



PRODUTO 12

VERSÃO FINAL DO PLANO

REVISÃO 03 – 19 DE JUNHO DE 2009

**PLANO HABITACIONAL PARA
REABILITAÇÃO DA ÁREA CENTRAL
DE FORTALEZA**

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA
FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL DE FORTALEZA
HABITAFOR**



**Ministério
das Cidades**



PRODUTO 12

VERSÃO FINAL DO PLANO

REVISÃO 03 – 19 DE JUNHO DE 2009

PLANO HABITACIONAL PARA REABILITAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA

**PROGRAMA DE REABILITAÇÃO
DE ÁREAS CENTRAIS - SNPU
MINISTÉRIO DAS CIDADES**



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE FORTALEZA**

Luizianne de Oliveira Lins
Prefeita

HABITAFOR

EQUIPE TÉCNICA

Olinda Maria Marques Santos
Presidente

Thereza Neumann Freitas
Assessora Técnica (SERCEFOP)

Engenheira Eletricista

Daniel Gonçalves Rodrigues

Assessor Técnico

Arquiteto e Urbanista

Ricardo Gadelha de Oliveira

Assessor Técnico - Sociólogo

Elísio Aguiar Neto

Dir. Administrativo - Economista

Arnobio Gomes Neto

Assessor Jurídico - Advogado

Ana Paula Barros Conde

Coord. Contratos e Convênios

Advogada

Anja Nelle

Arquiteta

PRODUTO 12

VERSÃO FINAL DO PLANO

REVISÃO 03 – 19 DE JUNHO DE 2009

**PLANO HABITACIONAL PARA
REABILITAÇÃO DA ÁREA CENTRAL
DE FORTALEZA**



ELABORAÇÃO

Piratininga Arquitetos Associados

COORDENAÇÃO GERAL

José Armênio de Brito Cruz

Arquiteto e Urbanista

EQUIPE TÉCNICA

Alessandra d'Ávila Vieira

Beatriz Rufino

Daniel Maeda

Gustavo Partezani Rodrigues

Isadora Tami Lemos Tsukumo

Marco Aurélio Garcia

Marília Gouveia Ferreira Lima

Renata Semin

Sheila Altmann

Tereza Herling

Wagner Brito

Arquitetos e Urbanistas

Madza Ednir Julita Nogueira

Pedagoga

Pedro Araújo

Advogado

Reginaldo Forti

Sociólogo

PRODUTO 12

VERSÃO FINAL DO PLANO

REVISÃO 03 – 19 DE JUNHO DE 2009

PLANO HABITACIONAL PARA REABILITAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA



EQUIPE TÉCNICA

Isabel Cristina Ferreira Conde

Elen Cristina Egea

Administradora

José Janio Lopes Silva

Assistente de eventos

Joana Figueiredo

Lucilla Maia

Milena Távora

Mariana Dutra de Sá

Marina Xavier

Renata Caldeira Gouveia

Rogério Evangelista

Estagiários

PRODUTO 12

VERSÃO FINAL DO PLANO

REVISÃO 03 – 19 DE JUNHO DE 2009

**PLANO HABITACIONAL PARA
REABILITAÇÃO DA ÁREA CENTRAL
DE FORTALEZA**



PRODUTO 12

VERSÃO FINAL DO PLANO

REVISÃO 03 – 19 DE JUNHO DE 2009

PLANO HABITACIONAL PARA REABILITAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA

CONTRATO:

CONFORME TOMADA
DE PREÇOS
Nº 12/2006

CONTRATADO:

PIRATININGA
ARQUITETOS ASSOCIADOS

DATA:

01 de Abril de 2009

REVISÃO 03:

19 de Junho de 2009

ÍNDICE

LISTA DE SIGLAS E ABREVIACÕES EMPREGADAS.....	17
1. INTRODUÇÃO.....	19
PARTE I	
CONSOLIDAÇÃO DOS RESULTADOS DO DIAGNÓSTICO TÉCNICO-COMUNITÁRIO PARA A CARACTERIZAÇÃO SOCIOESPACIAL DA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA.....	23
2. METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO DO PLANO	25
2.1. Premissa metodológica - identificação de setores estratégicos de intervenção.....	25
2.2. Diagnóstico socioambiental da área central de Fortaleza segundo a leitura técnica	26
2.2.1. Levantamento de dados.....	26
2.2.2. Análise dos dados segundo eixos temáticos	30
2.3. Diagnóstico socioambiental da área central de Fortaleza segundo a leitura comunitária	32
2.4. Análise comparativa das leituras técnica e comunitária – definição dos setores estratégicos de intervenção	33
2.5. Partido urbanístico adotado para a formulação de propostas	33
2.6. Debate da versão preliminar do Plano com o quadro técnico municipal.....	34
2.7. Debate da versão preliminar do Plano com a comunidade – Fórum I.....	37
2.8. Consolidação das propostas do Plano.....	38
3. CARACTERIZAÇÃO SOCIOESPACIAL DA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA	40
3.1. Delimitação da Área Central de Fortaleza	40
3.2. Estrutura ambiental natural e construída.....	41
3.3. Estruturas de acessibilidade e mobilidade urbana.....	44
3.4. Estrutura econômica e uso do solo	45
3.5. A visão dos diferentes agentes sociais sobre a área central de Fortaleza.....	47
4. CONDIÇÕES DE MORADIA, DEMANDA E OFERTA DE HABITAÇÃO NA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA.....	50
4.1. Condições atuais de moradia na área central de Fortaleza.....	50
4.1.1. Condições de moradia na porção Leste do Centro de Fortaleza (direção Aldeota)	51
4.1.2. Condições de moradia na porção central do Centro de Fortaleza	52
4.1.3. Condições de moradia na porção Oeste do Centro de Fortaleza (direção Jacarecanga)...	53
4.1.4. Favelas.....	54
4.2. Tendências do mercado imobiliário no Centro de Fortaleza	55
4.3. Demanda por habitação na área central de Fortaleza	61
4.4. Oferta de imóveis adequados à habitação na área central de Fortaleza.....	62
4.5. Conclusão	84
5. DEFINIÇÃO TÉCNICO-COMUNITÁRIA DE SETORES DE INTERVENÇÃO ESTRATÉGICA E DIFUSA	86

PARTE II

PLANO HABITACIONAL PARA REABILITAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA	93
6. DIRETRIZES GERAIS.....	95
7. PROGRAMAS HABITACIONAIS PARA A ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA	98
7.1. Programas de Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários e Informais... 98	
7.1.1. Programas de Urbanização e Regularização de Favelas	98
7.1.2. Programas de Requalificação da Moradia para Cortiços	100
7.2. Produção de novas unidades habitacionais	101
7.2.1. Produção de novos empreendimentos	101
7.2.2. Reforma de edifícios para uso habitacional	104
7.3. Intervenções Urbanísticas e Habitacionais.....	105
8. INTERVENÇÕES DIFUSAS	106
8.1. Diretrizes de Intervenção Urbanística.....	106
8.2. Diretrizes para a revisão da legislação urbanística	107
8.2.1. Recomendações para o Zoneamento Urbano e Ambiental	107
8.2.2. Parâmetros urbanísticos e viabilidade dos empreendimentos habitacionais.....	117
8.2.3. Instrumentos Tributários – IPTU e ITBI	127
8.3. Debate público sobre as intervenções difusas no Fórum I.....	129
8.4. Consolidação das propostas gerais de intervenção difusa	131
9. SETOR DE INTERVENÇÃO ESTRATÉGICA 1	132
9.1. Características gerais e diretrizes de intervenção.....	132
9.2. Debate público das diretrizes de intervenção no Fórum I	134
9.2.1. Propostas sobre sistema viário e mobilidade.....	134
9.2.2. Propostas sobre uso do solo.....	135
9.2.3. Propostas sobre habitação	136
9.2.4. Conclusão	137
9.3. Consolidação das propostas gerais para o Setor Estratégico 1	139
9.3.1. Pontos de consenso	139
9.3.2. Pontos de conflito	142
10. SETOR DE INTERVENÇÃO ESTRATÉGICA 2.....	143
10.1. Características Gerais e Diretrizes de Intervenção.....	143
10.2. Debate público das diretrizes de intervenção no Fórum I.....	145
10.2.1. Propostas sobre sistema viário e mobilidade.....	145
10.2.2. Propostas sobre uso do solo	146
10.2.3. Propostas sobre habitação	146
10.2.4. Conclusão	147
10.3. Consolidação das propostas gerais para o Setor Estratégico 2	149
10.3.1. Pontos de consenso.....	149
10.3.2. Pontos de conflito	152
11. SETOR DE INTERVENÇÃO ESTRATÉGICA 3.....	153
11.1. Características Gerais e Diretrizes de Intervenção.....	153

11.2. Debate público das diretrizes de intervenção no Fórum I	156
11.2.1. Propostas sobre sistema viário e mobilidade.....	156
11.2.2. Propostas sobre uso do solo	157
11.2.3. Propostas sobre habitação	157
11.2.4. Conclusão	158
11.3. Consolidação das propostas gerais para o Setor Estratégico 3	160
11.3.1. Pontos de consenso	160
11.3.2. Pontos de conflito	163
12. IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO	164
12.1. Arranjo Institucional	164
12.2. Planos de Ação para os Setores Estratégicos de Intervenção	164
12.3. Implementação dos Programas Habitacionais	165
13. CONCLUSÃO	168
BIBLIOGRAFIA CONSULTADA	169
ÍNDICE DE FIGURAS	175
ÍNDICE DE TABELAS	177

ANEXO I

QUADROS E MAPAS DO PLANO	179
Quadro I - Plano e Programas Habitacionais para a Reabilitação da Área Central de Fortaleza	
Mapa de Tipologias de Imóveis para Uso Habitacional na Área Central de Fortaleza	
Quadro II - Relação entre Intervenções Urbanísticas e Habitacionais para a Reabilitação da Área Central de Fortaleza	
Quadro III - Plano de Intervenções Urbanísticas Difusas para Reabilitação da Área Central de Fortaleza	
Mapa de Propostas para os Setores Estratégicos de Intervenção	
Quadro IV - Intervenções Urbanísticas e Habitacionais para o Setor Estratégico de Intervenção 1	
Quadro V - Relação entre Intervenções Urbanísticas e Habitacionais para o Setor Estratégico de Intervenção 1	
Mapa de Propostas para o Setor Estratégico de Intervenções 1	
Quadro VI - Plano de Intervenções Urbanísticas e Habitacionais para o Setor Estratégico de Intervenção 2	
Quadro VII - Relação entre Intervenções Urbanísticas e Habitacionais para o Setor Estratégico de Intervenção 2	
Mapa de Propostas para o Setor Estratégico de Intervenção 2	
Quadro VIII - Plano de Intervenções Urbanísticas e Habitacionais para o Setor Estratégico 3	
Quadro IX - Relação entre Intervenções Urbanísticas e Habitacionais para o Setor Estratégico de Intervenção 3	
Mapa de Propostas para o Setor Estratégico de Intervenção 3	

ANEXO II

ROTEIRO PARA SELEÇÃO DE IMÓVEIS PARA USO HABITACIONAL	197
--	------------

LISTA DE SIGLAS E ABREVIações EMPREGADAS

AMC	Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania
ARFOR	Agencia Reguladora de Fortaleza
BIC	Boletim de Informações Cadastrais
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
CEF	Caixa Econômica Federal
COP	Código de obras e posturas
EMLURB	Empresa Municipal de Limpeza e Urbanização
ETUFOR	Empresa de Transporte Urbano de Fortaleza
FMHIS	Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social
GMF	Guarda Municipal de Fortaleza
HABITAFOR	Fundação de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza
IEL	Instituto Evaldo Lloyd
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
LUOS	Lei de uso e ocupação do solo
MERIFOR,	Pesquisa Mercado Imobiliário de Fortaleza
METROFOR	Cia. Cearense de Transportes Metropolitanos
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PAT-Prosanear	Projeto de Assistência Técnica ao Programa de Saneamento para Populações em Áreas de Baixa Renda
PDP-For	Plano Diretor Participativo de Fortalez
PEHP	Programa Especial de Habitação Popular
PM-CE	Polícia Militar do Ceará

SDE	Secretaria de Desenvolvimento Econômico
SECOVI	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais
SECULTFOR	Secretaria de Cultura de Fortaleza
SEFIN	Secretaria de Finanças do Município
SEINF	Secretaria Municipal do Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura
SEMAM	Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Serviços Urbanos
SEMAS	Secretaria Municipal de Assistência Social
SERCEFOR	Secretaria Executiva Regional do Centro de Fortaleza
SETFOR	Secretaria do Turismo de Fortaleza
SINDUSCON	Sindicato da Indústria da Construção Civil
s.m.	Salário mínimo
SME	Secretaria Municipal de Educação
SMDC - PROCON	Secretaria Municipal de Defesa do Consumidor de Fortaleza- Fundação de Proteção e Defesa do Consumidor
ZPA	Zona de Preservação Ambiental

1. INTRODUÇÃO

O Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza foi elaborado no âmbito do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, da Secretaria Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades. Este programa tem como objetivo fomentar a recuperação de áreas urbanas centrais com inclusão social e diversidade de usos e recuperar o estoque imobiliário subutilizado para uso habitacional, garantindo a função social da cidade e da propriedade como estabelece o Estatuto da Cidade.

Durante os últimos vinte anos, a população urbana tem aumentado em ritmo intenso – já ultrapassa 50% no mundo todo, e atinge 81% no Brasil. Nos países em desenvolvimento, esta urbanização vem sendo acompanhada da concentração da pobreza e proliferação de assentamentos precários, sem condições de saneamento básico e segurança na posse, o que levou o conjunto de países signatários das Metas do Milênio a incluir a questão do saneamento e da segurança da posse como dois dos objetivos específicos das Metas 10 e 11 do Milênio. Ao mesmo tempo em que os assentamentos se proliferam, muitas vezes ocupando áreas de proteção ambiental, os centros urbanos vêm perdendo população e, conseqüentemente, vivendo um esvaziamento de suas funções e usos que conduz ao processo de degradação, abandono e violência por que têm passado os centros das grandes cidades. Portanto, as políticas públicas de desenvolvimento urbano devem estar integradas às políticas setoriais de recuperação ambiental, habitacional e reabilitação de áreas centrais.

O estoque de imóveis subutilizados e vazios destas áreas contrasta com a demanda por habitação crescente nas cidades brasileiras. A questão crucial, porém, é tornar este estoque acessível a esta demanda. O primeiro passo - garantir a função social da propriedade – já foi dado por Fortaleza, pela inclusão dos instrumentos jurídicos promulgados pelo Estatuto da Cidade quando da aprovação do Plano Diretor Participativo.

O Plano apresentado a seguir foi construído a partir do diálogo sistemático entre as visões técnica e comunitária. Seus resultados apontam inúmeras possibilidades de resgate da história de Fortaleza, de repovoamento da área central com recuperação de seus espaços públicos e de seu patrimônio arquitetônico e paisagístico, através de ações integradas nos setores considerados estratégicos para a reabilitação da área central da cidade. Embora o foco deste Plano esteja voltado para a política habitacional, a integração entre políticas setoriais é elemento fundamental para o sucesso de sua implantação, e pode garantir que os efeitos destas ações se perpetuem no tempo e tenham alcance para além dos limites da área central.

O trabalho apresentado a seguir corresponde ao último de um conjunto de treze produtos que compõem o processo de elaboração do Plano Habitacional para a Reabilitação da Área Central de Fortaleza. Estes produtos sistematizam e combinam contribuições da área técnica do urbanismo com as da experiência prática dos diversos agentes públicos municipais e da vivência e desejos da sociedade, tanto para a elaboração do diagnóstico quanto para a elaboração de propostas.

Todo o processo de **levantamento de informações e mobilização social** está registrado nos seguintes produtos:

Produto 1 – Plano de Trabalho Social (Etapa I)

Produto 2 – Plano de Sistematização dos Processos de Sensibilização e Capacitação (Etapa I)

Produto 3 – Relatório de Acompanhamento do Trabalho Social (Etapa I)

Produto 5 – Relatório Demonstrativo da Contribuição da População ao Diagnóstico (Etapa II)

Produto 6 – Relatório de Acompanhamento do Trabalho Social (Etapa II)

Produto 10 – Relatório Demonstrativo da Contribuição da População ao Plano (Etapa III)

Produto 11 – Relatório Final de acompanhamento do Trabalho Social (Etapa III)

O processo de elaboração do **diagnóstico sócio-espacial da área central de Fortaleza**, com os levantamentos técnicos e comunitários e a caracterização da área central, está apresentado nos seguintes produtos:

Produto 4 – Caracterização Sócio-Espacial do Centro de Fortaleza (Etapa II)

Produto 6A – Diagnóstico Definitivo – que consolida o conjunto de dados levantados para o diagnóstico técnico e as contribuições da população (Etapa II)

O trabalho de levantamento de **experiências exitosas em outras cidades nacionais e internacionais** está registrado nos seguintes produtos:

Produto 7 – Relatório Analítico de Experiências Exitosas de Reabilitação de Áreas Centrais no Brasil

Produto 8 – Relatório Analítico de Programas Habitacionais para a Área Central

E o trabalho de proposição, com a **elaboração do Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza**, está registrado nos seguintes produtos:

Produto 9 – Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza – versão preliminar

Produto 12 – Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza – versão final

O trabalho apresentado a seguir se divide em duas partes. A primeira apresenta a metodologia de trabalho e a síntese do diagnóstico, resultante da sobreposição entre as leituras técnica e comunitária.

A partir da caracterização dos processos de ocupação e formação do território central de Fortaleza e da compreensão dos anseios da sociedade, foi possível definir tipos de intervenção de duas ordens:

- intervenções estratégicas, que são aquelas onde a integração e concentração de esforços e recursos financeiros das diversas secretarias municipais têm maior potencial de impacto positivo para a reabilitação da área central de Fortaleza
- intervenções difusas, que são aquelas intervenções sistemáticas do poder público que abrangem a totalidade do território.

Vale lembrar que o foco central e articulador das intervenções é o uso habitacional.

A segunda parte do trabalho apresenta as propostas do Plano para a área habitacional, para os três setores de intervenção estratégica, bem como as propostas de intervenção difusa, para toda a área central. Estas propostas estão indicadas em desenhos e quadros síntese das intervenções, em que são identificados os responsáveis pela execução, parceiros para a execução das ações e metas a atingir. Além das propostas de intervenção física, é indicada a estratégia de implantação do Plano, que envolvem tanto a relação de prioridade entre as ações quanto o arranjo institucional desejável para sua realização. Os desenhos e propostas apresentados não configuram projetos fechados, mas sim representam a síntese dos anseios e possibilidades de transformação da área central, indicando caminhos para a elaboração das políticas públicas setoriais. Estas políticas, por sua vez, devem ser pactuadas durante todo o processo de implementação do Plano através das instâncias democraticamente estabelecidas para sua gestão. Para a implementação do Plano, será necessária a instituição de um grupo gestor, que articule a captação de recursos financeiros e as ações transversais de diversos órgãos públicos (incluindo os três níveis de governo), agentes sociais e empresas privadas.

O processo de elaboração deste Plano foi longo e se construiu não só a partir das contribuições que a cultura técnica de planejamento, arquitetura e urbanismo podem trazer, mas principalmente a partir dos anseios e desejos de amplos setores da população e dos técnicos municipais que convivem, trabalham e moram na área central de Fortaleza. A síntese das propostas apresentadas a seguir foi pactuada em oficinas de trabalho, seminários e fóruns, mas sua realização e implementação deverão contar com a participação constante dos agentes envolvidos para que Fortaleza venha a ter um Centro vivo, pulsante, palco de oportunidades de crescimento cultural, econômico e social para todos os seus moradores.

PARTE I

**CONSOLIDAÇÃO DOS RESULTADOS DO DIAGNÓSTICO TÉCNICO-COMUNITÁRIO
PARA A CARACTERIZAÇÃO SOCIOESPACIAL DA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA**

2. METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO DO PLANO

2.1. Premissa metodológica - identificação de setores estratégicos de intervenção

A premissa adotada para a elaboração deste plano foi a de que existem setores de intervenção estratégica, configurados no território urbano, que agregam um conjunto de elementos urbanísticos, culturais, ambientais, arquitetônicos, sociais e econômicos que o tornam emblemático dos processos de ocupação e potencial transformação da área central de uma cidade. E que, por esta forte carga simbólica e de usos, possibilita uma maior sinergia entre as ações públicas setoriais, maior possibilidade de apropriação das intervenções pela população e maior impacto das ações no entorno imediato e na cidade como um todo. São, portanto, setores estratégicos, que definem a ordem de prioridade das intervenções e da aplicação dos recursos públicos e privados.

As leituras técnicas e comunitárias, que estão sintetizadas na primeira parte deste Plano e detalhadas nos produtos 4 e 6A, confirmam a existência de três setores de intervenção estratégica na área central de Fortaleza, amplamente reconhecidos como tal por seus valores simbólico e funcional. Estes valores explicam a coincidência entre as leituras técnica e comunitária, a primeira pautada em um extenso levantamento de informações técnicas e a segunda baseada na experiência cotidiana das pessoas que moram, trabalham e circulam no Centro, como apresentado no item 5 deste produto.

Estes setores estratégicos assim definidos apontam um conjunto de intervenções que devem orientar a integração entre as políticas públicas dos diferentes órgãos da administração municipal, estadual e federal. Além destes setores, que definem a estratégia de intervenção no território, foi elencado um conjunto de intervenções difusas, que devem ser realizadas no conjunto do território da área central da cidade, para estabelecer a sinergia necessária entre intervenções habitacionais e reabilitação da área central como um todo. As intervenções habitacionais – foco deste Plano – são tratadas em seu caráter difuso e especificadas nos setores de intervenção estratégica.

Vale lembrar que a metodologia proposta pela contratada e descrita abaixo foi apresentada, debatida e estruturada com a contribuição do quadro técnico da HABITAFOR, em especial durante reuniões de trabalho realizadas entre outubro 2008 e fevereiro 2009, para subsidiar a elaboração dos produtos 4, 6A, 7, 8 e 9.

2.2. Diagnóstico socioambiental da área central de Fortaleza segundo a leitura técnica

2.2.1. Levantamento de dados

A leitura técnica foi feita a partir do levantamento de dados em campo, em entrevistas com o quadro técnico municipal e em leituras de material técnico de apoio. Foram levantadas informações para os diversos aspectos que configuram o retrato da ocupação urbana do Centro de Fortaleza.

Para a caracterização do patrimônio construído, decorrente do processo de ocupação do território, foram levantados dados sobre a geomorfologia, a morfologia urbana decorrente dos processos de urbanização, a estrutura viária, os modos de transporte e a mobilidade urbana, as tipologias arquitetônicas, os imóveis vazios ou subutilizados com potencial para utilização para fins habitacionais e o patrimônio histórico. Para a caracterização das dinâmicas sócio-econômicas, além da caracterização da população moradora e flutuante, foram identificados os usos do solo, sua relação com a dinâmica econômica da área e da cidade.

O levantamento de dados foi feito em três frentes: o levantamento de campo, essencial para apropriação territorial dos dados, o levantamento em órgãos e instituições públicas (em esferas de governo municipal, estadual e federal) e privadas, e a pesquisa bibliográfica.

O levantamento de campo foi realizado por uma equipe composta por um arquiteto supervisor de campo e seis pesquisadores, que percorreram 474 dos 486 hectares da área central¹. Foram analisados e classificados aproximadamente 9.400 imóveis, distribuídos nas 338 quadras que compõem a área. Estes imóveis foram sistematicamente registrados e catalogados, em fotos e em fichas de cadastro especialmente elaboradas para este produto.

A delimitação das 338 quadras foi feita tendo como referência cadastral a quadra fiscal fornecida pela Secretaria de Finanças (SEFIN). E o conjunto das quadras levantadas está referenciado na base cartográfica geral da área central.

Conforme ilustra a figura abaixo, para cada quadra foi elaborada uma planta com a identificação das ruas que delimitam seu perímetro, dos lotes internos e da projeção das edificações. Cada uma das edificações da quadra recebeu uma ficha de levantamento, com as seguintes informações: endereço completo, informações sobre o sistema viário

¹ A diferença refere-se à área ocupada pela Indústria Naval do Ceará (INACE).

(pavimentação, largura de via, calçada), infra-estrutura pública, dados da edificação (número de pavimentos, gabarito, ocupação, uso no térreo, uso nos pavimentos superiores).

