do seu papel na estrutura urbana; e a regulamentação do parcelamento do solo.

4.2.4 Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 5 122-A

A Lei nº 5.122-A e suas complementações (Lei nº 5.151, de 16/05/1979 e Lei nº 5 161, de 04.0.6.1979) constituem revisões das normas de disciplinamento do uso e ocupação do solo estabelecidas pela Lei nº 4 486. Exige a adequação à Legislação Estadual de Parcelamento do Solo, pela discriminação dos corredores de adensamento e das atividades, e pela criação do lote mínimo em todas as zonas, o que flexibilizaria a aquisição de terrenos para a população menos favorecida. Esta nova lei permitiu, ainda, o acesso às fontes de recursos e programas federais, os quais viabilizaram a expansão da Cidade.

A construção de equipamentos de grande porte, como o Centro Administrativo, no Cambeba, na área sudeste da Cidade, em área pouco adensada, distante do Centro, sem transporte coletivo, de acessibilidade difícil às camadas populares, não pareceu uma decisão conveniente. O terreno foi negociado com a Incorporadora Patriolino Ribeiro (INCORPA), prática corrente entre Governo e proprietários de terra, em Fortaleza. Esta prática atende aos interesses dos proprietários, pois a área a ser dotada de infraestrutura e serviços cria vazios urbanos valorizados para futuros loteamentos, fato confirmado posteriormente.

A instalação de algumas outras entidades, já referidas, como o Centro de Convenções, a Imprensa Oficial e a Academia de Polícia, produtos de negociação semelhante, promoveram a expansão da Cidade na mesma direção sudeste.

Favorecida pelos órgãos públicos e os financiamentos para a casa própria pelo BNH desde a década de 1970, parte das elites transferiu-se para este bairro, polarizando atividades comerciais e de serviços.

4.2.5 Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

O PDDUFOR/92 foi o primeiro plano elaborado sob a responsabilidade de uma equipe técnica local, pertencente ao quadro funcional do IPLAM, órgão municipal responsável pela institucionalização do processo de planejamento urbano em Fortaleza, entre 1975 e 1990.

Foi apresentado em dois documentos: no primeiro, a Síntese Diagnóstica e, no segundo, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. Na Síntese Diagnóstica, consta dos seguintes estudos: caracterização da evolução urbana no Município de Fortaleza; análise e diagnóstico dos aspectos socioeconômicos e físico-territoriais; sistema viário e de circulação; transportes; uso e ocupação do solo; habitação e serviços de infraestrutura.

O PDDUFOR divide a cidade em três grandes áreas: Zona Urbanizada, Zona Adensável e Zona de Transição, subdivididas em microzonas de densidade. As macrozonas constituem a estrutura da política urbana e pressupõem a descentralização administrativa em unidades regionais.

Conforme o plano, as microzonas são subunidades, definidas como porção do território do Município localizadas nas macrozonas, caracterizadas como áreas de controle da densidade, do uso e ocupação do solo. As microzonas são, portanto, unidades territoriais que abrigam as atividades residenciais, comerciais, industriais e de serviços.

A proposta de estrutura urbana dividida em macrozonas, microzonas, áreas especiais, sistemas viários estruturais, sistemas de transportes e infraestrutura, assenta-se em três objetivos principais: promover a desconcentração e a descentralização; assegurar o sistema de transporte público; garantir a preservação, a proteção e a recuperação do meio ambiente natural e do patrimônio histórico e cultural.

Na perspectiva de Accioly (2010), de modo geral, estas diretrizes, embora aludam à ampliação da esfera pública, a participação comunitária e a preocupação ambiental, em grande parte estão associadas às necessidades materiais ligadas à maximização do uso do solo ao basear-se em parâmetros quantitativos da relação entre densidade e condições infraestruturais (saneamento, água, energia).

Outro impasse apontado por Accioly (2010), já percebido em outras experiências, está na aplicação das leis federais, estaduais e municipais, de forma abrangente, sem estudos específicos para determinação de cada área-problema, de modo a indicar os lugares onde ocorrerá a incidência dos instrumentos e respectivas táticas de implementação e prazos de realização.

4.2.6 A Legislação de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

Para Accioly (2009), a Luos é a peça-chave e ponto crítico do plano, uma vez que regulamenta o zoneamento da Cidade especificando os vários usos (comércio, serviço, moradia, indústria) e determina os padrões ou normas de ocupação dos terrenos (gabaritos das construções, coeficientes de aproveitamento, recuos, frações do lote, taxa de permeabilidade e taxa de ocupação). A Luos define ainda o porte das construções, a densidade construtiva, as formas permitidas de uso e ocupação dos terrenos e, sobretudo, as destinados ao mercado formal.

Em 1992, foi aprovado o PDDUFOR, sem ter sido regulamentada a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o que, por determinação do próprio PDDUFOR, obrigatoriamente, deveria ser aprovada no prazo de 120 dias. Este fato deixou a Cidade ainda regida pela Lei nº 5 122-A/79, que atendia às diretrizes do Plandirf. Somente em 23 de maio de 1997, deu-se a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, sob as diretrizes do PDDUFOR. (SOARES; BARREIRA, 1998). A Luos de 1997 vigorou até 2009, quando passou a vigor o Plano Diretor Participativo de Fortaleza.

Enquanto isso, tramitaram na Câmara Municipal de Fortaleza três projetos, em caráter de “urgência urgentíssima”, como mensagens do Executivo, tratando do parcelamento, uso e ocupação da Zona Especial- Área Praia de Iracema; outro da ocupação da Faixa Especial-Área da Faixa de Praia; e sobre a composição, atribuições, organização e funcionamento da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor. Este procedimento do Executivo mostra a cultura de planejamento das administrações municipais, baseada em ações que respondem às demandas isoladas de grupos ligados ao mercado imobiliário formal.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo, consoante pensa Accioly (2009), não traduz a concepção redistributiva do plano e, em muitos aspectos, constitui uma adaptação da Lei 5 122-A, ainda seguindo os princípios do Plandirf e das leis complementares que beneficiam os interesses imobiliários. Na realidade, o plano não teve o reconhecimento das esferas públicas e privadas, no entanto, a Luos teve papel incisivo na direção e natureza da expansão urbana.

No critério de definição das densidades construtivas permanece a relação entre condições infraestruturais e uso do solo, determinada em virtude da classificação do sistema viário: vias expressas, arteriais, coletoras e locais. Do mesmo modo, seguem os princípios normativos da lei anterior quanto aos índices de aproveitamento e a taxa de ocupação, que determina a densidade construtiva, mesmo com a introdução de outros mecanismos, como fração do lote para controle da densidade populacional e a taxa de permeabilidade.

Accioly (2009) destaca três aspectos críticos na análise da Luos quanto à sua relação com as diretrizes do plano e a legislação vigente: a função social da propriedade, a segregação socioespacial e a preservação do meio ambiente.

Quanto à função social da propriedade, esta seria realizada pela universalização do índice de aproveitamento 1,0 na Cidade, capaz de regular as densidades e ser um instrumento de contenção da especulação imobiliária, de forma a socializar os benefícios das melhorias urbanas realizadas pelo Poder Público. O solo criado seria, então, um adicional a ser pago pela iniciativa privada, de forma tal que o Governo pudesse corrigir as desigualdades, eliminando a apropriação privada dos benefícios e a socialização dos custos. Contraditoriamente, nas áreas mais valorizadas, como Aldeota e Meireles, os índices passaram de 2,0 para 2,5, uma valorização artificial a ser apropriada pelo mercado imobiliário formal.

4.3 Legislações que regulamentam os condomínios e conjuntos residenciais em Fortaleza

4.3.1 Lei nº 5.577, de 12 de maio de 1982

A lei mais antiga que regulamenta a implantação de condomínios em Fortaleza, ainda em vigor, é a Lei Nº. 5577, de 12 de maio de 1982, vinculada à Lei Municipal Nº. 5122-A, de 13 de março de 1979. Em seus 24 artigos, estão definidos, sob o ponto de vista do uso e ocupação do solo, o que é condomínio de edificações multifamiliares, condomínio de conjuntos de casas e o que são conjuntos residenciais.

Para esta lei, o condomínio de edificações multifamiliares é a edificação ou conjunto de edificações multifamiliares, composto de unidades autônomas, implantadas sobre terreno comum e com instalações comuns, sem modificação de vias de domínio público. E o condomínio de casas é um conjunto de casas térreas ou assobradadas, autônomas entre si, edificadas sobre terreno comum e com instalações comuns, sem modificação de vias de domínio público.

Define que as áreas comuns são os acessos não privativos à via pública, o acesso direto entre as unidades entre si, as áreas de recreação, os corredores ou similares. Para as áreas de circulação (as vias internas do condomínio) limita à largura mínima de 6,00m.

Os terrenos onde os condomínios implantados são diferenciados, para fins de aprovação, como áreas não parceladas ou loteamentos regulares. Estes, caso seja necessária modificação na divisão dos lotes existente no terreno, será solicitada a modificação do loteamento concomitantemente à aprovação do condomínio.

O lote mínimo para casas térreas ou assobradadas não poderá ser inferior a 135,00m². A área para recreação comum é obrigatória e com área mínima equivalente a 20% da soma das áreas construídas de cada unidade residencial, excluídas daí as destinadas a estacionamento e circulação.

São equipamentos comuns e obrigatórios as instalações sanitárias; instalações elétricas; instalações de abastecimento d'água; estacionamento, zeladoria e lixeiras. Todos deverão obedecer à legislação em vigor que atualmente é a LUOS, que passou a vigorar em 23 de maio de 1997. O fechamento do condomínio fica a critério do empreendedor.

A aprovação dos projetos de condomínio fica ainda condicionada à apresentação dos projetos relativos às redes internas de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e energia elétrica, aprovados pelos órgãos competentes.

Deverão observar restrições urbanísticas em sua implantação, como os recuos, taxa de ocupação, índice de aproveitamento e demais da legislação pertinente. Os recuos mencionados serão aplicados em relação a cada unidade residencial, no caso de condomínio de casas e em relação a cada bloco de edificações.

Deverão ainda apresentar um quadro de áreas com a área total do terreno em que será implantado o condomínio; a área de uso exclusivo correspondente a cada edificação; as áreas de recreação; o índice de aproveitamento; a taxa de ocupação; o número de vagas de estacionamento. Posteriormente, em 1997, foi acrescentado ao quadro de áreas a taxa de permeabilidade do terreno.

A lei ressalva que as normas relativas aos condomínios não se aplicam aos conjuntos habitacionais de interesse social, nem aos conjuntos residenciais.

Define o conjunto residencial como o conjunto de casas térreas ou assobradadas, onde cada unidade residencial, ou não residencial, tenha acesso direto à via pública, e possa ser habitada sem utilização de áreas comuns.

O conjunto residencial pode ser ainda o prédio de apartamentos ou conjunto de prédios de apartamentos, em cuja área, no qual será implantado, ocorra abertura, prolongamento ou modificação de vias de domínio público. Neste caso, os conjuntos somente obterão o respectivo “Habite-se” após apresentação de certidão do Cartório de Registro de Imóveis, comprovando a doação das áreas públicas do parcelamento.

4.3.2 Lei N.º 5.530, de 17 de dezembro de 1981

Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza, Lei N.º 5.530 de 17 de dezembro de 1981. Esta Lei tem por objetivo, conforme seu artigo 1º, assegurar condições adequadas às atividades básicas do homem, como habitação, circulação, recreação e trabalho e a melhoria do meio ambiente, garantindo condições mínimas de conforto, higiene, segurança e bem-estar públicos, nas edificações ou quaisquer obras e instalações dentro do Município. No artigo segundo, observa que sua aplicação é sem prejuízo dos dispositivos previstos na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Na parte III, capítulo XX, que trata das edificações residenciais, o artigo 232 define o que sejam as edificações residenciais: destinam-se à habitação permanente de uma ou mais famílias e poderão ser unifamiliares, correspondendo a uma unidade por edificação, e multifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação.

Sobre as Residências Unifamiliares os artigos 234, 235 e 236 tratam dos ambientes com os quais toda habitação unifamiliar deverá contar (repouso, alimentação, serviços e higiene) e tabela suas dimensões e áreas mínimas, bem como as referentes aos vãos destinados a iluminação, ventilação e insolação das residências unifamiliares. Dispõe ainda sobre a circulação em escadas e rampas.

Sobre as residências em série, perpendiculares ao alinhamento, os artigos 237, 238, 239 e 240 exigem a abertura de corredor de acesso, não podendo ser superior a dez o número de unidades de moradia no mesmo alinhamento; que só serão permitidas em áreas pertencentes a loteamentos aprovados pela Prefeitura; e que as dimensões e áreas mínimas dos lotes de cada unidade deverão ser de acordo com a Luos. As dimensões e áreas mínimas dos compartimentos, assim como as condições, dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados a iluminação, ventilação e insolação, também deverão obedecer à Luos.

O artigo 241 dispõe que a testada de terreno terá, no mínimo, 15 metros; o acesso se fará por um corredor que terá a largura mínima de 4,00m, quando as edificações estejam situadas em um só lado do corredor de acesso, e 6,00m, quando estejam dispostas em ambos os lados do corredor; quando houver mais de cinco moradias no mesmo alinhamento, será feito um bolsão de retorno, cujo diâmetro deverá ser igual a duas vezes a largura do corredor de acesso; cada unidade de moradia deverá ter área livre, equivalente à área de proteção da moradia; cada conjunto de cinco unidades terá uma área correspondente à projeção de uma moradia, destinada a *playground* de uso comum; o terreno deverá permanecer de propriedade de uma só pessoa ou condomínio.

Na Parte II, Capítulo XII, da forma dos edifícios, em seus artigos 61 e 62, é tratada acerca da altura das edificações, que obedecerão ao disposto na Luos e o tratamento e dimensionamento dado às fachadas.

No capítulo XIII, seção I, artigo 69, onde são tratadas a circulação e a segurança nas edificações, com atenção a lotação, altura do andar mais elevado, natureza dos materiais manipulados, utilizados, ou depositados, também são definidos os riscos de uso e

correspondentes exigências de circulação e segurança. No parágrafo único desse artigo estão excluídas as residências unifamiliares.

No capítulo XV, que trata da insolação, iluminação e ventilação dos compartimentos, em seus artigos 117, 118, 119 e 120, está disposto que todo compartimento deverá dispor de abertura direta para logradouro ou pátio e de como devem ser estas aberturas.

Do artigo 121 ao 129, estão definidas as regras de insolação, iluminação e ventilação dos compartimentos por meio de pátios e reentrâncias. Do artigo 130 ao 135, estão definidas as regras de ventilação indireta dos compartimentos por meio de chaminé, especial ou zenital.

A ventilação e a iluminação dos compartimentos também são reguladas em função do dimensionamento das aberturas em relação ao piso. No artigo 136 está disposto que os compartimentos deverão ter profundidade inferior igual a três vezes o seu pé-direito, sendo a profundidade contada a começar da abertura iluminante ou da projeção da cobertura ou saliência do pavimento superior; ter profundidade inferior ou igual a três vezes a sua largura, sendo a profundidade contada a começar da abertura iluminante ou do avanço das paredes laterais do compartimento.

Os artigos 137 e 138 tratam do dimensionamento das aberturas de iluminação e ventilação; área correspondente a 1/6 da área do compartimento, se este for de permanência prolongada, e a um oitavo da área do compartimento, se for de permanência transitória; em qualquer caso, não terão áreas inferiores a 0,70m² e 0,30m², para compartimentos de permanência, respectivamente, prolongada e transitória; metade, no mínimo, da área exigida para abertura deverá permitir a ventilação; a distância entre a face inferior da verga da abertura e piso não poderá ser inferior a 2,20m; nos compartimentos utilizados, parcial ou totalmente para dormitório, repouso ou funções similares, as aberturas deverão ser dotadas que permitam simultaneamente o escurecimento e a ventilação do ambiente. Tratam ainda da interferência dos pórticos, alpendres, terraços cobertos, marquises, saliências ou quaisquer outras coberturas, no cálculo das aberturas destinadas a iluminação ou ventilação dos compartimentos.

Os artigos 158 e 159 tratam das características de portas e janelas no que diz respeito à resistência ao fogo, ao isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, resistência e impermeabilidade correspondentes aos do caixilho de madeira, e resistência à pressão do vento. Observa ainda que, em compartimentos para dormitório, repouso ou

funções similares, as portas e janelas deverão ser providas de venezianas, persianas, treliças ou dispositivo equivalente que, quando fechado, impeça a passagem da luz, mas possibilite abertura, para ventilação permanente, com área totalizando 20%, pelo menos, da superfície obrigatória para a iluminação do compartimento.

O capítulo XVIII, artigos 164 a 165, trata das obras complementares das edificações, que, entre outras, estão as portarias, guaritas, piscinas, caixa d'água etc, que poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e do alinhamento dos logradouros; que piscinas e caixa d'água não serão consideradas para efeito do cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do lote; e dá outras providências.

O artigo 166 cuida das características dos abrigos para carros: dimensionamento, aberturas, elementos estruturais, recuos, e área máxima para não ser computado na taxa de ocupação máxima do lote.

O artigo 170 trata da localização, dimensionamento, de portarias, guaritas e abrigos para guarda.

A classificação, características estruturais, de manutenção e regulação de uso de piscinas e caixas d'água estão dispostas nos artigos 172 a 180.

No que diz respeito a instalações de emergência e proteção contra fogo, de que trata o artigo 204, estão fora as edificações unifamiliares.

O artigo 404, junto com o disposto na Luos, trata da classificação, dimensionamento, localização e características dos espaços de estacionamento, garagens, espaços de carga e descarga, bem como seus respectivos acessos.

As normas a serem observadas nas edificações no que diz respeito à coleta do lixo são tratadas do artigo 559 ao 568. Determinam que todo prédio deverá possuir, no alinhamento da via pública, dentro do seu recuo frontal, área de piso para armazenagem de recipientes de lixo, estabelecem sua acessibilidade, dão critérios de dimensionamento, acabamentos e limpeza.

O artigo 573 considera a arborização como elemento de bem-estar público e, assim, sujeita às limitações administrativas para permanente preservação, a vegetação de porte arbóreo existente no Município de Fortaleza, nos termos e de acordo com o art. 3º, alínea "h", combinado com o art. 7º da Lei Federal nº 4771, de 15 de setembro de 1965 (Código

Florestal). Considera ainda como sendo o porte arbóreo as árvores com diâmetro de tronco, ou caule, igual ou superior a 0,15m (quinze centímetros), medido a altura de 1,00m (um metro) acima do terreno circundante.

Sobre o plantio de árvores, os artigos 582 e 586 estabelecem que, na construção de edificações de uso residencial ou misto, com área total de edificação igual ou superior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), é obrigatório o plantio, no lote respectivo, de, pelo menos, 01 (uma) muda de árvore para cada 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), ou fração da área total de edificação. E que as mudas de árvores deverão corresponder a essências florestais nativas, devendo medir pelo menos 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) de altura.

Sobre o fechamento dos terrenos, o artigo 594 estabelece que os terrenos não edificados, bem como os pátios de fundos das edificações, serão mantidos limpos, capinados e drenados, podendo para isso a Prefeitura determinar as obras necessárias. Os artigos 595 e 596 determinam que os terrenos não edificados, situados em logradouros providos de pavimentação, serão obrigatoriamente fechados no alinhamento, e dimensiona os muros de acordo com a zona de localização do terreno. No artigo 596, permite o fechamento dos terrenos não edificados, por meio de cerca de madeira, de arame, de tela ou cerca viva, em logradouros não pavimentados e em zona rural.

Sobre os passeios, o artigo 605 obriga os proprietários de imóveis à construção de passeios e mantê-los em perfeito estado de conservação e limpeza, independentemente de qualquer intimação.

Os tipos de passeios, seu dimensionamento, padronização e as especificações dos passeios serão determinados pela Prefeitura, conforme o artigo 607. O artigo 613 estabelece as condições de uso do passeio para a instalação de postes, jardineiras, caixas de luz e força, telefone ou similares.

4.3.3 A Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 1996

A Lei nº.7987, de 23 de dezembro de 1996, atualizada em agosto de 2010, é também conhecida como Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS). A Luos se propõe regulamentar a utilização do território do Município, aprofundando e detalhando as normas de ocupação para as microzonas de densidade e zonas especiais e a normatizar o sistema viário com apoio na

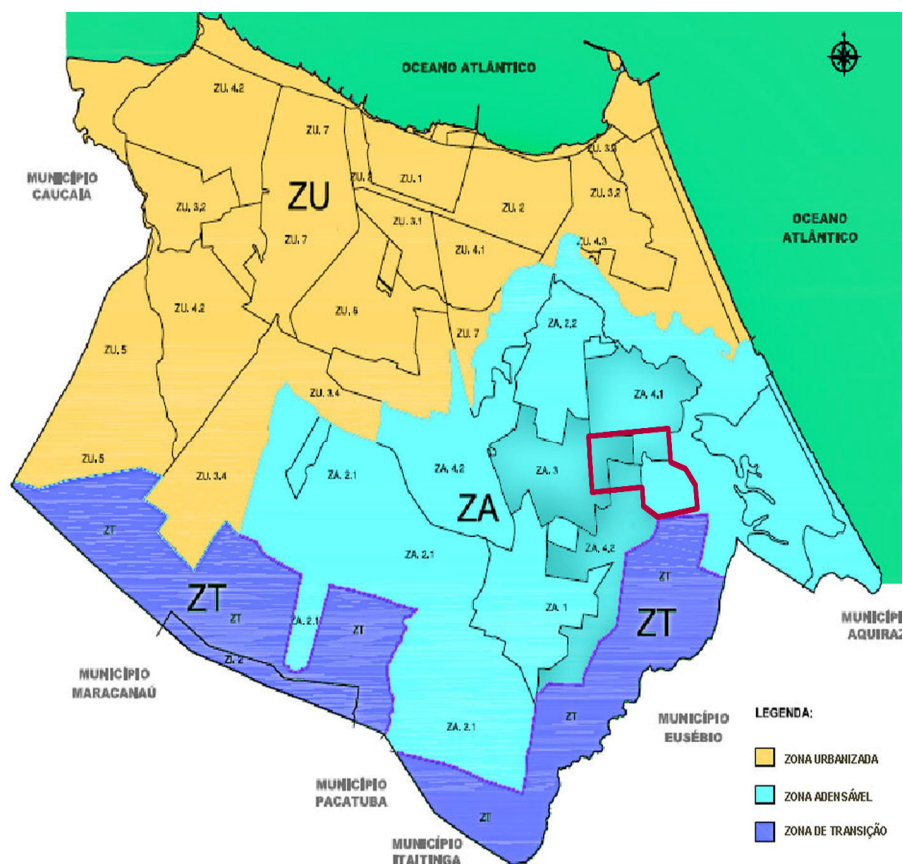
estruturação urbana proposta pelo PDDU-FOR.

Segundo Accioly (2010), a “Lei de Uso e Ocupação do Solo de 1996 não traduz a concepção redistributiva do plano e, em muitos aspectos, constitui uma adaptação da Lei 5 122-A, ainda seguindo os princípios do Plandirf e das leis complementares que beneficiam os interesses imobiliários”.

O PDDU-FOR divide o território do Município em três macrozonas de distribuição espacial das atividades socioeconômicas e da população: Urbanizada, Adensável e de Transição. A Macrozona Urbanizada é atendida pela rede de abastecimento d'água e parcialmente pela rede de esgotos. A Macrozona Adensável é atendida, em parte, pelo sistema de abastecimento d'água, sem sistema de coleta de esgotos, e onde se verifica uma tendência de expansão das atividades urbanas. A Macrozona de Transição, com características urbanas e rurais, é área de reserva para a expansão urbana.

Por sua vez, as macrozonas foram subdivididas em várias microzonas. Foram previstas ainda zonas especiais, por suas peculiaridades físicas, culturais, econômicas e de especificidade de usos. Na figura 16, a seguir, vê-se o mapa de Fortaleza com seu zoneamento definido pelo PDDU-FOR de 1992.

Figura 16. Mapa Zoneamento do Município de Fortaleza, de 1992, com a posição do bairro Sapiranga-Coité em destaque.



Fonte: Secretaria de Infraestrutura da Prefeitura de Fortaleza, editado pelo autor.

Para o Sistema Viário do Município, foram previstos eixos e anéis expressos e arteriais e as vias ferroviárias. Quanto à adequação de uso: as vias expressas são adequadas às atividades de grande porte; as vias arteriais I são adequadas às atividades de médio porte e nas vias arteriais I podem ser instaladas as atividades comerciais e de serviços com portes menores. A atividade residencial é adequada nas vias coletoras com expansão limitada de atividades de comércio e serviços. À via local adéqua-se o uso residencial. Na Figura 17, tem-se o mapa de Fortaleza com a hierarquia de seu sistema viário.

Figura 17. Mapa com a Classificação Viária do Município de Fortaleza.



Fonte: Accioly (2010)

Quanto à adequação das atividades ao sistema viário o subgrupo residencial é normatizado e classificado como adequado em qualquer tipo de via, excluindo alguns subgrupos das vias comerciais, como pode ser visto também na tabela 6.

Tabela 6. Adequação das Atividades ao Sistema Viário. Subgrupo Residencial.

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA
 ANEXO 8 - ADEQUAÇÃO DAS ATIVIDADES AO SISTEMA VIÁRIO
 TABELA 8.1 - SUBGRUPO RESIDENCIAL - R

CLASSE R	USO	VIA EXPRESSA				VIA ARTERIAL I				VIA ARTERIAL II				VIA COLETORA				VIA COMERCIAL				VIA LOCAL			
		FT	LT	FD	NORMAS Anexo 8.1	FT	LT	FD	NORMAS Anexo 8.1	FT	LT	FD	NORMAS Anexo 8.1	FT	LT	FD	NORMAS Anexo 8.1	FT	LT	FD	NORMAS Anexo 8.1	FT	LT	FD	NORMAS Anexo 8.1
1	A	4,00	1,50	3,00	05,17	A	4,00	1,50	3,00	05,17	A	4,00	1,50	3,00	05,17	A	4,00	1,50	3,00	05,17	A	4,00	1,50	3,00	05,17
2	A	5,00	3,00	3,00	06	A	5,00	3,00	3,00	06	A	5,00	3,00	3,00	06	A	5,00	3,00	3,00	06	A	5,00	3,00	3,00	06
3	A	4,00	1,50	3,00	05,17	A	4,00	1,50	3,00	05,17	A	4,00	1,50	3,00	05,17	I	-	-	-	-	A	4,00	1,50	3,00	05,17
4	A	4,00	1,50	3,00	Objeto de estudo	A	4,00	1,50	3,00	Objeto de estudo	A	4,00	1,50	3,00	Objeto de estudo	A	4,00	1,50	3,00	Objeto de estudo	I	-	-	-	-
5	A	5,00	3,00	3,00	07	A	5,00	3,00	3,00	07	A	5,00	3,00	3,00	07	A	5,00	3,00	3,00	07	I	-	-	-	-
6	PE	5,00	3,00	3,00	Objeto de estudo	A	5,00	3,00	3,00	Objeto de estudo	A	5,00	3,00	3,00	Objeto de estudo	A	5,00	3,00	3,00	Objeto de estudo	I	-	-	-	-
7	A	3,00	1,50	3,00	05,17	A	3,00	1,50	3,00	05,17	A	3,00	1,50	3,00	05,17	A	3,00	1,50	3,00	05,17	I	-	-	-	-
8	PE	3,00	1,50	3,00	Objeto de estudo	A	3,00	1,50	3,00	Objeto de estudo	A	3,00	1,50	3,00	Objeto de estudo	A	3,00	1,50	3,00	Objeto de estudo	I	-	-	-	-
9	A	5,00	3,00	3,00	06	A	5,00	3,00	3,00	06	A	5,00	3,00	3,00	06	A	5,00	3,00	3,00	06	I	-	-	-	-
10	PE	5,00	3,00	3,00	Objeto de estudo	A	5,00	3,00	3,00	Objeto de estudo	A	5,00	3,00	3,00	Objeto de estudo	A	5,00	3,00	3,00	Objeto de estudo	I	-	-	-	-
11	A	5,00	3,00	3,00	06	A	5,00	3,00	3,00	06	A	5,00	3,00	3,00	06	A	5,00	3,00	3,00	06	A	5,00	3,00	3,00	06

A - ADEQUADO I - INADEQUADO PE - PROJETO ESPECIAL, VER CAPÍTULO PROJETO ESPECIAL
 OBS - O RECUO DE FRENTE PARA O USO UNIFAMILIAR, CLASSES 1, 3, 4, 7 E 8 NA ZU-1 E ZU-2 SERÁ DE 3,00M.

Fonte: Luos

Tabela 7. Adequação dos subgrupos residenciais ao sistema viário.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	PGT1	PGT2	PGT3	PGT4
Via Expressa	A	A	A	A PE	A	A PE	A	A PE	A	A PE	A	-	-	-	-
Via Arterial I	A	A	A	A PE	A	A PE	A	A PE	A	A PE	A	-	-	-	-
Via Arterial II	A	A	A	A PE	A	A PE	A	A PE	A	A PE	A	-	-	-	-
Via Coletora	A	A	A	A PE	A	A PE	A	A PE	A	A PE	A	-	-	-	-
Via Comercial	A	A	I	I PE	I	I PE	I	I PE	I	I PE	A	-	-	-	-
Via Local	A	A	A	A PE	A	A PE	A	A PE	A	A PE	A	-	-	-	-

OBS: A-Adequado; I – Inadequado; P - Permitido com Restrições; PE - Projeto Especial; R - Residencial

Fonte: Luos

Os artigos 14 e 15 dispõem que as edificações e ocupações serão permitidas apenas em terrenos ou glebas resultantes de parcelamento do solo, aprovado pelo Município ou regularizado com base no Decreto N° 5185, de 28 de setembro de 1978, mas que a ocupação de terrenos ou glebas, não resultantes de parcelamento aprovado ou regularizado nos termos da legislação, é admitida quando as dimensões do terreno ou gleba não ultrapasse a dimensão máxima de quadra estabelecida; façam frente para logradouro público; sejam destinados à construção de uma só unidade imobiliária.

O artigo 22 trata do esgotamento sanitário, dispondo que nas microzonas e zonas especiais sem rede de esgotamento sanitário, quando for utilizado o Índice de Aproveitamento (I.A.) maior do que 1,0 (um), a solução final do esgotamento não poderá ser a de fossa/sumidouro.

Os artigos 27 e 28 identificam e classificam as atividades pelo porte e natureza, por grupo e subgrupo. A classe é definida em função da área construída, da área do terreno, da capacidade de acomodação de pessoas e no caso das atividades **Residência Multifamiliar**, Comércio e Serviços Múltiplos e Hotel-Residência, do número de unidades, de acordo com o Anexo 6, Tabelas 6.1 a 6.29. Na tabela 6.1 está a classificação, pelo porte, do subgrupo residencial. Estabelecem ainda a adequação e implantação das atividades por classe, que ocorrerão em função da classificação da via onde se situa o imóvel, observando as restrições do zoneamento e obedecendo ao constante dos Anexos 8 (visto anteriormente) e 9, que permite residência em qualquer tipo de via.

O Artigo 29 dispõe que, quando um empreendimento se situar em terreno voltado para mais de uma via, e for inadequado a alguma via da qual o terreno é limítrofe, aplicam-se as restrições relativas à via com maiores exigências. Os acessos de entradas e saídas de veículos do empreendimento devem localizar-se na via de menor classificação funcional.

Tabela 8. Classificação das Atividades por Grupo e Subgrupo. R- Residencial.

ANEXO 6 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR GRUPO E SUBGRUPO
GRUPO: RESIDENCIAL
TABELA 6.1 SUBGRUPO - RESIDENCIAL - R

CÓDIGO	ATIVIDADE	CLASSE R	PORTE (I)	Nº MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS
00.00.01	Residência unifamiliar (casa).	1	01	1 vaga por unidade
00.00.02	Residência multifamiliar em unidades geminadas (casa)	1	Até 2	1 vaga por unidade
00.00.03	Residência multifamiliar (prédio de apartamentos).	2	>01	A ≤90m²: 1 vaga A >90m²: 1,5 vagas
00.00.04	Conjunto habitacional (grupo de casas).	3	Até 300	1 vaga por unidade
		4-PE	> 300	
00.00.05	Conjunto habitacional (grupo de prédios de apartamentos).	5	Até 300	A ≤90m²: 1 vaga
		6-PE	> 300	A > 90m²: 1,5 vagas
00.00.06	Conjunto habitacional de interesse social (grupo de casas).	7	Até 300	1 vaga por 6 unidades
		8-PE	> 300	
00.00.07	Conjunto habitacional de interesse social (grupo de prédios de apartamentos).	9	Até 300	1 vaga por 3 unidades
		10-PE	> 300	
00.00.08	Residência multifamiliar com unidade de pequeno porte. (prédio de apartamentos)	11	> 01	1 vaga por unidade

Obs.:(I) Refere-se ao número de unidades residenciais.

Fonte: Luos

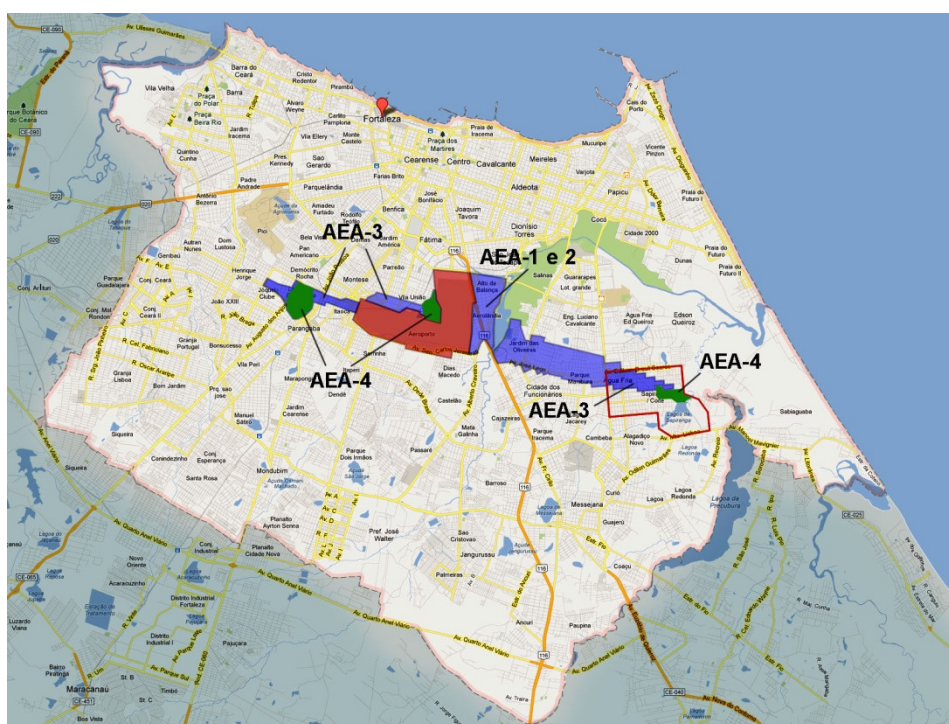
Na tabela 7, o código 00.00.02 se refere às residências multifamiliares com casas geminadas em lote único, e que serão analisados como residência unifamiliar classe R1. Quando em dois ou mais lotes, serão analisados como residência multifamiliar, e enquadrados em um dos códigos 00.00.03 (prédio de apartamentos), 00.00.05 (grupo de prédios de apartamentos), 00.00.07 (conjunto habitacional de interesse social em prédios de apartamentos) ou 00.00.08 (prédio de apartamento com unidades de pequeno porte) de acordo com as especificidades do projeto (redação dada pelo art. 30 da Lei nº 8603, de 17 de dezembro de 2001).

Para projetos de Condomínio Horizontal, código 00.00.04 (grupo de casas), observar o disposto na Lei 5577, de 12 de maio de 1982. (Redação dada pelo art. 30 da Lei nº 8603, de 17 de dezembro de 2001).

Além das restrições impostas pela Luos quanto ao uso e à ocupação do solo, outras restrições decorrem da presença de equipamentos especiais no Município de Fortaleza, tais como os Aeródromos Pinto Martins e Alto da Balança; restrições que controlam a altura das edificações situadas em faixas determinadas do território municipal, e impõem limitações no uso do solo, pela restrição de atividades em seu entorno.

Assim, os artigos que vão do 38 ao 51 delimitam as zonas de proteção dos aeródromos Pinto Martins e Alto da Balança, restringem o uso e ocupação do solo, e limitam o gabarito de altura das edificações nas "Áreas Especiais Aeroportuárias" (AEA), Figura 18. Estas estão classificadas em quatro tipos, considerando os níveis de ruído e segurança. O bairro Sapiranga-Coité, por exemplo, possui em seu território AEA-3 e AEA-4. Na AEA-4, os usos e atividades permitidos são aqueles definidos para as áreas de preservação.

Figura 18. Mapa de Fortaleza mostrando a área do aeroporto em vermelho e suas "Áreas Especiais Aeroportuárias" em azul e verde. Uma poligonal vermelha na extremidade leste mostra o contorno do bairro Sapiranga-Coité.



Fonte: Criação do autor

O bairro Sapiranga-Coité contém parte de uma AEA-3, que estabelece duas restrições para a classe residencial: que a liberação da obra se dará mediante tratamento acústico adequado de acordo com a NBR – 8572 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. E proíbe o parcelamento de terras para o uso residencial. Nos loteamentos já aprovados, ainda não ocupados ou ocupados parcialmente, o número de unidades residenciais – em edificações multifamiliares - poderá ser liberado desde que este número seja menor ou igual ao quantitativo de unidades residenciais unifamiliares possível de edificar nesta mesma área, adotando-se o lote mínimo permitido pela legislação local para esta área.

Os indicadores urbanos para os usos permitidos nas AEAs são os mesmos das microzonas onde estão inseridas, exclusive a altura máxima das edificações, e estão contidos na Tabela 10, a seguir.

Tabela 9. Indicadores urbanos para os usos permitidos nas AEAs

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA
ANEXO 5 - INDICADORES URBANOS DA OCUPAÇÃO
TABELA 5.1 MACROZONA ADENSÁVEL - ZA

MICROZONAS DE DENSIDADE	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO - T.O. (%)				FRAÇÃO DO LOTE (m ²)		ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (I.A)			ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO	DIMENSÕES MÍNIMAS DO LOTE			
		RESIDENCIAL		OUTROS USOS	SUB-SOLO	RESIDENCIAL	C.S.M.	RESIDENCIAL		OUTROS USOS		TESTADA	PROFUNDIDADE	ÁREA	
		UNI	MULTI					UNI	MULTI						
ZA 1	MESSEJANA / PARQUE IRACEMA	40	45	50	50	50	100	25	1,0	2,0	2,0	72,00	5,00	25,00	125,00
ZA 2-1	ITAPERI / PREF. JOSÉ WALTER / JANGURUSSU	40	45	50	50	50	140	35	1,0	1,0	1,0	48,00	6,00	25,00	150,00
ZA 2-2	GUARARAPES / ENG. LUCIANO CAVALCANTE	40	45	50	50	50	140	35	1,0	2,0	2,0	48,00	6,00	25,00	150,00
ZA 3	CAMBEBA / CIDADE DOS FUNCIONÁRIOS	40	45	50	50	50	200	50	1,0	1,5	1,5	48,00	6,00	25,00	150,00
ZA 4-1	EDSON QUEIROZ / SABIAGUABA	40	45	*	50	50	*	-	1,0		1,0	15,00	8,00	25,00	200,00
ZA 4-2	SAPIRANGA - COITE / ALAGADIÇO NOVO	40	45	*	50	50	*	-	1,0		1,0	15,00	6,00	25,00	150,00
ZA 4-2	DIAS MACEDO / CASTELÃO / JARDIM DAS OLIVEIRAS	40	45	*	50	50	*	-	1,0		1,0	15,00	6,00	25,00	150,00

OBS. GERAL - Para todo o Município, a Taxa de Permeabilidade poderá ser reduzida até o mínimo de 20% (vinte por cento) da área do lote, desde que a área correspondente à diferença entre este valor e a percentagem definida nesta Tabela seja substituída por área equivalente de absorção, através da instalação de drenos horizontais, sob as áreas edificadas ou pavimentadas e drenos verticais em qualquer ponto do terreno.

OBS (*): Fica permitida na Macrozona Adensável, microzonas ZA41, ZA42, em Macrozona de Transição-ZT a implantação do uso residencial multifamiliar, respeitada a Taxa de Permeabilidade de 45% (quarenta e cinco por cento), a Taxa de Ocupação 40% (quarenta por cento), o índice de Aproveitamento igual a 1 (um), o Gabarito máximo de dois pavimentos e Fração do Lote equivalente ao lote mínimo da respectiva zona ou microzona, não se aplicando para as edificações enquadráveis no código 00.00.08-classe R-11 a redução de 50% (cinquenta por cento) da fração do lote, conforme disposto no art. 180 da Lei n° 7987, de 23 de dezembro de 1996, consolidada. (Acrescentada pelo art. 27 da Lei n°8603, de 17 de dezembro de 2001).

Fonte: Luos

Tabela 10. Indicadores urbanos para os usos permitidos nas AEAs

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA
ANEXO 5 - INDICADORES URBANOS DA OCUPAÇÃO
TABELA 5.2 ÁREA DE PROTEÇÃO

MICROZONAS DE DENSIDADE	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO - T.O. (%)				FRAÇÃO DO LOTE (m ²)		ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (I.A)			ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO	DIMENSÕES MÍNIMAS DO LOTE		
		RESIDENCIAL		OUTROS USOS	SUB-SOLO	RESIDENCIAL	C.S.M.	RESIDENCIAL		OUTROS USOS		TESTADA	PROFUNDIDADE	ÁREA
		UNI	MULTI					UNI	MULTI					
QUALQUER	50	33	-	25	25	-	-	0,6	-	0,6	15,00	12,00	25,00	300,00

OBS. GERAL - Para todo o Município, a Taxa de Permeabilidade poderá ser reduzida até o mínimo de 20% (vinte por cento) da área do lote, desde que a área correspondente à diferença entre este valor e a percentagem definida nesta Tabela seja substituída por área equivalente de absorção, através da instalação de drenos horizontais, sob as áreas edificadas ou pavimentadas e drenos verticais em qualquer ponto do terreno.

Fonte: Luos

A fração do lote para as diversas microzonas e zonas especiais, estão estabelecidas nos artigos 70 e 71, e se encontram no Anexo 5, Tabelas 5.1 e 5.2 (vistas anteriormente) de indicadores urbanos da ocupação por microzona e zonas especiais. O número máximo de unidades no lote será definido pela fração do lote correspondente a cada unidade construída. O cálculo do número máximo de unidades a ser construído no lote é resultante da divisão da área do terreno pela fração do lote, definida para a microzona onde se encontra o lote, multiplicada pelo índice de aproveitamento da respectiva microzona ou zona especial.

5 HISTÓRICO DOS CONDOMÍNIOS E ESTUDOS DE CASO

Nesse capítulo, é abordada a produção da habitação pela iniciativa privada, o surgimento dos condomínios e suas características ou semelhanças como equipamentos de lazer. Cuida, ainda, do surgimento pioneiro nas cidades brasileiras, como Rio de Janeiro e São Paulo, para, em seguida, abordar o surgimento em Fortaleza; trata do *marketing* utilizado na comercialização dos condomínios; e ainda dos estudos de caso desta dissertação.

5.1 A produção da habitação pela iniciativa privada

A produção do espaço para o mercado, a incorporação, na perspectiva de Ribeiro (1991), emerge na década de 1950, associada à produção imobiliária dos bairros Copacabana, Ipanema e Leme no Rio de Janeiro. Nessa oportunidade, os incorporadores inventaram um novo produto destinado às camadas médias de alto poder aquisitivo, 'o apartamento-zona sul', que introduziu significativa diferenciação nas condições habitacionais (RIBEIRO, 1991).

Ainda, segundo Ribeiro (1991), a incorporação imobiliária só aparecerá, legalmente, no Brasil por meio da lei 4.59124, de 16 de dezembro de 1964, coincidindo com a criação do primeiro sistema de financiamento nacional no Brasil, o SFH. Para o autor, com o surgimento do SFH, os mercados de terra, construção e de crédito passam a ser controlados pelo incorporador (RIBEIRO, 1991).

O mercado das terras urbanas de Fortaleza determina a transferência de parte do capital mercantil para o imobiliário, constituindo-se fator de remuneração do capital. Associado à atividade imobiliária, este capital ensejou a compra de propriedades na periferia de Fortaleza, transferindo as terras de antigos proprietários para um pequeno grupo de empresários, exacerbando o quadro de concentração fundiária, sendo, ainda, determinante para "o aumento do prestígio social e capacidade de influenciar o processo político e cultural da cidade" por parte desses agentes (MOREIRA, 2004, p.35).

A reprodução do capital no imobiliário passou a obter ganhos por meio da venda de lotes. A capacidade de pagar pelo preço do terreno define o local de moradia daqueles que migraram para a Capital. O lançamento de loteamentos populares, localizados em áreas mais afastadas, principalmente, ao oeste e ao sudoeste do Município de Fortaleza, foi o destino de grande parte dos que migravam para a Cidade com poucos recursos (MOREIRA, 2004).

Os arquitetos Campos Filho e Somekh (2002) explicam que o mercado de terras, especialmente o urbano, é intrinsecamente monopolista, em razão do baixo índice de substitutibilidade entre terrenos. Esses autores consideram, ainda, escassez da oferta de áreas urbanas totalmente urbanizadas, por insuficiência de recursos governamentais; e a grande liquidez para a compra de áreas urbanizadas pelas classes média e alta, que transforma, mediante uma atuação conjunta, a venda das pequenas porções de solo urbano efetivamente urbanizado em verdadeiro leilão.

Fonseca (2004) lembra o tradicional costume das classes médias e altas em investir em lotes para aguardar valorização, o que reforça a tendência para expansão horizontal que caracteriza nossas cidades.

Nos anos 1960, o rápido desenvolvimento do setor industrial no Nordeste acentuou a migração das populações rurais para Fortaleza, sem, no entanto, ensejar empregos para atender a mão de obra disponível. Morar em favelas foi a única forma de permanecer na Cidade. A partir da década de 1980, se verificará a maior organização dos movimentos sociais com as ocupações acontecendo em massa, ensejando confrontos com os proprietários (SILVA, 2009). Também foi comum em Fortaleza a construção de casas nos espaços reservados nos loteamentos a ruas e praças, que, se por um lado não negavam a propriedade privada, interferiam diretamente na sua possibilidade de valorização.

A ação do Estado, articulada com as elites proprietárias de terra, foi decisiva na definição de um novo padrão de expansão da Metrópole, que passa a ser definido pela nova escala dos loteamentos. O Ente estatal impulsionou a consolidação de grandes empresas de construção para desenvolver suas políticas habitacionais e favoreceu o avanço das relações capitalista de produção do espaço. Grandes conjuntos habitacionais, articulados a loteamentos populares, foram construídos nas regiões noroeste e sudoeste da Cidade nas décadas de 1970 e 1980.

A produção imobiliária para o mercado foi facilitada pela disponibilidade de financiamento, após a criação do BNH em 1964, permitindo o acesso à casa própria a uma grande parcela da classe média que se constitui como demanda solvente. A produção imobiliária para o mercado é caracterizada, nesse período, por edifícios de até três pavimentos, novo padrão de ocupação que possibilita a extração de lucro com suporte na construção de apartamentos concomitante com a desvalorização do uso residencial unifamiliar (SILVA, 2009).

A partir da década de 1970, a indústria imobiliária em Fortaleza, que concentra sua produção principalmente no bairro da Aldeota, é constituída de empresas de construção que se fortalecem com a produção de condomínios verticais, viabilizados principalmente pelo financiamento do SFH.

Ainda que a produção de mercado esteja fundamentalmente concentrada na Aldeota, Rufino (2012) percebe um progressivo avanço da produção imobiliária nos corredores de atividades e em outras centralidades da Cidade, conceitos presentes nos próprios planos e

correspondentes a áreas com níveis de adensamento e verticalização mais intensos, durante a década de 1980 (RUFINO, 2012).

Na perspectiva de Rufino (2012), é a organização dos agentes envolvidos na produção - o setor imobiliário - e as condições de financiamento que dão as características locais do mercado imobiliário, ressaltando as influências das intervenções federais.

Rufino (2012) aponta como marca estrutural do setor imobiliário a pulverização da produção por um grande número de empresas, onde predominam as pequenas, mas com a concentração da produção, mostrando a existência de grandes empreendedores imobiliários. Dados do Sinduscon-CE, de 2001, apontaram que 12% das construtoras, todas de origem local, detinham 58% das ofertas existentes no mercado e, que, simultaneamente, desempenhavam as funções de construção e incorporação.

Na década de 1980, a redução do crédito habitacional bancário ensejou que o financiamento à produção e ao consumo da habitação se restringisse à atuação do setor imobiliário local. Rufino (2012) refere-se a algumas construtoras locais que tinham como proprietários empresários de outros setores, e cita a construtora Idibra, pertencente ao Grupo M. Dias Branco, e a Construtora Mota Machado, cujos proprietários eram também donos do Sistema Jangadeiro de Comunicação.

Dados do Sinduscon, de 2001, revelam que 83% dos empreendimentos imobiliários em Fortaleza contavam com recursos exclusivos das próprias construtoras, 14% tinham recursos oriundos da formação de condomínios e 2% da CEF. Atendendo exclusivamente a clientela solvente, o setor imobiliário local viu suas vendas decrescerem no final década de 1990. O número de unidades negociado em 1999 foi 50% menor comparativamente ao de 1997. Dados do Secovi-CE dão conta de que a produção em 1997 chegou a 4.500 unidades, tendo sido reduzida a 2.150 unidades em 1999.

Em 2005, o setor passa a contar com bem mais recursos de origem estrangeira, passando de 8 a 10% do mercado, sendo que na região litorânea atingia 30%. Rufino (2012) aponta o papel do Estado no revigoramento de Fortaleza como destino para investimentos estrangeiros no imobiliário, apoiando e divulgando empreendimentos imobiliários em feiras internacionais de imóveis. Essa autora aponta, ainda, a ampliação do papel do capital estrangeiro no setor imobiliário pelo seu envolvimento na produção de imóveis, por meio de financiamentos a empresários locais, ou por intermédio de fundos de investimentos, ou, ainda,

pela atuação como incorporador. De 2002 a 2007, os investimentos estrangeiros no setor imobiliário praticamente duplicaram, passando de 217,9 milhões de reais para 423,3 milhões.

Alem dos investimentos estrangeiros, a partir de 2006, houve a recuperação das fontes de financiamento do SFH, que quase duplicaram os financiamentos em relação a 2005. Em 2010, os valores financiados foram quatro vezes superiores aos de 2005. Essa ampliação dos recursos foi acompanhada por melhorias nas condições de juros e prazos dos financiamentos habitacionais. Para Rufino (2012), um dos reflexos dessa ampliação, para a produção imobiliária em Fortaleza, foi o crescimento do número de unidades ofertadas para uma classe praticamente não atendida pelo mercado até esse momento, financiada pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR).

Grandes incorporadoras ganham destaque no mercado local em de 2007, período de grande expansão e valorização da produção imobiliária. Entre janeiro e março de 2008, Rufino (2012) identificou a entrada, no mercado local, de sete grandes imobiliárias nacionais: Gafisa, MRV, Cyrela, Rodobens, Inpar, Rossi e Even. Simultaneamente à inserção de novas empresas, deu-se a reestruturação de construtoras tradicionais que atuavam no mercado imobiliário de Fortaleza, com expressivo aumento de parcerias. Essa autora aponta como objetivo dessas parcerias – MRV/Magis e Rossi/Diagonal - o desenvolvimento de vários empreendimentos, principalmente direcionados ao segmento econômico. Essas parcerias ensejaram, ainda, intensificação da divulgação de suas marcas e da parceria, novas estratégias de concepção e comercialização, introdução do conceito de "grandes condomínios clube para o segmento econômico" e o alcance de maior velocidade de vendas.

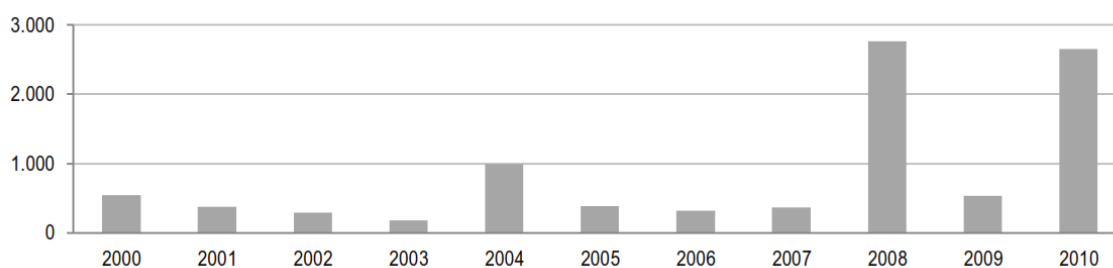
A atuação das grandes empresas de incorporação na produção imobiliária em Fortaleza, de maneira geral, influenciou a mudanças nas relações de produção nas construtoras de portes diversos. Como leciona Rufino (2012), *“muitos dos construtores que atuavam no mercado na modalidade ‘preço de custo’ passaram a se especializar no desenvolvimento exclusivo da construção para estas grandes empresas”*, ou tocaram obras de 40 unidades. O mercado tradicional de uma torre não foi atingido pelos grandes incorporadores, que se instalaram nas áreas de expansão da cidade, com projetos grandes, 200. 400. 500 unidades.

Com o fortalecimento da atuação das grandes empresas de incorporação, intensificou-se a percepção de mudança nas características dos empreendimentos, visíveis nos *folders* publicitários, nos anúncios de jornais, no discurso dos agentes do setor imobiliário -enfáticos em relatar "novos produtos" e inovações na produção imobiliária- e na paisagem urbana da Cidade.

Condomínios verticais dirigidos para consumidores de alta renda, até o início dos anos 2000, eram construídos por grandes empresas locais, enquanto as pequenas se ocupavam na produção de condomínios horizontais e verticais, normalmente voltada para a população de menor poder aquisitivo. Reconhecendo esta "segmentação" do setor, agentes do mercado imobiliário passaram a explorar estratégias de diferenciação dos empreendimentos, classificando-os como de "segmento econômico" ou de "alto-padrão". A expressão "segmento econômico" é utilizada como sinônimo de produção direcionada ao público de menor renda, evitando a utilização de "popular", ainda associado aos programas públicos de habitação (RUFINO, 2012).

O aumento da produção em Fortaleza para o segmento econômico guarda relação direta com o deslocamento das grandes incorporadoras nacionais, com o desenvolvimento das grandes parcerias e com a expansão dos financiamentos à produção e ao consumo de imóveis. A evolução do número de imóveis negociados para a renda de 3 a 10 salários mínimos pela CEF estão sistematizados no gráfico a seguir.

FIGURA 19. Evolução dos Financiamentos (número de unidades) para famílias de 3 a 10 S.M. contratados pela CEF na RMF



Fonte: Rufino (2012)

A baixa capacidade de endividamento do segmento econômico, e a consequente limitada possibilidade de majoração dos preços dos empreendimentos, são citadas pelos agentes do setor imobiliário como justificativa do uso de estratégias de redução dos custos, por meio da concentração de grande número de unidades, o que permitiria a diluição do custo do terreno; possibilitaria mais eficiência na logística operacional, com a ampliação da racionalização dos processos construtivos e pela padronização dos projetos. Rufino (2012) verificou que o número médio de unidades lançadas por empreendimento foi de 300, existindo empreendimentos com até 880 unidades. Observou, ainda, que a intensificação da

ocupação do terreno foi determinante na mudança do padrão de adensamento de áreas mais distantes, onde foram apropriados terrenos de menor valor.

A redução de custos pode, também, ser verificada na mudança de tipologia das edificações, que, agora, aparecem com, no máximo, cinco pavimentos, evitando, assim, o uso de elevadores; apartamentos no andar térreo substituem os pilotis; pintura acrílica substitui o revestimento externo de cerâmica; e adoção de vaga única de garagem por unidade. Além disso, ocorreria expressiva diminuição das áreas privativas. Em consonância com essa autora, em dezembro de 2010, mais de 70% dos apartamentos de dois quartos ofertados possuíam áreas inferiores a 55 m². Para Rufino (2012),

[...] as estratégias de redução de custos se articulam a estratégias de valorização dos empreendimentos, seja pela inserção de elementos e cores nas fachadas, seja pela ampliação de equipamentos e áreas comuns, que tendem a garantir aumento dos preços dos imóveis e a aceitação dos novos padrões da habitação. (RUFINO, 2012, P223).

Outra face da produção promovida pela iniciativa privada é caracterizada pelos empreendimentos de alto padrão, evidentes em Fortaleza no final da década de 1990, com a sofisticação dos projetos, dos materiais e espaços de usos comuns.

Os esforços para a elevação do preço desses imóveis são percebidos no projeto arquitetônico, na oferta dos equipamentos e serviços, na localização, na ampliação do número de unidades e elevação dos preços do m² - e esforços, que articulados, contribuem na projeção de enorme “valor geral de vendas”, o VGV.

Novos conceitos, como a sofisticação de áreas de lazer e serviços exclusivos - associados ao consumo de luxo - são destacados pelos anúncios publicitários desses lançamentos. A diversidade, das plantas dos apartamentos, é outro diferencial desses empreendimentos, que oferecem desde pequenas unidades residenciais até espaçosas coberturas duplex com terraços, procurando atender diferentes perfis de consumidores, bem como acelerar a venda dos empreendimentos.

5.2 Condomínios e equipamentos de lazer

No Brasil, a forma de propriedade condominial é regulamentada em 1928, pelo decreto n. 5.481. Em 1964, esse dispositivo foi modernizado pela lei 4.591, abrangendo qualquer padrão de empreendimento imobiliário; fez parte de uma estratégia política e econômica do governo militar, que objetivou a legitimação do regime ditatorial e o estímulo ao crescimento econômico do País. Articuladas, essas condições são responsáveis por um período de expansão da produção imobiliária, manifestada pela disseminação dos condomínios residenciais nas principais metrópoles brasileiras.