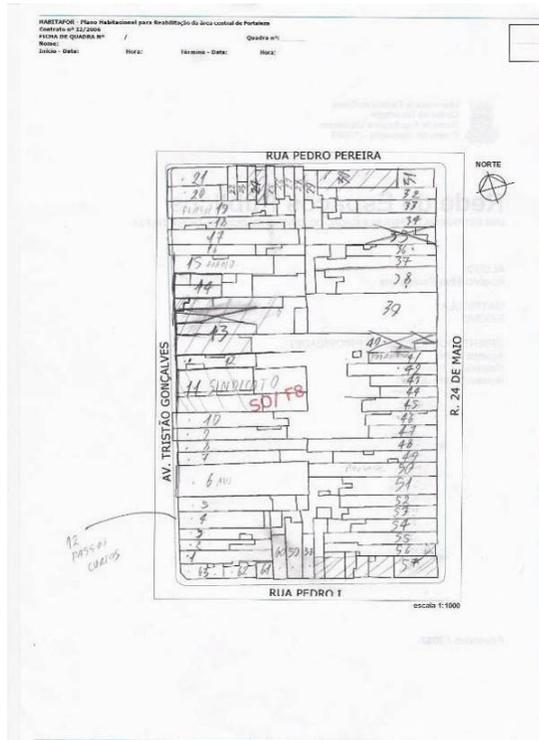


Figura 1 - Exemplo do Cadastramento de Informações por Quadra – Mapa da Quadra Fiscal SO/F8
 Fonte: planta elaborada pela PAA, a partir das quadras fiscais fornecidas pela SEFIN

HABITAFOR - Plano Habitacional para Reabilitação da área central de Fortaleza		Contrato nº 12/2006	
FICHA DE CADASTRO		Nº SOF8-1	
Nome do pesquisador: <i>ROGÉRIO</i>		Nº <i>87A</i>	
Endereço: <i>AV. TRISTÃO GONÇALVES</i>		Bairro: Centro	Data:
ADOTAR FICHA POR TRECHO DE RUA POR QUADRA E NÃO POR IMÓVEL			
Estacionamento na via:	<input type="checkbox"/> vagas disponíveis	<input checked="" type="checkbox"/> proibido estacionar	<input type="checkbox"/> sem condições
Via pública/pavimentação:	Largura média (m):	<input checked="" type="checkbox"/> asfalto	<input type="checkbox"/> outros
Calçada:	Largura média (m): <i>0,2m</i>	Conservação: <input checked="" type="checkbox"/> [R] <input type="checkbox"/> [P]	Observações:
Infra-estrutura:	<input type="checkbox"/> iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> eletricidade	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia
Imóvel e edificação	<input type="checkbox"/> esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> água	
Disponibilidade do imóvel no momento:	<input type="checkbox"/> venda	<input type="checkbox"/> aluguel	<input checked="" type="checkbox"/> sem disponibilidade
Dados da edificação:	nº pavimentos (térreo + nº de pavimentos habitáveis): <i>2</i>	<input type="checkbox"/> subsolo	
Estado de conservação (vista externa):	<input type="checkbox"/> ruínas	<input type="checkbox"/> mau estado	<input checked="" type="checkbox"/> regular
Grau de ocupação:	<input type="checkbox"/> desocupado	<input type="checkbox"/> sub-ocupado	<input checked="" type="checkbox"/> apropriadamente ocupado
Uso no térreo:	<input type="checkbox"/> prestação de serviços	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input type="checkbox"/> habitacional
Uso nos pavimentos acima do térreo:	<input type="checkbox"/> prestação de serviços	<input type="checkbox"/> comércio	<input type="checkbox"/> habitacional
CONFORME DADOS CADASTRAIS DO IPTU			
Constituição da propriedade:	<input type="checkbox"/> único proprietário	<input type="checkbox"/> vários proprietários	Categoria da propriedade: <input type="checkbox"/> propriedade privada <input type="checkbox"/> instituição pública
Áreas	Área construída (m²):	Área de projeção (m²):	Observações:
Observações sobre o entorno:			
Observações sobre o imóvel:			
B: Bom R: Regular P: Precário			

Figura 2 – Exemplo de Ficha Cadastral para Levantamento de Campo
 Fonte: ficha elaborada pela PAA

Toda a coleta de dados registrada nas fichas de cadastro foi checada e validada por procedimentos de supervisão de pesquisa de campo e, após esta validação, transferidos para as bases cartográficas para posterior tabulação. Para esta etapa do trabalho, constituiu-se uma equipe composta por um coordenador adjunto, dois pesquisadores e um programador gráfico para a geração dos mapas de leitura.

O levantamento de informações junto aos órgãos públicos foi feito por meio de reuniões entre os arquitetos representantes da equipe PAA (Piratiniga Arquitetos Associados, a consultoria contratada) e os representantes de vários órgãos públicos municipais, estaduais e federais.

Foram consultados e forneceram informações técnicas as seguintes secretarias e órgãos públicos e concessionárias de serviços.

- no âmbito municipal: SEFIN, SEPLA, SER II, FUNCET, SEINF, SERCEFOR, TRANSFOR, ETUFOR e as concessionárias COELCE e CAGECE para quantificação das economias ativas e inativas de eletricidade e água e esgoto respectivamente, com a finalidade de confrontar com os dados de campo
- no âmbito estadual: SECULT, PRODETUR e METROFOR
- no âmbito federal: IBGE, IPHAN e Ministério das Cidades

Foram também consultadas outras organizações que dispõem de informações importantes para caracterizar a economia e a demanda por habitação da área central de Fortaleza, respectivamente SEBRAE e Fundação João Pinheiro.

Além das reuniões de trabalho com a equipe da HABITAFOR, foram realizadas oficinas com o quadro técnico municipal, visando ao mesmo tempo organizar as informações disponíveis sobre a área central e capacitar as equipes para o planejamento. As equipes foram organizadas em cinco grupos com atribuições específicas, conforme descrito a seguir:

1. **G1** - comissão de avaliação (participação nas reuniões, oficinas, seminários e fóruns): 2007: Camila Aldigueri, Heloisa Oliveira, Daniel R. Gonçalves, Anja Nelle (HABITAFOR)

2008: Heloisa Oliveira, Daniel R. Gonçalves, Anja Nelle² (HABITAFOR) e Thereza Neumann (SERCEFOR)

2009: Daniel R. Gonçalves, Anja Nelle, Ricardo Gadelha de Oliveira (HABITAFOR) e Thereza Neumann (SERCEFOR).

2. **G2** – grupo de reuniões (participação nas reuniões, oficinas, seminários e fóruns): HABITAFOR, SEPLA, FORBELA, SERCEFOR e FUNCET.

² Anja Nelle é Cooperante do Serviço Alemão de Cooperação Técnica e Social (Deutscher Entwicklungsdienst – DED)

3. **G3** – grupo multisetorial (participação nas oficinas): HABITAFOR, SEPLA, FORBELA, SERCEFOP, FUNCET, SEMAM, SEINF, SEMAS, SEFIN, FUNCII, SDE, ETUFOR, Projeto Orla, EMLURB, PGM e Caixa Econômica Federal.

4. **G4** – participação nas reuniões individuais e seminários: HABITAFOR, SEPLA, FORBELA, SERCEFOP, FUNCET, SEMAM, SEINF, SEDAS, SEFIN, FUNCII, SDE, ETUFOR, Projeto Orla, EMLURB, PGM, Caixa Econômica Federal, SER II, SER I, Defesa Civil.

5. **G5** – grupo consultivo (participação nos seminários e fóruns): HABITAFOR, SEPLA, FORBELA, SERCEFOP, FUNCET, SEMAM, SEINF, SEDAS, SEFIN, FUNCII, SDE, ETUFOR, Projeto Orla, EMLURB, PGM, Caixa Econômica Federal, SER II, SER I, Defesa Civil e a sociedade civil organizada.

Além destes grupos de trabalho, foram realizados contatos técnicos com as seguintes instituições:

1. Conselho Municipal de Habitação Popular (COMHAP)
2. Comissão de Elaboração de Políticas Públicas em Atenção às Pessoas com Deficiência (COMPEDEF)
3. METROFOR
4. SETFOR
5. IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico Artístico Nacional)
6. Secretaria de Comunicação Social/Assessoria de Comunicação do Gabinete da Prefeita
7. IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil – Seção Ceará
8. AMC - Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania

Todas as informações levantadas foram registradas em bases cartográficas fornecidas pela Prefeitura Municipal de Fortaleza. As informações, aplicadas de forma integral, garantiram a interlocução e o envolvimento dos diversos setores da administração pública, bem como a troca de informações e a integração entre técnicos, que não desenvolvem atuação integrada em sua prática cotidiana de trabalho. Esta integração reforçou a necessidade de a Prefeitura Municipal de Fortaleza, ou ao menos a HABITAFOR, implantar um sistema de informações gerenciais georreferenciadas³, que permita a todos os agentes envolvidos com as políticas públicas municipais acompanhar sua elaboração e implementação. Foi constatada uma grande quantidade de informações que não são apropriadas por todos, o que pode vir a acontecer através deste sistema de informações via

³ Um sistema de informações é um instrumento de planejamento fundamental para a elaboração e implementação da política pública habitacional, e pode agregar informações sobre cadastro dos diferentes tipos de demanda, localização dos assentamentos precários, orçamentos municipais e alocação de recursos por programa e por projeto, estágio de obras, entre outras, informações que podem estar associadas a mapas para permitir a compreensão das dinâmicas de ocupação do território municipal, seus problemas e possíveis soluções. A título de exemplo, consultar o sistema de informações gerenciais da habitação, do município de São Paulo – www.habisp.inf.br.

web. Este grupo constatou ainda a deficiência de informações atualizadas sobre situação fundiária e valor dos imóveis.



Figura 3, 4, 5 – Interação entre os integrantes do Quadro Técnico Municipal (QTM)
Fonte: PAA

2.2.2. Análise dos dados segundo eixos temáticos

Os dados levantados foram agrupados em quatro eixos temáticos.

O primeiro eixo - geomorfologia e morfologia urbana - apresenta o processo de formação da estrutura ambiental do Centro de Fortaleza, que compreende as estruturas urbanas construídas e o meio físico que lhe dá suporte. Os dados foram relacionados de modo a apresentar a transformação dos elementos do meio físico pelo processo de urbanização da área central, e o potencial que a paisagem e a morfologia urbanística existente apresentam para a reabilitação urbana e para o uso habitacional.

Para este quadro, foram levantados os dados sobre a geomorfologia da área, incluindo informações sobre o clima, o relevo e os sistemas hídricos da região. Estes dados foram sobrepostos e comparados com os dados sobre a morfologia resultante dos processos de urbanização de Fortaleza, em relação ao traçado urbano (sistema viário, quadras, lotes e espaços abertos) e construções (tipologias arquitetônicas tradicionais, conjuntos arquitetônicos significativos e gabaritos).

A análise conjunta destas informações oferece um panorama geral sobre a estrutura urbana e ambiental da área, com a indicação de seus pontos fortes para a recuperação do uso habitacional e da reabilitação urbana da área central. Estes pontos estão indicados no mapa síntese do item – mapa síntese 1 (figura 11).

O segundo eixo temático – estrutura viária e mobilidade urbana - apresenta a caracterização da estrutura viária e das condições de mobilidade, que definem as formas de acesso e circulação pela região, e conclui com a indicação dos principais conflitos, entraves e também o potencial oferecido pela infra-estrutura já instalada para a reabilitação urbana e habitacional da área central. O mapa síntese do item – mapa síntese 2 (figura 12) – indica a localização deste potencial no território.

O terceiro eixo temático – uso do solo - apresenta um quadro das atividades predominantes no Centro e seu rebatimento na ocupação das estruturas construídas, através do levantamento feito sobre o uso do solo. O esvaziamento do uso habitacional e o deslocamento de atividades econômicas – comércio e serviços especializados e de médio e alto padrão – para outros setores da cidade, gerou um conjunto de imóveis vagos e em estado de conservação ruim, que apontam para o potencial de reutilização para fins habitacionais. Fazem parte deste conjunto, as informações sobre uso e ocupação do solo, incidência de imóveis vagos e valor de terreno. Como conclusão deste item, apontamos as principais atividades econômicas que, reorganizadas, podem oferecer empregos e atividades de geração de renda, de modo a atrair novos moradores para a área central, as tipologias sem uso ou obsoletas, que apresentam potencial de reutilização para o uso habitacional, bem como a oferta de equipamentos sociais e comerciais como suporte ao uso habitacional. Estas informações estão apresentadas no mapa síntese 3 (figura 13).

O quarto eixo temático - condições socioeconômicas da população e condições de moradia - apresenta informações sobre a população moradora no Centro - perfil de renda, trabalho e composição familiar, que definem as características da demanda por habitação na área central. Estas informações são comparadas com as condições de moradia da região, de modo a compor um quadro das necessidades habitacionais, tanto em termos de urbanização e regularização de assentamentos precários, quanto em termos de produção de novas unidades. O mapa à figura 18 apresenta a setorização da área em função das diferentes condições de moradia e sua relação com as características socioeconômicas da população, de modo a identificar as características de demanda que podem influenciar a elaboração de programas habitacionais adequados.

Em cada um dos eixos temáticos foram levantados os principais entraves e as principais possibilidades de reabilitação da área central de Fortaleza, tendo como fator indutor o repovoamento da área central com inclusão social. A partir do cruzamento de informações de todos os eixos temáticos, foi possível identificar os setores estratégicos de intervenção, que reúnem condições favoráveis às intervenções públicas no sentido de otimizar a aplicação de recursos e multiplicar os seus efeitos positivos para as áreas do entorno próximo.

2.3. Diagnóstico socioambiental da área central de Fortaleza segundo a leitura comunitária

As **contribuições da população** foram coletadas ao longo dos eventos participativos⁴ como produto de diversas dinâmicas. Os debates nas dinâmicas foram orientados por uma série de questionamentos motivadores de uma reflexão acerca das características gerais da área central de Fortaleza e das condições relevantes para o desenvolvimento de uma política habitacional. As tabelas a seguir apresentam os questionamentos que guiaram as discussões nos respectivos eventos.

Tabela 1 – Questões Debatidas no Seminário – Etapa II

Seminário - Questões
Porque o Centro ficou vazio?
Porque é importante reabilitá-lo?
Qual o significado desses conceitos: território, Centro, intervenção urbana, sustentabilidade?
O que conhecemos do Centro?
Que ações são necessárias para a reabilitação do Centro?

Tabela 2 – Questões Debatidas nas Oficinas Temáticas – Etapa II

Temas	Questões
a) Jurídico e fundiário	Há entidades de classe que tem interesse em criar empreendimentos de habitação? Tem verba disponível para isso?
	Quais os meios de viabilizar a formação de lotes maiores para empreendimentos de maior porte para atendimento à demanda de moradia?
	Quem são os maiores proprietários de imóveis no Centro?
	Que tipos de incentivo deveriam ser oferecidos para viabilizar a moradia no Centro?
b) Urbanístico e edílico	Quais são as características atuais da ocupação da área Central de Fortaleza?
	Quais os sub-setores identificados? Quais as características de cada um?
	Qual a dificuldade de reformar e adequar os imóveis existentes no Centro?
	Que tipos de incentivos motivariam a conservação de imóveis?
c) Sócio-econômico	Que outros usos complementares à habitação seriam bem vindos no Centro?
	Quem mora no Centro quer permanecer? Por que?
	Quem trabalha no Centro se interessa em morar aqui?
	Qual a condição financeira (faixa de renda), as faixas etárias e perfil profissional dos interessados em morar no Centro?
	O que atrairia mais investimentos no Centro? Quais são as condições socioeconômicas da população atualmente?

Tabela 3 – Questões Debatidas nas Oficinas Territoriais -

Oficinas territoriais - Questões
Quais os pontos fortes e fracos do local onde você mora, trabalha ou frequenta aqui no Centro de Fortaleza?
Você conhece alguém que mora no Centro da cidade? Esta pessoa gostaria de permanecer ou mudar? Por quê?
Você acha que quem trabalha no Centro gostaria de morar aqui? Onde? Por quê?
Em sua opinião, que tipo de pessoa gostaria de vir morar no Centro? Qual seria a idade, a renda e o tipo de trabalho?
Além das moradias, o que mais o Centro precisa pra melhorar e trazer mais pessoas e empresas?

⁴ Durante os meses de junho, julho e agosto de 2007 realizaram-se o Seminário, as Oficinas Temáticas, o Evento Públicos e as Oficinas Territoriais. Estes eventos inseriram-se no desenvolvimento da Etapa II – Caracterização socioespacial do Centro da cidade - como previsto no Termo de Referência.

As contribuições da população foram sistematizadas e organizadas⁵ a fim de permitir a **caracterização geral do Centro** por grupos de afinidades temáticas⁶ e o aprofundamento sobre **temas centrais da reabilitação**⁷.



Figura 6, 7– Audiência no Seminário e trabalhos dos grupos temáticos.

Fonte: PAA

A caracterização da área central foi principalmente discutida nas oficinas territoriais, embora tenha estado presente nos outros eventos. Foram considerados grupos de afinidades temáticas: Mobilidade e Acessibilidade; Uso e Ocupação do Solo, Desenho Urbano, Segurança e Gestão.

2.4. Análise comparativa das leituras técnica e comunitária – definição dos setores estratégicos de intervenção

A sistematização temática das principais questões definidas nas dinâmicas com a população durante as oficinas territoriais permitiu articulá-las com os resultados das análises por eixos temáticos decorrentes da leitura técnica.

As questões levantadas durante a leitura comunitária foram sistematizadas na Síntese Diagnóstica Espacial, que foi em seguida sobreposta aos Setores Estratégicos de Intervenção definidos pela leitura técnica. Esta sobreposição, como apresentado no item 5 deste produto e detalhada no Produto 6A, apontou a convergência na definição dos setores e confirmou o conjunto de diretrizes de intervenção que compõem o Plano.

2.5. Partido urbanístico adotado para a formulação de propostas

A principal diretriz, que norteou o conjunto de intervenções propostas, foi a de rearticular o tecido urbano nos setores estratégicos de intervenção, de modo a recuperar o potencial paisagístico, de patrimônio histórico, de uso econômico com inclusão social e de

⁵ A metodologia detalhada da sistematização encontra-se descrita no Produto 5.

⁶ Para isso foi adaptada a divisão utilizada por Evans e Dawson (1994), que define domínios temáticos que estão relacionados aos processos de reabilitação de áreas centrais, a saber: Mobilidade e Acessibilidade; Uso e Ocupação do Solo, Atividades Econômicas, Desenho Urbano, Segurança e Gestão.

⁷ Descritos na Tabela 2.

uso cultural e de lazer dos espaços e equipamentos públicos existentes. Esta rearticulação de elementos urbanos fortemente simbólicos do território cria as condições de apoio ao uso habitacional, possibilitando fixar a população e tornar a política de repovoamento da área central eficaz.

Nos setores estratégicos de intervenção, será necessário rearticular três tipos de intervenção:

1. a primeira, e central das intervenções, é a seleção adequada de imóveis (edifícios ou terrenos) para a implantação de usos habitacionais, com tipologias adequadas às características morfológicas locais e às condições socioeconômicas da população que se pretende atender.
2. a segunda, pela recuperação e/ou implantação dos caminhos de ligação entre espaços públicos de valor histórico, cultural, paisagístico, edifícios públicos e zonas de comércio, com ênfase na melhoria das condições de mobilidade do pedestre (melhorias de calçamento associadas à proposta de elaboração de projeto de arborização);
3. e a terceira, pela própria recuperação destes espaços e edifícios públicos, de modo a criar as condições para intensificar seu uso;

A partir daí, foram traçadas as diretrizes de intervenção. A articulação entre as intervenções é fundamental, em especial nos setores de intervenção estratégica, para os quais foram elaborados mapas. Para as intervenções estratégicas, difusas e habitacionais foram elaborados quadros lógicos, conforme metodologia de planejamento estratégico adotada em diversos programas públicos nacionais, a exemplo do Programa Guarapiranga no Estado de São Paulo, com metodologia adotada pelo Banco Mundial⁸. O quadro lógico adotado neste Plano foi adaptado, com inclusão dos seguintes campos, acordados com o quadro técnico da HABITAFOR, conforme descrito a seguir.

2.6. Debate da versão preliminar do Plano com o quadro técnico municipal

As diretrizes propostas para a versão preliminar do Plano foram apresentadas para o quadro técnico da HABITAFOR, que orientou a elaboração do quadro lógico, adaptando-o à realidade institucional da HABITAFOR, da Prefeitura Municipal de Fortaleza e dos agentes sociais envolvidos com a questão.

Em primeiro lugar, as intervenções (tanto estratégicas, quanto difusas) foram agrupadas em três eixos temáticos – sistema viário e de mobilidade, usos e habitação.

⁸ FRANÇA, Elisabete (org.) – Guarapiranga – Recuperação Urbana e Ambiental no Município de São Paulo – M. Carrilho Arquitetos, São Paulo, 2000.

Para estes três temas foi definido um conjunto de ações, para os quais foram definidos os seguintes itens que orientam a ação pública:

1. Descrição da ação a ser realizada - Deve-se levar em conta que esta ação deverá incluir um conjunto de atividades (como por exemplo, contratação e elaboração de projetos, desapropriação de terrenos, elaboração de decretos, cadastramento de população, entre outras) que deverão ser definidas durante a etapa de implementação do Plano.
2. Efeitos esperados para a reabilitação da área central – são apontados dois aspectos que permitem verificar, no futuro, a efetividade e eficiência das ações propostas:
 - a. Efeitos urbanísticos da ação – neste item são nomeados os efeitos que esta ação pode exercer sobre a reabilitação urbanística da área central.
 - b. Famílias ou pessoas beneficiadas – neste item são apontadas as famílias ou pessoas diretamente beneficiadas pela ação, o que possibilita verificar se a ação contribui efetivamente para atrair população moradora para a área central e garantir a inclusão social das camadas mais pobres da população.
3. Agentes responsáveis pela ação:
 - a. Gestor público – este item relaciona todos os gestores públicos envolvidos com as ações propostas e aponta a conseqüente articulação institucional necessária para sua realização.
 - b. Parcerias – este item aponta os agentes sociais que podem contribuir para a realização das ações, com os quais a Prefeitura Municipal pode estabelecer parcerias.
4. Instrumentos jurídicos existentes e propostos, para apoiar a ação pública
5. Horizonte Temporal da Ação

O quadro das ações habitacionais apresenta campos diferentes, específicos para este tipo de intervenção.

Em primeiro lugar, é importante registrar que a definição dos programas habitacionais se apoiou em três ações:

1. a elaboração do Produto 8, em que são apresentados programas habitacionais existentes no Brasil para atender às diferentes demandas da área central de Fortaleza, e apontadas as condicionantes para sua implementação;
2. a elaboração de fichas para orientar o debate e a decisão do quadro técnico da HABITAFOR sobre a adoção dos programas adequados às características de Fortaleza (institucionais e da demanda),

3. a análise de uma amostra de 36 tipologias representativas dos imóveis vazios ou subutilizados na área central (identificados na etapa de caracterização socioespacial – Produto 4, e reiterados em seleção especialmente editada para a Presidência da HABITAFOR), que permitiu fazer uma avaliação preliminar das condições de seu reaproveitamento para fins habitacionais. Estas tipologias orientaram a estimativa de custos de reforma, conforme será apresentado no item 4.4 (oferta de imóveis adequados ao uso habitacional) deste produto.

A partir da análise dos programas habitacionais, da oferta de imóveis e da decisão da HABITAFOR sobre quais programas seriam adotados, foi elaborado o Quadro I com os programas habitacionais. Este quadro encontra-se no Anexo I deste Plano. Os campos adotados para a montagem do quadro lógico das ações habitacionais incorporou os seguintes itens:

1. características da demanda: tipo de demanda (assentamentos precários ou produção de novas unidades) e quantidade de famílias estimada
2. linha programática necessária ao atendimento de cada tipo de demanda
3. programas existentes, selecionados pela HABITAFOR para aplicação na área central de Fortaleza, com a definição do agente promotor, do agente financeiro e da fonte de recursos para cada programa; alguns destes programas ainda não foram aplicados em Fortaleza, sendo necessário ainda formatá-los.
4. instrumentos jurídicos de apoio à implantação do programa
5. horizonte temporal para implantação do programa e atendimento da demanda
6. condicionantes à sua implantação, que envolvem aporte de subsídios para viabilizar o acesso às moradias pelas famílias com renda média mensal inferior a 3 s.m., ou necessidade de formatação de um novo programa, com elaboração de legislação específica.

Além dos mapas e quadros lógicos, foram elaborados esquemas gráficos mostrando a relação entre as intervenções urbanísticas e as intervenções habitacionais, que indicam:

1. a responsabilidade da ação: de setores internos da Prefeitura Municipal de Fortaleza ou de demais agentes sociais, o que indica o grau e o tipo de articulação institucional necessária ao sucesso da ação
2. o tipo de relação entre as ações, que pode ser de influência decisiva entre elas, ou de influência positiva mas não necessária para a obtenção dos objetivos do Plano.

Todo este material – mapas, quadros lógicos e quadros de relações entre ações – compõe o Anexo I deste Plano.

2.7. Debate da versão preliminar do Plano com a comunidade – Fórum I

Após pactuar as propostas preliminares com os técnicos da HABITAFOR, com o COMHAP e com o G2, as propostas da versão preliminar do Plano foram apresentadas e debatidas com a comunidade, durante a realização do Fórum I, em fevereiro de 2009.