Pesquisando condomínios residenciais, Menescal (2006) estabelece uma ligação entre os clubes sociais do Rio Janeiro, das décadas de 1950 e 1960, com os condomínios equipados com áreas de lazer que surgiram na Barra da Tijuca nos anos de 1970. Para esse autor, nos anos de 1950 a 1960, a Barra da Tijuca era tida como reserva de grande potencial turístico, comercial e residencial, em função das suas condições naturais e de ocupação. Nessa época, foram construídos diversos clubes e *campings* que permitiam aos seus sócios usufruírem dessa qualidade turística e de contato com a natureza, como Riviera Country Clube (1959), o Fazenda Clube Marapendi (1964) etc. Nesse período, grandes obras viárias foram construídas, e a inauguração da ponte sobre o Canal de Marapendi, em 1964, culminou com prolongamento da zona sul, zona de maior *status* social da cidade do Rio de Janeiro, estimulando a expansão urbana em direção à Barra da Tijuca. Como exemplo simbólico dessa expansão, os primeiros condomínios residenciais receberam nomes de bairros dessa zona do Rio de Janeiro - Nova Ipanema e Novo Leblon (MENESCAL, 2006)

Em 1969, é encomenda ao arquiteto Lúcio Costa um Plano Urbanístico para a Baixada de Jacarepaguá e Barra da Tijuca, que conciliasse a expansão urbana com preservação da natureza, disciplinando a ocupação da Barra da Tijuca e criando o Rio do Futuro, de forma a evitar os erros da ocupação de Copacabana que comprometeram em diversos pontos a qualidade de vida de sua população. Nos anos de 1970, dá-se a implementação dos núcleos residenciais com serviços. Os agentes imobiliários reuniram valor de troca ao solo do bairro, ao adotarem o discurso da qualidade de vida baseada na segurança, mediante a busca de áreas seguras para viver e criar os filhos, em razão da violência que crescia na Cidade, e no contato com a natureza, com a apropriação dos ideais de Lúcio Costa, no que diz respeito à “paisagem agreste que importa preservar”, como estratégia de *marketing* (MENESCAL, 2006). Ribeiro (1997) identifica na Barra da Tijuca um processo de mudança no padrão de incorporação

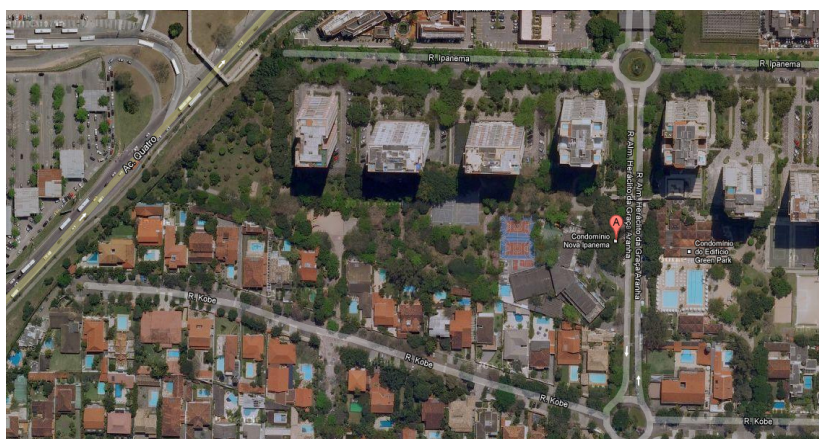
residencial.

Em primeiro lugar, os lucros da incorporação fundam-se agora na produção de menor número de unidades, porém de alto valor, destinadas aos segmentos de alta renda e aos investidores à procura de alternativas mais seguras e lucrativas. Em segundo lugar, a estratégia adotada é a inovação ao nível do produto e da localização. É a era dos condomínios fechados, verdadeiros clubes de serviços associados à moradia [...]. (RIBEIRO, 1997, p.319-320)

Com base nesse novo produto imobiliário, o original núcleo residencial com serviços, projeto de Lúcio Costa, se tornou o Condomínio Fechado ou Exclusivo, e deu-se o declínio do clube social. Ao longo dos anos, muitos clubes foram demolidos e se tornaram condomínios fechados (MENESCAL, 2006).

O Condomínio Nova Ipanema, na Barra da Tijuca, de 1977, foi o primeiro condomínio fechado com clube próprio (Figura 20). O projeto é do escritório Edison Musa Arquitetura e Planejamento Ltda. O condomínio, projetado para cerca de 3000 habitantes, compreende diversos setores de apoio de comércio, alta densidade (oito prédios de apartamentos de três e quatro quartos – 540 unidades), um clube com quadras esportivas, três piscinas e dependências de sauna e ginástica, um bosque e baixa densidade (116 lotes de residências unifamiliares a partir de 1.000m² cada) em um terreno de 350.000 m² (MENESCAL, 2006).

Figura 20. Vista aérea do Condomínio Nova Ipanema, na Barra da Tijuca, de 1977.



Fonte: Googlemaps (2003)

Para Azevedo Antunes, arquiteto atuante no mercado de edificações, em depoimento para Sampaio (2010), a concepção da tipologia de edifícios dotados de expressiva área de lazer privado surgiu na década de 1980, com a inserção de novos empreendimentos imobiliários na Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro. E, na década de 1990, foi a vez do empreendimento Bairro Panamby, localizado em torno do Parque Burle Marx, região

sudoeste de São Paulo, concentrando residências de alta renda paulistana.

Consoante Aragão (2007), em São Paulo, nos anos de 1970 e 1980, *playgrounds*, piscinas, quadras esportivas e outros equipamentos começaram a aparecer com maior frequência nos lotes urbanos residenciais destinados a prédios de apartamento. Os recuos estabelecidos por lei deixavam espaços vagos nas laterais e atrás dos edifícios, o jardim ficava na entrada principal e, a essa altura, já era usual a garagem no subsolo.

Para Benedito Abbud (1999), referindo-se aos projetos paisagísticos nos lotes de ocupação verticalizada, foi a própria legislação que possibilitou e favoreceu a existência daqueles. Primeiro, com a exigência de recuos, que aumentaram nos anos de 1970; depois, com a proibição do uso misto, que permitiu o fechamento dos lotes; e, finalmente, com a imposição de um número mínimo de vagas por apartamento, que levou à construção de garagens no subsolo.

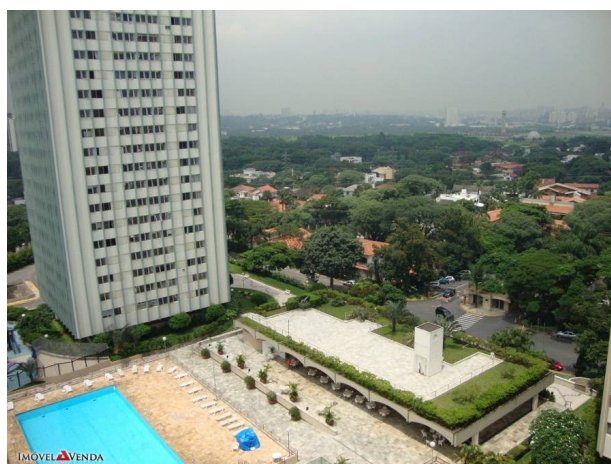
Nessas circunstâncias, surgiram na década de 1970, os grandes condomínios verticalizados de alto padrão da cidade de São Paulo, com um clube ou um parque à disposição dos condôminos. Cercados por muros e grades, isolados em relação à Cidade, possibilitavam um tratamento mais requintado de suas áreas de uso comum (ARAGÃO, 2007).

Se os conjuntos dos anos de 1940 e 1950 possuíam espaços livres ajardinados integrados visual e espacialmente à paisagem urbana e à Cidade, os conjuntos dos anos de 1970 surgiram como uma forma de segregação social e espacial. Da mesma forma que os primeiros conjuntos de médio e de alto padrão, esses condomínios foram construídos no quadrante sudoeste da cidade de São Paulo. Aqueles, mais próximos à região central; estes, acompanhando o deslocamento da camada de mais alta renda, nessa direção (VILLAÇA, 1998).

O condomínio Ilhas do Sul, projeto de Reinaldo Pestana e José de Almeida, foi implantado no Alto de Pinheiros em 1972 (Figura 21). Tratava-se do primeiro conjunto com um clube privativo erguido na cidade de São Paulo, ocupando parte considerável de uma quadra, com um lote irregular de 28.473m². Composto por seis edifícios-torre, cinco dos quais circundam o clube (com piscinas, quadra de tênis, viveiro e *playground*), o condomínio foi projetado com uma infraestrutura de serviço composta de restaurante, lanchonete, cabeleireiros, agências bancárias e escola infantil. Todo murado, tornou-se uma expressão da

segregação espacial e social existente na Capital paulista. A garagem ocupando boa parte do subsolo limitou o emprego de árvores de grande porte (restritas a alguns recuos) no projeto paisagístico. Este acabou sendo composto apenas por alguns canteiros gramados e áreas de esporte e lazer em uma composição deveras fragmentada (ARAGÃO, 2007).

Figura 21. Vista parcial das áreas comuns de lazer do condomínio Ilhas do Sul, de 1972.



Fonte: http://imovelavenda.com.br/Condominio_Ilha_do_Sul_Alto_de_Pinheiros_Sao_Paulo_VG488, visitado em 24 de fevereiro de 2013

Villaça (2001) observa que um padrão de distribuição territorial das camadas de mais alta renda pode ser identificado nas principais capitais brasileiras. Menciona como exemplo o Rio de Janeiro, onde os bairros mais ricos se fixaram de início na Glória, seguindo para Flamengo-Catete, Botafogo, Copacabana, Leblon, Ipanema, São Conrado, Barra etc. Em São Paulo, partiram dos Campos Elíseos, Higienópolis e Vila Buarque, passando a av. Paulista, ao Jardim América, Morumbi, Jardim Leonor, Granja Viana, Alphaville etc. Em Belo Horizonte, as camadas de mais alta renda se disseminaram em direção sul; em Porto Alegre, seguiram a direção da rua da Praia, depois aos bairros Menino de Deus, Independência e Moinhos de Vento. Em Fortaleza não foi diferente. Na lição de Castro (1977, p.234),

A expansão da cidade passava a conhecer novas diretrizes, não apenas no simples alastramento do casario, mas começava a evidenciar uma organização social fortemente diferenciada, com o aparecimento dos bairros dos ricos, dos remediados, dos pobres e dos muito pobres, iniciando-se um processo de segregação hoje tão marcado.(CASTRO, 1977, p.234).

Com a abertura da av. Beira Mar, em 1963, as elites passaram também a ocupar o bairro do Meireles, situado entre a Aldeota e a orla. É prática frequente a construção de condomínios fechados em lotes cujos antigos proprietários permutam sua residência unifamiliar por unidades de apartamentos, viabilizando assim o grande volume de novas obras presente no bairro (DIÓGENES, 2005).

Com a aprovação da Lei 5.122-A, referente ao Plano Diretor Físico de Fortaleza (1979), que transformou as zonas residenciais referentes à Aldeota e arredores, essas zonas passaram de R-1 e R-2 para R-3 (zona residencial uni e multifamiliar, de alta densidade demográfica), cujo gabarito máximo era de 48,00 metros. Iniciou-se intenso processo de verticalização do bairro, e hoje praticamente são construídos somente edifícios com gabarito máximo de 22 pavimentos, permitido pelo Plano Diretor (1992), proposto como tentativa de minimizar o custo do terreno e maximizar a ocupação (DIÓGENES, 2005).

Em decorrência da limitação da oferta de terrenos de frente para o mar ou próximos deste, a conseqüente elevação do preço dos lotes na Praia do Meireles e na av. Beira Mar, nos anos de 1970, fez com que alguns especuladores começassem a investir na Praia do Futuro. Em razão da alta salinidade da área, que não atraiu os habitantes para o bairro, estes investimentos fracassaram. Antigos ocupantes do bairro da Aldeota passaram a procurar locais mais tranquilos para habitação. Iniciou-se, pois, a ocupação dos bairros do Cocó, Dunas, Papicu e Edson Queiroz, na zona sudeste da Cidade, onde havia grande quantidade de terrenos disponíveis (DIÓGENES, 2005).

Delberg Ponce de Leon (2013), arquiteto atuante no mercado cearense desde 1973, em depoimento para este relatório de pesquisa, lembra-se de ter sido um dos primeiros arquitetos a projetar condomínios de casas em Fortaleza. No início dos anos de 1990, quando a tendência estava na construção de condomínios verticais na avenida Beira Mar, em Fortaleza, ele foi contactado por uma imobiliária para projetar um conjunto de casas em uma gleba composta de duas quadras, de um antigo loteamento no alto das dunas, próximo à lagoa do Papicu. A seguir, alguns extratos do depoimento concedem a dimensão das questões que envolvem o tema, como a especulação imobiliária, a segregação social, a segurança, a proximidade da natureza e as áreas de lazer:

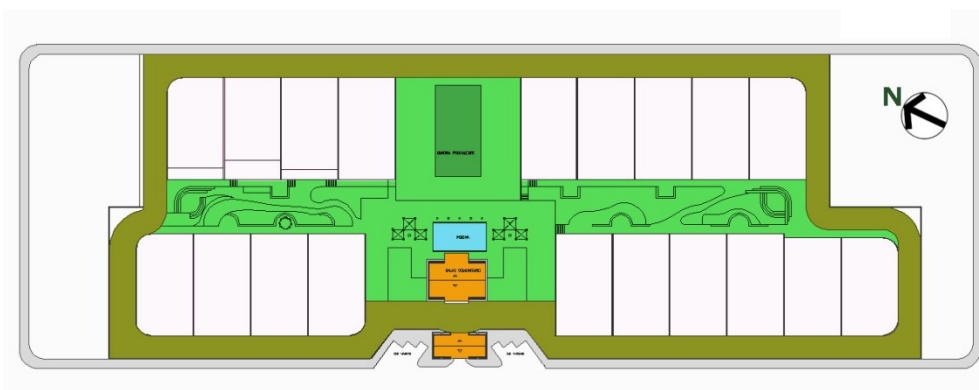
[...] a intenção era fazer um contraponto, uma opção de vida, morar fora da beira mar, embora no padrão de custo igual. No começo nós projetamos 15 unidades como se fossem 15 apartamentos térreos, para que os ricos pudessem morar em conjunto, porque eles antes moravam em suas casas isoladas. Quando eles admitiram morar em conjunto, em prédios verticais, a nossa proposta foi essa, fazer um condomínio de alto luxo. [...] E nós fizemos a proposta com esta intenção, como se dizia na época, casas de classe A para público de classe A, dentro de um padrão que estava começando a surgir com o tema da segurança e do conforto, ligado a um efeito maior que seria a paisagem (DELBERG, 2013).

Na Figura 22, vê-se a implantação do condomínio com a via interna junto ao muro de fechamento e os interstícios das casas conformando um jardim interno com equipamentos

comuns. O mesmo pode ser visto na foto aérea do condomínio Villagio del Mare, Figura 23, com 19 casas, em vez das 15, como havia sido previsto no início. Delberg explica este aumento de casas:

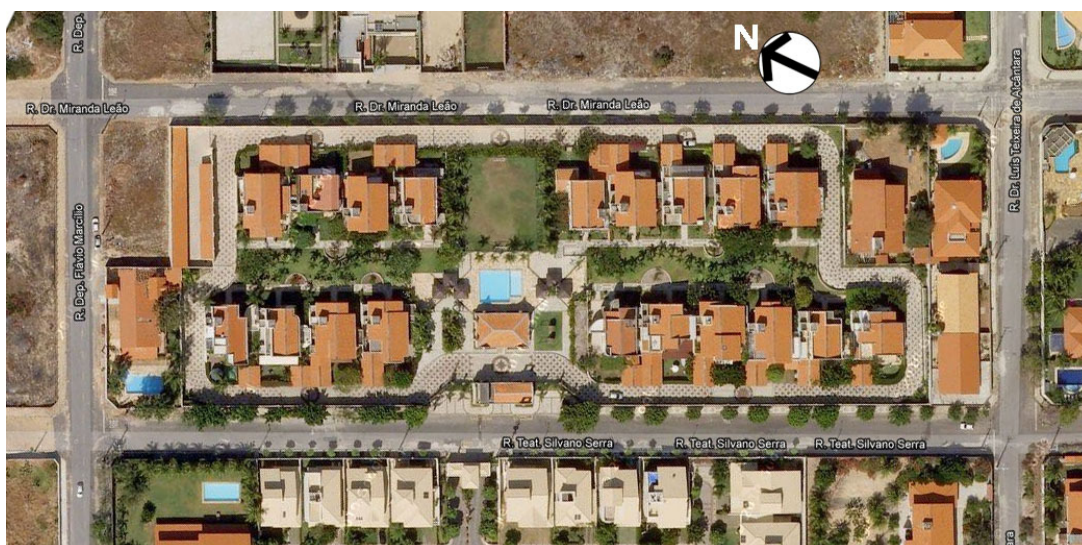
[...] eram 15 casas inicialmente, todas individualizadas, e depois da consultoria de um consultor de imóveis, [...], ele convenceu os proprietários a criar mais três ou quatro casas, dizendo que venderia em 15 dias as dezenove casas, e não vendeu nenhuma até hoje. hehehehe. Resultado, a consultoria criou a expectativa nova no cliente, que era a de aumentar mais quatro unidades, mas a qualidade do espaço foi muito prejudicada, foi sentido na época do lançamento, porque os terrenos foram reduzidos, você tem 15, bota quatro...vai mais quatro, quer dizer, é mais quanto por cento? 20, 25, 26%, inclusive em cada terreno. A coisa foi muito para esta parte comercial (DELBERG, 2013).

Figura 22. Planta de situação do Villagio del Mare, onde se observa a via de circulação periférica para os dos veículos moradores.



Fonte: Criação do autor sobre a planta do projeto original.

Figura 23. Vista aérea do Villagio del Mare.



Fonte: Googlemaps (2013)

O grande inimigo da cidade e que expressa a segurança das pessoas é o velho muro. Isso é uma coisa que, sempre que eu tenho a oportunidade de dizer, eu digo: é o

antiurbanismo, você ter uma cidade toda murada, você não sabe o que acontece fora do seu lote. Então essa imagem do muro foi que nós procuramos reverter tentando dar, pelo menos, dentro deste espaço, uma vida diferente, e o tema principal do projeto, na primeira conversa que tivemos lá com os proprietários, foi voltar o projeto para uma nova geração. Nos iríamos trabalhar para as crianças que iriam morar naquele prédio, esse foco eu vou até ressaltar, foi numa palestra que assisti em Brasília daquele arquiteto George Candilis, e era um filme de um projeto que ele fez em Toulouse, uma cidade, um condomínio, em que a apresentação do filme na época foi feita com crianças correndo, livres, livres [...] (DELBERG, 2013).

Algumas imagens do interior do condomínio foram cedidas pelo Arquiteto. Nelas, veem-se aspectos dos espaços intersticiais das casas, com caminhos para pedestres e áreas gramadas, figura 24. A seguir ele continua a explicação da ideia que teve com base na palestra de Candilis:

Figura 24. Vista interna do condomínio Villagio del Mare.



Fonte: Acervo de Delberg Ponce de Leon

Eu fui olhar para os lados e o detalhe importante era esse: não existia, no projeto, desde a concepção do bairro, Toulouse Le Mirreille, o cruzamento do veículo com o pedestre. [...] Nos fizemos as casas cada uma com seu projeto personalizado, feito a maquete, registrada, fazia parte da compra do imóvel aquela casa que ele estava comprando, aquela maquete, que era muito grande, os detalhes, nos tínhamos os desenhos individuais de cada casa feito com capricho, aquarelados pelo Fausto (Nilo), o cara compraria a casa personalizada, isso foi o grande lance. [...] O que nos tentamos fazer em matéria de conforto foi nas áreas comuns, então nos procuramos criar, [...] uma área verde, entre as vias, um vale verde, onde realmente as crianças... cresceram, uma geração ou mais de uma geração, já, cresceu, e continuam levando os filhos para dentro das casas dos avós. E o equipamento de uso comunitário, a piscina, com a perspectiva de um idoso poder usar, fazer ginástica, jogos da natação, campo de futebol... e os demais equipamentos que hoje são 30 ou 40 equipamentos destes... e naquele tempo não era tão solicitado... e o salão de festas e então criamos

uma solução que outros condomínios desprezaram que é o item segurança... foi reforçado por uma rua, uma via paralela, interna ao muro, se resalte bem que muitos condomínios não fazem isso. Hoje se houver qualquer invasão ao condomínio Villagio del Mare, a pessoa cai em uma área pública.... assim as câmaras de vigilância e as pessoas, da vigilância em geral, tem acesso ao agressor. Um detalhe que eu estou lembrando, é que em alguns condomínios, as casas, estão [...] com os fundos de seus lotes voltados para a rua. Se um invasor atravessar a barreira do muro cai dentro do lote, isso é uma preocupação muito grande porque o invasor passa a atuar dentro de um lote só. No nosso caso, esta preocupação, o espaço interno é ligado ao tráfego, é uma rua, que é a passagem dos veículos. ...tirando os carros, foi pavimentada com pedra portuguesa, que permite o Cooper diário dos moradores, quer dizer, ficou uma coisa interessante porque além da segurança, do aspecto do fluxo de veículos, ela passou a ser também um equipamento de lazer. [...] Praticamente eu considero de grande valia esta pista de Cooper que deve ter em torno de uns 500 metros [...], duas voltas dá um km... salão de festas muito bem equipado, para vários eventos, missa, aniversário, casamento, reunião de condomínio, duas piscinas com qualidade de profundidade para crianças e adultos. Quiosques para pequenos grupos, um bom espaço para o jogo de futebol, futebol de pelada, o soccer, hehehehe, e essa coisa que falam que é o jardim que você pode caminhar por dentro, brincar, criar fluxos de crianças, com brinquedos conectados que é o playground linear.. [...] rapaz, uma grande coisa que me dizem hoje sobre o condomínio é que uma casa lá vale o dobro de uma de fora. Quem tem uma casa dentro do condomínio Villagio del Mare sabe que o valor dela é o dobro do valor da casa que está na mesma rua, do lado de fora do condomínio (DELBERG, 2013).

A partir da década de 1980, o Poder Público, juntamente com a iniciativa privada, começou a dirigir o crescimento da Cidade em direção dos bairros do Cocó, Dunas, Papicu e Edson Queiroz, na zona sudeste da Cidade, onde havia grande quantidade de terrenos disponíveis, implantando infraestrutura e serviços, construindo grandes obras e equipamentos públicos e abrindo grandes vias, como a av. Washington Soares. Assim, seguindo a tendência do surgimento de áreas voltadas às camadas de alta renda, tem-se observado nos últimos anos a formação de nova centralidade nesta região de Fortaleza (DIÓGENES, 2005).

Para Caldeira (1997), os condomínios fechados constituem-se em uma versão residencial de uma categoria mais ampla de novos empreendimentos urbanos, que chama de “enclaves fortificados”. Esses espaços privatizados, fechados e monitorados não se restringem para a residência, mas ampliam-se para funções de consumo, lazer ou trabalho, abrangendo várias modalidades, como os conjuntos de escritórios, consultórios médicos, *shopping-centers*, e outros espaços adaptados a este modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos.

Em São Paulo, os condomínios fechados dotados de área de lazer ficaram conhecidos como “Condomínios-clubes”. A expressão é utilizada tanto para condomínios verticais, de edifícios de apartamentos, como para os horizontais, de casas isoladas no lote. Para que possam oferecer estas áreas de lazer, as imobiliárias buscam nas periferias das grandes

idades terrenos de metragem quadrada expressiva.

Para lançar seus empreendimentos, os incorporadores criam uma imagem diferenciada para esta nova forma de morar, e de *status* social, oferecendo como apelo de vendas uma atmosfera de tradição e segurança, apregoando ao futuro morador as vantagens de disponibilidade de lazer e permanência intramuros, sem ter que enfrentar as incertezas e perigos da cidade.

A multiplicação e distribuição dos condomínios em áreas diversas da Cidade, de 2000 em diante, para Azevedo Antunes, decorrem de um conjunto de fatores que passa pelo início do *marketing* imobiliário, por volta do ano 2000, pela estabilidade econômica do País a partir desse período, o *boom* imobiliário experimentado em meados da década de 2000, pelo aumento das formas e fontes de financiamentos, pela violência urbana como estímulo à introspecção e pela oferta de grandes terrenos urbanos.

Um fator não citado por Azevedo Antunes, mas apregoado pelos agentes imobiliários, é a quantidade de unidades residenciais de cada empreendimento como fator de redução do valor da taxa de condomínio em decorrência da divisão pelo número de unidades. Para Campos (2007), os equipamentos disponíveis nas áreas comuns podem funcionar como extensão da unidade residencial. Para compensar o espaço interno reduzido, o *marketing* empreendido pelas construtoras reforça a ideia de que a despesa de condomínio é menor que a mensalidade de um clube ou o salário de uma babá (CAMPOS, 2007)

Para Berezin (2007), a necessidade de ter lazer adequado a cada um dos membros da família seria um dos motivos que estão levando aos condomínios o estilo de um clube. O que se pode, no entanto, observar na prática é o fato de o lazer enclausurado substituir a relação historicamente consagrada do cidadão com o espaço público.

Para Reis (2006), os condomínios residenciais vão ganhando maiores áreas destinadas ao esporte, atividades de lazer e convivência, e segurança, levando à conclusão de que, nos projetos verticalizados para a classe média e alta, os clubes foram transferidos para as áreas residenciais.

Com implantação destes condomínios, a rua, as praças e calçadas deixam de ter o significado consagrado de áreas de transição e de permanência coletiva, contrariando o discurso crítico de Jane Jacobs (1961), que defende a necessidade de espaços de convivência e

diversidade urbana. Os condomínios, de uma maneira geral, se encontram dotados de grades, muros e guaritas, ensejando uma ruptura da relação tradicional existente entre espaço interior e exterior, deteriorando as relações entre os domínios público e privado.

5.3 Marketing imobiliário

Para Shimbo (2010), o desenho das áreas comuns tem, nos projetos de condomínios fechados, dirigidos para a população de menor renda, um papel importante no desejo de consumo do seu público-alvo que, por sua vez, olha e procura reproduzir para si o padrão das classes mais altas. Assim, são ofertados equipamentos, com nomes sofisticados em língua estrangeira, presentes nos condomínios de luxo, que contrastam, muitas vezes, com a existência de ambientes simples.

Por se tratar de um tipo de edifício não definido por participação direta do usuário, o projeto de condomínios é feito com base nas solicitações do mercado imobiliário, o qual utiliza padrões familiares relativos a pesquisas de mercado e definidos de acordo com o interesse econômico dos investidores. Para identificar os critérios adotados nos futuros empreendimentos, os incorporadores utilizam estudos de *marketing* realizados por meio da consulta a agentes do mercado imobiliário, assim como a clientes atuais, analisando a satisfação e os desejos do consumidor (MEYER; HADAD, 2001).

A Arquitetura perdeu relevo na concepção desse tipo de empreendimento imobiliário, ficando subordinada a pesquisas, que definem o público-alvo e o tipo de produto, e pela expectativa do lucro. Essa perspectiva dá azo à existência de "arquitetos de mercado", que não têm restrições às imposições das incorporadoras, ficando seus esforços limitados à implantação dos edifícios e à valorização das áreas externas. Para Rufino (2012), "*o aspecto positivo que um maior cuidado com áreas comuns poderia representar representa na verdade a ruptura com os espaços urbanos, quando não o descolamento desta realidade a partir da intensificação da suburbanização*" (RUFINO, 2012, p175).

A decisão sobre o que realmente é essencial na definição de um projeto contemporâneo de habitação pode estar sobre uma linha tênue entre a necessidade funcional e a psicológica, balizadas por interesses econômicos e condicionadas por estratégias de *marketing*. Para tanto, são necessárias constantes pesquisas e atualizações sobre o que realmente tem demanda no mercado consumidor. As avaliações sobre modos de vida, mercado da construção civil, tecnologias, hábitos e poder de compra são fundamentais para o perfil do profissional contemporâneo, que valoriza este estudo pela importância de sua aplicação no exercício de

projetar tendo em vista a construção de um novo perfil de mercado e sociedade (SILVEIRA, 2007).

As peças publicitárias, expressando o desejo dos consumidores, atuam de forma a atingi-los, evocando o alcance da “qualidade de vida” por meio de imagens sugestivas, vistas pelo mercado como tradutoras de conforto, segurança, estabilidade e lazer.

As estratégias do marketing imobiliário são vinculadas à compra, cria-se uma identidade social, de conforto, segurança e privacidade. [...] É deste sonho e da recriação constante de um ideal de morar que a indústria imobiliária se alimenta, possibilitando a introdução constante de novos produtos no mercado que venham satisfazer as expectativas dos consumidores, bem como criar novas necessidades. (LOUREIRO; AMORIM, 2005, p.3).

Conforto, segurança e lazer são os itens mais explorados pelas campanhas publicitárias, que os representam explicitamente em imagens de pessoas felizes, vivendo em ambiente agradável. Para Caldeira (2000), o objetivo da propaganda é seduzir.

A intenção dos informes publicitários é influenciar os consumidores que procuram e se interessam por produtos inovadores sob algum aspecto, mesmo sem intenção de adquiri-los de imediato. Visam a despertar no consumidor o desejo de comprar e, ao menos, de visitar o *stand* promocional de vendas. Destacam características como chamariz para despertar o interesse no empreendimento, como a localização do imóvel, o acesso, a infraestrutura oferecida na região, opções de planta, o nome do condomínio etc. (LOUREIRO; AMORIM, 2005).

Os nomes dos condomínios e edifícios sugerem muitas vezes o construtor como uma *griffe*. Os anúncios publicitários remetem o consumidor à aristocracia e à nobreza para criar uma associação ao *status*. Destaque também é conferido aos nomes dos arquitetos, paisagistas e decoradores, para, por meio de uma assinatura, fornecer suposta garantia de qualidade ao produto. Nomes que façam referência a personagens e expressões estrangeiras também pode ser uma estratégia. "O emprego de línguas estrangeiras na denominação dos edifícios - villa com duplo “l” distingue e distancia das conotações de vila popular e aproxima das villas italianas; residence, diferencia de residencial, também associado à moradia popular." (LOUREIRO; AMORIM, 2005).

Cada vez mais elaborados, os *stands* atraem o público consumidor. Alguns podem chegar a custar o preço de uma unidade habitacional, expondo à visita modelos de 1 para 1, decorados. No caso dos condomínios de casas, uma delas é construída antecedendo as

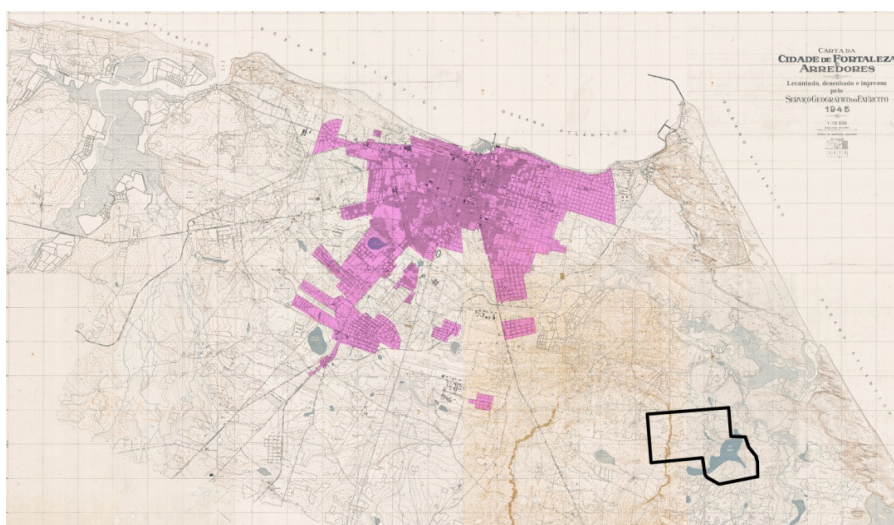
outras para que, durante a obra, sirvam como um modelo de visitação.

O programa de lazer de uso comum dos condomínios residenciais vem se tornando mais complexo e visa a atingir todas as faixas de idades, abrangendo diversos itens de lazer, como sala de ginástica, piscinas, quadras poliesportivas, áreas verdes, tais como pomar e bosque, salas de jogos, cozinhas totalmente equipadas. Estes serviços são explorados nas peças promocionais e destacados nas imagens da área de lazer.

5.4 O Bairro da Sapiroanga

O recorte espacial é o bairro Sapiroanga-Coité, novo e de ocupação recente. No mapa de Fortaleza do ano de 1945, figura 25, pode-se ver a área, contornada de preto, onde seria o bairro Sapiroanga, ainda bem afastada da mancha urbanizada, época em que lá só havia caminhos, cercas, árvores dispersas e as lagoas Sapiroanga e Coité (SERVIÇO GEOGRÁFICO DO EXÉRCITO, 1945).

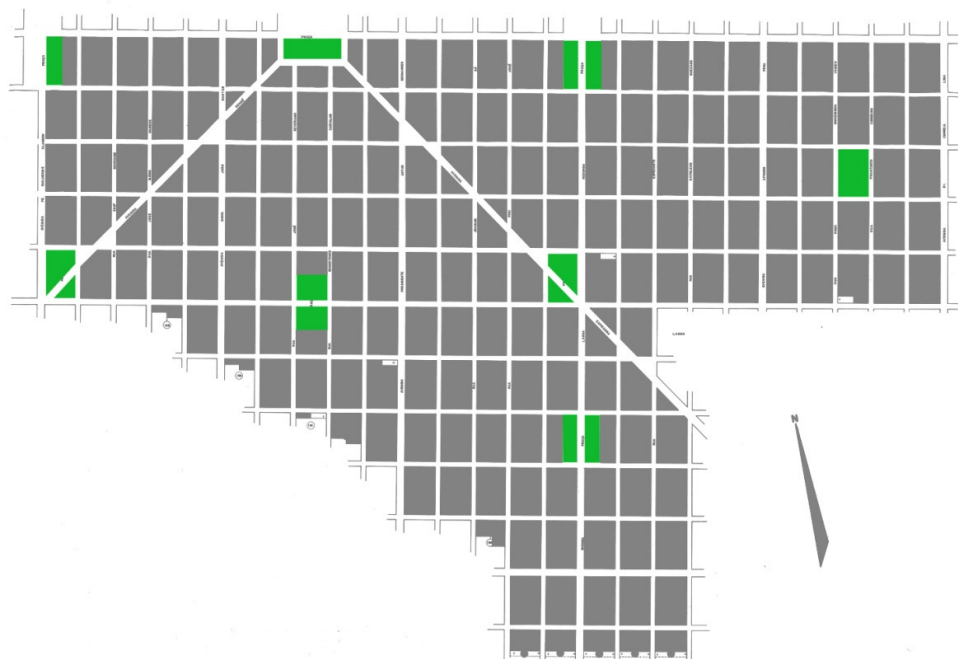
Figura 25. Mapa de Fortaleza, de 1945, destacando a retícula urbana e a posição de onde seria o bairro Sapiroanga.



Fonte: Serviço Geográfico do Exército (1945) editado pelo autor.

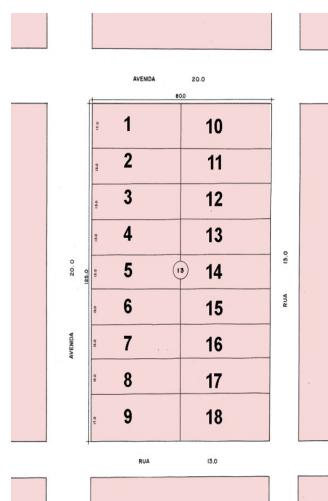
Em 1957, foi loteada uma gleba, de contorno irregular, cadastrada na Prefeitura de Fortaleza com o nome de Parque Água Fria. Posteriormente este loteamento veio a se constituir a maior parte do bairro Sapiroanga. Figura 26. O traçado das ruas e avenidas forma uma malha ortogonal que determina 184 quadras e oito praças, indicadas na cor verde. Além destas vias em xadrez, há duas avenidas diagonais de penetração no bairro. As quadras são de 80,00mx125,00m, o que perfaz 10.000,00m², possuem 18 lotes cada uma, sendo 14 de 13,00mx40,00m, e os quatro lotes de esquina, 17,00mx40,00m. (Figura 27).

Figura 26. Planta do loteamento Parque Água Fria de 1957.



Fonte: Preurb

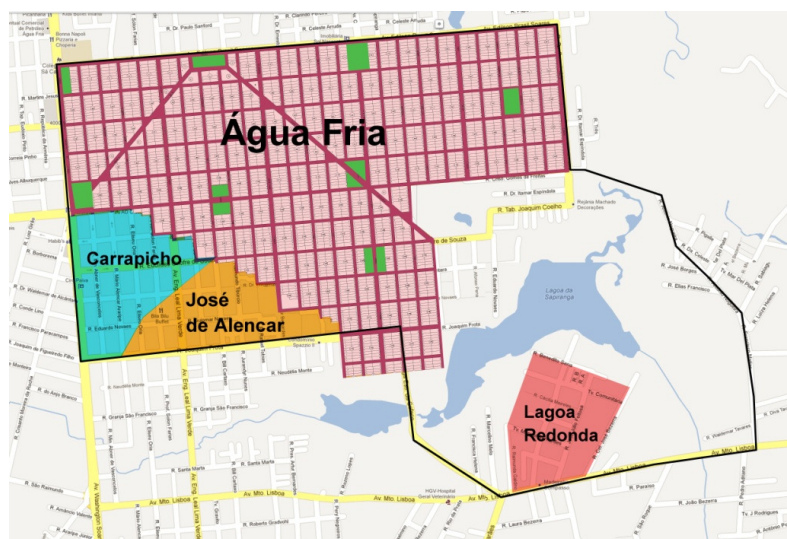
Figura 27. Planta da quadra tipo do loteamento Parque Água Fria de 1957.



Fonte: Preurb

O bairro é também é composto por partes dos loteamentos Sítio Carrapicho, Parque José de Alencar e Lagoa Redonda. As demais áreas fazem parte da APA da Lagoa da Saporanga. (Figura 28).

Figura 28. Loteamentos que compõem o bairro Sapiranga.

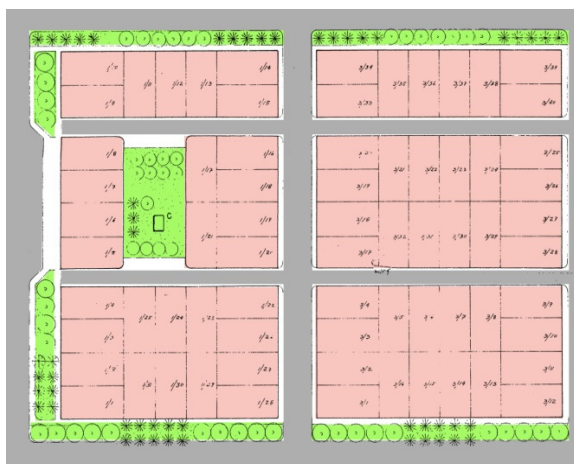


Fonte: Preurb

Apesar de o loteamento Parque Água Fria datar de 1957, sua ocupação dá-se lentamente. Apenas no início da década de 1970 se acelera sua ocupação com a construção do conjunto Alvorada e Seis Bocas, em 1971, para abrigar os moradores das antigas favelas do Trilho e do Curral Moura Brasil, quando estas foram demolidas quando da construção do Terminal Rodoviário João Tomé e da remoção de favelas do centro da Cidade.

Os Conjuntos Alvorada e Seis Bocas, construídos pela FSSF são compostos por dez quadras submetidas a novo loteamento para abrigarem maior número de lotes, que passam de 18 para 40, ou 36 quando possuem uma pracinha interna (Figura 29).

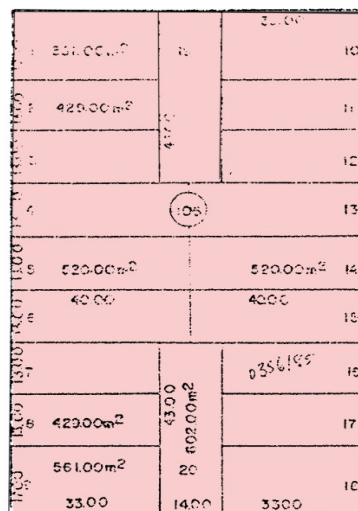
Figura 29. Planta de duas quadras do Conjunto Alvorada (1971).



Fonte: Preurb

Outro desmembramento, em 1980, o Parque Água Fria Cajazeiras, promovido pela Construtora Marquise para a classe média, passa a ter 20 lotes por quadra (Figura 30).

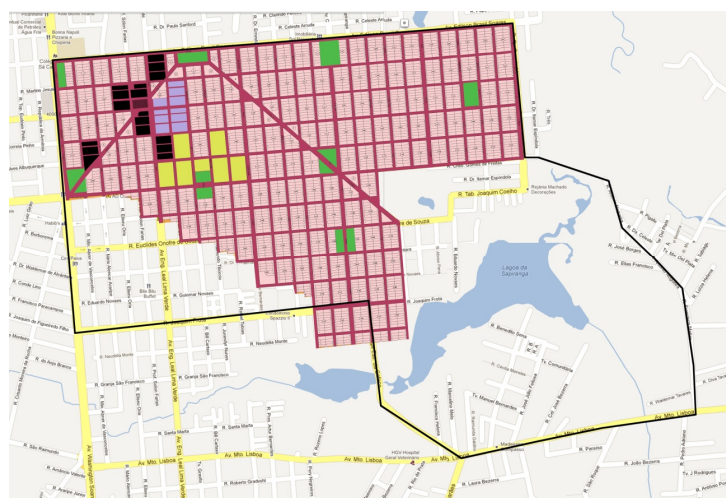
Figura 30. Planta da quadra do Conjunto Cajazeiras (1980).



Fonte: Preurb

Na figura 31, a seguir, vê-se a localização do Conjunto Alvorada, em preto, do conjunto Seis Bocas, em azul, e do Conjunto Cajazeiras, em amarelo, e de oito praças, na cor verde. Das oito praças projetadas no Parque Água Fria, sete foram invadidas, tanto por populares que construíram barracos, como pelo Estado que fez conjuntos habitacionais, como por empresários que construíram conjuntos de lojas e um *Shopping Center*. Resta apenas meia praça; e abandonada.

Figura 31. Localização dos conjuntos habitacionais no bairro Sapiranga.

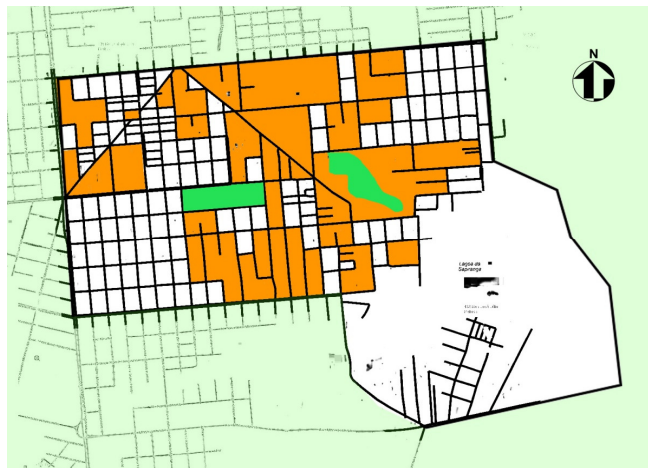


Fonte: Preurb

Outras áreas invadidas foram as vias públicas. Invasões que, de tão intensivas, uniram diversas quadras, suprimindo vias com ocupações ilegais, que em alguns casos chegam a

formar blocos de 12 quadras (Figura 32).

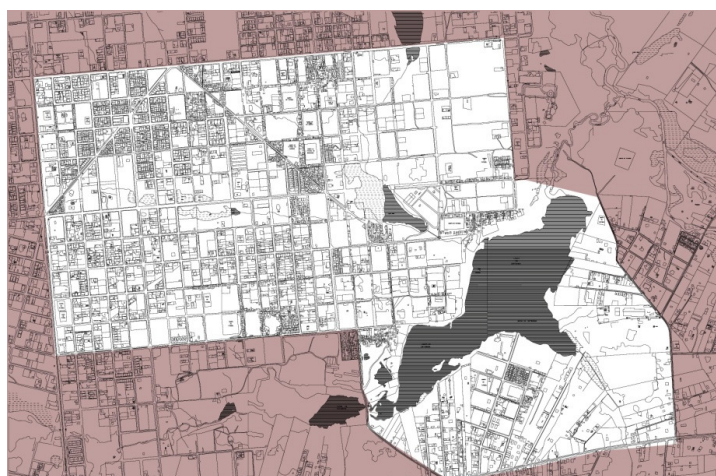
Figura 32. Supressão de vias por meio de ocupações ilegais, no bairro Sapiranga, cria agrupamentos de quadras.



Fonte: Mapa do Googlemaps editado pelo autor

Na planta do Município de Fortaleza, de 1995, Figura 33, ainda é significativa a presença de quadras desocupadas no bairro da Sapiranga. A maior concentração de edificações fica nas proximidades da avenida Washington Soares, vetor de expansão desta área da Cidade, ficando as quadras a leste desocupadas em sua maior parte. Na foto aérea do ano 2000, o quadro ainda permanece o mesmo (Figura 34). É nestas áreas desocupadas, sem infraestrutura, sequer de arruamento, onde preferencialmente serão construídos os condomínios de casas.

Figura 33. Ocupação no bairro Sapiranga em 1995.



Fonte: Planta do Município de Fortaleza (1995)

Figura 34. Ocupação no bairro Sapiranga em 2000.



Fonte: Geodata (2000)

A partir dos anos de 1990, ao longo da av. Washington Soares, foram construídos pequenos condomínios horizontais que têm de 20 a 30 casas em média, e oferecem aos moradores equipamentos de lazer e dispositivos de segurança. As casas têm cerca de 130 m², dispõem de três dormitórios (podendo ter de uma até três suítes), e custam em torno de R\$ 300 mil reais (LOPES, 2010).

Áreas ocupadas por favelas no leito das ruas e em áreas de risco, e a grande concentração da produção imobiliária correspondem a dinâmicas que tendem a consolidar extremos contrastes no bairro da Sapiranga, justapondo moradias precárias, condomínios de luxo e lotes vazios a espera de uma valorização imobiliária.

A presença de quadras inteiras vazias, cercadas por ruas ocupadas por favelas, revela a intensa prática de retenção especulativa da terra na Sapiranga, e impõe, simultaneamente, limite na valorização imobiliária, e reforça a utilização das estratégias imobiliárias de ampliação e valorização das áreas comum dos condomínios, negando o entorno precarizado.

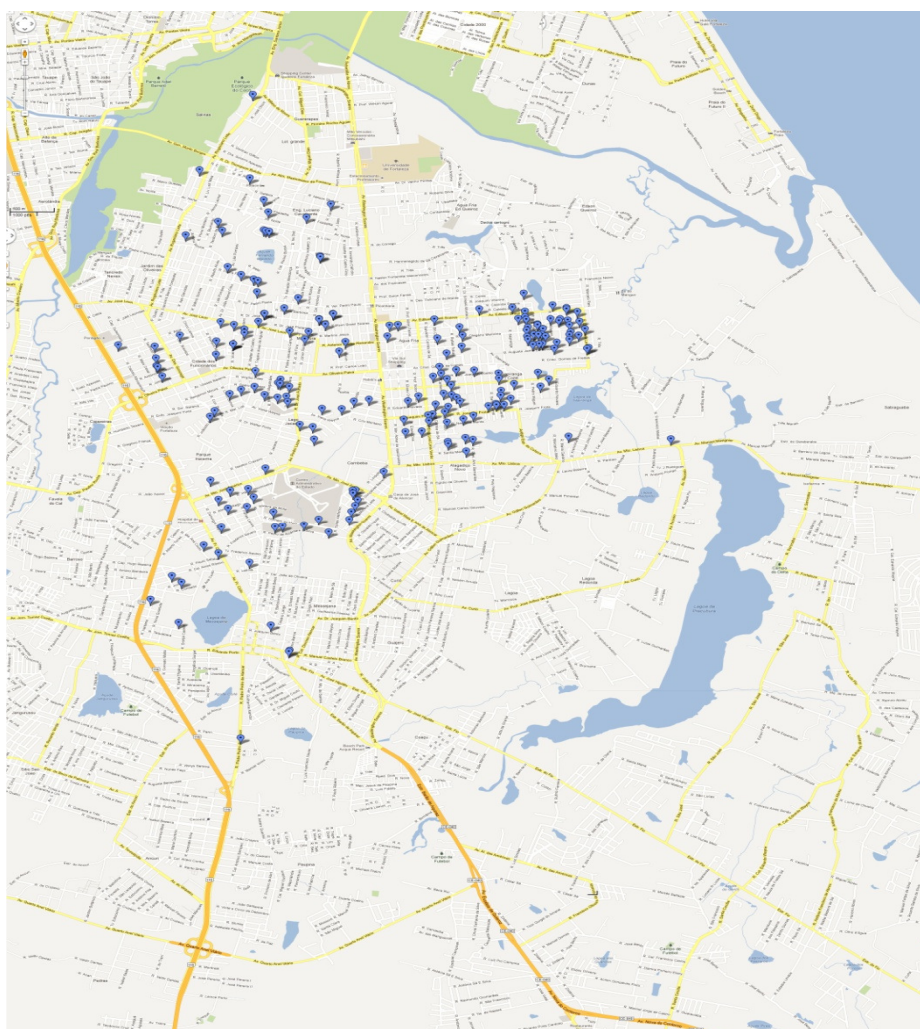
O bairro da Sapiranga foi objeto de intensa disputa na elaboração do Plano Diretor Participativo de Fortaleza, PDPFor, aprovado em 2010. Muitas de suas áreas foram decretadas como ZEIS de vazios, situação que até o momento não tem se concretizado como alternativa para a produção do espaço da metrópole. Segundo Rufino (2012), o Estado vem atuando no sentido de fragilizar o instrumento propondo a remoção de famílias inseridas em ZEIS para

áreas periféricas da Cidade, visando a implantação de diversas obras previstas para a Copa de 2014.

Agentes do mercado imobiliário agiram, sem perda de tempo, no sentido de garantir a apropriação destes espaços para a produção imobiliária, acelerando da aprovação de empreendimentos imobiliários em terrenos inseridos em ZEIS de vazio, protocolados logo após a divulgação do mapeamento anexado ao PDPFor em 2007 (FREITAS e PEQUENO, 2011).

A produção de moradias pela iniciativa privada tem sido intensa. Em levantamento realizado em dezembro de 2012 a região sudeste da Capital cearense contava com 327 condomínios em seus 19 bairros, como mostra a figura 35, a seguir.

Figura 35. Mapa mostrando a região sudeste de Fortaleza tendo 327 condomínios de casas mapeados.



Fonte: Mapeamento do autor sobre imagem do googlemaps.

Dos bairros desta região, apenas o bairro Guararapes não possui condomínios de casas e

o Sapiranga participa com 69 deste tipo de empreendimento, o que representa 21,1% do total, como pode ser visto na tabela 11, a seguir.

Tabela 11. Condomínios de casas, por bairro, na região sudeste de Fortaleza

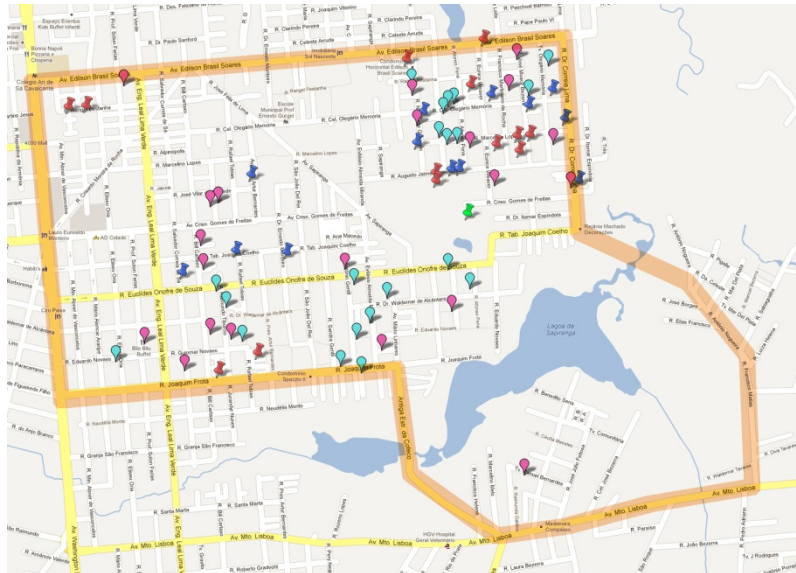
	Bairros	Condomínios	Percentual
1	Sapiranga / Coité	69	21,1%
2	Alagadiço Novo	50	15,3%
3	Lagoa Redonda	32	9,8%
4	Cidade dos Funcionários	30	9,2%
5	Edson Queiroz	29	8,9%
6	Messejana	21	6,4%
7	Cambeba	17	5,2%
8	Eng. Luciano Cavalcante	16	4,9%
9	Paupina	14	4,3%
10	Parque Manibura	12	3,7%
11	Coaçu	9	2,8%
12	Guajerú	8	2,4%
13	Curió	7	2,1%
14	Parque Iracema	6	1,8%
15	Jardim das Oliveiras	3	0,9%
16	Salinas	2	0,6%
17	Ancuri	1	0,3%
18	Sabiaguaba	1	0,3%
19	Guararapes	0	0,0%
		327	100,0

Fonte: Elaboração própria

O total construído de casas nestes condomínios é de 4.713, que variam de 3 a 82 por empreendimento, com média de 14,54, sendo que, no bairro da Sapiranga, a média de casas nos empreendimentos ocorre no intervalo de três a 50 unidades habitacionais, com média de 14,47. O total é de 999 casas em condomínios, representando 21,19%.

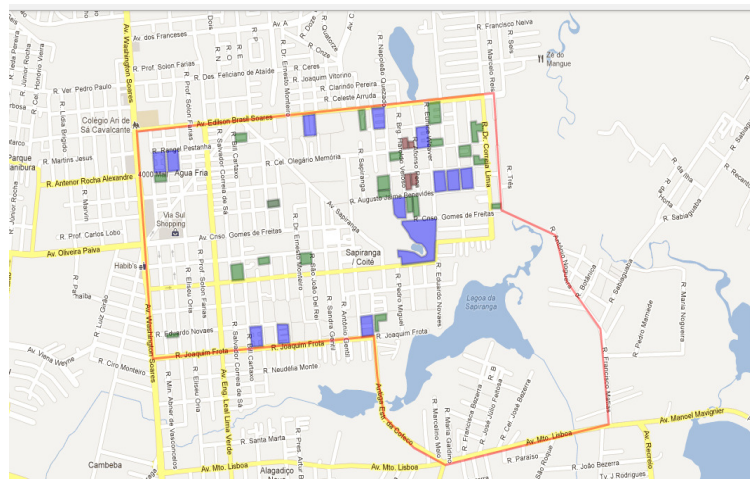
Em dezembro de 2012, contavam-se 69 condomínios fechados de portes diferentes no bairro da Sapiranga, figura 36. Na figura 37, apresenta-se o mapa da Sapiranga com os condomínios maiores em destaque, definidos como os que ocupam a quadra inteira e os que ocupam meia quadra, englobando duas esquinas. Os demais condomínios são caracterizados por ocuparem apenas poucos lotes em uma esquina ou entre duas esquinas, e pouco se diferenciam de casas tradicionais.

Figura 36. Localização dos 69 condomínios de casas em 2012.



Fonte: Mapa do site Googlemaps editado pelo autor.

Figura 37. Planta do bairro Sapiranga, tendo em destaque os condomínios de maiores áreas.



Fonte: Mapa do site Googlemaps editado pelo autor.

A seleção dos condomínios buscou os empreendimentos que ocupassem as maiores áreas por serem considerados, neste trabalho, os que causam maior impacto no entorno urbano. Assim, a escolha ficou com os que ocupam quadra inteira ou meia quadra. Os demais, por se assemelharem a casas tradicionais, foram desconsiderados.

Na Sapiranga, os empreendimentos considerados grandes são os 29 listados na tabela 12

a seguir.

Tabela 12: condomínios grandes do bairro Sapiroanga

Condomínio de Casas	Endereço	Ocupação	Nº de Casas
Ouro Verde	R. Rangel Pestana, 890	QUADRA	21
Idezith Câmara	R. José Moacir Bezerra, 1111	MEIA QUADRA	12
Del Mar	R. Rafael Tobias, 980	MEIA QUADRA	10
Maison Orange	R. Salvador Correia de Sá, 1001	MEIA QUADRA	20
Jard. de Fátima	R. Rangel Pestana, 950	QUADRA	37
Jardim de Fátima II	Av. Edilson Brasil Soares, 1768	QUADRA	36
Edilson Brasil Soares	R. Nadir Saboya, 666	QUADRA	36
San Pedro	Av. Edilson Brasil Soares, 2600	QUADRA	37
Milênio	Av. Pres. Artur Bernardes, 2500	MEIA QUADRA	14
Novo Milênio II	R. Fco Martiniano da Rocha, 928	MEIA QUADRA	15
Novo Milênio III	R. Eunice Weaver, 210	QUADRA	40
Solar das Dunas	R. Marcelino Lopes, 4520	QUADRA	12
Athenas	R. Nadir Saboya, 875	MEIA QUADRA	14
Vila Carmel	R. Rafael Tobias, 199	QUADRA	41
San Diego	Av. Evilásio Almeida Miranda, 1881	MEIA QUADRA	18
Solar das Mangueiras	R. Dr. Ernesto Monteiro, 2135	MEIA QUADRA	16
Maresia	Av. Min. Abner de Vasconcelos, 301	MEIA QUADRA	18
Isla de Murano	R. Bill Cartaxo, 185	MEIA QUADRA	20
Angra dos Reis	R. Cel Olegário Memória, 3716	MEIA QUADRA	20
São Mateus	R. Cel Olegário Memória, 2973	MEIA QUADRA	16
Toronto	R. Marcelino Lopes, 4150	MEIA QUADRA	20
Quebec	R. Marcelino Lopes, 4200	MEIA QUADRA	15
Obra embargada	Av. Mário Linhares, 1735	QUADRA	14
Évora Boulevard	R. José Vilar de Andrade, 1750	QUADRA	38
Imperial	R. José Vilar de Andrade, 2005	QUADRA	40
Montreal	R. José Vilar de Andrade, 1850	MEIA QUADRA	24
Segóvia	R. José Vilar de Andrade, 1800	MEIA QUADRA	16
Maison Blanc	R. Cel. Olegário Memória, 4275	MEIA QUADRA	27
Grand Trianon	R. Nadir Saboya, 980	MEIA QUADRA	36
			683

Fonte: Elaboração própria

O universo temporal analisado é o período de vigência da Lei de Uso e Ocupação do Solo, sob as diretrizes do PDDUFOR, que passou a vigorar em 23 de maio de 1997 até 2009. Neste período, o limite máximo das edificações era de 14 metros de altura, impedindo a construção de edifícios verticalizados.

5.5 Estudo de casos

Neste item, descreve-se como foi realizada a seleção das amostras dos chamados “condomínios fechados”, baseada no recorte temporal entre 1998 e 2009 no bairro Sapiranga. Em seguida, após a descrição da evolução do crescimento dos condomínios no bairro supracitado, o capítulo caracteriza cinco condomínios selecionados para as posteriores análises.

A opção por estudos de caso baseia-se em definir uma amostra da tipologia “condomínio fechados” existentes no bairro da Sapiranga, em Fortaleza, no período de 1997 a 2009, e tem por objetivo exemplificar o resultado da ação dos diversos fatores que determinam o produto final do empreendimento focado em “condomínio de casas”.

A seleção das amostras buscou empreendimentos construídos em diversos períodos do recorte temporal e que ocupassem uma quadra inteira, ou pelo menos duas esquinas, dentro dos limites do bairro Sapiranga. O período de lançamento e construção, a localização do empreendimento no bairro e as diferentes metragens quadradas das unidades habitacionais implicam a variação do valor do imóvel.

Foram selecionados cinco condomínios, em períodos distintos, com a intenção de analisar as características peculiares e exemplificar o resultado da ação dos diversos fatores arquitetônicos que determinaram o espaço produzido, tais como: localização; acessos; programa; unidades habitacionais, com base em dados do projeto e visitas ao bairro e aos empreendimentos.

A seleção dos condomínios foi feita com arrimo na observação da Base Cartográfica de Fortaleza, de 1995, e de fotos aerofotogramétricas da Geodata, de 2000, e do Google Earth, dos anos de 2003, 2004, 2007 e 2009.

Aqui cabe observar a dificuldade de se ter acesso aos projetos. A SEMAM, órgão da Prefeitura de Fortaleza responsável pela aprovação e conservação dos projetos, não possui um arquivo que permita o acesso de forma sistemática. Para isso é necessário saber qual o número do processo de aprovação, e ela, Prefeitura, não tem. Quem poderia fornecer seriam as construtoras que não se dignam a atender o pesquisador, nem para fornecer o projeto e sequer para dizer quem foi o arquiteto que projetou o empreendimento. Outra opção foi procurar pelos síndicos, que, pela função que exercem, guardam as plantas do projeto, mas com estes

os obstáculos não foram menores. Geralmente nunca atendem quando se vai à portaria, não respondem cartas, não marcam entrevistas e tampouco atendem ao telefone. Os poucos projetos conseguidos foram cedidos por colegas arquitetos e por uns poucos síndicos que se prontificaram em ajudar na pesquisa. Ainda assim, alguns destes projetos estavam incompletos e outros tiveram que ser redesenhados com base em levantamento *in loco*.