Antecedendo o Fórum, foi realizado no dia 04 de fevereiro de 2009 um Evento Público na Praça do Ferreira. O objetivo deste evento era despertar o interesse da população do Centro, bem como repercutir na mídia, visando à ampla divulgação do Fórum I. Assim foi realizada na Praça do Ferreira uma peça com um grupo de teatro popular. A peça mostrava de forma divertida a mudança de uma família para o Centro e suas vantagens. O evento foi organizado pelos técnicos da HABITAFOR e obteve grande êxito, o que favoreceu um expressivo número de participantes no evento público II. A divulgação do Fórum I contou ainda com um significativo número de convites a entidades relacionados com o tema, a exemplo do IAB-CE, do CREA-CE e da Universidade Federal do Ceará.

O Fórum I⁹ foi planejado e processado pela equipe do PAA em seus escritórios em Fortaleza e em São Paulo, interagindo com a equipe da HABITAFOR (G1) e da Prefeitura (G2). A condução da plenária do Seminário ficou a cargo do arquiteto Daniel Gonçalves Rodrigues – assessor técnico da HABITAFOR. No plano de trabalho foram definidos os seguintes objetivos para o Fórum I:

1. Apresentar a metodologia de trabalho e as dinâmicas a serem desenvolvidas, bem como os conceitos de intervenção difusa e estratégica;
2. Apresentar o diagnóstico sócio-espacial da área central de Fortaleza, elaborado através do cruzamento das leituras técnica e comunitária;
3. Apresentar a versão Preliminar do Plano: o processo de definição dos setores de intervenção estratégica, das intervenções habitacionais e das intervenções para todo o território da área central (intervenções difusas);
4. Apresentar o quadro geral de propostas elaboradas;
5. Ampliar o debate sobre as propostas apresentadas e estimular o desenvolvimento de novas propostas.

O Fórum I foi estruturado em atividades expositivas e atividades participativas. No primeiro dia de trabalho foram apresentados o Diagnóstico da área central e a versão preliminar do Plano. Após esse momento as oficinas temáticas e territoriais se iniciaram, onde a plenária foi dividida em grupos de debate menores. No segundo dia todo o material produzido nas oficinas foi apresentado e debatido em Plenária.

O Fórum I foi estruturado em atividades expositivas e atividades participativas. No primeiro dia de trabalho foram apresentados o diagnóstico da área central e a versão

⁹O Fórum I realizou-se no dia 11 e 12 de fevereiro de 2009 no Auditório do CREA-CE.

preliminar do Plano. Após as apresentações, iniciaram-se as oficinas temáticas e territoriais, onde a plenária foi dividida em grupos de debate menores. No segundo dia todo o material produzido nas oficinas foi apresentado e debatido em Plenária Geral.

A produção de contribuições da população foi estimulada por dinâmicas específicas a partir de discussões relacionadas às diferentes naturezas de intervenções propostas no Plano: Intervenções nos setores estratégicos, Intervenções Difusas, Intervenções habitacionais.

Todo este processo está documentado e analisado no Produto 10 – Relatório Demonstrativo da Contribuição da População ao Plano.

2.8. Consolidação das propostas do Plano

A realização do Fórum I foi decisiva para a conclusão das propostas do Plano. Todos os participantes apontaram de forma consensual a necessidade de intervenção integrada entre os diferentes setores da administração pública dos três níveis de governo (municipal, estadual e federal), o papel protagonista que a habitação exerce no processo de reabilitação da área central e a necessidade de intervenções urbanísticas que dêem qualidade de vida aos moradores e usuários da área central de Fortaleza.

Na segunda parte deste documento são apresentadas as propostas finais do Plano em cinco capítulos – plano habitacional, intervenções difusas e intervenções nos três setores estratégicos. Para cada um destes capítulos, demonstramos como as contribuições levantadas durante o Fórum I foram incorporadas na versão final do Plano. Algumas destas contribuições, no entanto, não puderam ser incorporadas, e os motivos para isto são apresentados em cada capítulo.



Figura 8, 9 – Da esquerda para direita: debate em oficinas e reunião em Plenária durante o Fórum I
Fonte: PAA.

A metodologia de elaboração do Plano contempla, ainda, a estratégia de implantação de suas intervenções – de fato, compatível com as premissas e o partido urbanístico adotados para sua elaboração, ou seja, de iniciar as intervenções pelos setores estratégicos, e articular a intervenção habitacional à recomposição do tecido urbano do

entorno, de modo a fortalecer os vínculos entre os usos habitacionais e os espaços públicos significativos da área central de Fortaleza. Esta estratégia, apresentada em cada capítulo, é retomada e concluída no capítulo 12 deste Plano, onde se indica ainda a articulação institucional proposta para sua implementação.

3. CARACTERIZAÇÃO SOCIOESPACIAL DA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA¹⁰

3.1. Delimitação da Área Central de Fortaleza

A delimitação da área central de Fortaleza, adotada neste Plano em função da história de ocupação deste território, da atuação dos diferentes órgãos públicos municipais e de características sócio-espaciais¹¹, é feita pelos seguintes limites:

- A Sul, a Rua Antonio Pompeu, em seu trecho entre as ruas Padre Ibiapina e Rua João Cordeiro;
- A Leste, a Rua João Cordeiro, até atingir a Av. Monsenhor Tabosa, quando este limite se estreita em direção ao Complexo Dragão do Mar e Praça Almirante Saldanha até o Poço da Draga;
- A Oeste, a Padre Ibiapina e seu prolongamento pela Av. Filomeno Gomes, até seu encontro com a orla marítima;
- A Norte, a linha férrea a partir de seu cruzamento a Oeste com a Av. Filomeno Gomes, seu prolongamento pela Rua Senador Jaguaribe até a Praça dos Mártires e, a partir daí a orla marítima até o Poço da Draga, no limite Leste.

Este polígono perfaz uma superfície de 486 hectares e faz divisa com os bairros de Jacarecanga e Farias Brito a Oeste, Benfica, José Bonifácio e Joaquim Távora a Sul e Aldeota, Meireles e Praia de Iracema a Leste.

Este território constituiu o Centro da cidade, desde sempre marcado por seu papel de ligação entre a produção vinda do interior do Estado (principalmente a algodoeira) e o escoamento feito pelo antigo Porto, ligação retratada pela estrutura viária rádio-concêntrica da malha urbana de Fortaleza.

¹⁰ A caracterização apresentada neste capítulo foi feita a partir da síntese dos diagnósticos apresentados nos Produtos 4 e 6A.

¹¹ Conforme Produto 4 – Caracterização socioespacial do Centro de Fortaleza



Figura 10 – Limites da área considerada para a elaboração do Plano Habitacional de Reabilitação da Área Central, com a demarcação do setor interno ao próprio Centro.

Fonte – Elaboração PAA

No interior deste polígono, destacamos o setor interno à Rua Tristão Gonçalves e o entorno do Riacho Pajeú. Estes dois limites conformam a área central, mais tradicionalmente vinculada ao chamado Centro Histórico de Fortaleza (correspondente aos limites dos bulevares propostos no Plano Herbster, as atuais avenidas Dom Manuel, Duque de Caxias, Tristão Gonçalves e Rua Monsenhor Tabosa), e às atividades comerciais, tanto atacadistas vinculadas ao antigo porto e à linha férrea, quanto varejistas, vinculadas à dinâmica de mobilidade por transporte público de ônibus e trem. A Leste e a Oeste deste setor, o Centro passa a ser ocupado por usos predominantemente residenciais.

Esta setorização, vinculada ao processo mais geral de urbanização de Fortaleza, serviu de orientação para a compreensão das diferentes dinâmicas urbanísticas da área central.

3.2. Estrutura ambiental natural e construída

O processo de ocupação urbana da área central de Fortaleza, nos seus diversos momentos históricos, não incorporou dois importantes elementos do ambiente natural ao ambiente construído – a orla marítima e o Riacho Pajeú.

A ocupação das margens do Riacho Pajeú por edifícios encobriu e retirou este importante elemento natural da paisagem urbana de Fortaleza. A cidade voltou as costas para o mar e para o rio, este último depositário de esgoto sem tratamento, o que contribui para sua degradação ambiental.

Como agravante da descaracterização paisagística da região, com o passar do tempo, as áreas verdes foram reduzidas. Os bulevares criados no século XIX com os canteiros separadores arborizados foram mantidos apenas em parte das avenidas Duque de Caxias, Dom Manuel e do Imperador. Desapareceram também as áreas ajardinadas dos fundos de quintal.

Esta situação aponta a necessidade da recuperação ambiental dos riachos e abertura de trechos das margens para incorporação e ampliação do sistema de áreas verdes e de lazer. E também a necessidade de ampliar a arborização de vias.

O ambiente natural e o ambiente construído oferecem juntos importantes elementos para a requalificação da área central, não só para abrigar usos residenciais como outros usos culturais e de lazer.

A sobreposição destas informações no mapa síntese 01 (figura 11) apresentado a seguir, aponta as principais potencialidades da área central, que podem surgir da integração entre importantes conjuntos arquitetônicos, espaços abertos e elementos naturais.

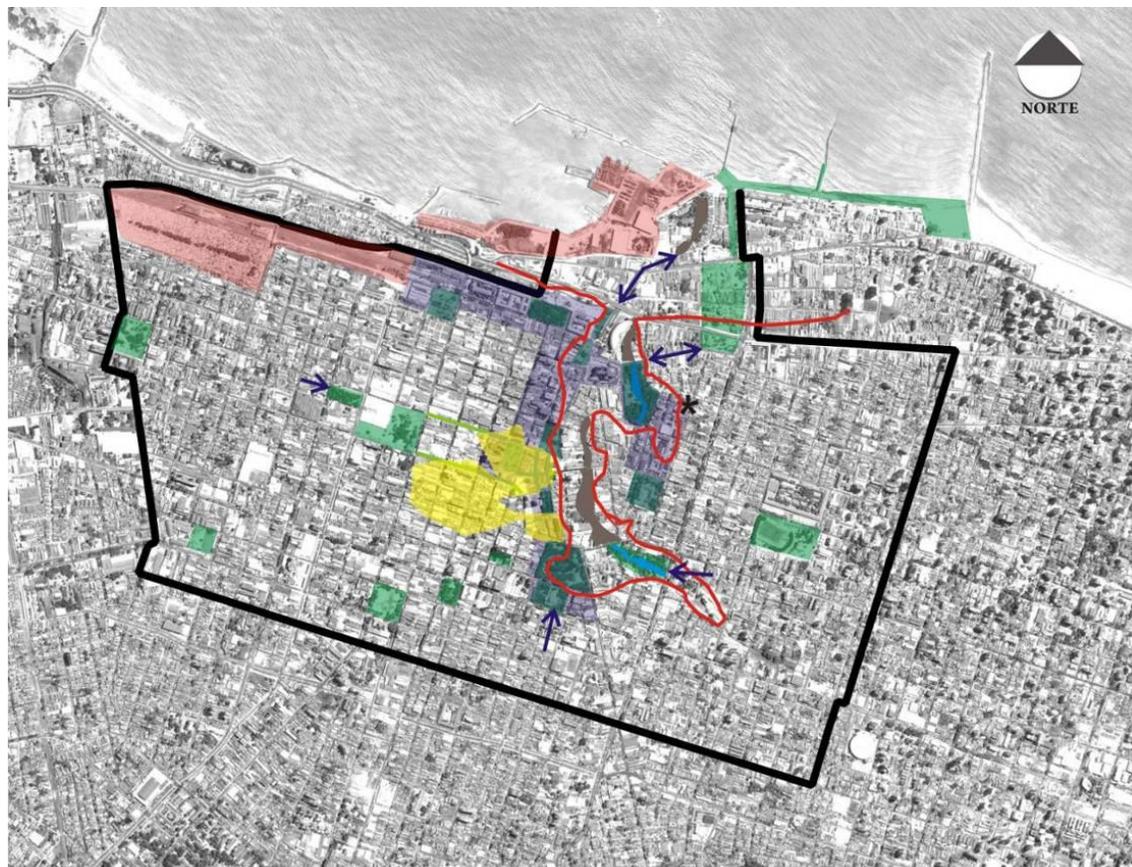
Neste mapa nota-se claramente a formação histórica de um conjunto de espaços abertos e conjuntos arquitetônicos que envolvem as margens do Riacho Pajeú. Este riacho assume um potencial de articulação entre estes espaços, a partir da implantação de eixos de circulação de pedestres que façam a transposição entre a porção Leste (predominantemente residencial) da área central e sua porção central, de usos predominantemente institucionais e comerciais. Estas ligações podem ser feitas a partir de caminhos ao longo dos conjuntos de maior relevância arquitetônica e histórica. No ponto Norte deste eixo, há um conjunto de equipamentos urbanos como o Forte da Nossa Senhora da Assunção, o Paço Municipal e o Complexo Dragão do Mar que abrem perspectivas para a inclusão da paisagem da orla marítima, e de integração com as faixas litorâneas da Praia de Iracema a Leste e das praias a Oeste.

A arborização desta região pode ter efeito positivo para o conforto dos pedestres, na criação de áreas sombreadas e mais frescas. A incorporação das margens do Riacho Pajeú, associada aos usos culturais adjacentes ao Complexo Dragão do Mar, podem remeter à identidade da região, como um dos pontos onde se iniciou o processo de urbanização de Fortaleza.

Quanto à paisagem construída, é necessário observar a predominância de gabarito inferior a 3 pavimentos, e a presença de importantes conjuntos arquitetônicos de valor

histórico a ser preservado, o que indica a necessidade de evitar, em boa parte da área central, a verticalização excessiva e a ruptura do padrão arquitetônico predominante.

Embora o Plano Diretor Participativo, aprovado em dezembro de 2008 pela Câmara de Vereadores de Fortaleza, permita gabaritos máximos de até 72m de altura (equivalentes a prédios de 24 andares), recomenda-se que a adoção de edificações verticalizadas acima do padrão verificado no entorno seja analisada com critérios técnicos claros pelos setores de aprovação da Prefeitura Municipal, de modo a evitar o sombreamento das edificações vizinhas. No caso de ZEPHs (Zonas Especiais de Patrimônio Histórico), recomenda-se que sua regulamentação através de lei específica contemple a indicação de gabaritos máximos em conformidade com o padrão arquitetônico predominante no limite da zona.



Mapa síntese 01: Estruturas Ambientais e Urbanas

LEGENDA:

- | | | | |
|--|--------------------------------------|--|-----------------------------------|
| | Conjuntos de interesse a preservação | | Espaços verdes/ praças |
| | Áreas de maior verticalização | | Vias de Pedestres |
| | Espaço barreiras | | Possibilidade de conexões |
| | Áreas de degradação ambiental | | Acessos de interesse paisagístico |
| | Cota de topo do talvegue do Pajeú | | |

Figura 11 - Mapa síntese 01 – Estruturas Ambientais e Urbanas da Área Central

Fonte – Elaboração PAA

3.3. Estruturas de acessibilidade e mobilidade urbana

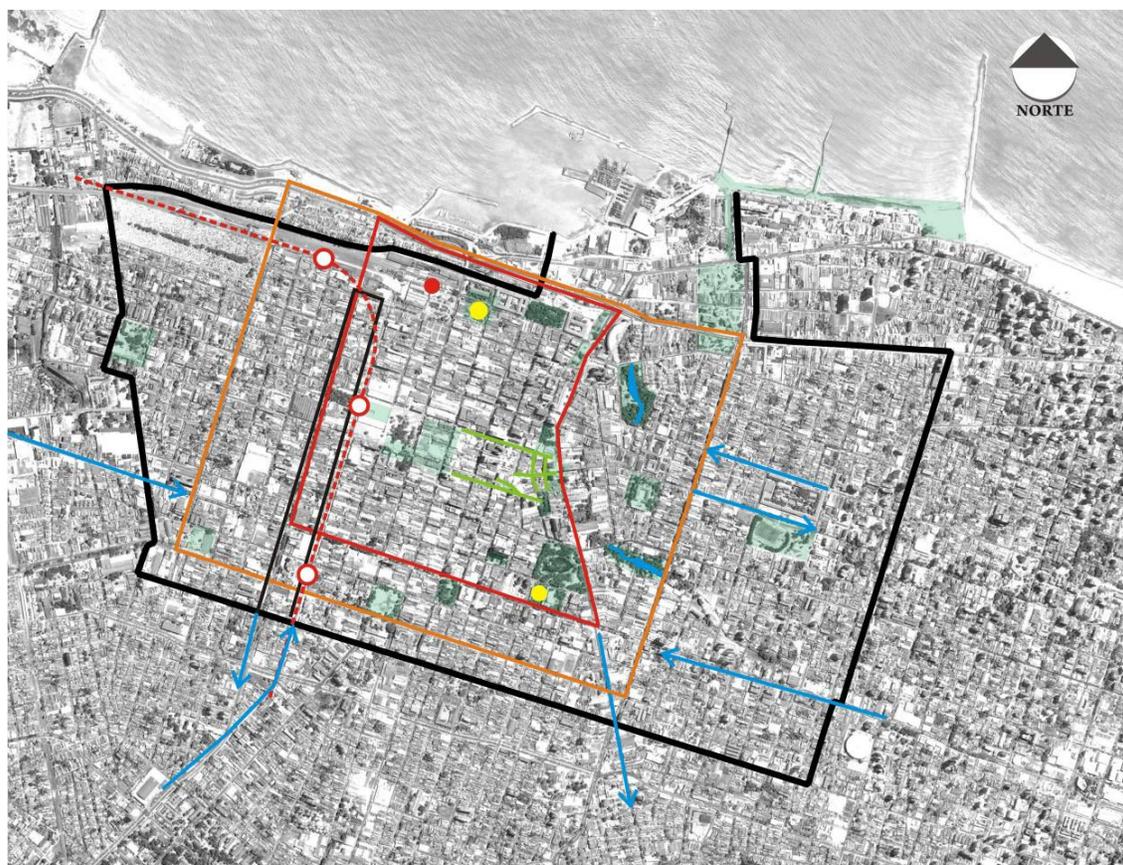
A região central apresenta excelente acessibilidade por diferentes modalidades de transporte público, o que reforça seu caráter aglutinador e sua vocação comercial. No entanto, é fundamental regulamentar e racionalizar o uso do sistema viário para eliminar os conflitos entre as diferentes modalidades de transporte e investir na melhoria da infraestrutura para garantir boas condições de mobilidade aos pedestres.

Cuidar da mobilidade do pedestre e da eficiência do transporte público é fator prioritário para a requalificação da região e do sucesso do desenvolvimento do programa habitacional.

Os perímetros envoltórios das estações de transporte público são áreas estratégicas para a implantação de melhorias, de equipamentos, serviços e principalmente de unidades habitacionais. São áreas que aglutinam um grande número de pedestres e que, por isso, têm forte vocação comercial. E a facilidade de acesso aos meios de transporte público é extremamente positiva para as localizações residenciais, pois reduz o tempo gasto em deslocamentos.

Os investimentos em regulamentação do uso do espaço público e em melhorias urbanas são essenciais para recuperar o potencial comercial e induzir a recuperação do uso habitacional como âncoras do processo de reabilitação da área central de Fortaleza.

O mapa síntese 02 (figura 12) apresenta as principais estruturas de mobilidade e as restrições para o estacionamento de veículos, que foram considerados quando da elaboração das diretrizes e da proposta final do Plano.



Mapa síntese 02: Estrutura Viária e Mobilidade Urbana

LEGENDA:

- | | | | |
|--|--|--|--------------------------------|
| | Área de Urbanização Prioritária
Vias comerciais | | Estação Ferroviária |
| | Área de restrição a estacionamentos
horizontais/verticais | | Terminais abertos de ônibus |
| | Vias de pedestres | | Futura Linha Metrô |
| | Principais acessos e saídas ao centro | | Estações programadas |
| | | | Corredor de Transporte Público |
| | | | Espaços verdes/Praças |

Figura 12 – Mapa síntese 02 – Estrutura Viária e de Mobilidade Urbana da Área Central.

Fonte – Elaboração PAA

3.4. Estrutura econômica e uso do solo

Apoiados em sistema de transporte que leva boa parte da população moradora da Região Metropolitana de Fortaleza a convergir para a área central, os usos comerciais e institucionais, se recuperados e regulamentados, têm enorme potencial para o Plano de Reabilitação da Área Central. Além de atrair população de outras regiões da cidade, os usos comerciais e de serviços são geradores de emprego, o que pode atrair novos moradores para a região.

O mapa síntese 03 (figura 13) mostra a concentração de comércio varejista ao longo do eixo viário formado pelas avenidas Imperador e Tristão Gonçalves, importantes

corredores de circulação de ônibus (tanto de linhas troncais, como alimentadoras, complementares e circulares) e onde se localiza o terminal aberto de integração entre diferentes linhas de ônibus, junto à Praça da Estação. Estas áreas concentram comércio varejista popular, formal e informal. E esta movimentação se estende pelo setor Central da área, principalmente entre o eixo de ligação entre as praças José Alencar e do Ferreira, setor de concentração de comércio tradicional, conforme indica o mapa síntese 03. É um setor que apresenta edifícios vazios, com potencial de reutilização para uso residencial, principalmente na porção Norte da área, próximo ao eixo formado pelo Passeio Público, pela Santa Casa e Antiga Cadeia, junto à Rua Dr. João Moreira. A proximidade com vias servidas por transporte coletivo, comércio diversificado, inclusive de âmbito local e equipamentos institucionais favorece a implantação de usos residenciais na região. As tipologias encontradas estão detalhadas no capítulo 4, no item que retrata a dinâmica do mercado imobiliário e a oferta de imóveis adequados à reconversão para uso habitacional.

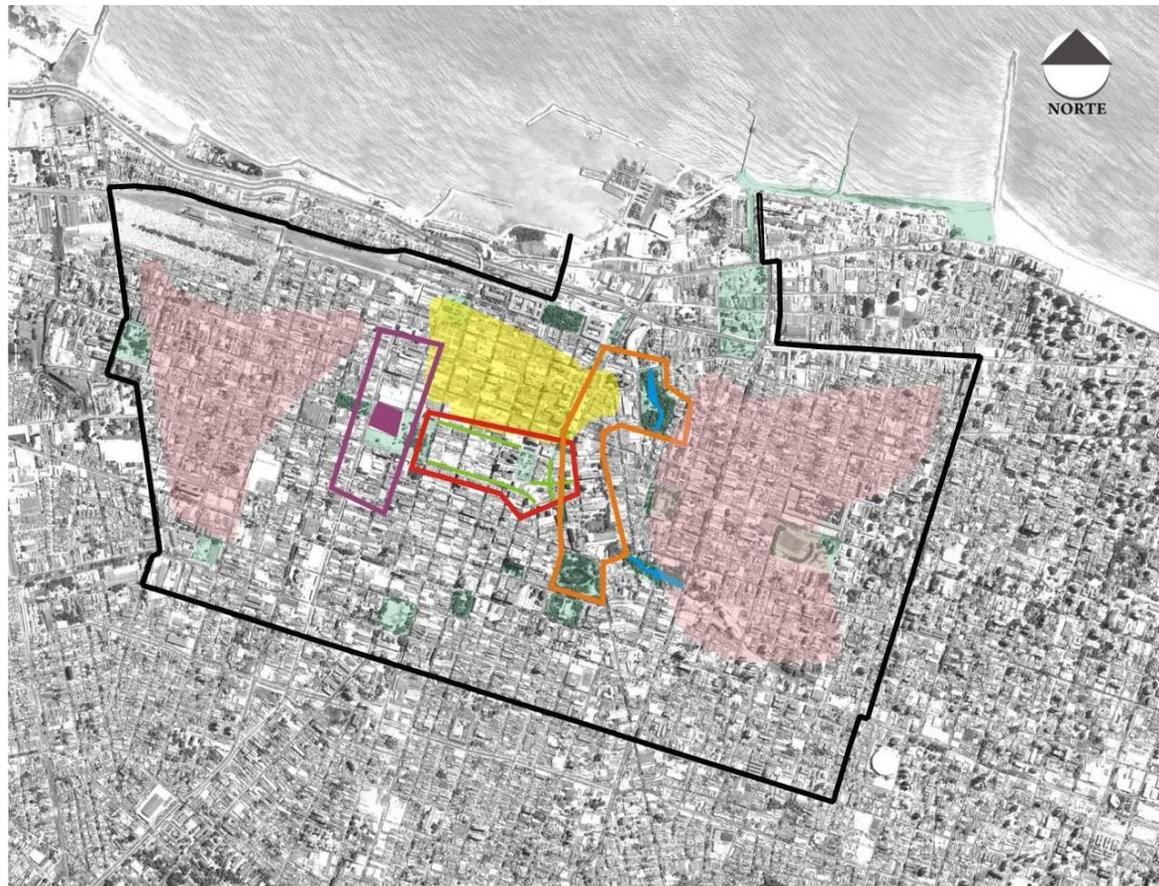
O mapa síntese 03 mostra a concentração de equipamentos institucionais ao longo do eixo do Riacho Pajeú e sua confluência com a orla marítima, onde está localizado o Complexo Dragão do Mar. Por ser um dos primeiros eixos de urbanização da cidade, localizam-se também nesta região os conjuntos arquitetônicos mais significativos do ponto de vista do patrimônio histórico. É, portanto, uma região onde o uso público dos espaços urbanos pode e deve ser incentivado, através da requalificação dos percursos de pedestre, da reforma de calçadas e da requalificação de praças e espaços abertos.