Na Base Cartográfica da Prefeitura de Fortaleza (1995), apenas três condomínios - Miami, Lake Houses e Maison Blanche - aparecem, conforme podem ser observados na Figura 38, a seguir. Como estes se encontram fora do recorte temporal deste trabalho, nenhum deles foi escolhido para estudo de caso.

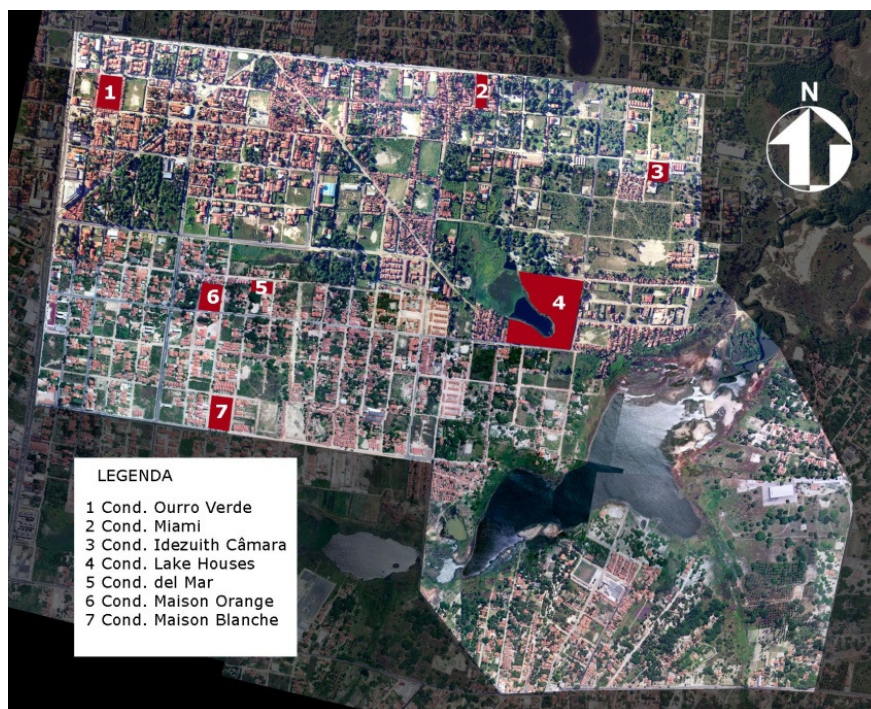
Figura 38. Bairro da Sapiranga em 1995, quando apenas três condomínios podiam ser observados.



Fonte: Montagem do autor com foto da Geodata (2000) e informações da Base Cartográfica de Fortaleza de 1995.

Na foto de 2000, Figura 39, vê-se a localização de sete condomínios na Sapiranga - os três existentes em 1995 e mais quatro. Foi escolhido o que aparece na legenda com o número 3: é o condomínio Idezith Câmara, que teve seu projeto redesenhado com base em um levantamento para este trabalho, uma vez que não havia um projeto para consultar.

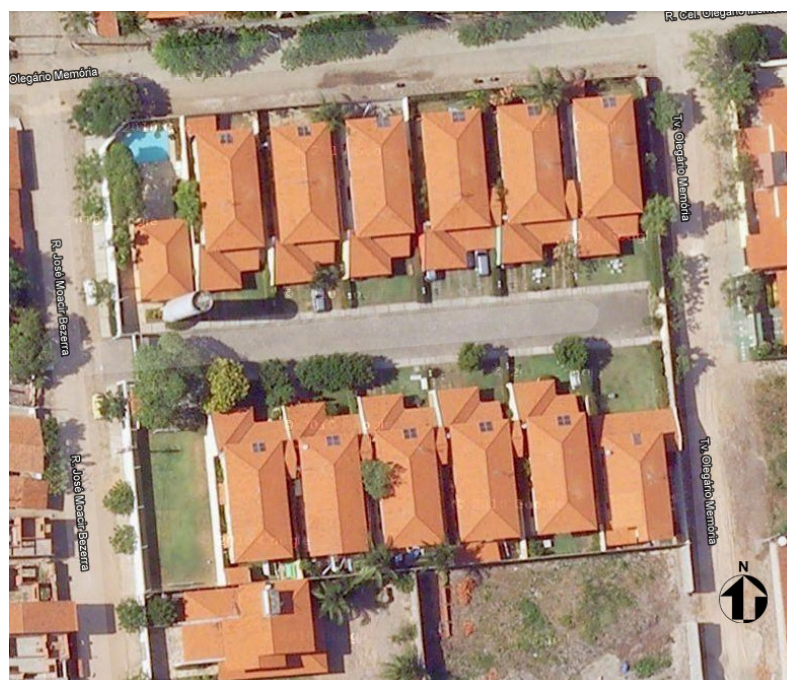
Figura 39. Bairro Sapiranga em 2000, onde se observa a localização dos sete primeiros condomínios de casas.



Fonte: foto da Geodata (2000), editada pelo autor

Do primeiro registro fotográfico, de 2000, quando ainda são apenas sete os condomínios, é apresentado o condomínio Idezith Câmara, localizado à rua R. José Moacir Bezerra, 1111, na região leste do bairro Sapiranga, que, na figura 40, aparece com o número 3. O condomínio ocupa duas esquinas, aproximadamente a metade de uma quadra, possui uma via interna com lotes dispostos dos dois lados da via. São 14 lotes, sendo que 12 são ocupados por casas e dois ocupados com áreas de lazer. Ver figura 41. As casas são de dois pavimentos cada uma, todas são afastadas dos limites do lote e possuem ampla varanda na frente que serve como abrigo para até dois carros. Embora as casas tenham sido aprovadas com a mesma metragem, um dos condôminos preferiu construir apenas uma parte da casa, não construindo a varanda. Os dois lotes utilizados para área de lazer se situam junto ao acesso do condomínio, um é gramado e é usado para jogo de futebol e o outro é ocupado pelo salão de festas e piscina.

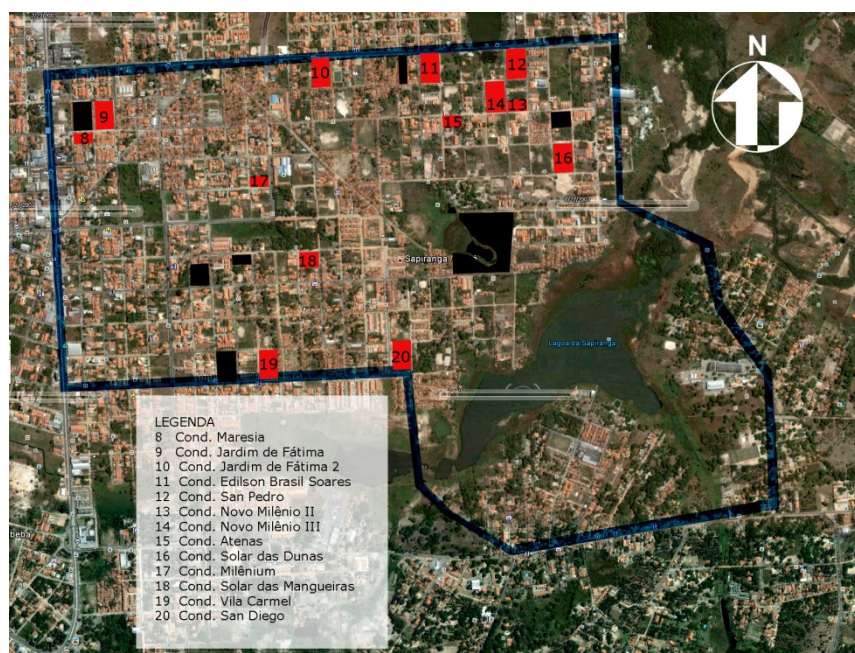
Figura 40. Vista aérea do condomínio Idezith Câmara.



Fonte: Googlemaps, site visitado em 11 de fevereiro de 2013

Na figura 40, a seguir, foto de 2003, vê-se a localização de mais 13 condomínios que se juntam aos demais sete.

Figura 41. Vista aérea do bairro Sapiranga em 2003 onde se observa a localização dos condomínios de casas construídos a partir de 1995.



Fonte: Imagem do Google Earth editada pelo autor

Do segundo registro fotográfico, de 2003, observam-se mais 13 empreendimentos. Destes, apresentam-se o condomínio Jardins de Fátima II, projeto de 2002 construído pela construtora Nossa Senhora de Fátima e entregue em 2003. O condomínio Jardins de Fátima II está localizado na av. Edilson Brasil Soares, 1768, limite norte do bairro Sapiranga, que na figura 43, aparece com o número 10. O condomínio ocupa uma quadra inteira e possui duas vias internas, com um portão de acesso para cada uma e lotes dispostos dos dois lados de cada via. Uma vista aérea do condomínio pode ser observada na figura 43. São 42 lotes, dos quais 36 são ocupados por casas de dois pavimentos cada uma, todas com a mesma metragem, embora algumas tenham projeto diferenciado para melhor se orientar no terreno. As casas não possuem afastamentos laterais, mas têm recuos de frente, utilizados como garagem, e de fundo, utilizados como quintal. Seis lotes são ocupados por áreas de lazer.

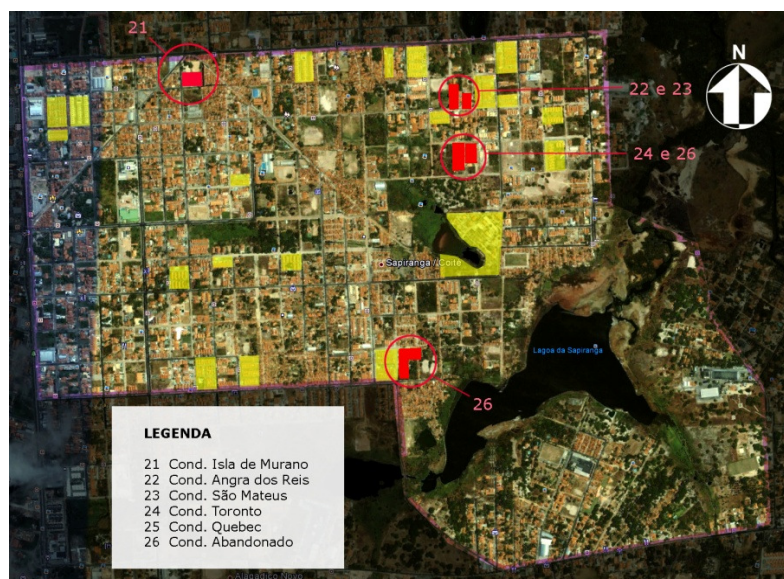
Figura 42. Vista aérea do condomínio Jardins de Fátima II, em 2003 ocupando uma quadra inteira e tendo as vias de entorno ocupadas com construções ilegais.



Fonte: Googlemaps (2013)

A foto do Google Earth de 2004 não foi inserida no trabalho, por não ter havido nenhuma ocorrência de novos condomínios. Já na Foto de 2007, também do Google Earth, ver na figura 43, abaixo, mais cinco novos empreendimentos de casas são observados.

Figura 43. Vista aérea do bairro Sapiranga, em 2007, onde se observa a localização dos condomínios de casas construídos a partir de 1995. Em vermelho, os construídos entre 2003 e 2007.



Fonte: Imagem do Google Earth editada pelo autor

Neste registro fotográfico, de 2007, a Sabiaguaba já contava 26 condomínios de casas. Deste período, mostra-se o condomínio Isla di Murano, localizado à rua Bill Cartaxo, 185, na região noroeste do bairro, que, na figura 43, aparece com o número 21. O condomínio divide a quadra com uma praça cujo espaço foi previsto no projeto do loteamento que é de 1957. Ocupa duas esquinas, aproximadamente a metade da quadra, possui uma via interna com lotes dispostos dos dois lados da via. São 20 lotes e 20 casas. No projeto arquitetônico, os lotes estão afastados dos limites do terreno por uma faixa de terra de três metros de largura que contorna todos os lotes e é chamada de área de lazer. Na foto aérea, esta área aparece ocupada pelo prolongamento dos lotes que agora chegam aos limites do terreno, conforme pode ser visto na figura 44.

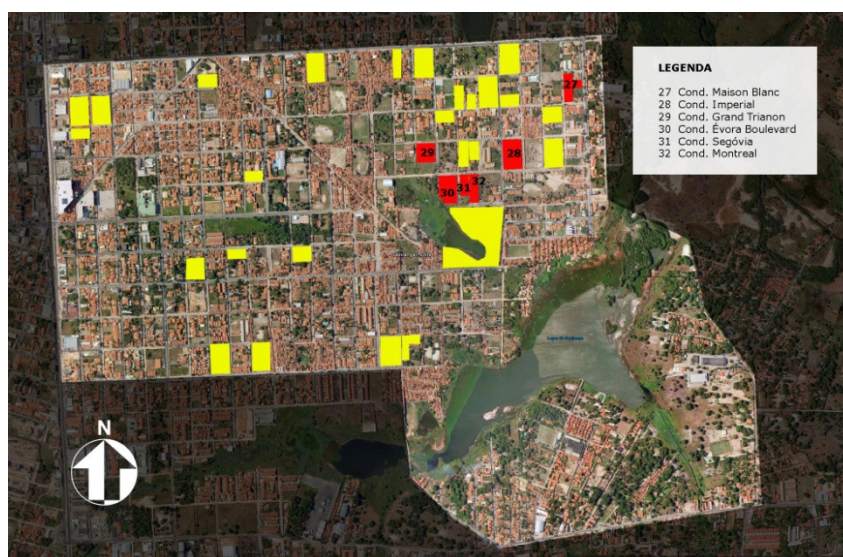
Figura 44. Vista aérea do condomínio Isla di Murano, em 2007, ocupando duas esquinas e tendo a área de lazer projetada ocupada pela ocupação de quintais.



Fonte: Googlemaps (2013)

Na foto do Google Earth, de 2009, figura 45, mais seis novos empreendimentos de casas são observados. A concentração dos condomínios é observada no lado leste do bairro, mais afastado do eixo da av. Washington Soares que fica à esquerda da foto.

Figura 45. Vista aérea do bairro Sapiranga, em 2009, onde se observa a localização dos condomínios de casas construídos a partir de 1995. Em vermelho, os construídos entre 2007 e 2009.

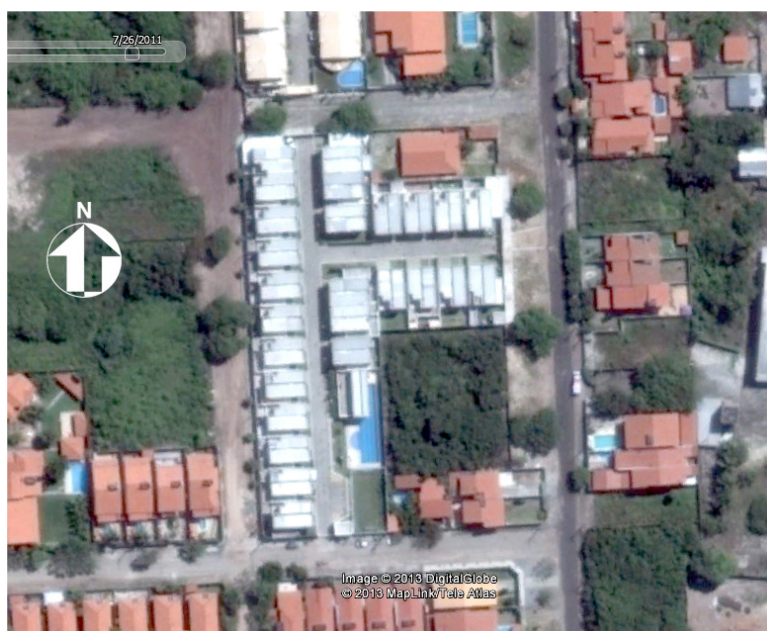


Fonte: imagem do Google Earth, editada pelo autor

Do quarto registro fotográfico, o de 2009, é mostrado o condomínio Maison Blanc, construído pela construtora PLACIC e entregue em 2012. Entre o período de 2007 e 2009, mais seis condomínios de casas foram lançados no bairro. O condomínio Maison Blanc está

localizado rua Cel. Olegário Memória, 4275, na região leste do bairro Sapiranga, que na figura 45, aparece com o número 27. O condomínio ocupa um terreno de poligonal irregular, formado pelo remembramento de vários lotes da quadra original, formando um T. Os lotes estão dispostos dos dois lados de duas vias internas que se interligam para dar acesso a todas as casas. São 31 lotes, dos quais 26 são ocupados por casas de dois pavimentos cada uma, todas com a mesma metragem, embora algumas tenham projeto diferenciado para melhor se orientar no terreno. As casas não possuem afastamentos laterais, mas possuem recuos de frente e de fundos, utilizados como garagem e como quintal. Os outros cinco lotes são ocupados por áreas de lazer. A vista aérea do Maison Blanc pode ser observada na figura 46.

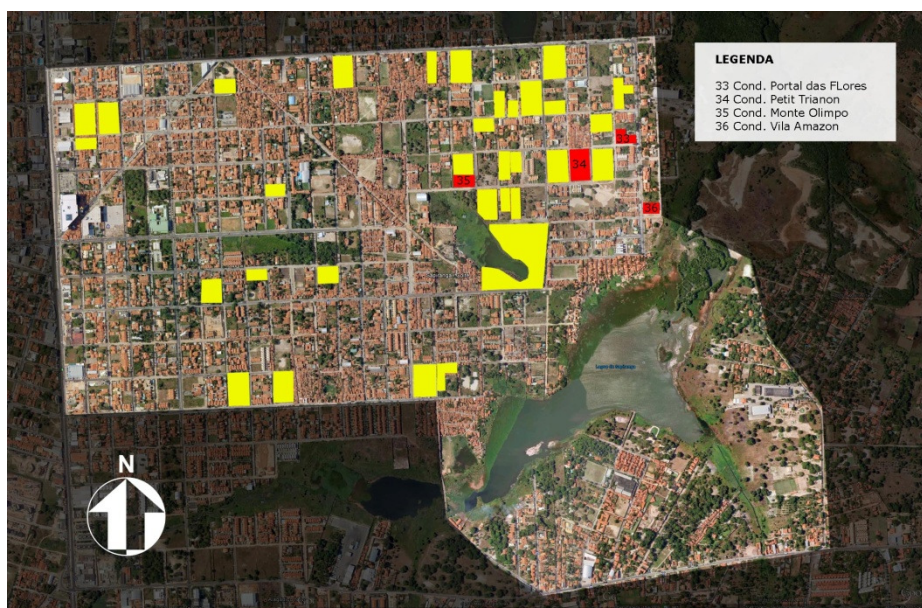
Figura 46. Vista aérea, de 2011, do condomínio Maison Blanc, com suas vias internas em forma de T.



Fonte: Google Earth (2013)

Em foto de 2012, do Google Earth, Figura 47, mais quatro novos empreendimentos de casas são observados, que, por serem posteriores ao ano de 2009, ficam fora do recorte temporal.

Figura 47. Vista aérea do bairro Sapiranga, em 2012, onde se observa a localização dos condomínios de casas construídos a partir de 1995. Em vermelho, os construídos entre 2009 e 2012.



Fonte: Google Earth visitado (2013). Imagem editada pelo autor

A análise pode contar também com entrevistas realizadas com os arquitetos responsáveis. Baseou-se, ainda, em análise de peças gráficas e técnicas do projeto arquitetônico, informações que constam nos projetos de aprovação na Prefeitura de Fortaleza, visitas aos condomínios e levantamento fotográfico.

Nos subcapítulos seguintes, serão mostrados cinco estudos de caso e posteriormente, as ocupações dadas às áreas criadas dentro destes condomínios bem como a relação que estes têm com o bairro, mediante pesquisa de campo realizada para levantamentos fotográficos.

5.5.1 Condomínio Idezith Câmara

Tabela 13. Dados do condomínio Idezith Câmara

Condomínio Idezith Câmara

R. José Moacir Bezerra, 1111, Sapiranga Fortaleza, CE

Número de unidades habitacionais	12
Número de pavimentos das casas	2
Número de dormitórios	6
Número de vagas por unidade	4
Área do terreno	5.516,80
Área construída das casas	252,23m ²
Entrega	1999

Fonte: levantamento do autor

Na tabela 14, vê-se o quadro de áreas, obrigatório nos projetos que passam pela aprovação da Prefeitura. Em seguida, outras tabelas com as áreas de uso do terreno e aspectos geométricos da implantação. São dados estatísticos que serão discutidos na análise dos estudos de caso.

Tabela 14. Quadro de Áreas do condomínio Idezith Câmara

04 QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA DO TERRENO	5.516,80
ÁREA CONSTRUÍDA NO TÉRREO	1.862,48
ÁREA CONSTRUÍDA NO PAV. SUPERIOR	1.257,48
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	3.119,96
Taxa de Ocupação (T.O.)	33,76%
Índice de Aproveitamento (I.A.)	0,57
Taxa Permeabilidade (encontrada)	0,24%

Fonte: levantamento do autor

Tabela 15. Áreas de ocupação do condomínio Idezith Câmara

DIVISÃO DO TERRENO	
Área dos lotes	4.023,00
VIAS INTERNAS	544,00
PASSEIOS	204,80
JARDINS	29,75
Áreas de Lazer	704,5
LIXEIRAS	3,00
GUARITA	8,00

Fonte: levantamento do autor

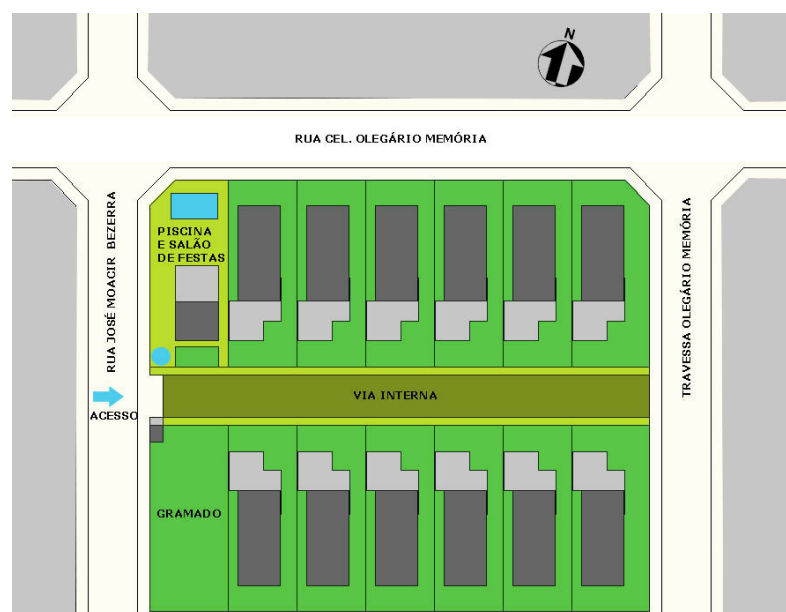
Tabela 16. Aspectos geométricos do condomínio Idezith Câmara

Configuração da implantação	
Número de acessos	1
Número de ruas internas	2
Disposição das casas na rua	dos dois lados
tipo das casas (soltas, geminadas ou)	Soltas

Fonte: levantamento do autor

Na figura 48, a planta de situação onde se observa uma via interna, perpendicular à rua de acesso e no sentido longitudinal, criada para dar acesso aos lotes do condomínio. Em razão de os recuos mínimos de frente serem 4,00m, os lotes junto às divisas do terreno são maiores do que os demais. Os dois primeiros lotes, junto ao acesso, foram destinados ao uso do lazer.

Figura 48. Planta de situação do condomínio Idezith Câmara.



Fonte: Desenho do autor

Na figura 49, a seguir, vemos aspectos externos do condomínio locado em ambiente de forte contraste social, de frente para ocupações ilegais, indícios de deficiência da coleta de lixo, e melhor qualidade do muro apenas no trecho onde está a portaria.

Figura 49. Entorno do condomínio Idezith Câmara, rua de acesso.



Fonte: Foto do autor. Abril de 2013

Na figura 50, a seguir, o muro sem revestimento, mostrando o tijolo cerâmico apenas chapiscado e uma cerca eletrificada. Vias públicas calçamentadas e passeios sem delimitação do meio-fio e sem pavimentação. Na figura 51, observa-se a melhor qualidade do muro e do passeio nas proximidades da portaria. E, na figura 52, o portão/grade de correr e a guarita de

controle de acesso.

Figura 50. Entorno do condomínio Idezith Câmara, predominantemente residencial.



Fonte: Foto do autor. Abril de 2013

Figura 51. Aspectos do fechamento e passeios do condomínio Idezith Câmara.



Fonte: Foto Google Streetview, visita ao *site* em 13 de fevereiro de 2013

Figura 52. Aspectos do fechamento e passeios do condomínio Idezith Câmara.



Fonte: Foto Google Streetview, visita ao *site* em 13 de fevereiro de 2013

Uma vista interna do condomínio pode ser visto na Figura 53, que mostra uma foto tirada a partir do fundo da via interna em direção à portaria de acesso. A rua criada tem 6,80m de largura, pavimentada com blocos intertravados, calçadas de ambos os lados com 1,25m de

largura, pavimentadas com pedra portuguesa. Os lotes possuem recuos frontais de 4,25m e a separação entre eles é feita por cerca viva. Ao findar a cerca viva, começa um muro de alvenaria que separa os lotes. As casas são iguais em relação às vizinhas e espelhadas em relação às de frente. Ao fundo, em um dos lotes reservados ao lazer, vê-se a caixa d'água.

Figura 53. Vista interna do condomínio Idezith Câmara.



Fonte: Foto do autor, em 13 de fevereiro de 2013.

O projeto da casa é comum aos lotes, circunstância amenizada pelo espelhamento da planta, que melhora a orientação no terreno. Nas figuras 54 e 55, há as plantas do térreo e do pavimento superior, sendo o térreo com área de 147,54m² e o superior com 104,79m². O programa da casa se encontra na tabela 17.

Figura 54. Planta da casa tipo do condomínio Idezith Câmara..



Fonte: Levantamento do autor, em 12 de fevereiro de 2013.

Figura 55. Planta do pavimento superior da casa tipo do condomínio Idezith Câmara..



Fonte: Levantamento do autor, em 12 de fevereiro de 2013.

Tabela 17. Áreas dos ambientes da casa tipo.

TÉRREO	
Varanda	8,61
Garagem	33,92
Estar	23,78
Refeições	12,21
Escada	3,48
Quarto	13,31
Circulação térreo	1,49
Banheiro	3,36
Copa/cozinha	12,37
Despensa	1,86
Área de serviço	6,50
Dependência de empregada	12,50
Banheiro de empregada	1,84
Pavimento Superior	
Circulação superior/hall	3,59
quarto 1	30,14
Banh do quarto 1	5,12
quarto 2	13,31
Banh do quarto 2	3,12
quarto 3	14,51
Banh do quarto 3	3,08
quarto 4	13,31
Banh do quarto 4	3,36

Fonte: Levantamento do autor

A tabela 18, a seguir, mostra o quadro da população contada a partir do número de quartos das casas e considerando duas pessoas por quarto, e uma pessoa por dependência de empregada, índice de cálculo das instalações hidrossanitárias.

Tabela 18. População do Condomínio.

População	
Número de Casas	12
Número de quartos por casa	6
Número de moradores	11
População residente	144

Fonte: Levantamento do autor

5.5.2 Condomínio Jardim de Fátima II

Tabela 19. Dados do condomínio Jardim de Fátima II

Condomínio Jardim de Fátima II
Av. Edilson Brasil Soares, 1768, Sapiranga Fortaleza, CE

Lançamento	2002
Incorporação	Construtora Nossa Senhora de Fátima
Construção	Construtora Nossa Senhora de Fátima
Número de unidades habitacionais	36
Número de pavimentos das casas	2
Número de dormitórios	4
Número de vagas por unidade	1
Área do terreno	10000,00m ²
Área média das casas	167,24 m ²
Entrega	2003

Fonte: Planta de Arquitetura

Do quadro de áreas, na tabela 20, obrigatória nos projetos que passam pela aprovação da Prefeitura, foram coletados os dados relativos às estatísticas do terreno e áreas construídas. Em seguida, há outras tabelas com as áreas de uso do terreno e aspectos geométricos da implantação. São dados estatísticos que serão discutidos na análise dos estudos de caso.

Tabela 20. Quadro de Áreas do condomínio Jardim de Fátima II

Área do terreno	10.000,00
Área construída no térreo	3.933,45
Área construída no pav. superior	2.480,40
Área construída total	6.413,85
Taxa de ocupação (T.O.)	39,33%
Índice de aproveitamento (I.A.)	0,64
Taxa permeabilidade	45,95%

Fonte: Planta de Arquitetura

Tabela 21. Áreas de ocupação do condomínio Jardim de Fátima II

05 DIVISÃO DO TERRENO	
Área dos lotes	6.939,24
VIAS INTERNAS para carros	1.487,50
Passeios para pedestres	400,00
Outras áreas	905,26

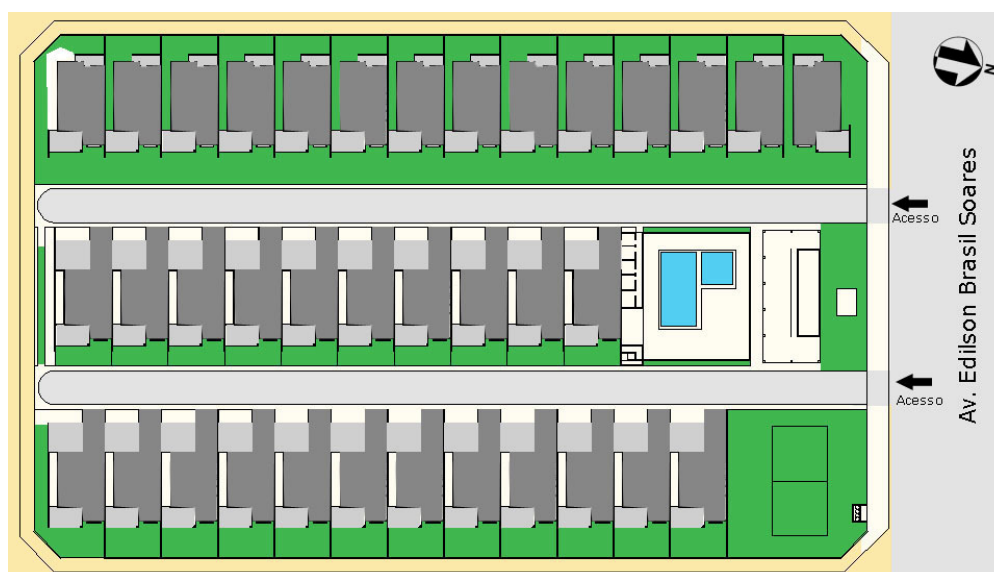
Fonte: Planta de Arquitetura

Tabela 22. Aspectos geométricos do condomínio Jardim de Fátima II

Configuração da implantação	
Número de acessos	2 perpendiculares à via de acesso
Número de ruas internas	2
Relação geométrica das ruas internas	paralelas
Disposição das casas na rua	dos dois lados, perpendiculares à via interna
tipo das casas (soltas, geminadas ou)	Coladas, em série

Fonte: Levantamento do autor

Na figura 56, vem a planta de situação, onde se observa o terreno ocupando uma quadra inteira limitada pelas seguintes vias: ao norte pela av. Edilson Brasil Soares, a leste pela Rua Fr. José Maria, esta completamente ocupada por favela, assim com as outras duas ruas, Rangel Pestana, ao sul e São João Del Rei a oeste. Para acessar os lotes internos, duas ruas, paralelas, foram abertas no interior da quadra e o controle de acesso se dá por uma portaria única junto à Avenida. Os lotes são 42, sendo 36 ocupados por casas e seis por áreas de uso comum, de lazer.

Figura 56. Planta de Situação do condomínio Jardim de Fátima II

Fonte: Desenho do autor

Nas figura 57, a seguir, vemos aspectos externos do condomínio locado em ambiente de forte contraste social, onde somente a via de acesso, no caso a av. Edilson Brasil Soares não está bloqueada por ocupações irregulares.

Figura 57. Entorno do condomínio Jardim de Fátima II ocupado por favelas.



Fonte: Googlemaps (2013)

Na impossibilidade de entrar nos “enclaves sociais” da pobreza que circundam o condomínio, nas figura 58 e 59, observa-se o bloqueio das ruas que contornam a quadra.

Figura 58. À esquerda da foto, parte do muro do condomínio Jardins de Fátima II, com sua cerca elétrica e casas fechando a rua São João del Rei.



Fonte: Foto do autor. Fevereiro de 2013.

Figura 59. No centro da foto, o condomínio Jardins de Fátima II, com sua cerca elétrica e casas e comércio fechando a rua Frei José Maria à esquerda.



Fonte: Foto do autor. Fevereiro de 2013

Figura 60. Aspectos do acesso e passeios do condomínio Jardim de Fátima II.



Fonte: Foto do autor. Fevereiro de 2013

As figuras a seguir, 61 e 62, são de fotos realizadas durante visita ao local e ilustram aspectos internos do empreendimento, destacando as vias internas, as fachadas, os jardins frontais, as garagens e os espaços comuns de lazer.

Figura 61. Via interna do condomínio, pavimentada com blocos intertravados, passeio com pedra portuguesa, jardins no recuo de frente e as fachadas com telhados recortados a apoiados em mãos-francesas.



Fonte: Acervo do autor

Figura 62. O outro lado da mesma via da figura anterior, apresentando os abrigos dos automóveis que acessam a casa por trás.



Fonte: Acervo do autor

Figura 63. Vista da piscina e entorno, ao fundo uma varanda para a churrasqueira, e atrás dos combogós a sala administrativa, vestiários e depósitos.



Fonte: Acervo do autor

Figura 64. Vista do salão de festas e varanda de apoio à piscina.



Fonte: Acervo do autor

Figura 65. Vista da portaria (guarita) com compartimento com dois portões, onde o visitante espera ter sua entrada liberada.



Fonte: Acervo do autor

No projeto arquitetônico, os passeios para pedestres aparecem com 0,80m de largura acompanhando toda a via de carros que, por sua vez, estão cotadas com 5,00m de largura.

O projeto das casas é alvo de pequenas variações em virtude da posição na quadra, uma vez que foram criadas para três alinhamentos em situações distintas. Uma planta para as casas que dão fundos para o muro do lado oeste e frente para o leste e uma outra planta para as demais. Estas são de dois tipos. As que têm duas frentes, uma social e outra para

automóveis, e as que têm acesso unicamente junto com os automóveis. Outra diferença percebida, comum aos loteamentos, são os lotes maiores das esquinas em virtude dos afastamentos obrigatórios dos limites do terreno

Nas figuras 66 e 67, há as plantas das casas, tipo 1, térreo, de 95,35m² de área, e dos pavimento superior, de 68,90m² de área., com total construído de 164,25m²; e tipo 2, com térreo de 103,65m² e pavimento superior de 68,90m². A lista dos ambientes da casa se encontra na tabela 23.

Figura 66. Plantas da casa tipo 1. Térreo e Superior.



Fonte: Projeto de Arquitetura

Figura 67. Plantas da casa tipo 2. Térreo e Superior



Fonte: Projeto de Arquitetura

Tabela 23. Áreas dos ambientes das casas

TÉRREO	M ²
Varanda	15,00
Escada	3,78
Sala (com estar, jantar)	28,04
Gabinete	10,85
Circulação térreo	3,50
Lavabo	2,52
Copa/cozinha	11,90
Dispensa	1,10
Área de serviço	5,90
Dependência de empregada	4,80
Banheiro de empregada	2,00
Pavimento Superior	
Circulação superior/hall	5,43
Quarto 1	12,95
Banh do quarto 1	3,75
Closet do quarto 1	3,15
Varanda do quarto 1	3,72
Quarto 2	12,00
Banh do quarto 2	2,52
Quarto 3	14,00
Banh do quarto 3	3,72

Fonte: Projeto de Arquitetura

A tabela 24, a seguir, mostra o quadro da população contada com base no número de quartos das casas e considerando duas pessoas por quarto, índice de cálculo das instalações hidrossanitárias.

Tabela 24. População do Condomínio

População e carros	
Número de casas	36
Número de quartos por casa	4 com o da empregada
Número de moradores	7
População residente	252

Fonte: Levantamento do autor

5.5.3 Condomínio Isla di Murano

Tabela 25. Dados do condomínio Isla di Murano

Condomínio Isla di Murano R. Bill Cartaxo, 185, Sapiranga Fortaleza, CE	
Data projeto	Março de 2003
Incorporação e construção	J. Brasil Construções e Empreendimentos Ltda
Número de unidades habitacionais	20
Número de pavimentos das casas	2
Número de dormitórios	4
Número de vagas por unidade	2
Área do terreno	4.400,00m ²
Área média das casas	156,00m ²
Data habite-se	2012

Fonte: Planta de Arquitetura

Do quadro de áreas, na tabela 26, obrigatória nos projetos que passam pela aprovação da Prefeitura, foram coletados os dados relativos ao empreendimento - nome, endereço, data do projeto, número de unidades habitacionais, número de vagas de para automóvel por unidade habitacional, área do terreno e das casas e data do habite-se. Em seguida temos outras tabelas com as áreas de uso do terreno e aspectos geométricos da implantação. São dados que serão discutidos na análise dos estudos de caso.

Tabela 26. Quadro de Áreas do Condomínio Isla di Murano

Área do terreno	4.400,00 m ²
Área construída no térreo	1.926,36 m ²
Área construída no pav. superior	1.259,20 m ²
Área construída total	3.185,56 m ²
Taxa de ocupação (T.O.)	43,78%
Índice de aproveitamento (I.A.)	0,72
Taxa Permeabilidade	55,26%

Fonte: Planta de Arquitetura

Tabela 27. Áreas de ocupação do condomínio Isla di Murano

Área dos lotes	3.118,90 m ²
VIAS INTERNAS para carros	607,56 m ²
Passeios para pedestres	0,00 m ²
Outras áreas	673,54 m ²
	4.400,00 m ²

Fonte: Planta de Arquitetura

Tabela 28. Aspectos geométricos do condomínio Isla di Murano

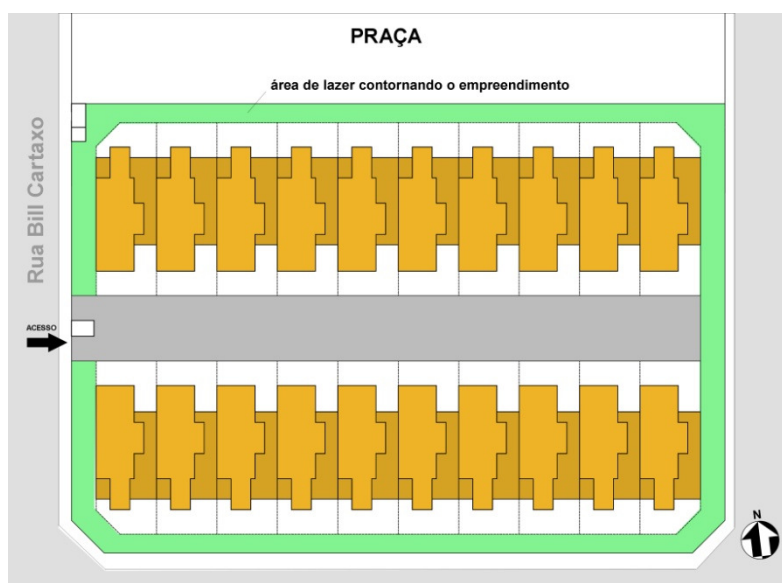
Número de acessos	1 (perpendiculares à via de acesso)
Número de ruas internas	1
Disposição dos lotes na rua	dos dois lados, perpendiculares à via interna
tipo das casas (soltas, geminadas ou)	Coladas, em série

Fonte: Levantamento do autor

Na figura 68, está a planta de situação onde se observa que o terreno do empreendimento divide a quadra com um terreno desocupado. Conforme o projeto de loteamento, de 1957, este terreno desocupado é destinado a uma praça. O local é delimitado pelas seguintes vias: ao norte pela referida praça, ao leste pela rua Jurandir Nunes, ao oeste pela rua Bill Cartaxo, por onde se dá o controle de acesso por uma portaria, e ao sul pela rua Rangel Pestana.

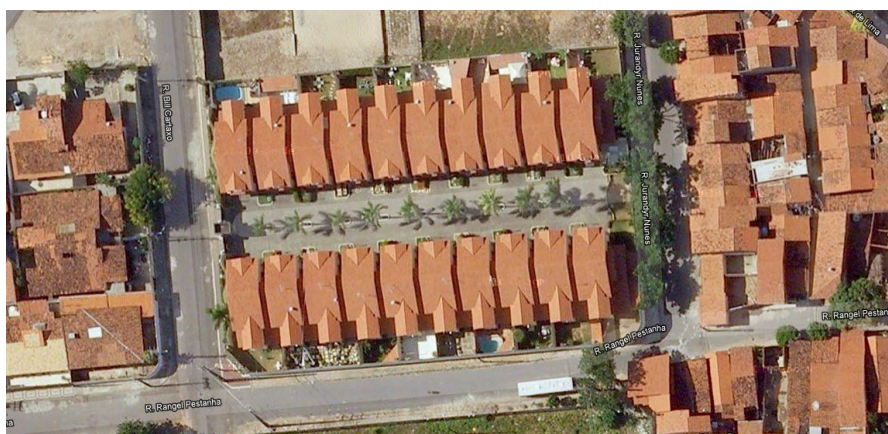
De acordo com o projeto, ainda na figura 68, uma via interna foi criada para dar acesso às unidades habitacionais. São 20 lotes dispostos perpendicularmente à via interna, de um lado e de outro; e um espaço de 3,00m de largura contorna todos os lotes separando-os do muro, limite do terreno. Este espaço foi projetado para ser a área de lazer do condomínio, no entanto, como pode ser visto na foto do Googlemaps, figura 69, os lotes incorporaram parte deste espaço, transformando-os em quintal privativo de cada casa, restringindo as áreas de lazer aos recuos de frente e de fundos.

Figura 68: Planta de situação do condomínio Isla di Murano



Fonte: Desenho do autor

Figura 69: Vista aérea do condomínio Isla di Murano



Fonte: Googlemaps (2012).

Na figura 70, a seguir, veem-se aspectos externos do condomínio locado em ambiente de forte contraste social e junto à praça abandonada.

Figura 70: Aspectos do entorno do condomínio Isla di Murano



Fonte: Googlemaps, visita em novembro de 2012.

Figura 71: Rua Jurandyr Nunes, que limita ao leste o condomínio Isla di Murano. Do lado direito da foto vê-se parte do espaço de uma praça abandonada.



Fonte: Googlemaps, visita em novembro de 2012.

Figura 72: Esquina do condomínio Isla di Murano na confluência das ruas Rangel Pestana e Bill Cartaxo.



Fonte: Googlemaps, visita em novembro de 2012.

Na impossibilidade de adentrar o condomínio, a figura 73, promocional, ilustra o aspecto externo das casas do empreendimento, destacando a ausência de passeio para pedestres, a exiguidade do recuo de frente, a falta de espaço para jardim, a repetição das fachadas etc.

Figura 73. Vista do acesso do condomínio Isla di Murano em imagem promocional.



Fonte: Material Promocional

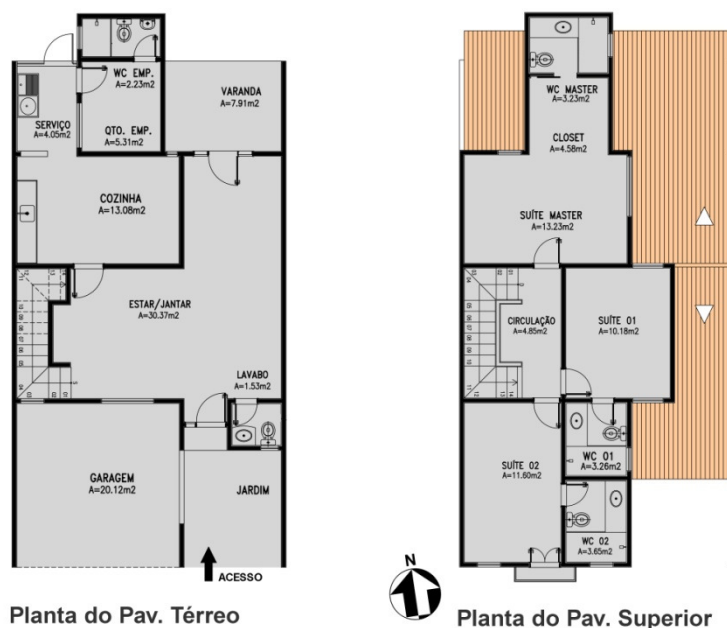
Figura 74. Vista da fachada-tipo do condomínio Isla de Murano.



Fonte: Imagem promocional

Na figura 75 se veem as plantas do pavimento térreo, com 96,74m² de área, e do pavimento superior, com 62,96m² de área. As plantas são espelhadas em relação ao eixo da via interna.

Figura 75: Plantas do térreo e superior.



Planta do Pav. Térreo

Planta do Pav. Superior

Fonte: Projeto de Arquitetura, editado pelo autor

Tabela 29: Ambientes das casas

TÉRREO	
Varanda	7,91
Garagem	20,12
Escada	4,16
Sala (com estar, jantar)	30,37
Lavabo	1,53
Copa/cozinha	13,08
Área de serviço	4,05
Dependência de empregada	5,31
Banheiro de empregada	2,23
Pavimento Superior	
Circulação superior/hall	4,85
quarto 1	13,23
Banh do quarto 1	3,23
Closet do quarto 1	4,58
quarto 2	10,18
Banh do quarto 2	3,26
Closet do quarto 2	0,00
quarto 3	11,6
Banh do quarto 3	3,65
Closet do quarto 3	0,00

Fonte: Autor

A tabela 30 a seguir mostra o quadro da população, contada com base no número de quartos das casas e considerando uma pessoa na dependência de empregada e duas pessoas

por quarto, índice de cálculo das instalações hidrossanitárias.

Tabela 30: População do Condomínio.

Número de casas	20
Número de quartos por casa	4 com o da empregada
Número de moradores	7
População residente	140

Fonte: Autor

5.5.4 Condomínio Évora Boulevard

Tabela 31. Dados do condomínio Évora Boulevard

Condomínio Évora Boulevard	
R. José Vilar de Andrade, 1750, Sapiranga Fortaleza, CE	
Lançamento	2006
Incorporação	J.Brasil Construções e Empreendimentos Ltda
Construção	J.Brasil Construções e Empreendimentos Ltda
Número de Unidades Habitacionais	38
Número de pavimentos das casas	2
Número de Dormitórios	3
Número de Vagas por unidade	1
Área do Terreno	10.000,00m ²
Área média das casas	125,00 m ²
Entrega	2012

Fonte: Planta de Arquitetura

Do quadro de áreas, na tabela 32, obrigatória nos projetos que passam pela aprovação da Prefeitura, foram coletados os dados relativos às estatísticas do terreno e áreas construídas. Em seguida, há outras tabelas com as áreas de uso do terreno e aspectos geométricos da implantação. Esses dados estatísticos serão discutidos na análise dos estudos de caso.

Tabela 32. Quadro de áreas do condomínio Évora Boulevard

Área do terreno	10.000,00m ²
Área construída no térreo	2.885,94m ²
Área construída no pav. Superior	2.054,52m ²
Área construída total	4.940,46m ²
Taxa de ocupação (t.o.)	28,85%
Índice de aproveitamento (i.a.)	0.50
Taxa permeabilidade	54,89%

Fonte: Planta de Arquitetura

Tabela 33. Áreas de ocupação do condomínio Évora Boulevard

QUADRO DE ÁREAS	
Área do terreno	10.000,00
Área construída no térreo	2.885,94
Área construída no pav. Superior	2.054,52
Área cosntruída total	4.940,46
Taxa de ocupação (t.o.)	28,85%
Índice de aproveitamento (i.a.)	0.50
Taxa permeabilidade	54,89%

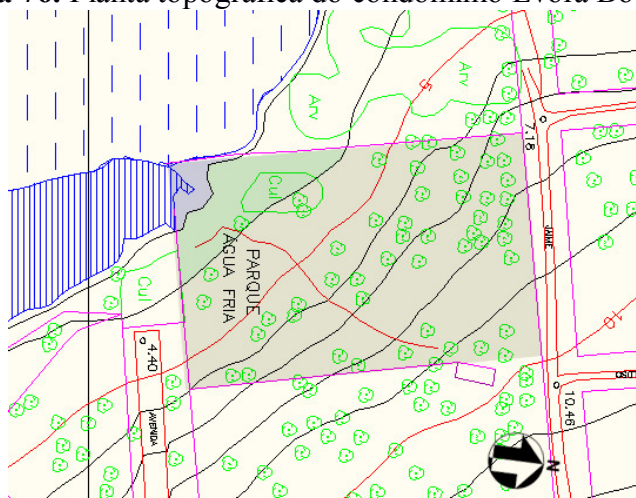
Fonte: Planta de Arquitetura

Tabela 34. Aspectos geométricos condomínio Évora Boulevard

Configuração da implantação	
Número de acessos	2
Número de ruas internas	2
Relação geométrica das ruas internas	paralelas
Disposição das casas na rua	dos dois lados, perpendiculares à rua
tipo das casas (soltas, geminadas ou)	separadas

Fonte: Planta de Arquitetura

Na figura 76, observam-se a topografia do terreno com seis metros de desnível em relação à parte mais alta, e o açude Coité. Apesar de o terreno oficialmente ter forma retangular (80,00x125,00m), o que perfaz 10.000,00m² de área, é interessante observar que parte da quadra onde está implantado o empreendimento faz parte da Área de Preservação Permanente (APA) do açude Coité.

Figura 76. Planta topográfica do condomínio Évora Boulevard

Fonte: Prefeitura de Fortaleza (1995). Planta editada pelo autor.

Na figura 77, está a planta promocional, mostrando o empreendimento, ocupando toda a quadra e com as áreas de preservação permanente, que são áreas de domínio do açude, utilizadas como local de lazer, com um campo de futebol e arruamentos.

Figura 77. Planta de Situação do condomínio Évora Boulevard

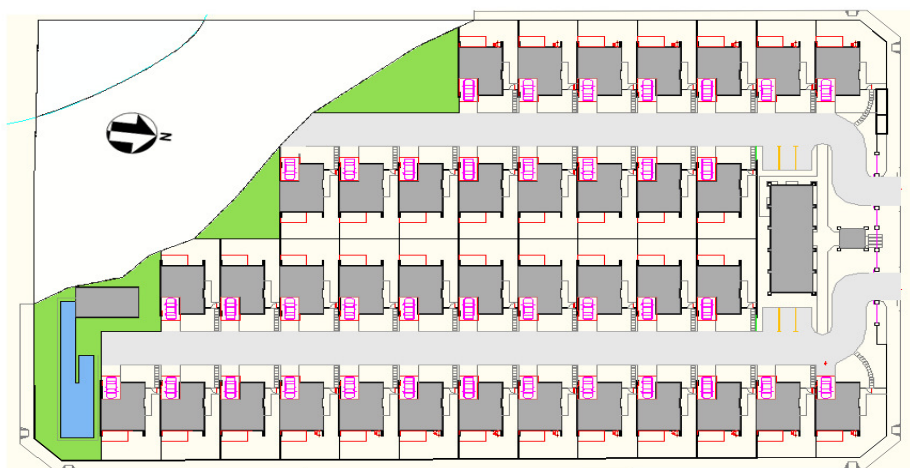


Fonte: Parte de peça promocional do empreendimento.

Duas vias internas foram criadas para acessar os lotes internos. Estas vias são independentes, são paralelas, não se comunicam, mas possuem o controle de acesso unificado. As ruas terminam antes do fim da quadra, onde começa a APA. Figura 78.

Descontando a área da APA dos 10.000,00m² do terreno, sobram 8.300,39m², loteados em 38 frações para casas e outras que foram destinadas às áreas de lazer e portaria, que correspondem a aproximadamente oito lotes.

Figura 78. Planta de situação do condomínio Évora Boulevard



Fonte: Desenho do autor

O empreendimento está locado em uma quadra interia, situada à rua José Vilar de Andrade, ao norte, por onde se dá o acesso. Ao oeste, é limitado pela APA do açude Coité, ao sul pela rua Conselheiro Gomes de Freitas e ao leste pela rua Brigadeiro Haroldo Veloso. Na figura 79, há uma vista aérea, do Goglemaps, 2013, que mostra o Condomínio Évora Boulevard próximo a outros condomínios, à lagoa e a um terreno desocupado.

Figura 79. Vista aérea do condomínio Évora Boulevard e seu entorno.



Fonte: Google Earth. Visita em maio de 2013.

Nas figura 80 e 81, a seguir, vemos aspectos externos do condomínio com forte contraste de infraestrutura, com a rua Brigadeiro Haroldo Veloso invadida pela vegetação. A pavimentação da própria rua de acesso é precária. Quadras sem calçadas e fechamento precário; e a constante cerca eletrificada, que não é percebida na imagem promocional vista na Figura 82.

Figura 80. Entorno do condomínio Évora Boulevard.



Fonte: Foto do autor, em abril de 2013.

Figura 81. Rua de acesso do condomínio Évora Boulevard.



Fonte: Foto do autor, em abril de 2013.

Figura 82. Aspectos do acesso e passeios do condomínio Évora Boulevard.



Fonte: Imagens promocionais fornecidas pelo arquiteto projetista.

Na impossibilidade de visitas ao empreendimento para coleta de imagens e de outros aspectos do ambiente interno, empregou-se imagem promocional do Condomínio Évora Boulevard. Figuras 83 e 84.

Figura 83. Fachadas das casas do condomínio Évora Boulevard.



Fonte: Imagens promocionais fornecidas pelo arquiteto projetista.

Figura 84. Aspecto da piscina e da edificação que abriga sala de *fitness*, sauna, salão de festas.



Fonte: Imagens fornecidas pelo arquiteto projetista.

Observa-se, tanto no projeto arquitetônico quanto nas perspectivas das fachadas, a inexistência de passeios para pedestres. As ruas internas estão cotadas com 6,00m de largura.

O projeto da casa é comum aos lotes. O que as diferencia é o espelhamento em benefício do acesso dos carros. Na figura 85 temos as plantas do térreo, com média de 102,20m² de área, e as dos pavimentos superiores, com média de 66,82m² de área. Na figura 86, há uma planta colorida promocional, do segundo pavimento. A lista dos ambientes da casa se encontra na tabela 35.

Figura 85. Plantas das casas do condomínio Évora Boulevard.



Fonte: Projeto de Arquitetura

Figura 86. Planta promocional do condomínio Évora Boulevard. Segundo pavimento.



Fonte: Material promocional

Tabela 35. Áreas dos ambientes das casas.

TÉRREO	
Varanda	7,72
Escada	3,94
Sala (com estar, jantar)	24,00
Banheiro	1,62
Lavabo	1,25
Copa/cozinha	9,86
Despensa	0,90
Área de serviço	2,79
Outros (foyer)	2,36
Pavimento Superior	
Circulação superior/hall	1,99
quarto 1	12,37
Banh do quarto 1	3,86
quarto 2	9,93
Banh do quarto 2	2,98
quarto 3	9,08
Banh do quarto 3	3,42
Varanda do quarto 3	3,03

Fonte: Projeto de Arquitetura

A tabela 36 a seguir mostra o quadro da população contada com base no número de quartos das casas e considerando duas pessoas por quarto, índice de cálculo das instalações hidrossanitárias.

Tabela 36. População do Condomínio.

10 População e carros	
Número de casas	38
Número de quartos por casa	3
Número de moradores	6
População residente	228
Número de vagas/casa	1
Quantidade carros	38

Fonte: Levantamento do autor

5.5.5 Condomínio Maison Blanc

Tabela 37. Dados do condomínio Maison Blanc

Condomínio Maison Blanc Rua Cel. Olegário Memória, N. 4275, Sapiranga Fortaleza, CE	
Lançamento	2008
Incorporação	PLACIC
Construção	PLACIC
Número de unidades habitacionais	26
Número de pavimentos das casas	2
Número de dormitórios	3
Número de vagas por unidade	1
Área do terreno	6.820,00
Área média das casas	172,40 m ²
Entrega	2012

Fonte: Planta de Arquitetura

Do quadro de áreas, na tabela 38, obrigatória nos projetos que passam pela aprovação da Prefeitura, foram coletados os dados relativos às estatísticas do terreno e áreas construídas. Em seguida, há outras tabelas com as áreas de uso do terreno e aspectos geométricos da implantação. Esses dados estatísticos serão discutidos na análise dos estudos de caso.

Tabela 38. Quadro de áreas do condomínio Maison Blanc

Área do terreno	6.820,00
Área construída no térreo	2.805,05
Área construída no pav. Superior	1.683,56
Área construída total	4.488,61
Taxa de ocupação (T.O.)	42,44%
Índice de aproveitamento (I.A.)	0,65
Taxa permeabilidade	41,76%

Fonte: Planta de Arquitetura

Tabela 39. Áreas de ocupação do condomínio Maison Blanc

DIVISÃO DO TERRENO	6820,00 total
Área dos lotes	4855,9
Vias internas	912,5
Vagas para visitantes (4)	56,69
Passeios	206,59
Jardins	37,37
Áreas de lazer	765,98
Lixeiras	2,31
Guarita	19,98

Fonte: Planta de Arquitetura

Tabela 40. Aspectos geométricos do condomínio Maison Blanc

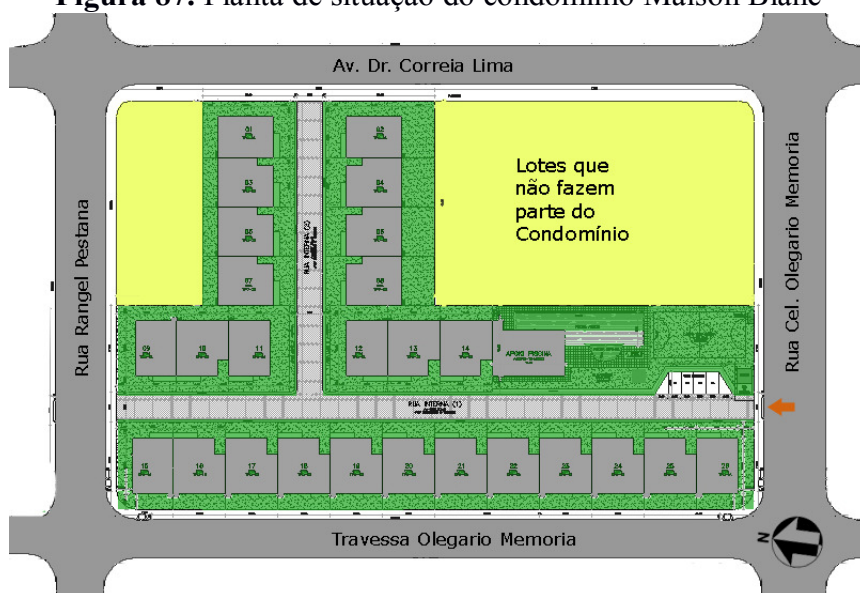
Configuração da implantação	
Número de acessos	1
Número de ruas internas	2
Relação geométrica das ruas internas	Perpendiculares
Disposição das casas na rua	dos dois lados
tipo das casas (soltas, geminadas ou)	Coladas em série

Fonte: Levantamento do autor

Na figura 87, há a planta de situação, onde se observa o terreno formado pela união de dois retângulos - um que se alonga por toda a quadra, junto à travessa Olegário Memória, e outro que se junta ao primeiro e segue até a via oposta, no caso, a av. Dr. Correia Lima. Os eixos das vias internas formam um T. O acesso ao condomínio se dá pela rua Cel. Olegário Memória.