O turismo apresenta-se como uma atividade bastante eficaz no incentivo à preservação do patrimônio local e para o sentimento de identidade da comunidade. A atividade turística possibilita a geração de renda que pode ser revertida em obras de conservação dos imóveis e incentivar um efeito requalificador na área. O Mercado Central, com comércio de produtos alimentícios e artesanato regional, tem atraído o turista para esta área. Além desta atividade já tradicional, o turismo pode também se vincular a atividades culturais como, por exemplo, o cinema, impulsionado pelo tradicional Festival Ibero-americano de Cinema (Cine Ceará), que já reflete sua influência através da recém implantada Escola Audiovisual de Fortaleza.

Roteiros a pé, circuitos gastronômicos, ambientais e históricos pelo Centro são opções apresentadas para o desenvolvimento de um turismo de caráter cultural. Porém, é necessário avaliar as conseqüências destas ações de maneira a evitar uma descaracterização dos valores sociais da área em questão.

O mapa síntese 03 indica os problemas decorrentes das diferentes formas de apropriação do espaço para atividades econômicas, através dos perímetros delineados para a concentração de comércio popular (incluindo a indicação do chamado “Beco da Poeira”) e de comércio tradicional, bem como a localização de elementos que favorecem a

implantação de usos residenciais e a requalificação da área central – concentração de equipamentos institucionais, praças e áreas verdes, ou ainda edifícios vazios ou subutilizados com potencial para utilização por usos residenciais.



Mapa síntese 03: Caracterização do uso do solo

LEGENDA:

- | | | | |
|--|-----------------------------------|--|---|
| | Concentração comércio popular | | Beco da poeira |
| | Concentração comércio tradicional | | Mais intenso esvaziamento comercial |
| | Concentração usos institucionais | | predomínio de uso residencial unifamiliar |
| | Vias de pedestres | | Espaços verdes/ praças |

Figura 13 – Mapa síntese 03 – Caracterização do Uso do Solo da Área Central.

Fonte – Elaboração PAA

3.5. A visão dos diferentes agentes sociais sobre a área central de Fortaleza

Durante o seminário, as oficinas temáticas e oficinas territoriais realizados com representantes de diferentes segmentos sociais de Fortaleza, foram apontadas como causas do esvaziamento da área central a emergência de novas centralidades, a ineficiência das políticas públicas ou mesmo ausência do poder público no trato de diversas questões urbanas, a redução da qualidade de vida na região, o aumento da insegurança e o elevado custo das habitações no Centro.

Por outro lado, para estes segmentos, a área central ainda apresenta uma série de qualidades que justificam plenamente a construção de um Plano Habitacional para apoiar a Reabilitação da Área Central, que incluem a forte carga simbólica de suas construções e ambientes naturais que formam a identidade cultural de Fortaleza, suas potencialidades socioeconômicas, as possibilidades de recuperação da qualidade de vida perdida, possibilidades alternativas para oferecer moradia digna à população. Mas para isso, apontam a necessidade de valorizar o ambiente construído, estimular as atividades econômicas e ampliar a mobilização social.

A leitura comunitária enfatiza os seguintes aspectos, de ocorrência generalizada para toda a área central. Esta região:

- a. possui condições privilegiadas em termos de transporte público e esse é o principal meio de transporte de acesso à área. Por outro lado, o pedestre é o principal ator desta região. Porém, esta estrutura apresenta conflitos entre os diferentes modos de transporte: as caixas estreitas são insuficientes para dar vazão ao fluxo de veículos, não há sinais de trânsito com tempo para travessia de pedestres, o transporte de carga pesada congestionam a área central, principalmente na zona atacadista, há falta de espaço para estacionamento na via pública e há muitos estacionamentos irregulares e precários. A regulamentação vigente proíbe totalmente a implantação de estacionamentos na área central. Ocorre que uma proibição desta ordem não condiz com as reais necessidades de frequentadores e comerciantes. A distância entre a ordem legal e a ordem factual leva ao total desrespeito à lei e esta “desregulamentação” na prática também não favorece o ordenamento do trânsito na região. É necessário estudar revisão da regulamentação existente, incluindo a possibilidade de implantação de edifícios-garagem.
- b. sofre com a falta de atividades durante os fins de semana e à noite.
- c. tem inúmeras praças e parques que, no entanto, estão abandonados e mal conservados. Além disso, falta controle do ordenamento e manutenção dos espaços públicos (iluminação, limpeza, fiscalização e segurança).
- d. sofre também com a falta de controle da poluição visual e sonora.
- e. apresenta patrimônio histórico significativo, porém não conta com políticas públicas para estímulo ao uso e conservação das edificações, como incentivos fiscais, campanha de educação patrimonial e ambiental, que poderia ser aplicada no currículo da escola fundamental.
- f. Com relação à legislação urbanística, foi apontada a restrição que a atual legislação impõe a projetos de reforma de edificações existentes. A legislação edilícia trata

da mesma forma reforma de construções existentes e novas construções, que tem parâmetros diferentes para intervenção.

g. A principal questão apontada durante a leitura comunitária foi a segurança pública.

De acordo com pesquisa realizada pela Polícia Militar (a seguir abreviado como PM) do Ceará, o Centro da cidade concentra o maior índice de ocorrências da cidade¹². A pesquisa relacionou tais índices com o fato da área ser ocupada, durante o dia, por milhares de habitantes de outros pontos de Fortaleza, a chamada população flutuante, além da existência de imóveis vazios, ocupados irregularmente por sem-tetos. Furtos, assaltos, roubos de carros, arrombamentos de lojas e depósitos, prostituição (adulta e infanto-juvenil), tráfico e consumo de drogas são os delitos que mais chamam a atenção da Polícia. Esta enfrenta dificuldades de mobilidade nas ruas estreitas da região, tendo adotado o uso do moto-patrolhamento, além do patrulhamento a pé feito pela PM e pela Guarda Municipal.

Por fim, as contribuições da leitura comunitária a respeito da questão habitacional estão apresentadas no capítulo 5, específico sobre o tema.

¹² A pesquisa realizada pelo CIOPS (Coordenadoria Integrada de Operações de Segurança) da Polícia Militar em 2007 foi divulgada através do Jornal Diário do Nordeste, em edição de 03/07/2007, conforme apresentado no Produto 6A.

4. CONDIÇÕES DE MORADIA, DEMANDA E OFERTA DE HABITAÇÃO NA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA

A análise das condições de moradia na área central de Fortaleza é um dos itens fundamentais do diagnóstico, tendo em vista ser a habitação o foco central do Plano de Reabilitação da Área Central de Fortaleza. Este tema será tratado sob quatro pontos de vista complementares:

1. as atuais condições de moradia, daquelas famílias que já habitam a área central, seja em situação formal ou informal;
2. as tendências de transformação destas condições pela dinâmica do mercado imobiliário, que já aponta em alguns setores a inserção de novos empreendimentos habitacionais verticalizados;
3. a demanda por novas unidades habitacionais – quantidade e tipo de Produto;
4. a oferta potencial para novos empreendimentos;

A análise integrada destes quatro aspectos aponta as tipologias de intervenção mais adequadas na área central de Fortaleza que, cotejadas com os programas habitacionais existentes, permitem a elaboração das metas de atendimento habitacional do Plano.

4.1. Condições atuais de moradia na área central de Fortaleza

A composição sócio-demográfica de Fortaleza apresenta grande contingente de população pobre, em geral migrantes vindos do interior do Ceará em busca de emprego e melhores condições de vida. Sem condições de acesso ao mercado formal de habitação, esta população não tem capacidade econômica de financiar um imóvel produzido pelo poder público. A alternativa viável de moradia para esta população é a ocupação irregular de terrenos baratos, em geral desprovidos de infra-estrutura e serviços urbanos. A partir de dados do Censo IBGE 2000, a Fundação João Pinheiro estima o déficit habitacional básico de Fortaleza em 77.615 unidades, sendo 80,28% deste déficit situado nas faixas de renda entre 0 e 3 salários mínimos (a seguir abreviado como s.m.) e 9,78% entre 3 e 5 s.m.. Além desta demanda por novas unidades, a população moradora em favelas chega a 700.000 habitantes, equivalentes a 30% da população total do município, o que explica o foco quase que exclusivo das políticas públicas para a solução deste problema.

Ao mesmo tempo em que é necessário urbanizar os assentamentos precários e informais, garantindo moradia digna à população, é necessário reocupar o estoque vazio ou subutilizado de imóveis na área central. São políticas complementares, que deverão ser articuladas durante a elaboração do Plano Municipal de Habitação (conforme estabelece o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS) e em consonância com o estabelecido no Plano Diretor Participativo.

O grande desafio para a introdução da moradia em áreas centrais é tornar este Produto acessível justamente àquela parcela da população que não tem condições de assumir um financiamento. Os custos de produção de habitação em áreas centrais são altos, em função dos custos de terreno e/ou imóvel e dos custos de obra, ainda altos em função da tecnologia incipiente de obras deste tipo no Brasil. Além disso, os custos de manutenção destes imóveis são também elevados, em função principalmente da instalação de elevadores. Portanto, ao mesmo tempo em que é necessário reduzir os custos de produção, é necessário criar alternativas de acesso a estas moradias pela população de baixa renda, a exemplo do Programa de Locação Social implantado em São Paulo, ou dos programas de melhorias em cortiços implantados em diversas cidades brasileiras.

É necessário considerar a limitação da população moradora da área central para acesso a financiamento, face às suas condições sócio-econômicas, e as implicações para a formulação dos futuros programas habitacionais.

Conforme mostra a figura 13, com o Mapa Síntese 03 – Caracterização do Uso do Solo - a área central apresenta três setores distintos quanto ao uso do solo, que refletem condições distintas de moradia. Há uma região situada entre os limites estabelecidos pelo Riacho Pajeú e pelo binário de transporte coletivo (avenidas Imperador e Tristão Gonçalves), e outras duas regiões – uma a leste e outra a oeste desta região central.

A cada um destes setores correspondem condições específicas socioeconômicas e de moradia da população, conforme descrito a seguir.

4.1.1. Condições de moradia na porção Leste do Centro de Fortaleza (direção Aldeota)

Na porção Leste da área central, próximo ao bairro de Aldeota, a renda média mensal das famílias situa-se entre 10 e 20 s.m.,

Nesta região, não se verifica a presença de habitação subnormal. O uso predominante é residencial unifamiliar, em casas térreas ou sobrados, implantados em parcelamento uniforme, com lotes estreitos e compridos.

É um setor com ocupação residencial de renda média, com influência direta do mercado imobiliário de Aldeota e com potencial para novos empreendimentos, a exemplo do edifício residencial Sky Tower.



Figura 14 – Folheto promocional do Edifício Sky Tower
Fonte: Folheto distribuído pela Monteplan Engenharia Ltda.

Estas condições apontam a possibilidade de implantação de novos empreendimentos residenciais preferencialmente pelo setor privado, uma vez que o mercado imobiliário apresenta um certo dinamismo e as famílias têm condições de acesso à moradia através de financiamento para aquisição.

4.1.2. Condições de moradia na porção central do Centro de Fortaleza

Neste setor há duas situações distintas: uma configurada pelo entorno do Riacho Pajeú e que engloba a zona de transição do Centro com a orla marítima, na região do antigo porto e outra pela porção central propriamente dita.

Na primeira, a faixa de renda predominante situa-se entre 3 e 5 s.m..

No Setor Central propriamente dito, entre os setores Leste e Oeste, a faixa de renda cai ainda mais, para o intervalo entre 2 e 3 s.m..

No entorno do Riacho Pajeú a SER II registra a existência dos chamados cubículos, precariamente instalados para receber uma família em cada um. Esta ocupação é semelhante aos cortiços, onde são adaptados domicílios para cada cômodo, sem instalações sanitárias e outras condições de salubridade adequadas. Segundo a SER II, do total de 24 imóveis deste tipo identificados no Centro da cidade, 8 localizam-se nesta região, com um total de 80 domicílios e população estimada em 320 pessoas. Esta é uma situação que merece cadastro quantitativo e qualitativo mais acurado, que aponte as condições físicas da moradia, jurídicas de contrato, de propriedade dos imóveis e

socioeconômicas da população moradora, para que se possa desenhar um programa adequado a esta situação. O mapeamento destes cubículos pode ser visualizado na figura 18, que trata das condições de moradia na área central de Fortaleza.



Figura 15, 16 – Usos mistos nos setores de comércio varejista popular
Fonte: PAA

Na porção ao Norte deste Setor, junto ao Passeio Público, nota-se a presença de usos residenciais nos pavimentos superiores de edifícios comerciais. É nesta região que se concentra o maior número de edifícios vazios ou subutilizados, com condições de reutilização para usos habitacionais, conforme mostra o Mapa sobre imóveis vazios ou subutilizados na Área Central de Fortaleza (figura 20).



Figura 17 – Galpões vazios ou subutilizados na porção central do Centro de Fortaleza
Fonte: PAA

4.1.3. Condições de moradia na porção Oeste do Centro de Fortaleza (direção Jacarecanga)

Na porção Oeste do Centro de Fortaleza, próximo ao bairro Jacarecanga, a renda média mensal predominante varia entre 5 e 10 s.m., e também há dois bolsões com rendas

menores, entre 3 e 5 s.m.. Estes bolsões localizam-se próximos às áreas de comércio varejista popular, vinculadas aos corredores de ônibus.

Mais próximo ao bairro de Jacarecanga, o uso residencial predominante é unifamiliar, em casas térreas ou sobrados implantados em lotes estreitos e compridos, resultantes de loteamento bastante regular. Porém, próximo às zonas de comércio popular mais intenso, junto aos corredores de ônibus e ao Mercado São Sebastião, registra-se a maior concentração de imóveis encortiçados, ou os chamados cubículos. Segundo dados fornecidos pela SER II, a região apresenta 32 imóveis deste tipo, com 368 cubículos e população estimada em 1.472 pessoas.

Conforme indica o mapa de Condições de Moradia na Área Central de Fortaleza (figura 18) é interessante notar a proximidade destes cubículos a áreas de depósito de material reciclado. Estes depósitos são clandestinos. No entanto, indicam a intensidade da atividade de coleta e venda de material reciclado, descartado do comércio da região. Esta atividade, presente em outras grandes cidades brasileiras, atrai população de baixa renda, com pouca ou nenhuma qualificação, e que contribui para a limpeza urbana e a reciclagem de materiais. Portanto, esta é uma atividade que, se organizada e estruturada economicamente, pode gerar renda, e contribuir para a diminuição das contribuições de resíduos sólidos aos aterros sanitários da cidade. Outro foco destes depósitos clandestinos de material descartado fica próximo à região do Mercado Central, e do comércio atacadista.

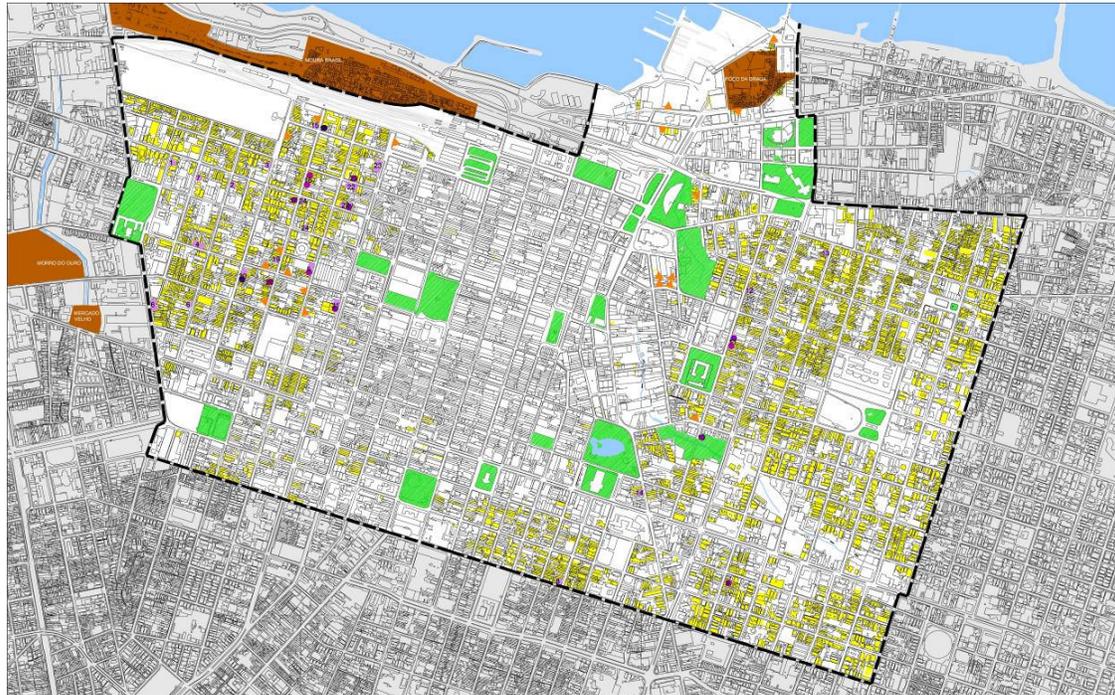
4.1.4. Favelas

Além destes setores, há quatro favelas no entorno próximo da área. Nestas favelas a renda mensal familiar fica entre 1,25 e 2,00 s.m.. A Favela Poço da Draga situa-se no perímetro da área central, na orla marítima, e tem 360 domicílios, e população estimada em cerca de 1.300 habitantes. A Favela Moura Brasil fica próximo ao Limite Noroeste da área, entre a orla marítima e a estrada de ferro, e tem estimadamente, 1.000 domicílios, e população estimada em 3.600 habitantes. A Favela Morro do Ouro fica em Jacarecanga, próximo ao limite Oeste da área central. Segundo informações fornecidas pela HABITAFOR, não há dados estimativos sobre domicílios e habitantes nesta favela. Porém, em estimativa visual a partir de leitura de foto aérea, estima-se que esta favela conte com 1.000 domicílios e 3.600 habitantes. A Favela Mercado Velho fica também próximo ao limite Oeste da área central, em Jacarecanga, e tem cadastrados pela HABITAFOR 184 domicílios.

Se comparado com o restante do município, a área central apresenta poucas unidades em assentamentos precários, que poderiam ser urbanizados e regularizados, com relocação da população para novas unidades produzidas na área central, próximo ao seu local de moradia original. Se esta relocação for estimada em 10% da população moradora

nos assentamentos, teremos uma demanda por cerca de 240 novas unidades habitacionais na área central.

O mapa a seguir apresenta graficamente o retrato atual das condições de moradia na área central, tanto daquelas ocupações irregulares – cubículos (cortiços) e favelas, quanto das ocupações formais.



- USOS
- CORTIÇOS ATÉ 10 FAMÍLIAS
 - CORTIÇOS DE 11 A 20 FAMÍLIAS
 - CORTIÇOS DE 21 A 30 FAMÍLIAS
 - CORTIÇOS ACIMA DE 30 FAMÍLIAS
 - ▲ PONTOS DE RECICLAGEM DE RESÍDUOS
 - USO RESIDENCIAL (UNI OU MULTIFAMILIAR)
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

Figura 18 – Condições de Moradia na Área Central de Fortaleza

Fonte: Levantamento de tipologias realizado pela PAA e de cubículos e pontos de reciclagem pela Secretaria Regional II em outubro de 2008 e processado pela HABITAFOR.

A seguir, são apresentadas as características do mercado imobiliário nesta região e quais têm sido as tendências de alteração das condições de moradia, no retrato apresentado até aqui.

4.2. Tendências do mercado imobiliário no Centro de Fortaleza

A análise da dinâmica imobiliária atual da área central auxilia em grande medida a visualizar os produtos predominantes, identificando suas características. Não existem estudos mais detalhados sobre a movimentação do mercado imobiliário do Centro de Fortaleza, e esta é uma lacuna para a elaboração de políticas públicas de desenvolvimento

urbano. Ainda assim, foi elaborado um exercício prospectivo, a partir de leituras de classificados de jornais, que pode servir de parâmetro para pesquisas sistemáticas pelos órgãos públicos municipais envolvidos com estas políticas. No capítulo 12 – Estratégias de Implementação do Plano - sugere-se a implantação de um observatório de imóveis, para avaliar a dinâmica do mercado imobiliário na região, e para identificar as melhores ofertas e possíveis parcerias e condições para aplicação do consórcio imobiliário.

A análise dos classificados de jornais permite identificar as principais ofertas imobiliárias residenciais disponíveis. Devem-se diferenciar as dinâmicas existentes com relação à venda e à locação. Da análise destas duas modalidades de comercialização podemos identificar diferentes tendências.

Para desenvolver esta análise foram recolhidos os dados relativos à oferta de imóveis para venda e locação dos dois jornais de maior circulação na capital –“O Povo” e “Diário do Nordeste”. Estes dados foram organizados procurando identificar para cada anúncio, questões específicas tais como: endereço do imóvel, características, área, valor de venda, entre outros. Deve-se ressaltar que vários dos anúncios estavam incompletos, assim muitas das informações procuradas não foram identificadas, o que explica as diversas lacunas nas tabelas. Os anúncios de cada um dos jornais são apresentados em tabelas diferentes. Os dados recolhidos do jornal Diário do Nordeste apresentaram um fator limitante que é a compreensão da área denominada “Centro”, englobando os bairros Jacarecanga e Monte Castelo, para além dos limites do próprio Centro. A seguir são apresentadas as tabelas e respectivas análises sobre as ofertas de venda e aluguéis de imóveis no Centro de Fortaleza.

Tabela 4 – Imóveis à venda – Jornal O Povo

	Endereço	Características	Área	Valor(R\$)	Condomínio (R\$)	Valor m2 (R\$)
1	Agapito dos Santos	1 quarto	22 m ²	35.000,00		1.545,45
2	-----	1 quarto		95.000,00	150,00	
3	-----	2 quartos	75 m ²	55.000,00	s/ condomínio	733,33
4	Prox. Mercado São Sebastião	2 quartos		48.000,00		
5	Prox. Bezerra de Menezes	2 quartos		56.000,00		
6	-----	Elevador, 3 quartos		80.000,00		
7	-----	3 quartos	80 m ²			
8	Rua Rodrigues Jr.	3 quartos	157,36 m ²	150.000,00		953,22

Fonte: Jornal O Povo – Caderno Populares em 18 de março de 2009

Tabela 5 – Imóveis à venda – Jornal Diário do Nordeste

	Endereço	Características	Área	Valor(R\$)	Condomínio	Valor m ²
1	Av. Aguanambi	Quitinete	20m ²	25.000,00		1.250,00
2		1quarto, cozinha, banheiro. Novos.		28.000,00		
3				35.000,00		
4	Próx. Mercado São Sebastião.	2 quartos, nascente		48.000,00		
5	Próx. Ao Colégio 7 de Setembro,	2 quartos, sala, cozinha., elevador, reformado, s/ vaga		55.000,00	100,00	
6	Edifício Cidade	3 ou 2 quartos,		120.000,00		

Fonte: Jornal Diário do Nordeste – Caderno Classificados em 18 de março de 2009

A análise das ofertas dos imóveis à venda demonstra que há uma diversidade nas características dos imóveis, podendo ser encontradas ofertas de 1, 2 ou 3 dormitórios com diferentes metragens. A maioria dos anúncios que indica a localização refere-se a imóveis situados em áreas mais periféricas ao núcleo central, no chamado Centro Expandido. Com relação aos valores, é bastante difícil desenvolver qualquer análise mais objetiva. Em poucos anúncios foram fornecidos área e valor para que se pudesse calcular o valor do metro quadrado. As variações são bastante significativas, refletindo diferentes padrões de acabamento e estado de conservação. Na maioria das negociações as corretoras imobiliárias estão envolvidas, indicando que existe certa formalização nas relações de comercialização. Outro aspecto interessante é o distanciamento do valor do Edifício Cidade com relação aos outros imóveis, já que a área do mesmo é de cerca de 60 m².

Em visita ao estande de venda deste empreendimento foram levantadas informações sobre suas características. Estas características apontam uma diferenciação em relação aos demais Produtos. São 273 unidades, sendo doze por andar, possuindo duas tipologias de unidades padrão: uma com 53m² e dois dormitórios e 63 m² e três dormitórios. Cada unidade terá uma vaga de estacionamento. O pavimento térreo será ocupado por lojas e serviços. Segundo o corretor, as lojas serão de propriedade da construtora, que procura direcionar a ocupação visando à consolidação de um mix de comércios e serviços de apoio ao uso residencial, tais como supermercados, cabeleireiros, consultórios médicos, etc. O prédio oferecerá ainda uma grande diversidade de serviços para os condôminos, tais como pistas de cooper, redário, salões de festas, quadra, piscina, academia, playground e vestiário para diaristas. Visando a redução do condomínio é prevista a separação dos medidores de água. De acordo com os cálculos da construtora a previsão para o condomínio é de R\$93,00. As obras foram iniciadas em fevereiro de 2009, e a entrega é prevista para 2014.