Um novo loteamento é feito e acessado pelas vias internas. Os cinco primeiros lotes, junto ao acesso, foram destinados ao uso do lazer e vagas para visitantes. Nos outros lotes, encontram-se as 26 casas. Na via longitudinal, as casas estão recuadas 3,00m na frente e atrás. E na via transversal os recuos são diferenciados em virtude da diferença de largura dos terrenos que formam o T e da padronização dos lotes. Assim, possuem 4,00m de recuo de frente e 3,00m de fundo.

Figura 87. Planta de situação do condomínio Maison Blanc



Fonte: Desenho do autor

Na figura 88, a seguir, veem-se aspectos externos do condomínio, locado em ambiente de forte contraste de infraestrutura, onde a pavimentação e o meio-fio da travessa Olegário Memória, no lado oposto da quadra do condomínio, são inexistentes. Observa-se ainda o tratamento diferenciado nas calçadas, uma com pedra portuguesa e palmeiras imperiais e outra com piso cimentado e neem (*Azadirachta indica*).

Figura 88. Entorno do condomínio Maison Blanc. Confluência da rua Cel. Olegário Memória com travessa Olegário Memória.



Fonte: Foto do autor. Janeiro de 2013.

Nas figuras 89, 90 e 91, observa-se o muro com o mesmo revestimento de reboco e pintura hidráulica, por toda a extensão do fechamento, e a cerca eletrificada - inclusive no lado da avenida Dr. Correia Lima, onde não há ligação visual que identifique o muro ao condomínio. A área de terra desocupada em frente ao muro faz parte do futuro alargamento da avenida.

Figura 89. Entorno do condomínio Maison Blanc



Fonte: Foto do autor. Janeiro de 2013.

Figura 90. Entorno do condomínio Maison Blanc na avenida Dr. Correia Lima e sua área de futuro alargamento.



Fonte: Foto Google Streetview, visita ao site em 13 de fevereiro de 2013

Figura 91. Aspectos do acesso e passeios do condomínio Maison Blanc.



Fonte: Foto Google Streetview, visita ao site em 13 de fevereiro de 2013

Na impossibilidade de visitas ao empreendimento para coleta de imagens e de outros aspectos do ambiente interno, foram usadas imagens promocionais do Maison Blanc. Figuras 92, e 93. Platibandas substituem o beiral de telhas tradicional e uma vidraça de pé-direito dá transparência e claridade ao interior da casa.

Figura 92. Fachadas das casas do condomínio Maison Blanc.



Fonte: Imagens fornecidas pelo arquiteto projetista.

Figura 93. Aspecto da piscina e da edificação que abriga sala de *fitness*, sauna, salão de festas.

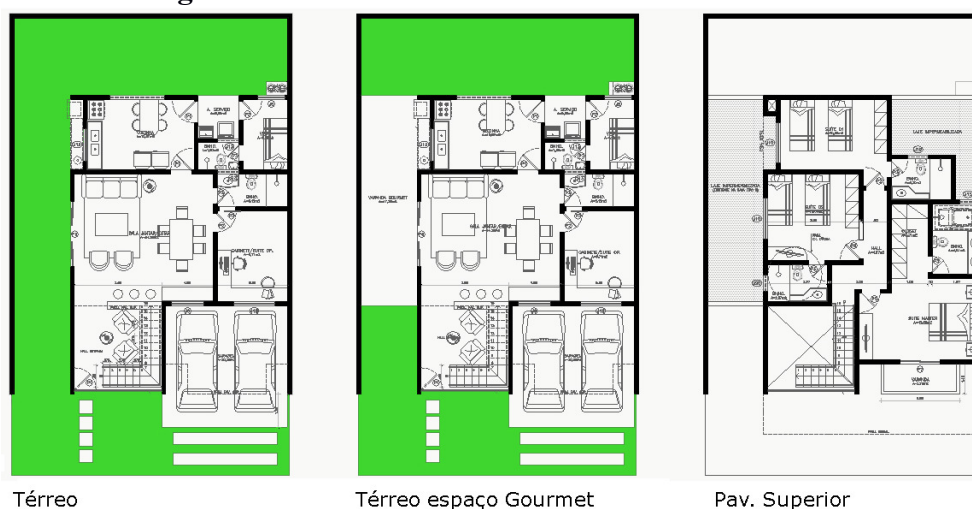


Fonte: Imagens fornecidas pelo arquiteto projetista.

No projeto arquitetônico, os passeios para pedestres aparecem com 0,50m de largura, acompanhando toda a via de carros que, por sua vez, está cotada com 5,00m de largura.

O projeto da casa é comum aos lotes. O que as diferencia é o espelhamento em relação ao eixo da via interna, que busca melhor orientação em benefício de melhor sombreamento e aproveitamento dos ventos dominantes. Outra diferença, percebida nas casas situadas junto às esquinas, decorrente não possibilidade de encostá-las nos muros, é ausência do “espaço gourmet”, uma pequena varanda entre a casa e o muro do vizinho.

Na figura 94, estão as plantas do térreo, com média de 102,20m² de área, e as dos pavimentos superiores, com média de 66,82m² de área. A lista dos ambientes da casa se encontra na tabela 41.

Figura 94. Plantas das casas do condomínio Maison Blanc.

Fonte: Projeto de Arquitetura

Tabela 41. Áreas dos ambientes das casas.

TÉRREO	
Varanda/garagem	20,25
Sala (com escada, estar, jantar)	34,25
Gabinete	8,71
Banheiro	3,12
Copa/cozinha	10,27
Área de serviço	2,50
Dependência de empregada	4,29
Banheiro de empregada	1,50
Varanda Gourmet	17,38
Pavimento Superior	
Circulação superior/hall	4,87
quarto 1	10,8
Banh do quarto 1	3,3
Closet do quarto 1	3,71
Varanda do quarto 1	2,7
quarto 2	10,80
Banh do quarto 2	2,20
quarto 3	12,56
Banh do quarto 3	4,81

Fonte: Projeto de Arquitetura

A tabela 42, a seguir, mostra o quadro da população contada com base no número de quartos das casas e considerando duas pessoas por quarto, índice de cálculo das instalações hidrossanitárias.

Tabela 42. População do Condomínio.

Número de Casas	26
Número de quartos por casa	4
Número de moradores	7
População residente	182

Fonte: Levantamento do Autor

5.6 Análise dos estudos de casos

Nesta parte do trabalho é realizada uma análise comparativa dos estudos de caso, focada na inserção urbana e em fatores percebidos com suporte no espaço arquitetônico neles apresentados e do projeto de Arquitetura, procurando encontrar similaridades e diferenças que possam indicar especificidades e diferenças no fenômeno dos condomínios de casas no bairro da Sapiranga.

Foi realizado para cada um dos casos um estudo fundamentado em observação empírica "in loco" das áreas de entorno dos empreendimentos e dos espaços internos de uso comum.

Os cinco empreendimentos analisados caracterizam-se pelo fato de se encontrarem no bairro de Sapiranga, na zona de expansão sudeste de Fortaleza, onde se observa a inexistência de serviço de esgotamento sanitário, bem como é precário o sistema de transporte coletivo, e ausência de elementos de urbanização, como pavimentação das ruas e calçadas, e de iluminação pública.

O bairro é ainda marcado pela fragmentação e segregação espacial, evidenciando conflitos entre a dinâmica urbana e o ambiente natural: a ocupação de áreas de risco e de vias públicas, expressos pela significativa presença de várias classes sociais, sem garantia de contrapartida de convívio.

Apesar destas precariedades, o bairro da Sapiranga está ligado ao Centro por meio de uma malha rodoviária de fluxo rápido. Casas de luxo dividem o mesmo bairro com áreas ocupadas por favelas, e onde condomínios residenciais se instalam para abrigar moradores de classe média dentro de seus muros, guardados por cercas eletrificadas e guaritas de controle de acesso.

Estas experiências de morar ensejam parcelamentos de solo empreendidos com o resultado de ruas internas, que ocasionam intramuros, uma símile das condições do espaço

público. Tais vias, no entanto, proporcionam o acesso às unidades habitacionais e aos equipamentos de uso coletivo, como se outra cidade fossem. Esta reprodução da Cidade dentro de muros fez com que ruas tradicionais tenham o valor simbólico modificado, contribuindo para desestimular seu uso cotidiano, traduzido em percursos a pé e como meio para a realização de encontros. Transformam-se em corredores de automóveis e muitas vezes em depósito de resíduos urbanos, o que aprofunda ainda mais sua degradação como espaço público, e a sensação de insegurança de quem as percorre.

O bairro da Sapiranga possui uma malha viária, distribuída predominantemente de forma ortogonal, que delimita quadras em um padrão de 80,00mx125,00m com área de 10.000,00m². A mobilidade por esta malha viária, entretanto, está comprometida por extensas ocupações irregulares, em sua maioria moradias subnormais, ao longo das vias. As quadras, então, estão coladas umas às outras, transformadas em grandes quadras que chegam a atingir mais de 500,00m.

Muitos dos condomínios de casas da Sapiranga encontram-se em quadras nesta situação. O bairro, por não ter esgotamento sanitário obriga que os empreendimentos condominiais possuam estação de tratamento de esgoto. As invasões, por não serem atendidas por nenhuma rede de coleta de esgoto, despejam os seus resíduos e dejetos a céu aberto, contribuindo ainda mais para a insalubridade do entorno.

Figura 95. Vista de uma rua ocupada com construções ilegais e esgoto a céu aberto.



Fonte: arquivo do autor, de janeiro de 2013

Foram identificadas características projetuais de configuração e distribuição espacial, bem como atendimento ao programa voltado para a ocupação e uso das áreas comuns.

A principal característica do espaço interno dos condomínios analisados é o alinhamento das unidades habitacionais, a repetição das fachadas, o uso do recuo frontal como vaga de garagem, bem como rua e passeio estreitos. Desde o exterior, as casas só são parcialmente visíveis pelo portão e pela visão parcial da cobertura acima dos muros, uma vez que todas têm dois pavimentos. A relativa invisibilidade das casas é um importante fator de negação da rua, voltando o condomínio a si próprio. A monotonia dos muros altos, longos e destituídos de detalhes decorativos, assim como passeios estreitos, cercam as quadras dos empreendimentos, contribuindo para uma percepção de um longo percurso para quem tenha que fazê-lo, ensejando um desestímulo à valorização do urbano.

A área ocupada pelos condomínios e sua implantação em interior de quadras inteiras, ou meia quadra, poderiam contribuir significativamente para a melhoria da qualidade da paisagem e do ambiente construído, ao concentrar atividades e dinamismo de fluxos relacionáveis à rua. Não é, porém, o que se verifica, e foi possível constatar que os condomínios enfatizam o isolamento da área que ocupam, e podem afetar o estilo de vida, ao substituir o uso de equipamentos e serviços públicos.

Quando não estão envoltos por favelas, os condomínios de casas estão juntos uns aos outros, transformando as ruas em corredores de automóveis, na contramão de teóricos eminentes, como Jacobs (1961) e Low (2004) que, em seus relatos, apontam o isolamento dos moradores dos condomínios em relação à vitalidade das cidades, assim como enfatizam a importância da diversidade da urbe (Figura 96).

Figura 96. Vista de uma rua corredor, enclausurada por muros de condomínios.



Fonte: arquivo do autor, de janeiro de 2013

Os empreendimentos estudados se encontram em terrenos que variam de quadra inteira a meia quadra. Os condomínios Jardim de Fátima II e Évora Boulevard estão em quadra inteira, significando dizer que tem terreno de 10.000,00 m², uma vez que as quadras possuem 125,00mx 80,00m. Já os condomínios Idezith Câmara e Maison Blanc estão em terrenos menores. 5.516,80 m² e 6.820,00, respectivamente. O restante da quadra, em ambos os casos, está ocupada com residências tradicionais, “casa de rua”, ou por lotes ainda desocupados.

A implantação dos cinco condomínios estudados é definida por filas de casas perpendiculares à rua que lhes dá acesso e sempre no sentido longitudinal do terreno. Esta disposição permite a maximização do número de lotes, bem como evita que curvas sejam criadas no interior da quadra, o que tomaria o espaço de um lote a cada curva criada. O acesso às áreas comuns dos condomínios é feita por meio de portões controlados por porteiros que ficam em guaritas. Além do controle dos portões, é na guarita que se encontram os monitores dos circuitos internos de televisão. Junto à guarita, existe uma área confinada, onde os moradores e visitantes têm suas credenciais checadas pelo porteiro para posterior liberação de acesso às áreas comuns.

O condomínio Idezith Câmara está implantado em meia quadra e possui duas filas de casas separadas por uma via interna. Esta atravessa todo o terreno no sentido longitudinal, dando acesso aos lotes e casas. Todas as casas têm suas frentes voltadas para esta via. O acesso ao condomínio se dá por dois portões, um para veículos e outro para pedestres, que são controlados de uma guarita por um porteiro. De acordo com a arquiteta Astrid Câmara que projetou o condomínio, a implantação inicial possuía os acessos pela rua oposta e a área de lazer era maior, uma vez que englobava a rua. Conforme a autora do projeto, a Prefeitura não aceitou a proposta alegando que no futuro o condomínio poderia vir a ser desmembrado, e, com isso, tornar a via interna pública, e fazendo uma quadra com largura menor do que a mínima permitida. Exigiu, então, a Prefeitura, que a área de lazer fosse fragmentada e que os dois últimos lotes, no final da via interna, fossem unidos, de forma que a rua não atravessasse a totalidade do terreno. Em razão de um consenso dos proprietários, a rua foi construída de ponta a ponta e apenas as áreas comuns de lazer foram prejudicadas, diminuída em sua área.

O condomínio Jardins de Fátima II possui três de filas de casas, separadas por duas vias internas perpendiculares à avenida que lhes dá acesso. As duas vias paralelas atravessam o terreno no sentido longitudinal, e após as últimas casas, se encontram no recuo obrigatório, permitindo aos veículos entrarem por uma via e saírem por outra. Neste condomínio, salvo

poucas alterações, as plantas das casas são iguais e possuem a mesma orientação. Estão todas com a área de serviço voltada para o oeste e a área social para o leste. Desta forma, as unidades habitacionais da fila de casas do meio têm acesso privilegiado, uma vez que pode ser feito tanto pela área social como pela de serviço. A fila de casas que fica ao oeste tem suas unidades habitacionais com acesso apenas pela área social e as unidades habitacionais que ficam na fila ao leste têm acesso apenas pela área de serviço. Apesar da possibilidade de acesso de veículos ao condomínio poder se concentrar em portão único, o acesso é feito por dois portões, controlados pelo porteiro desde a guarita. O portão para pedestres dá acesso apenas à guarita. Depois de checadas as credenciais do pedestre, o segundo portão é aberto para o acesso às áreas comuns do condomínio.

O condomínio Évora Boulevard possui quatro filas de casas e duas vias internas de acesso aos lotes e casas, todas paralelas. As duas filas de casas do meio são juntas e seus lotes estão unidos pelos fundos. Assim, todas as casas têm sua frente voltada para uma via interna; como nos condomínios Idezith Câmara e Jardins de Fátima II, perpendiculares à rua que dá acesso ao empreendimento e no sentido longitudinal do terreno. O acesso de veículos ao empreendimento é feito por dois portões, controlados pelo porteiro desde a guarita. Já o portão para pedestres dá acesso apenas à guarita. Depois de checadas as credenciais do pedestre, o segundo portão é aberto para o acesso às áreas comuns do condomínio.

No condomínio Maison Blanc a implantação possui uma diferença estruturante pelo fato de o terreno não ter geometria retangular. São dois retângulos juntos, formando um “T”, como pode ser visto na figura 86. Desta forma, são quatro filas de casas, sendo que duas são perpendiculares às outras duas. As filas maiores foram locadas no sentido longitudinal do terreno, seguindo a lógica do maior número de lotes. A criação de uma esquina para dar acesso à via menor eliminou um lote. Em compensação, as áreas de lazer e o equipamento de controle de acesso podem ser oferecidos às duas ruas. O acesso de veículos ao empreendimento é feito por meio de um só portão, controlado pelo porteiro desde a guarita, e o portão para pedestres dá acesso apenas à guarita. Depois de checadas as credenciais do pedestre, o segundo portão é aberto para o acesso às áreas comuns do condomínio.

Nos espaços externos do empreendimento, o paisagismo fica restrito ao tratamento dado aos passeios e aos muros. No condomínio Idezith Câmara, este tratamento apenas acontece no trecho onde fica o acesso. Na calçada, onde plantaram árvores, e no muro, que foi pintado. Ao longo de todo o restante do limite do terreno com as vias públicas, o muro é de tijolo cerâmico

aparente encimado por cerca elétrica e o passeio sem pavimentação. No condomínio Jardim de Fátima II, o tratamento de muros e calçadas também se encontra apenas no trecho voltado para a via de acesso ao condomínio. Nesse trecho, árvores foram plantadas, uma faixa de canteiro foi criada junto à grade, e a calçada tem paginação com pedra portuguesa. Neste caso, a existência de ocupações irregulares no entorno do empreendimento impede o tratamento destes espaços públicos.

O tratamento de muros e calçadas do condomínio Évora Boulevard e do Maison Blanc obedece ao mesmo princípio de tratar bem as áreas próximas ao acesso do empreendimento e dar menor importância aos outros limites do terreno com as vias públicas.

Quanto ao tratamento dos espaços livres privados, de uso coletivo, há que se observar a omissão das leis que regulamentam a construção dos condomínios, omissa no que diz respeito à existência de calçadas internas para pedestres, uma área tão cara no espaço público que fica a critério do empreiteiro quando em espaço privado. Tampouco os dispositivos legais exigem recuos de frente aos lotes. Somente os recuos situados nos limites do terreno são exigidos e, mesmo assim, são ocupados com edículas e telheiros após o “habite-se”.

No condomínio Idezith Câmara, os espaços livres de cada unidade habitacional correspondem a 55,00 % de cada lote, ou 180,26m², e situam-se em todo o entorno das casas. Conformam um grande espaço contínuo, ocupado por vegetação - que inclui árvores de grande porte - e gramados. O cuidado dispensado por parte de cada morador ao seu jardim oculta a monotonia criada pela repetição exaustiva da fachada das casas e enseja espaços diferenciados ao longo da via interna, pavimentada com intertravados e ladeada por passeios de pedra portuguesa. Desta forma, todas as casas dão vista para seu jardim e para o jardim da casa em frente.

O espaço livre dos lotes dos demais condomínios são bem menores, quando comparados ao espaço livre dos lotes do condomínio Idezith Câmara. Na tabela 43, tem-se a metragem do espaço livre no lote em cada empreendimento.

Tabela 43. Relação do espaço livre no lote em cada empreendimento.

Condomínio	Idezith Câmara	Jardins de Fátima II	Isla de Murano	Évora Boulevard	Maison Blanc
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Área do lote	327,8	183,48	152,50	148,75	174,25
área Ocupada	147,54	95,35	96,74	67,93	111,57
Espaço livre	180,26	88,13	55,76	80,82	62,68

Fonte: autor

Os espaços livres de cada lote do condomínio Jardins de Fátima II se limitam ao jardim frontal das casas, uma vez que as casas são geminadas e a área dos fundos corresponde à área de serviço. Cada via interna possui jardim apenas de um lado, uma vez que o outro lado corresponde às áreas de serviço das casas. De um lado, a criatividade, expressa na jardinagem, diferenciando as fachadas; de outro a monotonia dos fundos das residências. Os passeios são pavimentados com pedra portuguesa, são estreitos, existem apenas do lado dos jardins e são ocupados pelos carros dos moradores, por não caberem inteiramente no lote, prejudicando seu uso pelos pedestres. As vias internas são pavimentadas com intertravados.

As vias internas do condomínio Évora Boulevard são pavimentadas com intertravados. As calçadas foram incorporadas aos jardins dos lotes. O jardim foi planejado delimitando o espaço para segundo veículo e o espaço para plantio de árvores. A exiguidade do espaço para vegetação indica que pouco será ocultado das fachadas e muito de criatividade será exigido dos proprietários, se quiserem diferenciar suas casas.

No condomínio Maison Blanc, a pavimentação das vias e passeios internos são de intertravados. Igualmente como no condomínio Évora Boulevard, o jardim existe somente na frente das casas e se restringe a um gramado e plantas arbustivas, uma vez que o espaço para plantio é diminuto e concorre com o acesso de pessoas e vagas para automóveis.

Quanto à ocupação dos espaços internos dos empreendimentos, nos cinco condomínios pesquisados, a média do percentual de áreas destinado aos lotes, isto é, às vendas, é 71%, variando de 69,32% a 72,92%. As vias internas variam de 9,86%, no condomínio Idezith Câmara, a 16,01%, no condomínio Jardins de Fátima II. Este aumento de áreas de vias internas repercute diretamente nas áreas de lazer e administrativas. Assim, o condomínio Jardins de Fátima II tem o menor percentual de áreas de lazer e administrativas, 13,01%, quando a média é de 15,19%.

Tabela 44. Áreas de ocupação do terreno

Condomínio	Idezith Câmara		J. de Fátima II		Isla de Murano		Évora Boulevard		Maison Blanc	
Área total dos lotes	4.023,00	72,92%	7.044,42	70,98%	3.118,90	70,88%	5.710,64	69,32%	4855,9	71,20%
Áreas das vias internas	544,00	9,86%	1.588,84	16,01%	607,56	13,81%	1.290,59	15,67%	912,5	13,38%
Áreas de lazer/adm	949,80	17,22%	1.290,67	13,01%	673,54	15,31%	1.236,50	15,01%	1.051,60	15,42%
Área do terreno	5.516,80		9.923,93		4.400,00		8237,73		6.820,00	

Fonte: autor

Piscina, campo de futebol, sala de *fitness*, sauna etc, são equipamentos que se explicam pela relação de valor agregado, pois, para cada equipamento há um custo de manutenção e uma contrapartida de valorização do condomínio, estabelecendo-se uma relação custo-benefício. Os quatro condomínios estudados possuem campo de futebol, piscina, salão de festas e *playground*. Os condomínios Évora Boulevard e Maison Blanc, mais recentes, possuem sala de *fitness* e sauna.

A área destinada aos espaços de lazer apenas estão relacionadas às áreas dos lotes e das vias. Quando comparada a população dos condomínios, percebe-se que esta nada influi, pois a variação chega a 32,35%, sendo 4,81m² por morador no condomínio Isla de Murano e 6,58m² por morador no condomínio Idezith Câmara.

As áreas das unidades residenciais variaram de 125,00m² a 252,33m², 50%. Quando comparadas com o número de moradores por moradia, a variação ficou entre 20,83m² e 24,86m² por morador - diferença de 16%, significativa no valor do imóvel, que tem seu preço de venda calculado por metro quadrado.

Tabela 45. Área construída por morador

Condomínio	Idezith Câmara	Jardins de Fátima II	Isla de Murano	Évora Boulevard	Maison Blanc
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Área da casa (m ²)	252,33	172,55	159,70	125	174,04
Moradores	12	7	7	6	7,00
M ² /morador	21,03	24,65	22,81	20,83	24,86

Fonte: autor

Nas casas, também é significativa a diferença de área social por morador. Se forem consideradas somente as áreas de convívio social, varanda, estar e jantar, a média é 6,66m² por morador, com variação entre 5,29m², no condomínio Évora Boulevard, a 8,34m², no condomínio Isla de Murano. É uma diferença de 30% do menor para o maior.

Tabela 46. Área social por morador

Condomínio	Idezith Câmara	Jardins de Fátima II	Isla de Murano	Évora Boulevard	Maison Blanc
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Area Social da casa (m ²)	78,53	42,55	58,40	31,72	50,7
Moradores	12	7	7	6	7,00
M ² /morador	6,54	6,08	8,34	5,29	7,24

Fonte: autor

Entre banheiros e lavabos, com exceção das casas do condomínio Idezith Câmara, onde existem seis, nos outros condomínios as casas possuem cinco. A média de área é de 2,96m², sendo que o banheiro maior tem 5,17m² e o menor, um lavabo, 1,25m². O percentual das áreas de banheiros em relação ao somatório dos outros ambientes das casas é de 0,97%, com variação de 1%.

Tabela 47: Área dos banheiros

	I. Câmara	J. Fátima	I. Murano	É. Boulevard	M. Blanc
Banh do quarto 1	5,12	4,05	3,23	3,86	3,30
Banh do quarto 2	3,12	2,65	3,26	2,98	2,20
Banh do quarto 3	3,08	4,30	3,65	3,42	4,81
Banh do quarto 4	3,36	–	–	–	–
Banheiro	3,36	–	–	1,62	3,12
Lavabo	–	2,65	1,53	1,25	–
Banh. empregada	1,84	2,00	2,23	–	1,50
Total	19,88	15,65	13,9	13,13	14,93
Média	3,313	3,130	2,780	2,626	2,986
% da casa	0,985	0,979	0,981	0,974	0,981

Fonte: autor

As áreas dos dormitórios representam, em média, 69,44% da área construída das casas, incluindo-se as dependências de empregada e os gabinetes. A variação fica entre 56,81% na casa do condomínio Idezith Câmara e 64,24% na casa do condomínio Jardins de Fátima II.

Tabela 48: Area dos dormitórios

Condomínios	Idezith Câmara	Jardins de Fátima	Isla de Murano	Évora Boulevard	Maison Blanc
Quarto 1	30,14	12,75	13,23	12,37	10,80
Quarto 2	13,31	12,00	10,18	9,93	10,80
Quarto 3	14,51	13,40	11,6	9,08	12,56
Quarto 4	13,31	–	–	–	–
Quarto/Gabinete	13,31	10,80	–	–	8,71
Dep. de empregada	12,50	4,75	5,31	–	4,29
Total	97,08	53,7	40,32	31,38	47,16
Média por morador	8,09	5,97	5,76	5,23	5,24
% da casa	56,81%	64,24%	71,87%	68,96%	70,16%

Fonte: autor

É significativa a diferença de área social por morador. Se forem consideradas somente as áreas de convívio social, varanda, estar e jantar, a média é 6,66m² por morador, com variação entre 5,29m², no condomínio Évora Boulevard, a 8,34m², no condomínio Isla de Murano - diferença de 30% do menor para o maior.

Tabela 49: áreas sociais

Condomínio	Idezith Câmara	Jardins de Fátima II	Isla de Murano	Évora Boulevard	Maison Blanc
Áreas sociais (m ²)	78,53	53,15	50,50	31,72	46,6
Moradores	12	7	7	6	7,00
M ² /morador	6,54	7,59	7,21	5,29	6,66

Fonte: o autor

O programa das casas é objeto de variação nos casos estudados. No térreo, varanda junto com abrigo para automóvel, estar, jantar, copa/cozinha, área de serviço, e uma circulação, que constituem ambientes comuns aos cinco projetos pesquisados, assim como um banheiro ou lavabo. Um dos empreendimentos não possui dependência nem banheiro de empregada. Um quarto que serve como gabinete está presente em três dos empreendimentos, o mesmo para despensa. Em um dos projetos aparece um *foyer* que nada mais é do que um espaço sem uso específico na garagem.

Tabela 50: Programa das casas: térreo

TÉRREO	Idezith Câmara	Jardins de Fátima	Isla de Murano	Évora Boulevard	Maison Blanch
Varanda/abrigo carro	42,53	14,60	28,03	7,72	20,25
Escada	3,48	3,78	4,16	3,94	3,80
Sala (estar, jantar)	36,00	27,95	30,37	24,00	30,45
Copa/cozinha	12,37	11,90	13,08	9,86	10,27
Área de serviço	6,50	5,00	4,05	2,79	2,50
Dep. de empregada	12,50	4,75	5,31	–	4,29
Banh. de empregada	1,84	2,00	2,23	–	1,50
Quarto/gabinete	13,31	10,80	–	–	8,71
Banheiro	3,36	–	–	1,62	3,12
Lavabo	–	2,65	1,53	1,25	–
Despensa	1,86	1,10	–	0,90	–
Circulação térreo	1,49	3,50	–	–	–
<i>foyer</i>	–	–	–	2,36	–
Total térreo	135,24	88,03	88,76	54,44	84,89

Fonte: autor

Tabela 51: Programa das casas: Pav. Superior

Pavimento Superior	Idezith Câmara	Jardins de Fátima	Isla de Murano	Évora Boulevard	Maison Blanch
Circulação /hall	3,59	5,43	4,85	1,99	4,87
quarto 1	30,14	12,75	13,23	12,37	10,80
quarto 2	13,31	12,00	10,18	9,93	10,80
quarto 3	14,51	13,40	11,6	9,08	12,56
quarto 4	13,31	–	–	–	–
Banh quarto 1	5,12	4,05	3,23	3,86	3,30
Banh quarto 2	3,12	2,65	3,26	2,98	2,20
Banh quarto 3	3,08	4,30	3,65	3,42	4,81
Banh quarto 4	3,36	–	–	–	–
Varanda quarto	–	3,85	–	3,03	2,70
Closet quarto 1	–	3,70	4,58	–	3,71
Varanda gourmet	–	–	–	–	17,39
Total superior	89,54	62,13	54,58	46,66	73,14

Fonte: autor

No pavimento superior todos os quartos possuem banheiros. Todos os quartos principais possuem *closet*, com exceção o do condomínio Idezith Câmara. Nesse, apesar de não possuir *closet*, seus quartos possuem áreas maiores do que a dos quartos dos outros condomínios, incluindo seus *closets*.

São duas as tipologias das casas. A coberta é o elemento definidor das tipologias nos quatro empreendimentos pesquisados: casa com beiral e casa sem beiral, ou, de outra forma, casa com platibanda e casa sem platibanda. Aquelas com beiral, sem platibanda, são as do tipo das casas tradicionais, onde o telhado se projeta para além do limite das paredes. Este beiral protege as fachadas das águas das chuvas contra marcas de escorrimentos e dificulta a entrada de água pelas frestas das janelas. Os beirais protegem ainda as fachadas contra a insolação nos horários mais quentes do dia. Este tipo de fachada é encontrado nos condomínios Idezith Câmara e Jardins de Fátima II.