Esse empreendimento diferencia-se bastante da oferta dos imóveis na área central. A disparidade entre os preços é muitas vezes justificada pela grande diversidade de

serviços. A disponibilidade de ofertas diferenciadas a preços mais elevados favorece em médio prazo a elevação geral dos preços dos imóveis na área central.

Com relação às ofertas para locação, a situação é diferente, como pode ser constatado nas tabelas a seguir.

Tabela 6 – Oferta de aluguéis – Jornal O Povo

	Endereço	Características	Área	Valor(R\$)	Condomínio
1	Costa Barros, 511, próximo ao Colégio Militar	1 quarto c/ sala, cozinha e wc.			
2		quitinetes, quarto, cozinha, armários, nascente, área	25 m ²		
3	Perto Colégio Cearense	1 quarto quitinetes	18 m ²		
4		2 quartos		360,00	
5	Colégio Imaculada Conceição	quitinete			
6	Rua Dona Leopoldina, 45	quitinetes			
7		quitinetes		180,00	
8	Próximo ao Dragão do Mar			170,00	
9	Frente ao Hospital Luis de França			200,00	
10		quitinetes		120,00	
11	Atrás Jornal O Povo	opções 1 ou dois quartos		280,00	Sem condomínios
12	Av. Heráclito Graça, Ed. Golden Garden I	2 suítes	87 m ²	550,00	300,00
13	Próximo ao shopping Benfica		60 m ²		

Fonte: Jornal O Povo – Caderno Populares em 18 de março de 2009

Tabela 7 – Oferta de aluguéis – Jornal Diário do Nordeste

	Endereço	Características	área	Valor (R\$)	condomínio
1	R. São Paulo,	Quarto e banheiro	30m ²	150,00	
2	Em frente ao Hospital Luís de França na Av. Heráclito Graça, 57.			A partir de 200,00	
3	Av. Dom Manuel	Quitinetes		250,00	
4		Quitinete - Quarto, coz., banheiro		280,00	
5	R. Coronel Ferraz, 200			330,00	Condomínio incluso
6		quitinetes			
7				190,00	sem condomínio
8	R. Clarindo de Queiroz, 1584.			280,00	
9	R. Princesa Isabel	1 quarto, c/ ou s/ vaga		320,00	cond, água, gás e IPTU inclusos.
10		Suíte, sala, lavanderia,			
11	R. Sen. Alencar, 631	Quarto, banheiro	30m ²		sem condomínio
12	Próximo Hospital César Cals,	1 quarto (ste), 1 sala/coz. (c/ pia e tanque)			s/ taxa cond
13		Aptº 2 quarto s, sl., coz., banheiro, forrada, gradeada, s/ vaga,		240,00	
14	Próximo ao Colégio Militar	3 quartos (ste), sala ampla, varandas, coz., 2 vagas.		750,00	
15	D. Leopoldina, 137	3 quartos, ste, DCE, 2 vagas		650,00	c/ cond.

Fonte: Jornal Diário do Nordeste – Caderno Classificados em 18 de março de 2009.

Existe uma predominância evidente da oferta de apartamentos do tipo quitinete. Os preços variam entre 150 e 300 reais. Ao contrário do que se observou com relação às ofertas de venda, em muitos casos não existe a intermediação de empresas imobiliárias, indicando alguma informalidade nas relações de comercialização. O que reforça tal indício é

o fato de aparecer explícito em alguns anúncios que não são necessários fiadores como garantia. Outro atrativo destes imóveis é o fato de que em alguns casos o condomínio está incluído no aluguel, ou por vezes não existe.

Outra diferença com relação às ofertas de venda é que, embora ainda existam várias ofertas no Centro Expandido, são identificadas algumas ofertas mais próximas ao núcleo central em áreas bastante movimentadas, como é o caso da Rua São Paulo e da Rua Senador de Alencar.

Os dados apresentados mostram que embora seja constante a associação do Centro a processos de degradação urbana, persiste uma considerável dinâmica imobiliária para o uso residencial, mais evidente para as operações de aluguel associados a unidades do tipo quitinete. Os dados até aqui trabalhados não permitem visualizar se essa dinâmica é significativa quando comparada às dinâmicas gerais da cidade.

Um dos parâmetros para se avaliar a intensidade das dinâmicas do Centro seria a comparação com outros bairros da cidade. Partindo deste pressuposto, foi construída a tabela a seguir, comparando as ofertas de imóveis disponíveis no Centro com os bairros vizinhos.

Tabela 8 - Comparação das ofertas de venda e aluguel do Centro com os bairros vizinhos.

Bairros	Número de registros venda	Número de registros aluguel
Centro	7	17
Jacarecanga	4	1
Farias Brito	0	0
Benfica	3	2
José Bonifácio	0	0
Joaquim Távora	3	0
Aldeota	101	24
Meireles	162	35
Praia de Iracema	22	4

Fonte: Jornal O Povo – Caderno Populares em 25 de março de 2009.

Embora sejam bastante limitados os dados pesquisados, sua análise permite nos apontar algumas breves considerações. A dinâmica identificada no Centro é pouco significativa quando comparada com os bairros de intensa dinâmica imobiliária a Leste, como Meireles, Aldeota e Praia de Iracema. Entretanto, quando comparamos o número de ofertas identificadas no Centro com as ofertas nos bairros localizados a Sul e Oeste, vemos que a dinâmica do Centro é mais intensa, mesmo sendo os outros bairros mais caracterizados como tipicamente residenciais. A área central ainda apresenta uma particularidade com relação aos demais bairros: a oferta de aluguéis é muito superior em relação às ofertas de venda. Ainda que o Centro tenha ficado muitos anos sem a implantação de projetos novos, a oferta de imóveis para aluguel no bairro é intensa.

Identificamos no entorno do Centro de Fortaleza duas dinâmicas bastante diferenciadas, a da zona Leste e Oeste. A pesquisa MERIFOR – Mercado Imobiliário de Fortaleza – que mapeou todos os lançamentos imobiliários no ano de 2001 deixa evidente esta tendência. Dentre os bairros e distritos pesquisados, observamos uma maior concentração de construções no Meireles (44 empreendimentos), Aldeota (42 empreendimentos), Luciano Cavalcante (25 empreendimentos), Edson Queiroz (17 empreendimentos), Cidade dos Funcionários (17 empreendimentos), Papicu (15 empreendimentos) e Dionísio Torres (12 empreendimentos). Coube, aos bairros Meireles (3.357 ofertas), Aldeota (2.317 ofertas), Cambeba (964 ofertas), Parangaba (904 ofertas) e Papicu (893 ofertas) o maior número de ofertas de imóveis residenciais e comerciais (SINDUSCON, 2001). No mapa a seguir são espacializados os dados sobre os lançamentos.

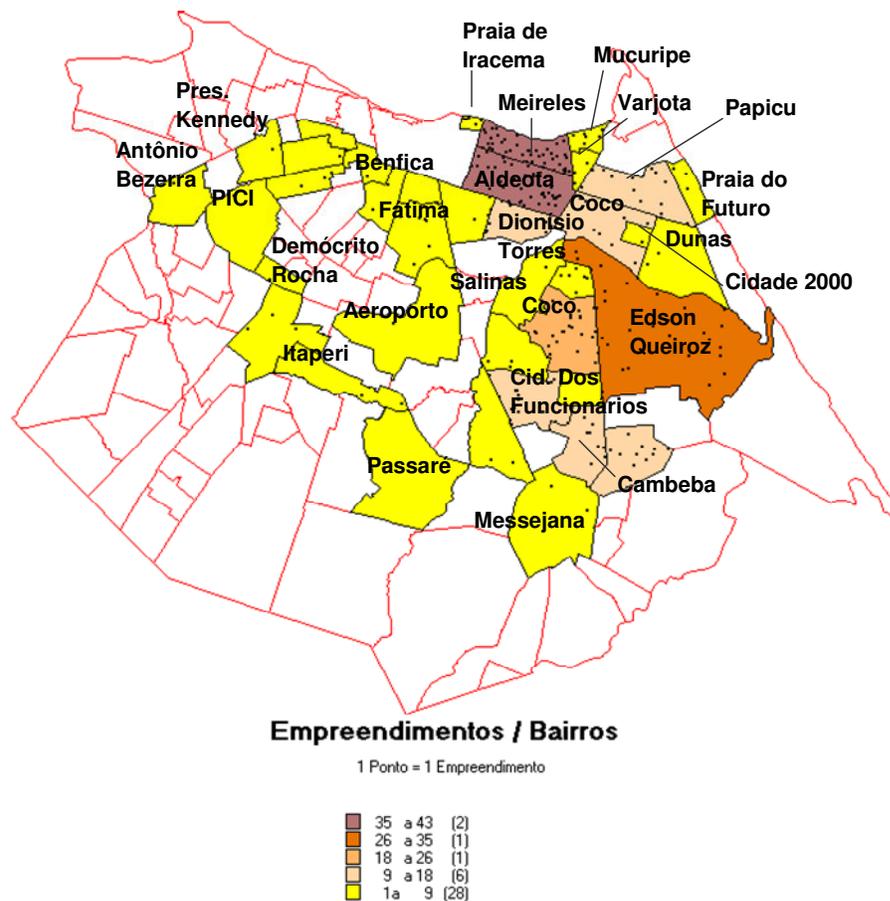


Figura 19 – Oferta de novos empreendimentos residenciais por Bairros
Fonte: SINDUSCON / IEL – MERIFOR, Pesquisa Mercado Imobiliário de Fortaleza, 2001

O momento atual do mercado imobiliário indica, entretanto, uma dinâmica maior para o chamado Segmento Econômico (renda familiar entre 5 e 10 s.m.), com a ampliação de

financiamento e a redução das taxas de juros. A dinamização deste segmento vem favorecendo a ampliação da atuação do mercado imobiliário para vários bairros da cidade. O conjunto de características reunidas na área central – grande número de empregos e condições favoráveis de mobilidade, entre outras – a colocam como uma localização bastante interessante para o desenvolvimento deste tipo de empreendimento. Entretanto algumas condições particulares da área central dificultam a viabilidade financeira destes empreendimentos, como veremos a seguir.

4.3. Demanda por habitação na área central de Fortaleza

A área central apresenta demanda tanto para a construção de novas unidades (usualmente tratada como déficit habitacional, conforme definição da Fundação João Pinheiro adotada no Plano Nacional de Habitação), como a demanda por urbanização e regularização fundiária ou adequação da moradia existente (usualmente tratada como necessidades habitacionais, em mesmo trabalho desenvolvido pela Fundação João Pinheiro e adotada pelo PlanHab).

No primeiro caso o déficit calculado pela Fundação João Pinheiro para a cidade de Fortaleza é de 77.615 unidades, equivalentes a cerca de 15% do total de domicílios do município. Segundo dados do Censo Demográfico do IBGE, a população do Centro equivalia em 2000 a 1,16% da população total do município. Admitindo que esta proporção se mantenha para 2007, cerca de 900 unidades do total do déficit calculado pela Fundação João Pinheiro estariam localizadas no Centro. Os cadastros do Programa de Arrendamento Residencial, em parceria com a HABITAFOR, não podem ser utilizados para o cálculo do déficit na área central, em razão de não haver registro de preferência do bairro Centro como destino preferido, nem dados sobre o local de origem da moradia das famílias.

Outro parâmetro, alternativo aos cálculos de déficit habitacional da Fundação João Pinheiro, vem de informações não sistematizadas metodologicamente sobre o interesse da população que transita diariamente na área central em morar no Centro. Segundo dados da Prefeitura Municipal de Fortaleza¹³, estima-se que aproximadamente 100.000 pessoas circulem pelo Centro, para trabalhar, consumir ou utilizar serviços. Adotando a porcentagem de 5% deste total como interessados em morar próximo aos locais de trabalho ou consumo, temos uma estimativa de demanda de 1.000 novas unidades, além da necessidade de repor estoque ou diminuir o congestionamento das unidades existentes, itens considerados no cálculo do déficit da FJP.

¹³ PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, Secretaria de Planejamento – **Estudo de Vantagens Competitiva do Centro da Cidade de Fortaleza** – Fortaleza, 2004.

A estimativa de atendimento em programas de urbanização e regularização fundiária de favelas é de 3 assentamentos, com um total de 2.360 domicílios. Destes, estima-se a necessidade de produção de 240 novas unidades para atender aquelas famílias que devem desocupar áreas de risco.

A estimativa de atendimento às famílias moradoras em cubículos é de 448 famílias. A estimativa de remoção de famílias destes cortiços, para abrir espaço para a instalação de unidades sanitárias, é imprecisa de ser quantificada, dado que não há levantamento da situação atual das edificações para adequação. Adotando-se a média de 10% do total de domicílios, praticada em programas de melhorias de cortiços na cidade de São Paulo, tem-se a necessidade de provisão de mais 45 unidades para este programa.

Ao final, somando as demandas decorrentes do déficit habitacional calculado pela FJP (900 u.h.s), do interesse pela área decorrente das pessoas que circulam e trabalham na área central (1.000 u.h.s), das relocações necessárias à urbanização de favelas (240 u.h.s) e do programa de melhorias em cortiços (45 u.h.s), temos uma estimativa de 2.185 novas unidades na área. No entanto, este cálculo é estimativo e deve ser aprimorado quando da elaboração do Censo Demográfico IBGE 2010 e de pesquisas amostrais específicas para identificar as condições de moradia nos prédios ocupados ou adaptados.

Os dados estimativos sobre a demanda por novas unidades habitacionais são bastante genéricos, mas permitem avaliar que do total de 2.185 novas unidades estimadas, 1.970 (cerca de 90%) são destinadas ao atendimento das faixas de renda inferiores a 5 s.m.¹⁴, que demandam produtos adequados à sua capacidade de pagamento do financiamento ou locação, e das taxas de condomínio.

Calcula-se que os 120 restantes situados em faixas superiores a 5 s.m., tenham melhores condições de pagamento do financiamento e das taxas de condomínio, inclusive de produtos produzidos e comercializados pela iniciativa privada.

4.4. Oferta de imóveis adequados à habitação na área central de Fortaleza

A área central de Fortaleza apresenta um grande número de imóveis vazios ou subutilizados em decorrência do processo de esvaziamento constante que a área sofreu a partir dos anos 70. Existem imóveis deste tipo em regiões mais e menos valorizadas,

¹⁴ Segundo a Fundação João Pinheiro, o Estado do Ceará apresentava em 2000 cerca de 91,5% do déficit habitacional urbano na faixa de até 3 salários mínimos de renda média familiar mensal, 5,1% de 3 a 5 s.m., 2,4% de 5 a 10 s.m. e 1,1% acima de 10 s.m., conforme publicação distribuída pelo Ministério das Cidades: Fundação João Pinheiro/ Centro de Estatística e Informações – **Déficit Habitacional no Brasil – Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas** – Brasília, 2006.

próximo do núcleo central predominantemente comercial, ou próximo das áreas mais residenciais a Leste e a Oeste do núcleo central.

Os imóveis vazios ou subutilizados são de quatro tipos: galpões desocupados (provavelmente em função do deslocamento de alguns estabelecimentos varejistas de grande porte para as regiões Leste da cidade), terrenos vazios, estacionamentos e edifícios vazios ou subutilizados. Estes podem estar totalmente vazios, ou ainda com o pavimento térreo ocupado e os andares superiores vazios. Ao mesmo tempo em que representam o processo de esvaziamento e degradação (em muitos casos, os edifícios foram abandonados, com pouco ou nenhum grau de conservação pelos proprietários), estes imóveis apresentam excelente potencial para reutilização por uso habitacional.

Todos estes tipos de imóveis foram mapeados conforme mostra a figura abaixo.

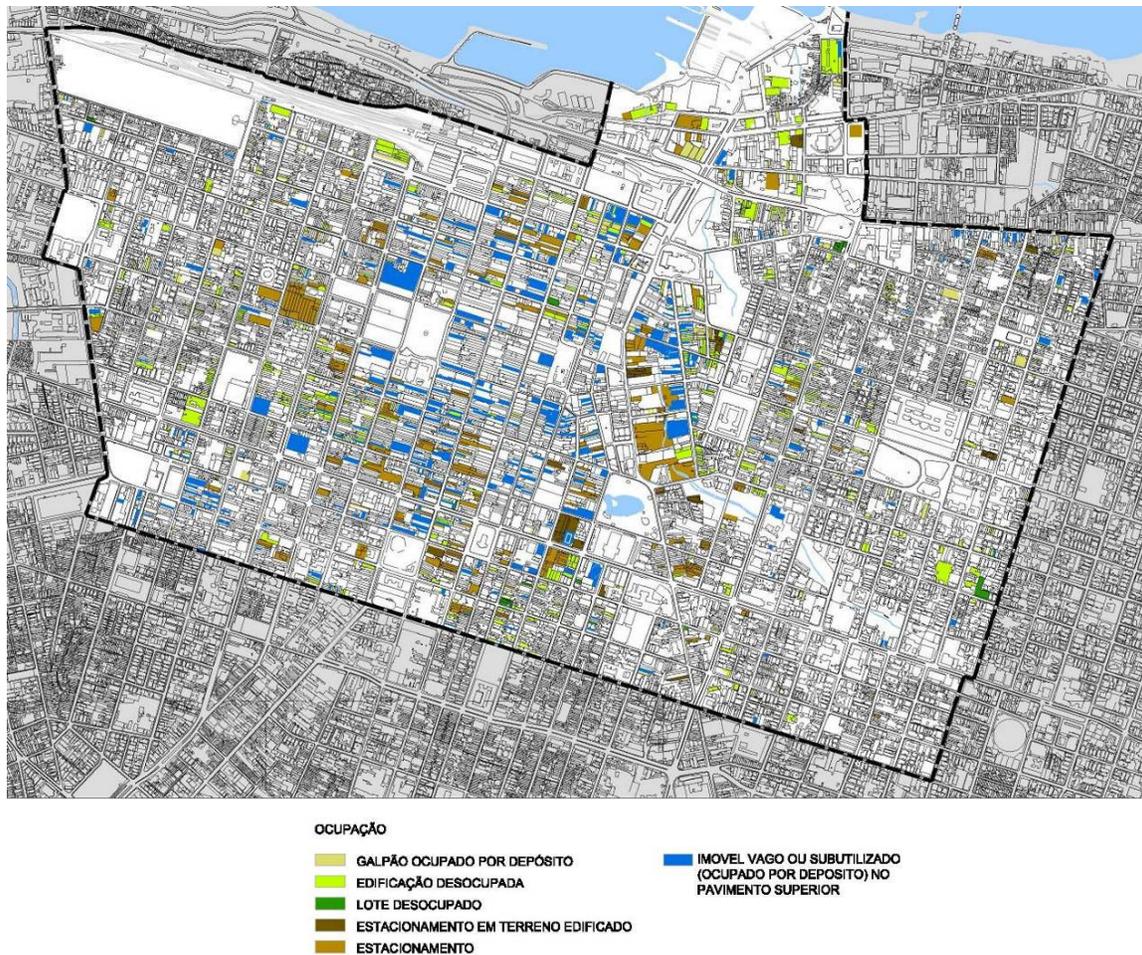


Figura 20 – Mapa síntese 04 – Imóveis vazios ou subutilizados na Área Central
Fonte – Elaboração PAA

A estimativa de superfície aproveitável para fins habitacionais em cada um destes grupos de imóveis apontou o seguinte potencial a ser explorado por diferentes tipologias habitacionais.

Tabela 9 – Estimativa de superfície com potencial de utilização para fins de moradia por tipo de imóvel vazio ou subutilizado na área central de Fortaleza

tipo de imóvel	total (m²)	%
galpão ocupado por depósito	23.071,40	7%
edificação desocupada no térreo	130.839,82	37%
lotes desocupados	5.163,98	1%
estacionamentos	139.896,17	40%
edificação desocupada nos pavimentos superiores ⁽¹⁾	54.734,32	15%
total	353.705,69	100%

Obs.: (1) A superfície estimada de pavimentos superiores dos edifícios vazios ou subutilizados foi feita através de vistoria visual. Não foi possível estimar qual a porcentagem destes andares está de fato desocupada. Por esta razão adotou-se a superfície relativa a um pavimento. Isto explica a superfície maior do pavimento térreo em relação aos superiores.

Fonte: Elaboração PAA

Destaca-se a baixa incidência de terrenos disponíveis para a implantação de novos empreendimentos e a alta incidência de estacionamentos e edifícios vazios no pavimento térreo, que poderiam ser reaproveitados para a implantação de edificações mistas, com uso comercial no térreo e habitacional nos pavimentos superiores. De maneira geral, a distribuição espacial destas tipologias pela área central se dá da seguinte maneira.

No setor Leste, próximo a Aldeota, os terrenos onde se localizam os imóveis são de pequeno porte – lotes estreitos e compridos que, no entanto, podem apresentar viabilidade de ocupação se lembrados com poucos lotes vizinhos.

No entorno do Riacho Pajeú se localizam os terrenos de maior dimensão. É neste setor que se concentram grande parte dos estacionamentos da área central. A maioria destes estacionamentos não são regularizados, e alguns deles apresentam situação bastante precária, apresentando riscos à segurança dos usuários e à conservação do patrimônio histórico e ambiental. Alguns deles estão, inclusive, sobre área de preservação permanente à margem do Riacho Pajeú. A ação pública deve regulamentar os estacionamentos, e aproveitar aqueles que não apresentam condições de regularização para utilização do terreno para fins de moradia. Na porção Norte deste setor, aumenta a concentração de imóveis vazios de todos os tipos (estacionamentos, edifícios, galpões e terrenos).

No setor central propriamente dito, se concentram imóveis vagos ou subutilizados de menores dimensões. Os terrenos se mesclam com estacionamentos e edifícios vazios de gabarito predominantemente inferior a 3 pavimentos. Embora seja uma área estratégica, é

necessário considerar que os valores de terreno desta região são maiores, o que demanda a elaboração de estudos de viabilidade técnico-econômica com vistas a buscar produtos e formas de acesso adequadas às famílias com faixas de renda inferiores a 5 s.m.. No setor Oeste, próximo ao bairro de Jacarecanga, há menor disponibilidade de terrenos vazios, que são, por sua vez, de menores dimensões (lotes estreitos e compridos).

Do total de imóveis vazios ou subutilizados, foi selecionada uma amostra com 36 imóveis para realizada uma avaliação preliminar das condições de seu reaproveitamento para fins habitacionais. Esta avaliação preliminar é limitada pela ausência de três fatores importantes para definir com mais precisão as condições de reutilização e o potencial de ocupação do edifício – a planta dos pavimentos tipo¹⁵, as condições de conservação da estrutura (ainda que por avaliação visual), e a situação de propriedade do imóvel.

No Anexo II deste Plano, é apresentado um roteiro para elaboração de estudos de viabilidade para aproveitamento dos imóveis, que deve orientar a seleção dos mais adequados à implantação dos programas habitacionais. Segundo este roteiro, a avaliação preliminar apresentada a seguir corresponde à fase inicial de prospecção de imóveis.

Os 36 imóveis selecionados foram agrupados em 12 tipologias, nomeadas de A a L, e mapeados (ver Mapa – Localização dos Edifícios – Tipologias de A a L no Anexo I). Este agrupamento foi feita em função de três características:

- a. existência de elevador – prédios com ou sem elevador
- b. localização na quadra – prédios situados em esquina ou no meio de quadra
- c. gabaritos – três tipos de prédios, com térreo + 3 pavimentos, com 4 a 6 pavimentos e acima de 7 pavimentos.

Vale lembrar que este trabalho está baseado em estudo produzido pela Secretaria de Desenvolvimento Local do Governo do Estado do Ceará e pela então Gerência da Área Central da Prefeitura Municipal de Fortaleza em 2004, intitulado Morar no Centro. Embora o trabalho não tenha sido finalizado, parte dos levantamentos foi recuperada para utilização neste estudo.

¹⁵ O único imóvel com plantas do pavimento tipo disponível é o imóvel da União, situado junto à Praça dos Correios.

Tabela 10 – Descrição das tipologias de edifícios vazios ou subutilizados

ITEM	TIPOLOGIA					
	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	GABARITO	IMPLANTAÇÃO	PLANTA	USO ORIGINAL
1	G	Prédio com elevador	T + 02 a 03	½ quadra	Módulo	Comércio (T) + escr. (pav.)
2	J	Prédio com elevador	T + 07 a 11	Esquina	Módulo	Comércio (T) + escr. (pav.)
3	B	Prédio sem elevador	T ou T + 01	½ quadra	não detectado	Estacionamento
4	I	Prédio com elevador	T + 04 a 06	½ quadra	não detectado	Comércio (T) + escr. (pav.)
5	I	Prédio com elevador	T + 04 a 06	½ quadra	não detectado	Estacionamento (T) + escr. (pav.)
6	H	Prédio sem elevador	T + 04 a 06	Esquina	não detectado	Comércio
7	H	Prédio sem elevador	T + 04 a 06	Esquina	não detectado	Comércio (T) + hab. (pav)
8	C	Prédio com elevador	T ou T + 01	½ quadra	Módulo	Habitação
9	C	Prédio sem elevador	T ou T + 01	½ quadra	Módulo	Habitação
10	I	Prédio com elevador	T + 04 a 06	½ quadra	não detectado	Estacionamento (T) + escr. (pav.)
11	D	Prédio sem elevador	T + 02 a 03	Esquina	Livre	Comércio (T) + escr. (pav.)
12	D	Prédio sem elevador	T + 02 a 03	Esquina	não detectado	Comércio
13	E	Prédio sem elevador	T + 02 a 03	½ quadra	Módulo	Estacionamento (T) + escr. (pav.)
14	J	Prédio com elevador	T + 07 a 11	Esquina	não detectado	Comércio (T) + escr. (pav.)
15	L	Prédio com elevador	T + 07 a 11	Esquina	Módulo	Comércio (T) + hotel (pav.)
16	A	Prédio sem elevador	T ou T + 01	Esquina	não detectado	Comércio (T) + depósitos (pav.)
17	E	Prédio sem elevador	T + 02 a 03	½ quadra	Livre	Comércio
18	A	Prédio sem elevador	T ou T + 01	Esquina	não detectado	Comércio
19	D	Prédio sem elevador	T + 02 a 03	Esquina	não detectado	Comércio (T) + escr. (pav.)
20	F	Prédio com elevador	T + 02 a 03	Esquina	não detectado	Comércio (T) + escr. (pav.)
21	D	Prédio sem elevador	T + 02 a 03	Esquina	não detectado	Comércio (T) + escr. (pav.)
22	E	Prédio sem elevador	T + 02 a 03	½ quadra	não detectado	Comércio (T) + escr. (pav.)
23	E	Prédio sem elevador	T + 02 a 03	½ quadra	não detectado	Comércio (T) + depósitos (pav.)
24	B	Prédio sem elevador	T ou T + 01	½ quadra	Livre	Estacionamento
25	E	Prédio sem elevador	T + 02 a 03	½ quadra	não detectado	Estacionamento
26	A	Prédio sem elevador	T ou T + 01	Esquina	não detectado	Comércio (T) + escr. (pav.)
27	A	Prédio sem elevador	T ou T + 01	Esquina	não detectado	Comércio
28	E	Prédio sem elevador	T + 02 a 03	½ quadra	não detectado	Comércio (T) + outros (pav.)
29	D	Prédio sem elevador	T + 02 a 03	Esquina	não detectado	Comércio (T) + escr. (pav.)
30	C	Casa térrea	T ou T + 01	½ quadra	Módulo	Habitação
31	E	Prédio sem elevador	T + 02 a 03	½ quadra	não detectado	Comércio (T) + depósitos (pav.)
32	D	Prédio sem elevador	T + 02 a 03	Esquina	Módulo	Comércio (T) + escr. (pav.)
33	D	Prédio sem elevador	T + 02 a 03	Esquina	Módulo	Comércio (T) + escr. (pav.)
34	K	Prédio com elevador	T + 07 a 11	½ quadra	Módulo	Habitação + escr.
35	D	Prédio sem elevador	T + 02 a 03	Esquina	não detectado	Comércio
36	J	Prédio com elevador	T + 07 a 11	Esquina	Livre	Comércio (T) + escr. (pav.)

RESUMO DA CLASSIFICAÇÃO DE TIPOLOGIAS

TIPOLOGIA						
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	GABARITO	IMPLANTAÇÃO	PLANTA	USO ORIGINAL	
F / J	Prédio com elevador	T + 02 ou mais	Esquina	-	Comércio (T) + habit.(pav.)	
G / K / I	Prédio com elevador	T + 02 ou mais	½ quadra	-	Comércio (T) + habit.(pav.)	
L	Prédio com elevador	T + 05 ou mais	Esquina	-	Hotel	
A / D / H	Prédio sem elevador	T + 01 a 06	Esquina	-	Comércio (T) + habit.(pav.)	
B / C / E	Prédio sem elevador	T + 01 a 03	½ quadra	-	Comércio (T) + habit.(pav.)	

Fonte: Elaboração PAA.

Na tabela a seguir são apresentados os 36 exemplos selecionados para as diferentes tipologias de prédios existentes, que representam o panorama do estoque imobiliário da área central de Fortaleza. A numeração do edifício está acompanhada da letra correspondente à tipologia descrita acima. Todos estes edifícios estão indicados em Mapa de Localização dos Edifícios – Tipologias A a L, no Anexo I deste Plano.

Tabela 11 – Imóveis selecionados para análise preliminar

1A



Endereço: Rua Major Facundo, 153 – Edifício com comércio no térreo e escritórios nos 2 pavimentos superiores.

Pontos fortes: Estilo arquitetônico representativo do artdeco. Boas soluções de ventilação com fossos internos. O elevador existente encontra-se em bom estado, passível de manutenção. Apesar de não dispormos da planta, estima-se que a intervenção resulte em cerca de 20 unidades habitacionais.

Pontos fracos: O nível de desocupação é muito alto, mas há algumas unidades de salas ocupadas. As salas não possuem instalações sanitárias independentes. Há informações não oficiais de que o imóvel pertence a vários proprietários.

Área construída: 1.040,00 m²

Área do terreno: 520,00 m²

2J



Endereço: Rua Castro e Silva, 120 – Edifício com comércio no térreo e escritórios nos 7 pavimentos superiores.

Pontos fortes: Foi indicado que pertence a um único proprietário. A implantação em lote de esquina favorece as condições de iluminação e ventilação. Acesso independente para os pavimentos superiores. Boa qualidade arquitetônica. Salas com sanitários. Está totalmente desocupado.

Pontos fracos: A altura da edificação exige a instalação ou reforma de elevador, o que onera as despesas do condomínio com manutenção. O porte da edificação aponta para um maior número de unidades, o que poderia ser arriscado para um primeiro empreendimento-piloto.

Área construída: 2.352,00 m²

Área do terreno: 294,00 m²

3B



Endereço: Rua Floriano Peixoto, 155. Terreno livre com fachada remanescente.

Pontos fortes: Hoje serve de estacionamento, entretanto não há grande movimentação. Trata-se de uma casa praticamente em ruína. Neste caso trata-se de manutenção da fachada com perspectiva de construção nova. Existem indícios de que pertença a um único proprietário.

Pontos fracos: Por se tratar de um lote de pequeno porte, e de uma área com um conjunto de edificações históricas relevantes, a reforma deve ser desenvolvida em poucos pavimentos, gerando pequeno número de unidades – cerca de dez ou doze.

Área construída: 418,00 m²

Área do terreno: 209,00m²

4I



Endereço: Rua Floriano Peixoto, 286 – Edifício com comércio no térreo e escritórios nos 6 pavimentos superiores.

Pontos fortes: Salas comerciais possuem unidades sanitárias independentes, existe acesso independente para as salas. Potencial estimado em 20 unidades (estimativa visual).

Pontos fracos: Existência de elevador, o que pode onerar fortemente as despesas do condomínio. Não existe nenhuma informação sobre a propriedade.

Área construída: 2.394,00 m²

Área do terreno: 342,00 m²

5I



Endereço: Rua Floriano Peixoto, 368 – Edifício com comércio no térreo e escritórios nos 5 pavimentos superiores. O térreo foi adaptado para receber estacionamento.

Pontos fortes: Salas grandes com unidades sanitárias independentes. Excelente localização, em frente à Praça dos Correios. Foi informado que pertence a um único proprietário.

Pontos fracos: A desocupação não é integral.

Área construída: 1.380,00 m²

Área do terreno: 230,00 m²

6H



Endereço: Rua General Bezerril, 275 – Edifício com comércio no térreo e edifício público nos 6 pavimentos superiores.

Pontos fortes: Desocupação integral e prolongada. Propriedade da União. Localização privilegiada, em frente à Praça dos Correios.

Pontos fracos: A planta da edificação é complicada para a resolução da função habitacional. Já existiram outras propostas para a edificação como por exemplo, para sede da Habitafor.

Área construída: 2.022,60 m²

Área do terreno: 337,10 m²

7H



Endereço: Rua Conde D'Eu esquina com Rua São Paulo – Edifício com comércio no térreo e serviços.

Pontos fortes: Prédio localizado em esquina com boas condições de ventilação. Prédio de grande visibilidade, ao lado da Praça dos Leões. A sua altura permite transformação para o uso habitacional sem a necessidade de elevador.

Pontos fracos: As condições de conservação são ruins, não existem certezas quanto ao seu grau de desocupação e à sua propriedade.

8C



Endereço: Rua Major Facundo, 37 - térreo + 1 pavimento

Trata-se de Edificação de uso misto, tipologia bastante característica do início do século. Possui lote bastante comprido e construção total do lote. Tendo sido desmembrada enquanto propriedade, possui 2 cadastros (primeiro e segundo andar, este com acesso por escada lateral).

Área construída: 200 m²

Área do terreno: 100 m²

9C



Endereço: Rua Floriano Peixoto, 158. - térreo + 1 pavimento (bastante danificado)

As fachadas estão conservadas, apresentando ainda detalhes característicos de sua arquitetura. Implantação tradicional no meio da quadra pode condicionar algumas dificuldades à reconversão, parece possuir acesso independente para o andar superior.

Área construída: 928,00 m²

Área do terreno: 464,00 m²

10C



Endereço: Rua Floriano Peixoto, 388 - térreo (estacionamento) + 4 pavimentos

Edificação de médio porte. A edificação foi invadida, estando bastante degradada. Originalmente funcionou como banco e em seguida como escola de informática. Proximidade de Espaços Públicos, facilidade de acesso e estacionamentos. Área de menor pressão comercial. Processo de substituição de usos.

Área construída: 1.232,00 m²

Área do terreno: 308,00 m²

11D



Endereço: Rua Floriano Peixoto, 440 - térreo + 2 pavimentos - esquina

Edificação de médio porte. Implantação em esquina favorece condições de ventilação e iluminação. A estrutura de circulação não é independente, no entanto o fato do interior estar completamente livre favorece a organização da circulação e garante flexibilidade a novas propostas.

Área construída: 732,42 m²

Área do terreno: 244,14 m²

12D



Endereço: Rua Floriano Peixoto, 467 - térreo + 2 pavimentos - esquina

A implantação em lote de esquina facilita as condições de ventilação-Iluminação. Existe acesso independente para os pavimentos superiores embora este seja inadequado em vários aspectos. Edificação de pequeno porte.

Área construída: 204,68 m²

Área do terreno: 102,34 m²

13E



Endereço: Rua Floriano Peixoto, 484 – Antigo Banco Real - térreo (estacionamento) + 3 pavimentos

Edificação de médio porte. O lote comprido e estreito pode ser um complicador nas condições de iluminação e ventilação. A tipologia de Banco pode dificultar a reconversão, entre outras coisas não existe acesso independente ao pavimento térreo. O pavimento térreo também está desocupado.

Área construída: 1334,52 m²

Área do terreno: 333,63 m²

14J



Endereço: Ed. Sul América – Travessa Paru (Praça do Ferreira) - térreo + 11 pavimentos (de dimensões variáveis)

Edificação de grande porte. Implantação em esquina favorece condições de ventilação e iluminação. Ótimo estado de conservação, espaços amplos.

Área construída: 3.176,72 m²

Área do terreno: 426,00 m²

15L



Endereço: Ed. Savana – Praça do Ferreira - térreo + 11 pavimentos - esquina

A tipologia de salas de serviço e as boas condições de ventilação favorecem a reconversão. Condições de acesso independente e algumas vagas de garagem. A edificação é de grande porte, o que resultará em grande número de unidades residenciais. Com relação a seu aspecto arquitetônico suas características modernas fazem contraste a prédios do início do século passado.

Área construída: 4.191,00 m²

Área do terreno: 620,00 m²

16A



Endereço: Rua Pedro Pereira nº 1362 - térreo + 1 pavimento

Grande número de aberturas para a Rua Pedro Pereira. Acesso independente. Pequeno porte.

Área construída: 125,50 m²

Área do terreno: 62,75 m²

17E



Endereço: Rua Major Facundo, 977 - subsolo+ térreo +2 pavimentos
A tipologia de Banco diminui a flexibilidade, pelos amplos vãos e circulação integrada e poucos pontos de módulos hidráulicos. Mas sua tipologia racionalizada pode comportar programas habitacionais. Médio porte.

Área construída: 1.330,29 m²

Área do terreno: 443,43m²

18A



Endereço: Rua Pedro I, 591 - Térreo + 1 pavimento - esquina
Médio porte. Grande nº de janelas, menor índice de desocupação. Grande movimento comercial

Área construída: 635,06 m²

19D



Endereço: Rua Pedro I, 584- Ed. Santa Maria – térreo (comércio) + 2 pavimentos - esquina
Necessidade de intervenção. Esquina. Acesso independente. Implantação favorável, com fachadas iluminadas e ventiladas (várias janelas). Médio porte

Área construída: 905,28 m²

Área do terreno: 301,76 m²

20F



Endereço: Rua Pedro I, 663 - térreo (comercial) + 2 pavimentos - esquina
Acesso independente. Boas condições de iluminação e ventilação. Médio porte.

Área construída: 1.666,67 m²

Área do terreno: 388,89 m²

21D



Endereço: Rua Pedro I, 708 – Ed. Glória - térreo + 2 pavimentos - esquina
Acesso independente. Boas condições de ventilação e iluminação. Médio porte.

Área construída: 905,28 m²

Área do terreno: 301,76 m²

22E



Endereço: Barão do Rio Branco, 1369 - térreo (loja) + 2 pavimentos
Tipo estreito e comprido com ventilação voltada p/ fosso em algumas salas. Médio porte.

Área construída: 405,00 m²

23E



Endereço: Rua Barão do Rio Branco, 1218 – térreo + 2 pavimentos
Implantação pouco favorável. Pouca ventilação. Não possui acesso independente. Médio porte

Área construída: 1.011,36 m²

Área do terreno: 337,12 m²

24B



Endereço: Rua Barão do Rio Branco, 710 – só restou a fachada – considerado apenas o potencial de ocupação do terreno

Área construída: 1.200,00 m²

Área do terreno: 600,00 m²

25E



Endereço: Rua Barão do Rio Branco, 386 – térreo + 2 pavimentos
Estado de abandono. Utilização do 1º piso com provável estacionamento. Hoje fechado. Não apresenta recuos, soluções de ventilação iluminações complicadas para o uso residencial. Médio porte.

Área construída: sem informação

Área do terreno: sem informação

26A



Endereço: Rua São Paulo, 474 - térreo + 1 pavimento - esquina
Boas condições de iluminação e ventilação. Acesso independente. C/ estacionamento. Médio porte.

Área construída: 966,94 m²

Área do terreno: 483,47 m²

27A



Endereço: Rua General Sampaio, 857 - térreo (comercial) + 1 pavimento – esquina

Acesso independente. Área com grande movimento e ocupação por ambulantes, inclusive os passeios.

Área construída: 586,38 m²

Área do terreno: 293.19 m²

28E



Endereço: Rua Senador Pompeu, 882 esq. c/ Guilherme Rocha -loja Pecary - térreo+ sobreloja + 2 pavimentos - esquina

Boas condições de ventilação. Acesso independente – médio porte.

Área construída: 1.233,24 m²

Área do terreno: 308.31 m²

29D



Endereço: Rua Pedro Pereira, 686 - térreo (comercial) + 2 pavimentos – esquina

A edificação já é utilizada p/ uso residencial. Boas condições de iluminação ventilação. Acesso independente.

Área construída: 1.098,51 m²

Área do terreno: 366.17 m²

30C



Endereço: Rua General Sampaio, 1406 - 1 pavimento

Tipologia arquitetônica de algum interesse. Existência de grande terreno utilizado como estacionamento. Possibilidade de nova construção a ser incorporada ao existente – por tal motivo: grande porte.

Área construída: 258.62 m²

Área do terreno: 2.265,12 m²

31E



Endereço: Rua General Sampaio, 1100 - térreo (comercial) sobre loja + 2 pavimentos

Implantação em terreno estreito e comprido pode vir a complicar soluções de iluminação e ventilação. Acesso independente. Médio porte.

Área construída: 1.658,96 m²

Área do terreno: 414.74 m²

32D



Endereço: Rua São Paulo, 650 - Palácio da Esperança - térreo (comercial) + 2 pavimentos - esquina

Salas comerciais são usadas em sua maioria como residência. Condições de flexibilidade e boas condições de ventilação e iluminação. Acesso independente. Edificação de médio porte.

Área construída: 793,65 m²

Área do terreno: 264,55 m²

33D



Endereço: Rua Senador Alencar, 486 - térreo + 2 pavimentos – esquina
Implantação facilitada (boas condições de iluminação e ventilação). Acesso independente. Várias salas estão sendo utilizadas para o uso residencial (quitinetes). Médio porte (presença de fosso no interior).

Área construída: 2.084,22 m²

Área do terreno: 694,74 m²

34K



Endereço: Rua Senador Alencar 631 - Ed. São Francisco - térreo + 9 pavimentos

Atualmente, a maioria das salas de escritórios é utilizada para o uso residencial. Os proprietários possuem andares completos. A edificação tem tipologia de grande flexibilidade (aberturas e ventilação), acessos independentes com portaria e controle instalados. A edificação é de grande porte.

Área construída: 7.083,30 m²

Área do terreno: 708,33 m²

35D



Endereço: Calçada Liberto Barroso, 186 - térreo (comércio)+ sobre loja (depósito)+1 pavimento - esquina

Tipologia favorável a reconversão, pela implantação em esquina. Acesso independente. Médio porte.

Área construída: 1.117,02 m²

Área do terreno: 372,34 m²

36J



Endereço: Rua Guilherme Rocha, 320 – Farmácia Avenida — térreo + 5 pavimentos – esquina

Janelas p/ calçada. Acesso independente. Não existem divisões interiores. Grande porte.

Área construída: 2.348,70 m²

Área do terreno: 234,87 m²

Para estimar os custos de produção de uma nova unidade habitacional nestes edifícios, adotou-se unidades com tamanhos variando entre 40m² e 50m². Para esta estimativa de custos de execução de obra nas diversas tipologias, sempre tendo como objetivo o atendimento ao padrão do programa da Caixa Econômica Federal (PAR), partiu-se, em um primeiro momento, para atribuição de preços unitários por meio de coleta de índices e da participação percentual de cada um dos diversos itens e subitens da construção.

A cada um destes itens corresponde uma distribuição percentual pelo respectivo item, cuja decomposição permite a avaliação comparativa alinhada para cada tipologia. Os itens de construção adotados foram os obtidos no “Memorial descritivo dos serviços a serem orçados”¹⁶ fornecidos pelo CDHU-SP e complementados por alguns outros itens de prática de mercado, quando da reforma ou reconversão de edificações. São eles:

1. Serviços preliminares;
2. Movimento de terra (destacado do item 01 por apresentar, em algumas situações, consideráveis despesas);
3. Fundações;
4. Infra-estrutura;
5. Superestrutura;
6. Alvenaria de elevação;
7. Forro;
8. Cobertura;
9. Revestimentos;
10. Piso;
11. Impermeabilização e isolamento
12. Esquadria;
13. Vidros;
14. Pintura;
15. Instalações (inclui os itens de aparelhos e metais sanitários, instalações hidráulicas, instalação de gás combustível; instalações elétricas domiciliares e instalações telefônicas e interfone);
16. Complementos;
17. Elevadores (incluído no caso das tipologias de F, G, I, J e K)

¹⁶ O “Memorial Descritivo dos Serviços a serem Orçados” foi elaborado pelo Núcleo de Avaliação e Qualificação da Gerência de Desenvolvimento de Produto da CDHU (Companhia do Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo), de 16 de fevereiro de 2005.

18. Serviços gerais (derivado da infra-estrutura e incluído, considerando as especificações de *retrofit* em edificações).

A partir dos percentuais pré-estabelecidos nos índices da PINI (revista Construção Mercado), do SINDUSCON e da necessária compatibilização de nomenclatura foi atribuído a cada um dos itens um valor percentual de referência.

Tabela 12 – Preço estimado por etapa da reforma.

LEVANTAMENTO DE DADOS EXISTENTES								
ETAPAS CONSTRUTIVAS	PREÇO PÚBLICO		PREÇO MERCADO					
Fonte: CDHU/ PINIWEB	uso habitacional - CUB		uso habitacional - PINI					
	s/ elevador - popular		com elevador			sem elevador		
	popular (1)		médio (2)		medio (3)		popular (4)	
	R\$/m2	%	R\$/m2	%	R\$/m2	%	R\$/m2	%
Serviços preliminares	R\$ 7,47	1,00%	R\$ 7,14	0,75%	R\$ 7,37	0,75%	R\$ 10,31	1,50%
Movimento de terra	R\$ 14,93	2,00%	R\$ 4,76	0,50%	R\$ 4,91	0,50%	R\$ 3,44	0,50%
Fundações	R\$ 33,60	4,50%	R\$ 33,32	3,50%	R\$ 34,40	3,50%	R\$ 24,06	3,50%
Infra-estrutura	R\$ 0,00	0,00%	R\$ 19,04	2,00%	R\$ 29,49	3,00%	R\$ 29,21	4,25%
Superestrutura	R\$ 205,34	27,50%	R\$ 266,53	28,00%	R\$ 294,86	30,00%	R\$ 151,20	22,00%
Alvenaria de elevação	R\$ 63,47	8,50%	R\$ 28,56	3,00%	R\$ 78,63	8,00%	R\$ 89,35	13,00%
Forro	R\$ 3,73	0,50%	N/C	N/C	N/C	N/C	N/C	N/C
Cobertura (7)	R\$ 14,93	2,00%	R\$ 0,00	0,00%	R\$ 9,83	1,00%	R\$ 0,00	0,00%
Revestimentos	R\$ 104,54	14,00%	R\$ 138,03	14,50%	R\$ 216,23	22,00%	R\$ 123,71	18,00%
Piso	R\$ 37,34	5,00%	N/C	N/C	N/C	N/C	N/C	N/C
Impermeabilização e Isolação	R\$ 14,93	2,00%	R\$ 14,28	1,50%	R\$ 14,74	1,50%	R\$ 41,24	6,00%
Esquadria	R\$ 35,47	4,75%	R\$ 88,05	9,25%	R\$ 61,43	6,25%	R\$ 75,60	11,00%
Vidros	R\$ 3,73	0,50%	R\$ 28,56	3,00%	R\$ 7,37	0,75%	R\$ 5,15	0,75%
Pintura	R\$ 44,80	6,00%	R\$ 38,08	4,00%	R\$ 54,06	5,50%	R\$ 34,36	5,00%
Instalações	R\$ 147,47	19,75%	R\$ 161,82	17,00%	R\$ 167,09	17,00%	R\$ 96,22	14,00%
Complementos	R\$ 7,47	1,00%	R\$ 47,60	5,00%	R\$ 2,46	0,25%	R\$ 3,44	0,50%
Elevadores	R\$ 0,00	0,00%	R\$ 76,15	8,00%	R\$ 0,00	0,00%	R\$ 0,00	0,00%
Serviços gerais	R\$ 7,47	1,00%	N/C	N/C	N/C	N/C	N/C	N/C
Porcentagem final	R\$ 746,70	100,00%	R\$ 951,91	100,00%	R\$ 982,87	100,00%	R\$ 687,29	100,00%

Fonte: Elaboração PAA

A partir deste levantamento foram tabulados os dados dos preços em conjunto com o percentual de aplicação em cada um dos itens pertinentes à construção civil, para as tipologias agrupadas em cinco grupos.