As fachadas com platibanda, encontradas nos condomínios Évora Boulevard e Maison Blanc, se contrapõem às fachadas tradicionais, impondo-se como contemporâneas. Apesar de terem marquise com projeção acentuada, funcionando como um beiral, não protegem contra a insolação os altos e largos panos de vidro transparente das fachadas. Ademais, a necessidade de privacidade obriga que os moradores recorram ao uso de cortinas e persianas, tanto para impedir a visibilidade dos ambientes internos contra olhares da rua como de resguardar o mobiliário contra os raios do sol. A proteção destes vidros contra a insolação é também uma solução imperativa para evitar que as casas se transformem em estufas.

As casas de menores dimensões podem estar voltadas para consumidores com faixa de renda menor do que a dos outros condomínios. Essa característica não modifica a classificação do exemplar quanto à tipologia geral “condomínio-club”, por oferecer área de lazer e serviços, e se voltar ao atendimento da segurança, como os demais.

Uma das principais causas de os condomínios atraírem consumidores é essa atmosfera constituída de produto vendável, de qualidade de vida e segurança. A imagem de que constitua um lugar diferenciado do restante da Cidade também é uma elaboração. A perda de fruição da riqueza cultural e diversidade de ofertas urbanas parece não importar aos que vivem entre muros; parece indicar que a imagem da Cidade, ao sair do condomínio e ao deixar de ser protegido pelas cercas, grades, muros e cancelas da portaria, é de uma realidade caótica e perigosa, que é melhor evitar.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho procurou compreender as razões envolvidas na concepção dos condomínios de casas, em especial, na cidade de Fortaleza, e se justificou por caracterizar essa tipologia de moradia e sua inserção urbana, enfocando as questões relacionadas dos condomínios com o espaço público na Cidade.

O recorte temporal que se estende do ano de 1997 a 2009 é o período em que vigorou a Legislação de Uso e Ocupação do Solo, não sendo, pois, permitida a verticalização de edificações no bairro da Sapiranga.

Nessa nova tipologia de padrão de consumo, a moradia deixa de ser somente o lugar de "reprodução física" da força de trabalho (dormir-procriar) e passa a ser também o lugar de acumulação e realização individual dos valores de uso dos bens duráveis. Assim, a produção de toda uma série de bens duráveis exigiu a existência de uma moradia que permitisse a alocação de bens tais como geladeira, máquina de lavar, rádio, televisor etc.

E a "suburbanização" das residências exigiu outro bem durável, o automóvel, o meio de transporte individual que viabilizaria o deslocamento dos assalariados entre a residência e o local de trabalho. Esse processo exigiu, também, intervenção do Estado no que concerne à produção de infraestrutura urbana.

Com o intuito de ampliar a escala de análise para melhor compreensão do tema, houve necessidade de se estudar, desde uma perspectiva histórica, a produção imobiliária e a dinâmica deste mercado capitalista. Foi possível observar que a demanda da construção de habitação é estimulada quando sopram ventos favoráveis do ponto de vista econômico e geral, existindo investimentos destinados ao mercado imobiliário e financiamentos capazes de beneficiar investidores e consumidores. Durante o período de 1995 a 2009, universo de tempo estudado, assistiu-se a um *boom* imobiliário, ou seja, o crescimento das condições favoráveis ao mercado, e se verificou um bom momento para a construção civil, em razão da conjuntura

econômica favorável. Nesse período teve início expressivo aumento da produção de condomínios de casas em Fortaleza.

Sinais de enfraquecimento do modelo de segregação centro-periferia são percebidos desde a década de 1990, com mudanças caracterizadas por maior complexidade do padrão de distribuição da qualidade ambiental urbana, e por uma maior fragmentação do tecido urbano (RIBEIRO e LAGO, 1994). Tais mudanças se revelam na emergência dos condomínios fechados, que propiciam nova forma de segregação das classes médias em áreas periféricas, até então exclusivas das camadas de baixa renda, e na difusão da pobreza por todo o tecido urbano, particularmente das favelas em áreas providas de acessibilidade, mas em terrenos impróprios, como alagados, encostas, trilhos de trem, dentre outros (FREITAS, PEQUENO, 2011).

Para melhor compreender e definir o fenômeno dos condomínios de casas, foi necessário entender a urbanização da Cidade, abordando a produção do espaço capitalista. A relação entre Estado e mercado imobiliário também se demonstrou fundamento relevante para o entendimento da ação conjunta desses agentes produtores do espaço urbano. Enunciando a dinâmica e as bases de funcionamento do mercado imobiliário, verifica-se que o objetivo primordial é a obtenção do lucro. O mercado, ao poder induzir situações favoráveis à realização de seus interesses, tem no Estado a contraposição capaz de interferir na organização do espaço urbano, normalizando e regulando os interesses de empreendedores por meio de legislações urbanísticas e ao priorizar investimentos e a realização de infraestruturas.

Para exemplificar essa relação mútua entre Estado e mercado imobiliário fundamentada em exposição e regulação de interesses, a implantação de equipamentos urbanos de grande porte, como o Centro de Feira e Eventos, o Centro Administrativo do Cambéba, a UNIFOR, o Fórum Clovis Beviláqua, o alargamento da avenida Washington Soares e da avenida Maestro Lisboa, são fenômenos históricos que possibilitaram compreender o jogo de forças presente na produção do espaço da Cidade.

Para expandir os conhecimentos sobre o fenômeno dos condomínios fechados em outras localidades brasileiras, mencionou-se o caso das transformações experimentadas em São Paulo, onde a desindustrialização deu oportunidade ao aparecimento de grandes áreas urbanas, antes ocupadas por fábricas, que foram tomadas por condomínios fechados. No Rio

de Janeiro, a Barra da Tijuca, originalmente planejada por Lúcio Costa, hoje constitui um bairro voltado a famílias de alta renda, território ocupado hoje por condomínios, possibilitando referir-se ao conceito de “anticidade”.

Na Capital cearense, o fenômeno da dispersão urbana experimentada pelas aglomerações urbanas contemporâneas evidencia a expansão desordenada de ocupação das áreas afastadas do Centro e dos municípios vizinhos. Os condomínios fechados, tanto horizontais quanto verticais, aparecem como opção de moradia e padrão residencial, explicados pela dispersão e fragmentação urbanas.

Foram estudados instrumentos legais e urbanísticos, com a intenção de reaver o percurso histórico de como paulatinamente se consolidou e difundiu a categoria "condomínios residenciais". A Lei nº 5.577, de 12 de maio de 1982, define, sob o ponto de vista do uso e ocupação do solo, o que é condomínio de edificações multifamiliares e condomínio de conjuntos de casas, bem assim o que são conjuntos residenciais.

A atual Lei de Uso e Ocupação do Solo de Fortaleza, Lei no 7.987, de 23 de dezembro de 1996, prevê a verticalização em áreas do Município por meio da relação entre o coeficiente de aproveitamento/área do terreno; sendo esta uma das causas do fenômeno da proliferação dos condomínios verticais. Assim, quanto maior a área do terreno, maior é a possibilidade de verticalizar e produzir adensamento, elevando a quantidade de unidades e a rentabilidade imobiliária. No caso do bairro da Sapiranga, não é permitida a verticalização, tendo-se constatado, por conseguinte, a proliferação dos condomínios horizontais. Convém salientar, no entanto, que o último Plano Diretor Participativo, de 2009, já permite a verticalização nessa área, sudeste do Município, incluindo o bairro Sapiranga. Assim, percebe-se que o bairro Sapiranga logo será alvo de alterações nas características dos condomínios, que passarão de horizontais para verticais. Até o presente momento, demais dispositivos legais que regulamentam esse Plano Diretor ainda não foram regulamentadas, como, por exemplo, a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Foi possível compreender a importância das leis de zoneamento e uso e ocupação do solo para a Cidade e como estes interferem no espaço urbano induzindo na produção deste.

Foi possível comprovar, também, que a falta de acompanhamento e planejamento interferiu na estrutura urbana, havendo acarretado problemas de deslocamentos de grande extensão, afetando o cotidiano dos moradores de Fortaleza. O trânsito e a proliferação de

automóveis circulando, fenômeno causado pela insuficiência de transportes públicos, e de melhor planejamento; os deslocamentos necessários e a concentração de investimentos infraestruturais na região Sudeste; e as drásticas diferenças sociais experimentadas em Fortaleza, constituem, certamente, problemas que poderiam ter sido alvo de intervenções. A fragmentação do tecido urbano e o incentivo às formas de moradia em ilhas ou enclaves só recrudesceram.

A importância de relatar esse percurso de pesquisa é possibilitar uma visão das formas como se sucedem a mobilidade e a apropriação do território da Cidade, bem como assinalar as razões do sucesso dos condomínios, murados, vigiados, com lazer privado e serviços oferecidos pelo mercado. Portanto, a discussão sobre a relação dos condomínios fechados e o uso do espaço público é essencial para se compreender os efeitos da presença daqueles na paisagem urbana.

Para exemplificar o exposto, foram exibidos e discutidos no trabalho projetos e obras cujas formas de conexão e relação com o entorno foram debatidas, mostrando-se mais uma vez que o Estado e o projeto arquitetônico podem influenciar na concepção de um espaço. Foi citada a difusão de propostas modernas com início na década de 1940 sob a intensiva influência dos projetos inovadores das “Siedlungen” alemãs, dos “Höfe” vienenses, da Unidade de Habitação de Le Corbusier, das cidades-jardins e dos conjuntos habitacionais do período de reconstrução pós-Segunda Guerra Mundial.

A análise dos cinco estudos de caso procurou entender as características projetuais (espaciais e programáticas) que definem os condomínios selecionados. Desde então, foi possível comparar aspectos de inserção urbana e de qualidade projetiva das unidades nos cinco casos.

Foi dado observar que as estratégias do mercado imobiliário se pautam pela oferta de qualidade de vida, entendida como reclusão nos condomínios, quando qualidade de vida se define por um conjunto de fatores múltiplos e diversos, que, para os atingir, é necessário modificar não somente a tipologia residencial e construtiva, como também desmistificar o vínculo constituído entre qualidade de vida e reclusão. A conscientização quanto à problemática da segregação espacial deve ser esclarecida para todos e não somente deve estar expressa para os profissionais de Arquitetura e Urbanismo. O papel regulador do Estado, na forma de planejamento e aplicação dos instrumentos urbanísticos e das diretrizes do Plano

Diretor Estratégico, deveria acontecer ao incentivar o projeto do uso misto, trazendo vida aos lugares, e não somente a reiteração do isolamento por meio dos muros.

O fenômeno dos empreendimentos da tipologia condomínios de casas resulta de um conjunto de fatores, tais como as condições históricas, inovação do produto imobiliário residencial, viabilidade do empreendimento, disponibilidade e oferta de grandes terrenos, assim como a questão do Estado que aprova tal modalidade. Em razão da complexidade dos fatores que envolvem a produção dos condomínios, é possível dizer que o assunto, tão complexo como relevante, não se esgota neste trabalho. Como exemplo de investigações futuras, pode-se estudar o fenômeno da verticalização pelo qual o bairro Sapiranga passará em face da permissão de verticalização prevista no último Plano Diretor Participativo de 2009.

O debate da atual produção imobiliária é tema de fundamental importância para que os princípios da Arquitetura e do Urbanismo, salientando a importância de participação de agentes públicos e privados na produção da Cidade sejam retomados, visando a melhores condições para o futuro do espaço urbano.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. A regulação urbana e o regime urbano: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital. **Ensaio FEE**, Porto Alegre, (16) 2, p.510-555, 1995. Disponível em: <<http://revistas.fee.tche.br/index.php/ensaios/article/view/1790/2158>>. Acesso em: 21 jan. 2013.

ABBUD, Benedito. Entrevista realizada pela equipe do Quadro do Paisagismo no Brasil em janeiro de 1999. In: ARAGÃO, Solange de. Espaços livres condominiais. **Revista Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**, São Paulo, n. 6, p. 49-64, 2007. Disponível em <http://www.arquitetura.eesc.usp.br/revista_risco/Risco6-pdf/02_art4_risco6.pdf>. Acesso em: 28mar. 2013

ACCIOLY, Vera Mamede. **Planejamento, planos diretores e expansão urbana** - Fortaleza 1960-1992. Tese Doutorado em Arquitetura e Urbanismo. UFBA, Salvador, 2008.

_____. Estruturação urbana e mobilidade na região metropolitana de Fortaleza. In: PEQUENO, L. R. B. (Org.). **Como anda Fortaleza**. Rio de Janeiro: Observatório das Metrôpoles, 2009.

ACIOLY, Cláudio; DAVIDSON, Forbes. **Densidade urbana**: instrumento de planejamento gestão urbana. Rio de Janeiro: Mauad, 1998

AGLIETTA, M. Regulation et crise du capitalisme. Paris, 1976. In: ABRAMO, Pedro. A regulação urbana e o regime urbano: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital. **Ensaio FEE**, Porto Alegre, v.16, n.2, p.510-555, 1995. Disponível em: <<http://revistas.fee.tche.br/index.php/ensaios/article/view/1790/2158>>. Acesso em: 21 jan. 2013.

ANDRADE, Margarida. **Onde moram os operários**: vilas operárias em Fortaleza (1920-1945). 1990. 309 f. Dissertação (Mestrado em Desenho Urbano/Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 1990.

ANDRADE, Luís Aureliano G. de; AZEVEDO, Sérgio. **Habitação e poder**: da Fundação da Casa Popular Banco Nacional de Habitação. Rio de Janeiro: Zahar, 1982.

ARAGÃO, Solange de. Espaços livres condominiais. **Revista Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**, São Paulo, n. 6, p. 49-64, 2007. Disponível em: <http://www.arquitetura.eesc.usp.br/revista_risco/Risco6-pdf/02_art4_risco6.pdf>. Acesso em: 28 mar. 2013

ARAGÃO, Marrocos. Os grandes conjuntos habitacionais do BNH, 2009. In: MÁXIMO, Rérisson. **Moradia, arquitetura e cidade**; mudanças e permanências na produção da habitação social no espaço urbano metropolitano de Fortaleza. Dissertação de mestrado em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2012.

ARAGÃO, Thêmis Amorim. **Influências das políticas habitacionais na construção do espaço urbano metropolitano de Fortaleza**: histórias e perspectivas. Dissertação de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional da UFRJ. Rio de Janeiro, 2010

ARAÚJO, Ana Maria Matos; CARLEIAL, Adelita Neto. Opulência e miséria nos bairros de Fortaleza (Ceará/Brasil). **Scripta Nova** - Revista Electrónica de Geografía y Ciências Sociales, Barcelona: Universidad de Barcelona, 2003.

ARRETICHE, Marta. Intervenção do Estado e setor privado: O modelo brasileiro de política habitacional. **Espaço e Debates**, São Paulo, n.31, p.21-36, 1990.

AZEVEDO, Sérgio de. **O desempenho do poder público na área habitacional**: um breve retrospecto. Déficit habitacional no Brasil. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 1995.

BENEVOLO, Leonardo- História da Arquitetura Moderna. 3. ed. - São Paulo: Perspectiva, 2001.

BARCELLOS, Tanya; MARMARELLA, Rosetta. O significado dos condomínios fechados no processo de segregação espacial nas Metrôpoles. **Anais do XXII Encontro nacional da Anpur**. Belem, PA, 2007. < [http://www.fee.tche.br /sitefee/pt/content/publicacoes/pg_tds_detalhe.php?ref=019](http://www.fee.tche.br/sitefee/pt/content/publicacoes/pg_tds_detalhe.php?ref=019) > Acesso em: 26 ago. 2012.

BEREZIN, Itamar. Condomínio-clubes, modismo ou tendência. **Seminário do Fórum da Construção - SIAMFESP**, São Paulo, 23 jan. 2007.

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

BOLAFFI, Gabriel. **A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial**. São Paulo: Alpha-Omega, 1979.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 5. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2011.

BONDUKI, Nabil. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo**, n.1, 2008. Disponível em: <http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf>. Acesso em: 23 jan. 2013.

BONDUKI, Nabil. Habitação social e arquitetura moderna: os conjuntos residenciais dos IAPs. In: CARDOSO, Luiz Antônio Fernandes; OLIVEIRA, Olívia Fernandes (Org.). **(Re) discutindo o modernismo**: universalidade e diversidade do movimento moderno em arquitetura e urbanismo no Brasil. Salvador: Mestrado em Arquitetura e Urbanismo da UFBA, 1997. p. 221-250.

BONDUKI, Nabil. **Os pioneiros da habitação social no Brasil (1930-1964)**. São Paulo: FAPESP, 2005. (Projeto de Pesquisa apresentado à Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo).

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos**. A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

BRAGA, Elza Maria Franco. **Os labirintos da habitação popular: conjunturas, programas e atores**. Fortaleza: Fundação Demócrito Rocha, 1995.

BRASIL. Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação. **Déficit habitacional no Brasil 2007**. Brasília, 2009.

BRASIL. Banco Central. **Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964**. Brasília, DF: Presidência da República, Casa Civil, 1964.

_____. **Lei 5107/66**. Brasília, DF: Presidência da República, Casa Civil, 1966.

CALDEIRA, Maria Tereza P. R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34; Edusp, 2000.

CAMPOS FILHO, Candido M.; SOMEKH, Nádia. **A cidade que não pode parar - Planos urbanísticos de São Paulo no século XX**. São Paulo: Mackpesquisa, 2002

CAMPOS, Iberê M. A epidemia dos condomínios-clubes. **Seminário do Fórum da Construção**, São Paulo, 23 jan. 2007. SIAMFESP Disponível em: <www.forumdaconstrucao.com.br/conteudo.php?a=33&Cod=61>. Acesso em: 26 ago. 2012.

CARDOSO, Adauto Lúcio. **Política habitacional e o novo papel dos governos subnacionais**. Rio de Janeiro: Observatório IPPUR/FASE – Finep, 2001.

ARAÚJO, Ana Maria Matos; CARLEIAL NETO, Adelita. Oportunidade e miséria nos bairros de Fortaleza (Ceará/Brasil). **Scripta Nova - Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, Barcelona: Universidad de Barcelona, 2003.

CASTELLS, Manuel. **Changer la ville**. Paris. (Tese de doctorar d'Etat; mimeo), 1983 in ABRAMO

CASTELLS, Manuel. **La question urbana**. Espanha: Siglo XXI, 1978.

CASTRO, José Liberal de; GUEDES, Joaquim; BRITTO, Alfredo L. **Análise do programa de desfavelamento, do projeto de execução do Núcleo Confiança e da implementação de equipamentos de uso comunitário no Núcleo Habitacional Integrado do Mondubim. Fortaleza, 1972** (mimeo).

CEARÁ (Estado). **Revisão da política habitacional para as populações de baixa renda**. Fortaleza: Iplance, 1978. Secretaria de Planejamento e Coordenação, Fundação Instituto de Planejamento do Ceará - IPLANCE.

CETREDE. A expansão da periferia urbana de Fortaleza e seu efeito de segregação e deterioração da qualidade de vida da população. Fortaleza: Centro de Treinamento em Desenvolvimento Econômico e Regional, 1981. Monografia do Curso de Desenvolvimento Urbano e Regional,

COSTA, Maria Clélia L. Fortaleza: Expansão urbana e organização do espaço. In: BORZACCHIELLO, José; CAVALCANTE, Tércia; DANTAS, Eustógio (Org.). **Uma nova história do Ceará: um novo olhar geográfico**. Fortaleza: Demócrito Rocha, 2007.

DANTAS, Eustógio W. Construção da imagem turística de Fortaleza-Ce. **Mercator** – Revista de Geografia da UFC, Fortaleza, ano 01, nº 01, 2002.

DANTAS, E.; PEREIRA, F. Dinâmica de crescimento populacional. In: PEQUENO, L. R. B. (Org.). **Como anda Fortaleza**. Rio de Janeiro: Observatório das Metrôpoles, 2009.

DANTAS, E.; COSTA, C.; SILVA, J. B. **De cidade a metrópole** - (Trans) formações urbanas em Fortaleza. Fortaleza: Observatório das Metrôpoles, 2009.

DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli. A metrópole de uma sociedade de elite. In: SEGBERS, Klaus et alii. **The making of global city-regions**. Johns Hopkins, Baltimore, 2007. (no prelo). Disponível em: <http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/c_deak/CD/3publ/07sp-metr-elit/07-SP-Met-po.pdf>. Acesso em: 22 dez. 2012.

DIOGENES, Beatriz H. N. **Dinâmicas urbanas recentes da área metropolitana de Fortaleza**. São Paulo: FAUUSP, 2012.

D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. Condomínios fechados na região metropolitana de São Paulo. In: **XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais**. Minas Gerais, 2006.

FAUSTO, Boris. **Trabalho urbano e conflito social**. São Paulo: Difel, 1977.

FINEP. **Habitação popular**. Inventário da ação governamental. Rio de Janeiro: Projeto, 1983.

FOLZ, Rosana Rita. **Mobiliário na habitação popular**: discussões de alternativas para melhoria habitabilidade. São Carlos: RiMa, 2003.

FONSECA, Antônio Cláudio Pinto da. **A produção imobiliária e a construção da cidade**. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU/USP), 2004.

FORTALEZA. **Programa integrado de desfavelamento de Fortaleza**: estudo preliminar. Fortaleza: Prefeitura Municipal de Fortaleza, 1973.

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de. Síntese diagnóstica da Lei de Uso e Ocupação do Solo - **Lei n 7.987/1996**. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza. Fortaleza, CE: PMF, 1992.

_____. **A síntese diagnóstica do Plano Diretor de Fortaleza**. Fortaleza, CE: PMF, 2003.

_____. **Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza**. 1981.

FREITAS, Clarissa F. Sampaio; PEQUENO, Luis Renato Bezerra. Produção habitacional na região metropolitana de Fortaleza: avanços e retrocessos. Rio de Janeiro - RJ – Brasil. XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR Maio de 2011.

GHIRARDO, Diane. **Arquitetura contemporânea**: uma história concisa. São Paulo: Martins Fontes, 2002.

GONDIM, Linda Maria Pontes. **Fortaleza 1987**: crescimento, opulência e miséria. Fortaleza: Universidade Federal do Ceará, 1987. Mestrado em Economia, Série Textos para Discussão, n.65.

HARVEY, D. **The urbanization of capital**. Oxford: Blackwell, 1985.

HARVEY, David. **A condição Pós-Moderna, uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. São Paulo: Loyola, 1993.

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

JUCÁ, Gisafran Nazareno Mota Jucá. **Verso e reverso do perfil urbano de Fortaleza (1945-1960)**. São Paulo: Annablume, 2003.

LE CORBUSIER. **A Carta de Atenas**. São Paulo: Hucitec/Edusp, 1993.

LEFEBVRE, Henri. **Novos conjuntos urbanos — um caso concreto: Lacq-Mourenx e os problemas urbanos da nova classe operária**. São Paulo: FAUUSP, 1964. (Mimeo)

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

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 2004. (Coleção Humanitas).

LEME, Maria Cristina da Silva. **A formação do pensamento urbanístico no Brasil, 1895-1965**. In: LEME, Maria Cristina da Silva (Coord.). **Urbanismo no Brasil: 1895-1965**. São Paulo: Studio Nobel; FAUUSP; FUPAM, 1999.

LEMENHE, Maria Auxiliadora. **Expansão e hegemonia urbana: o caso de Fortaleza**. Dissertação de mestrado em Sociologia UFC, Fortaleza, 1983.

LOJKINE, Jean. **O Estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1977.

LOUREIRO, Cláudia; AMORIM, Luiz. **Dize-me teu nome, tua altura e onde moras e te direi quem és: estratégias de marketing e a criação da casa ideal**. 2005. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp281.asp>>. Acesso em: 28 mar. 2013

MARICATO, E. **A nova política nacional de habitação**. **Jornal Folha de São Paulo**, Caderno O Valor, 24 nov. 2005.

MARICATO, Ermínia. **Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação**. São Paulo: EDUC, 2009. **Caderno Metrópole, n.º 21**, p.33-52.

MÁXIMO, Rérisson. **Moradia, Arquitetura e cidade; mudanças e permanências na produção da habitação social no espaço urbano metropolitano de Fortaleza**. Dissertação de mestrado em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2012.

MELO, Marcus André B. C. **Classe, burocracia e intermediação de interesses na formação da política de habitação**. **Espaço e Debates**, São Paulo, n.24, p.75-85, 1988.

MENESCAL, Renato Batalha. **Clube de condomínio: a exclusividade dos espaços de lazer**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2006

MEYER, João Fernando; HADDAD, Emílio. Adoção de métodos de análise de mercado imobiliário nas decisões de projeto de incorporações residenciais. In: **II Seminário da Latin American Real Estate Society**, 2001, São Paulo. Disponível em: <http://www.lares.org.br/SL2_meyer.pdf> Acesso em: 11 fev. 2007.

MEYER, J. **Adoção de métodos de análise de mercado imobiliário nas decisões de projeto**: estudo de caso dos incorporadores residenciais no bairro de Pinheiros no período 1994-1999. São Paulo, 2000, 278f. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Administração. Universidade de São Paulo, 2000.

MOREIRA, Francisco Giovani Pimentel. **O capital Imobiliário e a produção urbana de Fortaleza** : estudo de caso para o período de 1950-1970. Fortaleza: Dissertação de Mestrado. Departamento de Ciências Sociais. Universidade Federal do Ceará, 2004.

PAIVA, Ricardo A. **A metrópole híbrida**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: FAUUSP, 2011.

PONTE, Sebastião Rogério. A Belle Époque em Fortaleza: remodelação e controle. In: Souza, Simone (Org.). **Uma nova história do Ceará**: um novo olhar geográfico. Fortaleza: Demócrito Rocha, 2007.

PEQUENO, Renato G.; FREITAS, Clarissa. Desafios para implementação de zonas especiais de interesse social em Fortaleza. Rio de Janeiro, 2011. **Anais do XIV Encontro Nacional da ANPUR** - Associação Nacional de Pós-Craduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2011.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; PEACHMAN, Robert. **Cidade, povo e nação**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996.

RAGONN, M. **Histoire de tarchitecture et de turbanisme modernes**. Paris: Caslermay, 1986. v.3.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; CARDOSO, Adauto. Da cidade à nação: gênese e evolução do urbanismo. In: QUEIROZ, Luiz César Ribeiro; PECHMAN, Robert (Org.). **Cidade, povo e nação**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira; IPPUR/UFRJ; FASE, 1997.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Da propriedade fundiária ao Capital Incorporador**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Tese de Doutorado. FAU-USP. São Paulo, 1991.

ROLNIK, Raquel. Cada um em seu lugar! - São Paulo, início da industrialização: geografia do poder. São Paulo: Universidade de São Paulo/FAU, Dissertação de Mestrado, 1981.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. São Paulo: Brasiliense, 1988.

ROLNIK, Raquel; NAKANO, Kazuo. **As armadilhas do pacote habitacional**. Le Monde Diplomatique Brasil. 2009.

ROSSI, Aldo. **A arquitetura da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Incorporação da Metrópole**: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em fortaleza. Tese de Doutorado. FAU-USP. São Paulo, 1991.

SAMPAIO, Maria R.A. O papel da iniciativa privada na formação o da periferia paulistana. **Espaço e Debates**, v.XIV, n. 37 1994.

SAMPAIO, Giuliana B. D. do Amaral. **Condomínios verticais residenciais na cidade de São Paulo (2000-2008)**: Condomínios-Clube. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo, 2009.

SILVA, José Borzacchiello da. **Quando os incomodados não se retiram**: uma análise dos movimentos sociais em Fortaleza. Fortaleza: Multigraf, 1992.

SILVA, José Borzacchiello da. Formação Socioterrilofial Urbana. In. DANTAS, Eustòglo Wanderley Correia (org.). **De Cidade a Metrópole**: (Trans)formações urbanas em Fortaleza. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

SILVA, José Borzacchiello da. A cidade contemporânea no Ceará. In: SOUZA, Simone (Org.). **Uma nova história do Ceará**. Fortaleza: Demócrito Rocha, 2002.

SILVEIRA, Sheila da. **Edifícios de apartamentos**: projeto de arquiteto ou de empreendedor? Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Programa de Pesquisa e Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – PPGFAU Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Brasília, DF, 2007.

SILVEIRA, Armando Gonçalves. **Impactos socioambientais da implantação dos loteamentos fechados e condomínios horizontais no município de eusébio, Ceará**. Dissertação (Mestrado em Meio Ambiente e Desenvolvimento). Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente - PRODEMA. Universidade Federal do Ceará. Fortaleza, 2012. 145f.

SINGER, Paul. **O uso do solo urbano na economia capitalista**. A produção o capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Alfa-Omega, 1979.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. 3. ed. São Paulo: Contexto, 2012.

SMITH, Roberto. **A dinâmica da RMF e os vetores da expansão territorial**. Fortaleza: [s.n.], 2001. (Mimeo).

SOARES, José Arlindo; BARREIRA, Irllys Barreira (Coord.). **Os desafios da gestão municipal**. Fortaleza: Universidade Federal do Ceará; Recife: Centro Josué de Castro; Instituto Polis, 1998.

SOMEKH, Nádía. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo, 1920-1939. São Paulo: Edusp; Studio Nobel; FAPESP, 1997.

SOUZA (2006). In: MÁXIMO, Rérisson. **Moradia, arquitetura e cidade**: mudanças e permanências na produção da habitação social no espaço urbano metropolitano de Fortaleza. Dissertação de mestrado em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2012.

TAFURI, Manfredo. **Viena Rossa**. Milão: Electra, 1986

TOPALOV, Christian. **La urbanizacion capitalista**. Mexico: Edicol, 1979

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

VILLAÇA, Flávio. **As ilusões do plano diretor**. São Paulo: edição eletrônica, 2005.