Tabela 13 – Incidência percentual das etapas de reforma por tipologia

COMPONENTES	PREÇO DE REFERÊNCIA			TIPOLOGIAS ANALISADAS				
	fonte: PINIWEB							
	Piratininga Arquitetos Associados							
	Edifício similar aos códigos F/J							
	TOTAL	R\$/m2	%	F / J	G / K / I	L	A / D / H	B / C / E
Serviços preliminares	R\$ 106.290,50	R\$ 22,84	3,06%	3,50%	4,00%	2,50%	3,50%	4,00%
Movimento de terra	R\$ 0,00	R\$ 0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Fundações	R\$ 22.234,78	R\$ 4,78	0,64%	1,50%	1,50%	1,50%	0,50%	0,50%
Infra-estrutura	R\$ 0,00	R\$ 0,00	0,00%	1,00%	1,50%	1,00%	1,00%	1,50%
Superestrutura	R\$ 154.423,75	R\$ 33,19	4,44%	4,50%	6,00%	4,50%	4,50%	6,00%
Alvenaria de elevação	R\$ 200.328,83	R\$ 43,05	5,77%	12,00%	12,00%	7,50%	12,00%	12,00%
Forro	R\$ 0,00	R\$ 0,00	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Cobertura (7)	R\$ 0,00	R\$ 0,00	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Revestimentos	R\$ 336.221,73	R\$ 72,26	9,68%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Piso	R\$ 217.377,21	R\$ 46,72	6,26%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Impermeabilização e Isolação	R\$ 55.586,96	R\$ 11,95	1,60%	1,50%	1,50%	2,00%	1,50%	1,50%
Esquadria	R\$ 416.481,83	R\$ 89,51	11,99%	8,00%	8,00%	6,75%	8,00%	8,00%
Vidros	R\$ 104.756,60	R\$ 22,51	3,02%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Pintura	R\$ 61.299,94	R\$ 13,17	1,76%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Instalações	R\$ 1.248.453,83	R\$ 268,31	35,93%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Complementos	R\$ 39.927,13	R\$ 8,58	1,15%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Elevadores	R\$ 178.880,00	R\$ 38,44	5,15%	7,50%	7,50%	7,50%	0,00%	0,00%
Serviços gerais	R\$ 332.101,90	R\$ 71,37	9,56%	8,00%	8,00%	8,00%	6,00%	6,00%
Porcentagem final	R\$ 3.474.365,00	R\$ 746,70	100,00%	100,00%	102,50%	93,75%	89,50%	92,00%
Preço de referência	-	R\$ 746,70	-	R\$ 746,70	R\$ 765,37	R\$ 700,03	R\$ 668,30	R\$ 686,96

Fonte – Elaboração PAA

A partir da atribuição de preços praticados por diversas entidades públicas e privadas, com valores estipulados por indicadores econômicos, pesquisa de mercado, insumos e práticas de construtoras e dos órgãos públicos, chegou-se a um custo médio do m² para reforma. Teve também por base o índice do metro quadrado básico (CUB - Ceará) – estipulado como referência construtiva – pelo Sindicato das Empresas da Construção Civil, SINDUSCON e também o índice SINAPI da Caixa Econômica Federal. Os valores de referência encontram-se na tabela a seguir.

Tabela 14 – Referências adotadas para estimativa de custos de reforma de edifícios para uso habitacional.

FONTE/TIPOLOGIA	Índice de custos ref. jan/2009 ⁽⁵⁾ R\$/m²	Incidência de itens não considerados no CUB (+11,8% ⁽⁶⁾) R\$/m²
CUB - prédio popular ⁽¹⁾	687,29	768,39
PINI - prédio com elevador médio ⁽²⁾	951,91	1.064,23
PINI - prédio sem elevador médio ⁽³⁾	982,87	1.098,84
PINI - prédio sem elevador popular ⁽⁴⁾	687,29	768,39
CEF - SINAPI – sem tipologia definida	617,59	690,46

Fontes e observações:

(1) Índice obtido através dos custos unitários básicos de edificações sem elevador até 4 pav. – CUB (R\$/m²) no Ceará. fonte SINDUSCON. Padrão baixo

(2) Edifício residencial com 19 pavimentos (7.373,66m²), executado com: alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de alumínio; piso das áreas comuns revestidos com granilite, entrada social com placas de mármore; fachada com pastilhas de porcelana; cobertura com telhas de fibrocimento. Fonte: PINI

(3) Edifício residencial com 4 pavimentos (1.662,50 m²), executado com alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de alumínio e temperados com ferragens; piso das áreas comuns revestidos com granilite, entrada social com placas de mármore; fachada com pastilhas de porcelana; cobertura com telhas de fibrocimento. Fonte: PINI

(4) Edifício residencial 4 pavimentos (638 m²), executado com: alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de ferro com pintura esmalte; pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica. Fonte: PINI

(5) Todos os índices descritos referem-se ao praticado no Estado do Ceará, conforme Guia da Construção da Publicação Construção Mercado nº 92, março 2009, Ed. PINI.

(6) Incidência de itens não considerados no CUB e necessariamente incidentes para a realização dos empreendimentos: fundações, A tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de cada Estado cumpre o que dispõem a Lei nº. 4.591/64 e está de acordo com o determinado pela norma NBR – 12.721:2006 da ABNT. Os cálculos do custo por m² não incluem alguns itens extras. São eles: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, urbanização e paisagismo, impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor e remuneração do incorporador.

Vale observar que os custos médios de reforma de prédio (padrão médio) sem elevador resultam maiores do que os custos médios de reforma de prédio (padrão médio) com elevador, porque, pelas fontes pesquisadas, os prédios com elevador possuem maior número de unidades e superfície útil, o que reduz os custos de reforma proporcionalmente por m². Para efeito das estimativas deste estudo, será adotado o custo médio de R\$768,39/m², fonte PINI e CUB, conforme tabela acima.

Adotando-se uma unidade com área útil de 50m² e com área total de 65m², multiplicando-se a área total pelo valor médio de reforma de R\$ 768,39/ m², o valor estimado de reforma da unidade fica em torno de R\$50.000,00. Se acrescentarmos o valor do imóvel em torno de R\$10.000,00 a R\$20.000,00, chega-se a um custo total da reforma de R\$60.000,00 a R\$70.000,00 por unidade. Este é um cálculo que deve ser refeito a partir da elaboração de uma pesquisa de mercado do valor destes imóveis, fundamental para o estudo de viabilidade técnico-econômica do empreendimento.

Para o cálculo preliminar de custos de produção de uma nova unidade habitacional na área central de Fortaleza, foi realizada uma simulação para a tipologia de construção de novo empreendimento em terreno vazio – que pode tanto ser o terreno vazio existente na área central, como o obtido a partir de desapropriação e demolição de galpões e estacionamentos obsoletos ou precários.

A simulação apresentada a seguir foi desenvolvida partindo-se dos dados fornecidos pelo SINDUSCON/Ceará referente aos Custos Unitários Básicos de edificações – CUB no mês de janeiro de 2009. Esses custos são calculados tendo como referência determinados padrões e de acordo com o tipo de empreendimento. Juntamente com os dados sobre os custos, o SINDUSCON fornece um quadro onde detalha o padrão da construção e características gerais do empreendimento correspondentes aos custos. Considerando as perspectivas atuais do Centro, onde o maior interesse é por empreendimentos de Interesse Social e Mercado Popular/Segmento Econômico, optou-se pela seleção das duas tipologias descritas na tabela a baixo.

Tabela 15 – Descrição das tipologias – construção de novos empreendimentos

Tipologia M - Residência multi-familiar – Projeto de interesse social

Térreo e 4 pavimentos/tipo. Pavimento térreo e tipo: hall, escada, 4 apto por andar: 2 dormitórios, sala cozinha e banheiro e AS. Área total das unidades 2.801,64m²

Tipologia N - Residência multi-familiar – Padrão baixo

Pav. Térreo e sete pavimentos tipo – Pavimento térreo e tipo: hall, escada, 4 apto por andar: 2 dormitórios, sala cozinha e banheiro e Área para Tanque. Área total das unidades 991,45 m²

Fonte: Revista Construção e Mercado a partir de dados fornecidos pelo SINDUSCON/CEARÁ – CUB janeiro de 2009.

Independentemente do custo médio de produção destas unidades, estas tipologias podem admitir usos diversificados no pavimento térreo, em função das características do setor onde forem implantadas. Em alguns casos, o uso do térreo pode ser por comércio, em outras por serviços, em outras por equipamentos condominiais, ou ainda podem ser livres.

Pelas características fornecidas é possível caracterizar de forma mais detalhada os empreendimentos de cada uma das tipologias, identificando inclusive a dimensão dos terrenos necessários para a viabilização dos empreendimentos a partir de cálculos que levam em consideração o índice de aproveitamento especificado para a área. Cada uma

destas tipologias corresponde a diferentes custos. Na tabela a seguir estão detalhadas as características de cada um dos empreendimentos, estando descritas como observações a metodologia de alguns dos cálculos.

Tabela 16 – Caracterização dos empreendimentos por tipologias

Características Gerais dos Empreendimentos								
Tipologia	Área Construída total (m ²)*	Área útil (m ²) Ver obs. 01	Área terreno (m ²) Ver obs. 02	Área por unidade (m ²) Ver obs. 03	Número de unidades Ver obs. 04	Custo unitário básico- CUB (R\$)	Número de Unidades por andar	Número de pavimentos
M	991,45	793,16	264,40	39,65	20	483,52	4	Térreo + 4
N	2.801,64	2101,23	700,41	65,62	32	643,43	4	Térreo + 7

Observações sobre os cálculos:

01 - A área útil foi calculada com base na área total construída, subtraída a proporção usual de áreas comuns por tipologia. Para a tipologia 1 considerou-se um decréscimo de 20% em relação à área construída total. Para a tipologia 2 considerou-se um decréscimo de 25% em relação à área construída total. Esses valores foram determinados pela análise de empreendimentos em situação similar e considerando as especificidades de cada tipologia.

02 - A partir da área útil foi definida a área do terreno necessário, dividindo a mesma pelo coeficiente de aproveitamento da área central, igual a 3.

03 – A área da unidade foi definida pela divisão entre a área útil e o número de unidades.

04 – O número de unidades foi identificado multiplicando-se o número de unidades por pavimentos – Esses dados fornecidos pelo CUB/SINDUSCON.

*Dado fornecido pelo SINDUSCON.

Fonte: Revista Construção e Mercado a partir de dados fornecidos pelo SINDUSCON – CUB janeiro de 2009.

Para a definição do custo da unidade habitacional, tendo como referências as tipologias de empreendimentos detalhados, o preço do terreno é uma variável de grande relevância, não estando considerado quando da definição do CUB. Para isso foram identificados preços prováveis para os terrenos na área central, partindo dos dados sobre o valor da terra, encontrados na Planta Genérica de Valores, referência para a cobrança dos tributos municipais - IPTU. Os dados fornecidos pela SEFIN foram mapeados e apresentados no Produto 04 do Plano. As faixas de preço foram organizadas em quatro intervalos principais, como indica a imagem abaixo. Como pode ser observado, há uma porção significativa da área central para a qual a SEFIN não disponibilizou os dados, o que representa uma lacuna para as estimativas de valor dos empreendimentos futuros.

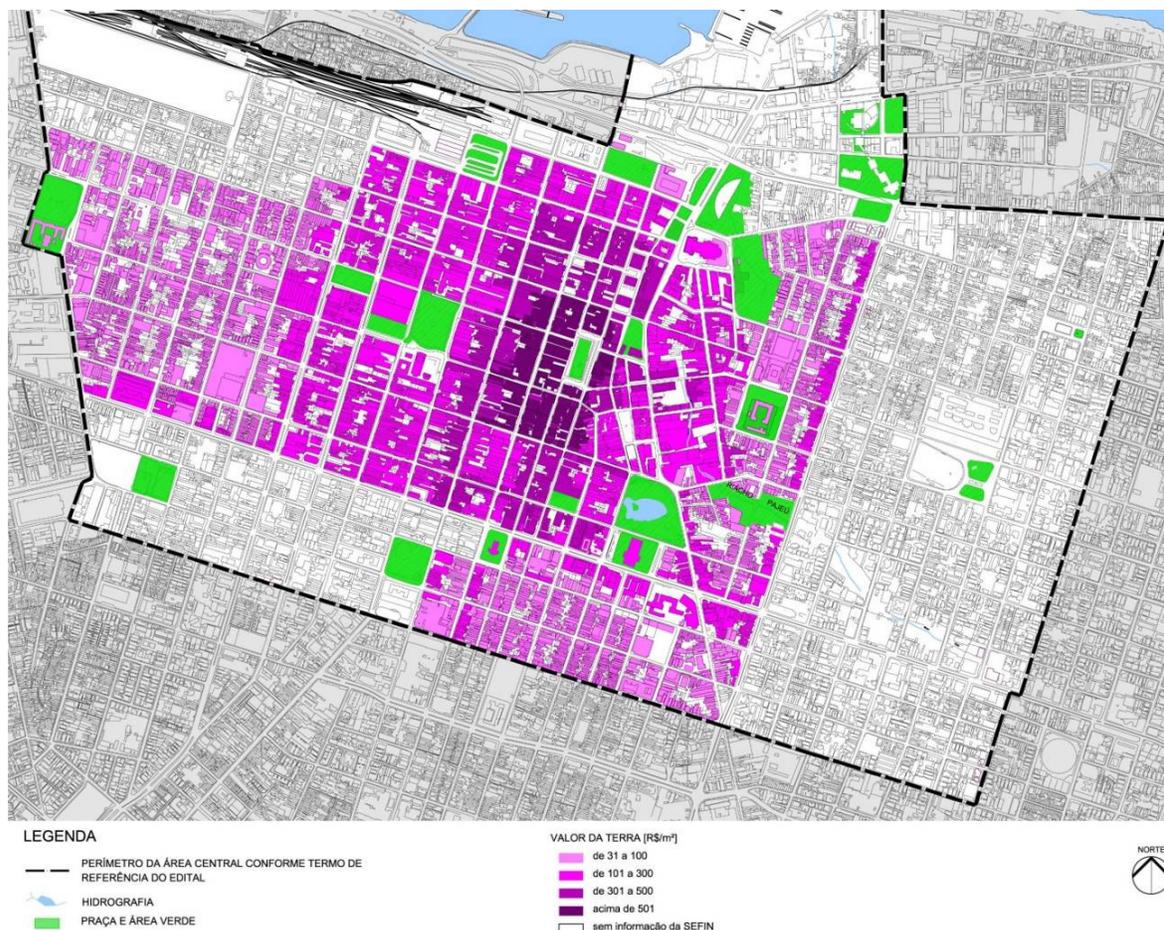


Figura 21 – Valor da terra

Fonte: Informações fornecidas pela SEFIN inseridas na base fornecida pela PMF.

Com base nas faixas estabelecidas pela planta genérica de valores, optou-se por calcular o impacto do terreno no custo final da edificação considerando três valores para o m² (R\$ 100,00; R\$ 300,00 e R\$ 500,00). Estes valores abrangem quase todos os setores da área central, com exceção do núcleo mais central, que por sua forte vocação comercial, tem como média um valor superior a R\$ 500,00.

Para o desenvolvimento do cálculo multiplicou-se a área do terreno pelo preço correspondente ao metro quadrado, em seguida dividiu pelo número de unidades do empreendimento (tipologias detalhadas anteriormente). Para cada empreendimento foram identificados três possíveis impactos para os custos finais das unidades, de acordo com o valor original do terreno.

Tabela 17 – Custo do terreno por unidade para as tipologias selecionadas – novos empreendimentos
Custo do Terreno por unidade

Tipos de terreno Preço do m ² (R\$)	Tipologia M (R\$)	Tipologia N (R\$)
100,00	1.320,00	2.188,80
300,00	3.960,00	6.566,34
500,00	6.600,00	10.943,90

Fonte: Desenvolvido por PAA, considerando valores da Planta Genérica – PMF.

Depois da identificação do custo do terreno para cada unidade foi desenvolvido o custo de produção final da unidade para cada uma das tipologias. As variações dos valores dos terrenos irão influenciar o custo final da unidade. As observações sobre cálculos seguem abaixo da tabela.

Tabela 18 – Custos totais por unidade por tipologia – novos empreendimentos

Tipologia	Área unidade	CUB (R\$) (ver obs. 1)	Fator de correção (ver obs. 2)	Custo m ² real (ver obs. 3)	Custo da construção (R\$) (ver obs. 4)	Custo terreno por unidade (R\$)	Valor total (R\$)
M	39,65	R\$ 483,52	1,25	628,57	24.922,80	1.320,00	26.242,80
						3.960,00	28.882,80
						6.600,00	31.522,80
N	65,62	R\$ 643,43	1,3	836,46	54.888,51	2.188,80	57.077,31
						6.566,34	61.454,85
						10.943,90	65.832,41

Observações sobre os cálculos:

1. A tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de cada Estado cumpre o que dispõem a Lei nº. 4.591/64 e está de acordo com o determinado pela norma NBR – 12.721:2006 da ABNT. Os cálculos do custo por m² não incluem alguns itens extras. São eles: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, urbanização e paisagismo, impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor e remuneração do incorporador.
2. Partindo da análise de projetos e orçamentos foram definidos fatores de correção que permitissem preços mais próximos dos valores operados pelo mercado da construção civil, considerando os serviços não considerados pelo CUB fornecido pelo SINDUSCON. Reforça-se que na prática esses fatores poderiam ser diminuídos através da atuação pública, que poderia reduzir impostos, gerenciar os projetos, dentre outras atividades. A variação dos fatores está relacionada às diferentes características das tipologias.
3. O custo do m² real foi obtido multiplicando-se o CUB pelo fator de correção.
4. O custo total da construção foi obtido multiplicando o custo real pela área da unidade
5. O custo final leva em considerações os três possíveis valores de terrenos conforme identificado na tabela anterior.

Fonte: Desenvolvido por PAA, considerando valores da Planta Genérica – PMF, e os valores e dados fornecidos pelo SINDUSCON, Janeiro de 2009.

Pela tabela de custos totais por unidade, depreende-se a possibilidade de viabilizar pequenos empreendimentos de Habitação de Interesse Social, a custos relativamente acessíveis. Nos empreendimentos com 4 pavimentos não existem, por exemplo, custos com elevadores ou outros equipamentos condominiais que muitas vezes são problemáticos para a manutenção do empreendimento e a gestão condominial.

Também os empreendimentos de padrão popular parecem ser interessantes e adequados a grande parte do público que trabalha na área central. A sua morfologia – térreo e 7 pavimentos – embora esteja aquém dos limites de altura estabelecidos pelo Plano Diretor Participativo, se harmoniza com estoque de edifícios existentes em alguns setores do Centro, construídos entre as décadas de 50 e 70.

Existem nestes cálculos aqui desenvolvidos algumas limitações que merecem ser destacadas. Uma definição mais precisa dos custos finais das edificações dependeria de maior especificidade das condições do empreendimento e do detalhamento dos parâmetros urbanísticos a que ele está sujeito. Por exemplo, os recuos são fatores bastante limitantes da viabilidade de empreendimentos e do potencial construtivo a ser alcançado no terreno.

Também se optou por não considerar vagas de estacionamento para estes empreendimentos. Neste padrão, normalmente as vagas são consideradas ocupando a própria superfície. Os altos custos dos terrenos na área central inviabilizariam qualquer empreendimento popular.

Outras simulações poderiam ser feitas, principalmente no sentido de estudar possibilidades de adensamentos maiores como estratégia para redução de custos, como é comum para empreendimentos de Habitação de Interesse Social e do Segmento Econômico. Entretanto deve-se considerar que, em grande parte do Centro, persistem os pequenos terrenos, sendo mais viáveis empreendimentos de pequeno porte¹⁷. Tal padrão de empreendimento está principalmente relacionado às pequenas construtoras, provavelmente as principais interessadas neste tipo de empreendimento.

Por fim parece importante destacar o peso do preço do terreno na composição dos empreendimentos. Para os empreendimentos de HIS, de acordo com os números da tabela, o terreno poderá representar mais de 20% do custo da construção. É também muito significativo para os empreendimentos populares, chegando a mais de 15%. Essa situação indica que a questão fundiária é um ponto fundamental na viabilização dos empreendimentos. Pois este é o principal fator que diferencia um empreendimento desenvolvido em uma área mais periférica de um desenvolvido na área central. Ademais os custos são os mesmos. Além disso, os custos de implantação de redes de infra-estrutura são significativamente menores, dada a oferta destes serviços na área central.

¹⁷ Existe também um grande número de unidades vazias que podem ser reabilitadas a partir de reformas.

Isso explica a relevância da atuação do Poder Público através de seus instrumentos como IPTU Progressivo no tempo e a delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS. Como descrito no Produto 07, muitos processos de revitalização de áreas centrais tiveram como uma das mais freqüentes conseqüências, o aumento do valor da terra pressionando o deslocamento dos grupos sociais mais pobres para áreas periféricas das cidades, o que deve ser evitado.

4.5. Conclusão

A partir da análise conjunta dos quatro aspectos descritos – condições de moradia e demanda, dinâmica imobiliária e oferta de potencial utilizável para habitação – considera-se que:

1. Há uma demanda estimada para a produção de 2.185 novas unidades e para a urbanização e regularização fundiária de 2.360 domicílios situados em favelas e 448 domicílios em cubículos. Esta demanda é composta, em sua grande maioria, por famílias que recebem até 5 s.m. mensais, segundo dados do Censo 2000. Este dado está defasado em 9 anos, o que dificulta estabelecer a equivalência entre o poder de compra desta renda face ao aumento do valor do salário mínimo neste período acima da inflação. De qualquer maneira, esta é uma faixa de renda que tem condições limitadas de acesso a crédito.
2. Por outro lado, a oferta de imóveis, seja pela construção de novas unidades em terrenos vazios ou subutilizados ou pela reforma de edifícios vazios ou subutilizados, é bastante alta.
3. A dinâmica imobiliária, por sua vez, indica que, apesar de o processo de esvaziamento da área central não ter sido revertido, setores a leste e a oeste apresentam, até o momento, pressão do mercado imobiliário para produção de unidades do mercado popular, de atendimento a faixas de renda superiores a 5 s.m..
4. Os valores estimados para reforma de edifícios existentes e de produção de novos empreendimentos são bastante similares. Esta paridade mantém aberto o leque de opções para a produção de unidades habitacionais na área central. O valor total da unidade, estimado em torno de R\$60.000,00, gera a necessidade de aplicar subsídios, para viabilizar o acesso às unidades pela população com renda familiar inferior a 3 s.m. mensais.
5. Portanto, o grande desafio é tornar este estoque acessível ao perfil de renda da demanda. Como visto nos Produtos 7 e 8, elaborados para subsidiar este Plano, de fato, este é o desafio de várias outras cidades que já iniciaram

planos de reabilitação de suas áreas centrais: associar o plano de reabilitação ao processo de inclusão social.

As alternativas para facilitar o acesso da população mais pobre às unidades produzidas no Centro podem estar no barateamento da produção – por meio da aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade e incentivos tributários para a redução dos preços dos imóveis, ou na aplicação de subsídio às famílias – através da reformulação dos subsídios já aplicados em programas habitacionais para áreas centrais, ou ainda da adoção da visão de habitação como serviço e não como produção de patrimônio imobiliário, a exemplo do programa de locação social.

Estas alternativas foram amplamente debatidas com o corpo técnico e gerencial da HABITAFOR e com a sociedade civil, representada pelos participantes do Fórum I e os resultados e pactos decorrentes destas discussões foram apropriados nas propostas que compõem o Plano, apresentado na segunda parte deste trabalho.

5. DEFINIÇÃO TÉCNICO-COMUNITÁRIA DE SETORES DE INTERVENÇÃO ESTRATÉGICA E DIFUSA

A comparação e consolidação das potencialidades e problemas da área central apontadas pelo diagnóstico técnico apresentado no Produto 4 e pela leitura comunitária apresentada no Produto 5 e compilada no Produto 6A está sintetizada na tabela a seguir. Esta tabela orientou as diretrizes de intervenção difusa no território.

Tabela 19 – Problemas e potencialidade da área central

Potencialidades	Problemas
Elementos naturais significativos, associados a um conjunto de praças e áreas verdes implantadas nos primeiros	Circulação de pedestres, que demandam melhoria de caminhos e calçadas, no sistema de controle do tráfego para incluir semáforos com tempo para pedestres, controle dos ambulantes para liberar a circulação de praças e áreas verdes.
Planos de urbanização da cidade, que podem e devem ser recuperados para uso no âmbito deste Plano	Circulação de veículos, que demandam melhoria no sistema de controle de tráfego, a exemplo do que já ocorre na Zona Leste da cidade,
Excelente rede de infra-estrutura e serviços urbanos e acessibilidade por todos os modos de transporte público,	Mal estado de conservação ou mesmo abandono de alguns edifícios, que demandam a recuperação de edifícios vazios para usos habitacionais e mistos
A maior oferta de empregos da cidade, concentrada em serviços e comércio	Mal estado de conservação de alguns exemplares importantes do patrimônio histórico
Comércio varejista extremamente vigoroso, que atrai diariamente cerca de 100.000 pessoas para a área	Comércio informal, que demanda regulamentação e acordo com os ambulantes para recuperar os espaços públicos e a circulação de pedestres
Concentração de um conjunto de edifícios isolados e circuitos arquitetônicos significativos do patrimônio histórico de Fortaleza e investimentos já realizados para a recuperação ambiental e urbana da área	Degradação ambiental do curso e margens do Riacho Pajeú, que demandam projetos urbanos para sua recuperação, coleta e destinação dos esgotos lançados no Riacho e abertura de espaços públicos para a incorporação do riacho na paisagem urbana e para a apropriação pelos moradores e freqüentadores do Centro
Rede de equipamentos públicos e instituições governamentais	Segurança pública
	Falta de articulação entre os elementos arquitetônicos e paisagísticos da área central, que demandam intervenções urbanas no sentido de afirmar a imagem e a identidade do Centro da cidade como marco fundamental da história de Fortaleza.

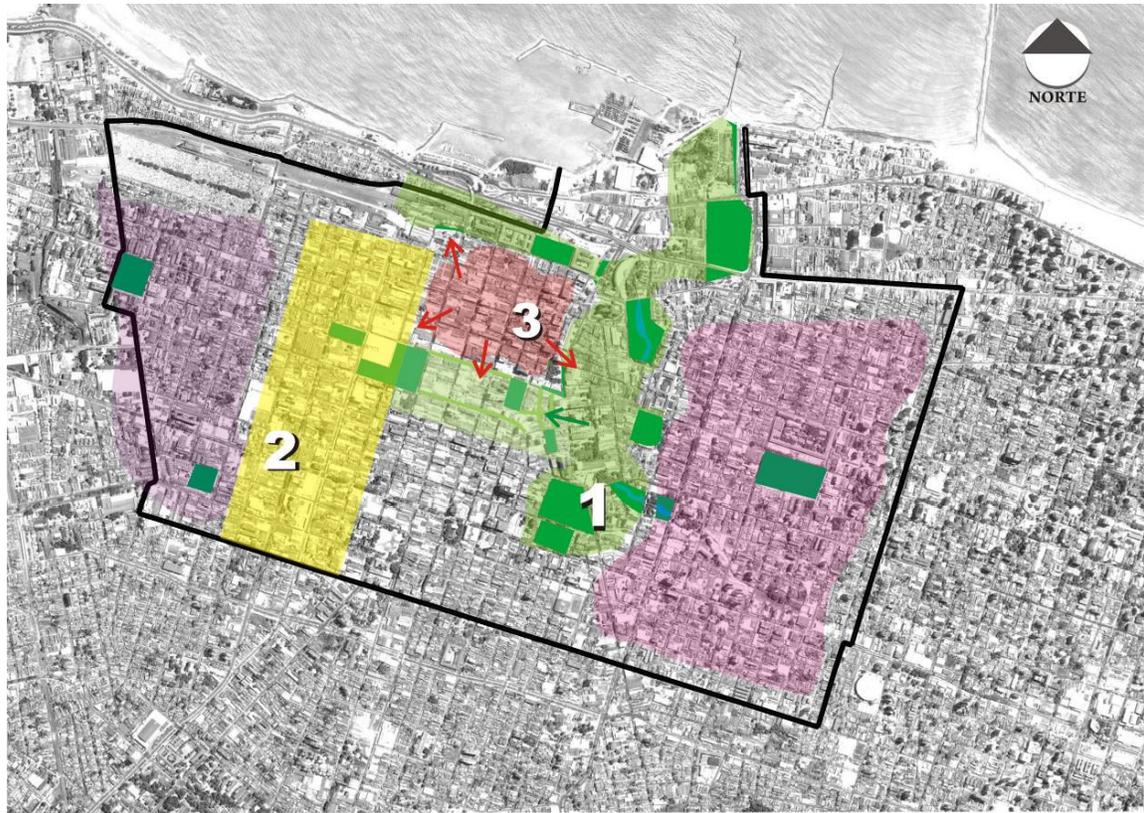
Fonte – elaboração PAA.

A sobreposição de informações técnicas levantadas durante a elaboração do Produto 4 apontou a existência de três setores distintos da área central, que congregam características especiais e do potencial de intervenção emblemática e irradiadora de efeitos positivos para seu entorno. Estes setores foram denominados de setores de intervenção estratégica.

Os setores de intervenção estratégica identificados no Produto 4 são o entorno do Riacho Pajeú, o entorno do binário formado pelas avenidas Tristão Gonçalves e Imperador e a porção Norte do setor central.

É interessante comparar a setorização apontada pelo diagnóstico técnico com a setorização espontânea e vivenciada direta e cotidianamente pelos agentes sociais que participaram da leitura comunitária. Esta leitura divide a área central em três setores – o chamado Centro Histórico, o Centro Expandido e a Área de Transição entre estes dois centros.

Apesar de inicialmente distintas, estas setorizações convergem quando se trata de apontar caminhos para a intervenção pública, como veremos adiante. Os mapas a seguir permitem comparar as duas interpretações feitas.

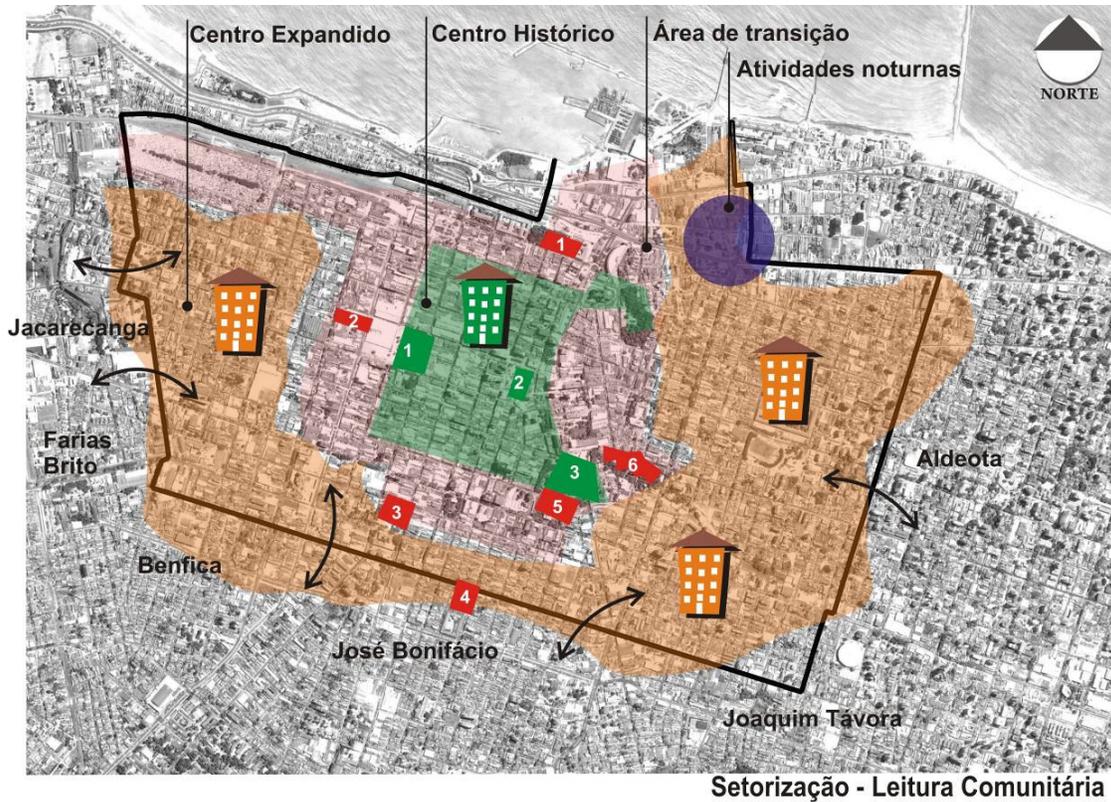


Setores Estratégicos - Leitura Técnica

LEGENDA:

- | | | | |
|---|---------------------|---|--|
|  | Setor Estratégico 1 |  | Áreas de predomínio de uso residencial unifamiliar - leste |
|  | Setor Estratégico 2 |  | Áreas de predomínio de uso residencial unifamiliar - oeste |
|  | Setor Estratégico 3 |  | Articulação e conexão setores estratégicos |

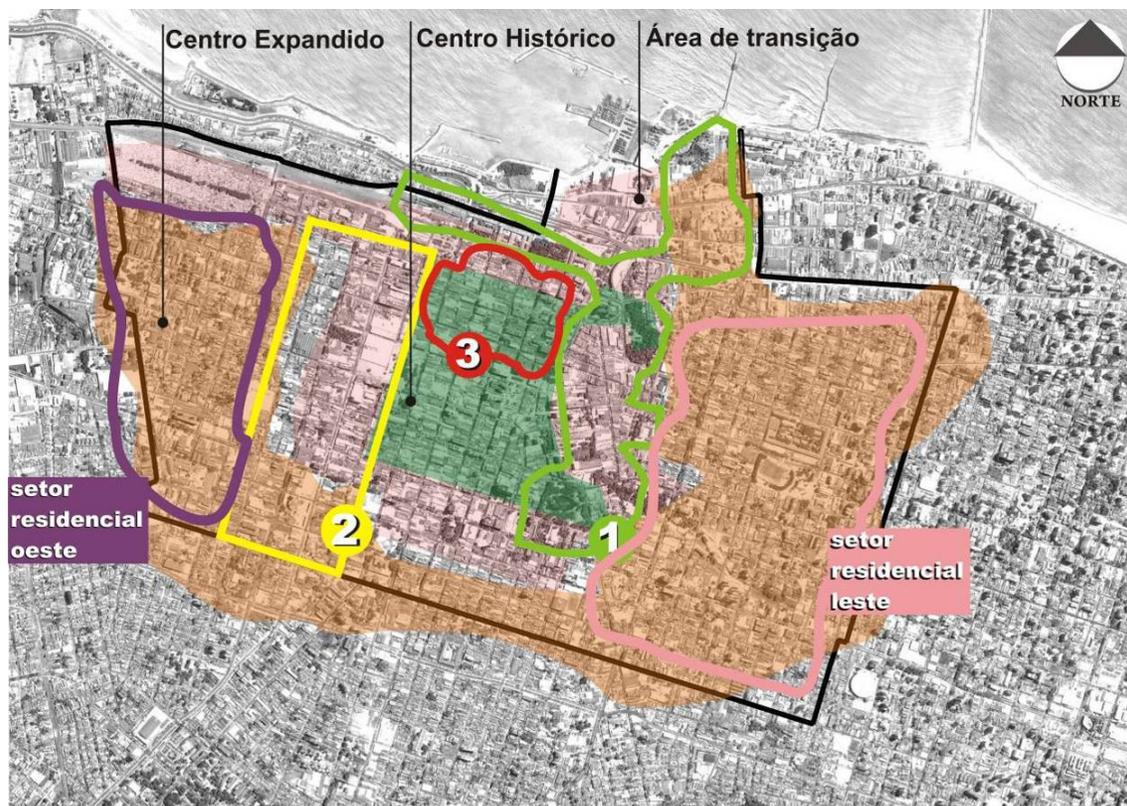
Figura 22 – Setores de Intervenção Estratégica – Leitura Técnica
Fonte – Elaboração PAA



LEGENDA:

 Limites bairro Centro	 Espaços Públicos valorizados	 Espaços Públicos degradados ou esquecidos
 Diluição dos limites com os bairros vizinhos	 1 Praça José de Alencar	 1 Passeio Público
 Interesse por habitação no Centro Histórico	 2 Praçado Ferreira	 2 Praça da Lagoinha
 Interesse por habitação no Centro Expandido	 3 Parque das Crianças	 3 Praça Clóvis Beviláqua
		 4 Praça José Bonifácio
		 5 Praça da Coração de Jesus
		 6 Parque Pajeú

Figura 23 – Setores de Intervenção Estratégica – Leitura Comunitária
Fonte – Elaboração PAA



Sobreposição Setores Leitura Comunitária e Setores Estratégicos

Figura 24 – Mapa de Consolidação dos Setores de Intervenção Estratégica – Leitura Técnica e Comunitária
Fonte – Elaboração PAA

A sobreposição das manchas das duas análises mostra que parte dos Setores Estratégicos (1, 2, 3) apontados pelo Produto 4 coincide com a área de transição definida pela leitura comunitária e apresentada no Produto 6A.

A área de transição representa um dos setores percebidos pela população como mais problemáticos, sendo associados à situação de abandono e insegurança. A análise dos dados técnicos coletados durante a elaboração do Produto 4 permitiu ampliar a visão sobre o significado desta área de transição e a natureza de seus problemas. Podemos dizer que nela se concentram problemas de degradação, seja do ambiente natural (porção Leste próximo ao Pajeú) como construído (porção Oeste) e processos de esvaziamento comercial e populacional (principalmente em sua porção Norte). São também áreas onde se concentram importantes estruturas de mobilidade – tais como os corredores de ônibus das Avenidas Tristão Gonçalves e Imperador, terminais de ônibus e a Estação Ferroviária - que por não estarem ordenadas ampliam as situações de conflitos entre as diversas formas de mobilidade.

Por outro lado, fatores como a degradação e o esvaziamento, além das próprias características do parcelamento e das edificações ampliam as condições de viabilizar propostas habitacionais para a área. A área concentra o maior número de situações de

desocupação de imóveis comerciais – sejam eles edifícios, galpões ou terrenos vazios atualmente utilizados como estacionamentos. A planta genérica de valores mostra que o valor da terra nesta área é significativamente menor quando comparado com o núcleo central. A área oferece ainda condições privilegiadas de mobilidade e acessibilidade.

A área de transição corresponde, portanto, aos três setores estratégicos de intervenção, descritos nos capítulos 9, 10 e 11 a seguir. A promoção da recuperação desta área de transição e particularmente destes setores poderá representar a ruptura de barreiras históricas que caracterizaram a relação do Centro com as áreas vizinhas. Trata-se da possibilidade da recuperação paisagística do Riacho Pajeú e da relação com a faixa de praia contígua ao Centro da Cidade. Portanto, a recuperação destes setores de intervenção estratégica favorecerá de forma significativa a recuperação global da área central.

Esta recuperação viabiliza ainda conexão efetiva com os setores já tradicionalmente caracterizados pelo uso residencial, tanto a Leste como a Oeste. Como se tratam ainda de áreas associadas a imagens negativas, decorrentes do seu estado de abandono e da insegurança gerada por isso, sua transformação terá ainda o impacto no reforço da identidade da área central.

Além da área de transição identificada e descrita, a área central apresenta, de maneira geral, potencial de adensamento residencial nos setores Leste e Oeste, já eminentemente residenciais. Nestes setores é possível implantar tipologias verticalizadas, a partir do remembramento de lotes, e respeitadas as necessidades de provisão de vagas de estacionamento. São áreas que já começam a receber empreendimentos privados, com altíssimas densidades, o que pode representar problemas futuros para o carregamento já saturado das vias, e conforto ambiental para as construções vizinhas. Para o adensamento destes setores, é recomendável que a legislação urbanística específica sobre uso e ocupação do solo (de regulamentação futura dos artigos do PDP-For para novos empreendimentos habitacionais) considere a necessidade de regulamentar os gabaritos, a destinação de vagas e as taxas de ocupação dos novos empreendimentos, de modo a evitar sombreamento excessivo das edificações vizinhas e a evitar rupturas com o padrão arquitetônico do entorno, em especial próximo a conjuntos arquitetônicos de valor histórico.

A seguir, a segunda parte deste trabalho apresenta as propostas de intervenção para cada um dos setores estratégicos, propostas de intervenção difusa para a área central e propostas específicas para o setor habitacional, detalhadas e indicadas tanto para os setores estratégicos quanto para a área como um todo.

PARTE II
PLANO HABITACIONAL PARA REABILITAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA

6. DIRETRIZES GERAIS

A reabilitação da área central de Fortaleza a partir da recuperação do uso habitacional depende fundamentalmente da articulação entre os diferentes setores da gestão pública, tanto no âmbito das diferentes secretarias municipais, quanto dos demais níveis de governo, bem como entre estes e os diferentes segmentos da sociedade civil – movimentos sociais, associação de moradores, empresários, comerciantes locais, formais e informais, entre outros.

De acordo com o Produto 7¹⁸, as experiências exitosas de reabilitação de áreas centrais mostram que a articulação inter-institucional é condição fundamental para o sucesso das intervenções. Para esta articulação ser bem sucedida, é importante que as diretrizes de ação sejam pactuadas entre todos os agentes envolvidos com o Plano. São elas:

1. Recuperação do referencial histórico e cultural de formação da identidade de Fortaleza, através da recuperação arquitetônica e urbanística do patrimônio histórico construído e das referências paisagísticas formadoras da imagem da cidade. O Centro da cidade é um dos locais que mais concentram possibilidades de transmissão de conhecimento, quer seja pela história acumulada em seus espaços públicos e conjuntos arquitetônicos, seja pelo seu papel articulador entre dois territórios distintos e importantes do Estado do Ceará – o interior e o mar, seja pela presença forte de caminhos antigos em seu tecido urbano, valorizados por meio de percursos culturais, etc.

2. Recuperação da presença dos elementos naturais na paisagem da área central, por meio de espaços públicos articulados no entorno do Riacho Pajeú e na ligação entre a área central e a orla marítima.

3. Inclusão social – a reabilitação do Centro de Fortaleza deverá associar as intervenções urbanísticas à inclusão social, garantindo a moradia digna a todos, por meio da implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, atividades econômicas de geração de emprego e renda, urbanização e regularização dos diferentes tipos de assentamentos precários.

4. Gestão democrática e participação popular – o Plano de Habitação para Reabilitação da Área Central de Fortaleza deverá ser elaborado e implementado com a ampla participação da sociedade civil em todas as suas etapas, e por meio de canais institucionais de participação, como por exemplo, o Conselho Gestor do Plano, informações disponibilizadas via internet, acompanhamento periódico para avaliação das metas, entre outros. Esta gestão é fundamental para que conflitos de interesse sejam solucionados neste

¹⁸ Produto 7 – Relatório Analítico de Experiências Exitosas de Reabilitação da Área Central de Fortaleza.

espaço de debates e que o consenso sobre o bem público prevaleça sobre os interesses corporativos ou particulares. Neste sentido, a gestão democrática pode propiciar a participação de setores refratários ao ordenamento de suas atividades, como os proprietários de estacionamentos irregulares ou os comerciantes informais. As dificuldades colocadas por tal processo de discussão ampliada, onde conflitos de interesse se revelam como de difícil solução, serão compensadas pela legitimação das ações propostas no Plano. Portanto, esta é uma diretriz que deve ser traduzida em um conjunto de ações concretas, a serem implementadas pelo Conselho Gestor do Plano, conforme descrito no item 10 deste relatório.

5. Articulação institucional – a elaboração e implementação do Plano deverão contar com a participação de diversos agentes públicos e privados, responsáveis pela ação setorial e pela integração destas ações com o conjunto das intervenções propostas. Esta articulação é decisiva para direcionar a aplicação dos recursos financeiros nos setores de intervenção estratégica. Para sua efetividade, esta articulação deve contar com o apoio de um Grupo Gestor, responsável pela captação de recursos públicos e privados, pela elaboração e pela implementação do Plano, e pelo monitoramento das suas metas. Esta articulação deve propiciar ainda o aproveitamento dos diversos programas e projetos de intervenção elaborados, implantados ou não, para a área central, que estejam em consonância com o proposto no Plano.

6. Aproveitamento dos serviços e equipamentos urbanos disponíveis e já implantados na área central – o Plano deve partir do reforço e reabilitação do patrimônio existente na área central, seja por meio do ordenamento de seu vigoroso comércio popular, como de atividades culturais, ou pela recuperação de edifícios de valor histórico para a implantação de equipamentos culturais ou educativos e do aproveitamento de toda a infraestrutura instalada no local.

Vale lembrar que estas diretrizes levam em consideração os fatores de êxito de projetos de reabilitação de áreas centrais de outras cidades brasileiras e internacionais, conforme relatado no Produto 7, que apontam a necessidade de enfrentar os processos de valorização imobiliária e garantir a inclusão social, através de intervenções de menor porte, descentralizadas e integradas, com componente habitacional. As intervenções habitacionais devem considerar a diversidade de tipologias e formas de acesso à moradia (subsídios diretos, financiamentos, locação social), buscando adequar-se às características da demanda existente. Associada a esta diversidade, os investimentos públicos devem garantir inclusão social, a exemplo do ocorrido em Lisboa e Bolonha, em que a manutenção das

populações locais de baixa renda foi garantida por significativos investimentos públicos¹⁹ em subsídios diretos.

A **visão de futuro** que estas diretrizes apontam para a área central de Fortaleza é a de uma região com forte carga simbólica presente, por meio de seu patrimônio histórico - representado tanto por conjuntos arquitetônicos quanto por edifícios isolados -, revigorado e restaurado, com pleno uso por instituições culturais ou de serviços, com os sistemas de infra-estrutura e serviços urbanos modernizados e em bom estado de manutenção e gestão, com acessibilidade melhorada por meio de projetos e obras do metrô e dos transportes públicos, e com trânsito ordenado. Apontam também para um Centro onde todos podem morar, circular, trabalhar, se divertir, consumir, produzir. Suas estruturas obsoletas, vazias ou subutilizadas terão sido recuperadas para usos mistos entre comércio, serviços e habitação. As moradias terão sido destinadas também para famílias com renda de até 3 salários mínimos e os assentamentos precários terão sido urbanizados e regularizados e melhorias habitacionais terão sido implementadas. Um Centro, como deve ser toda a cidade, inclusivo, cuja gestão integrada entre os diferentes órgãos do poder público (nas três esferas de governo) terá sido compartilhada com toda a sociedade civil, por meio de canais de participação oficialmente estabelecidos.

¹⁹ Nos casos europeus fica nítido que o suporte do Estado é mais intenso, seja de forma direta como ocorreu nos casos de Bolonha ou de forma indireta – como no caso francês. Com o desmonte do estado de bem estar social, a manutenção das populações locais vem sendo prejudicada.

7. PROGRAMAS HABITACIONAIS PARA A ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA

Como visto no capítulo 4 deste relatório, a demanda por habitação na área central é de dois tipos, o que enseja a formulação de dois grupos de atendimento habitacional. O primeiro se refere à urbanização e regularização de assentamentos precários e informais, e o segundo, à produção de novas unidades. Segundo a premissa adotada para a elaboração deste Plano, a produção de novas unidades deve se iniciar preferencialmente nos setores estratégicos, podendo se ampliar para todo o território da área central, como mais uma das intervenções difusas.

Os governos municipal, estadual e federal oferecem vários programas habitacionais para atender estes dois tipos de demanda. E a iniciativa privada também tem se interessado em atender parte desta demanda, no chamado Segmento Econômico, como visto no capítulo 4. Os programas públicos foram analisados e sua avaliação quanto à aplicabilidade para Fortaleza está relatada no Produto 8. Estes programas foram apresentados e debatidos com o quadro técnico da HABITAFOR, que decidiu quais programas adotar e em que horizonte temporal. Além disso, o debate público realizado durante o Fórum I reiterou as linhas programáticas apresentadas e levantou algumas sugestões que deverão ser aprofundadas durante a implementação do Plano, pelo seu grupo gestor.

7.1. Programas de Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários e Informais

7.1.1. Programas de Urbanização e Regularização de Favelas

A área central apresenta dois tipos de assentamentos precários e informais: as favelas e os cortiços.

As favelas dispõem de programas de urbanização e regularização fundiária de âmbito municipal, estadual e federal. O governo federal oferece os programas PAT-Prosaneer, PAC (Programa de Aceleração do Crescimento – componente de urbanização de favelas) e o Habitar Brasil-BID. Este último já vem sendo aplicado em Fortaleza, com obras de urbanização de áreas de lagoas e construção de novas moradias para remoção dos moradores em área de risco destas ocupações, a exemplo da urbanização da Favela Marrocos, com construção de novas unidades.



Figura 25, 26 e 27 – Urbanização da Favela Marrocos, com construção de novas unidades

Fonte: HABITAFOR, 2009

Além dos programas federais, o Governo do Estado desenvolve o Programa de Requalificação Urbana e Ambiental em Assentamentos Precários e a Prefeitura Municipal de Fortaleza oferece os programas de urbanização de assentamentos subnormais e de regularização fundiária.

Existem no entorno da área central de Fortaleza quatro favelas – a do Poço da Draga (360 domicílios), a do Morro do Ouro (1.000 domicílios), a Moura Brasil (1.000 domicílios) e a do Mercado Velho (184 domicílios) totalizando 2.544 domicílios em 4 assentamentos.

Programas adotados neste Plano

A HABITAFOR vem desenvolvendo programas de urbanização e regularização das favelas Poço da Draga e Mercado Velho, com os seguintes programas:

Tabela 20 – Programas de Urbanização e Regularização Fundiária de Favelas na Área Central de Fortaleza

Favela	Linha Programática	Programa	Horizonte Temporal
Poço da Draga (360 domicílios)	Regularização Fundiária	Programa de Regularização Fundiária do Município	Concluir em 2011
	Urbanização	Implantação de sistema de drenagem – recursos do Governo Federal (Ministério das Cidades) Produção de novas unidades com recursos federais do Programa Minha Casa Minha Vida	Iniciar em 2011
Mercado Velho (184 domicílios)	Regularização Fundiária	Programa de Regularização Fundiária do Município	Processo de usucapião iniciado em setembro de 2008
	Urbanização	Urbanização com previsão de recursos do FNHIS	Iniciar em 2011

Fonte: HABITAFOR, 2009



Figura 28 – Agentes Sociais da HABITAFOR na Favela Poço da Draga
Fonte: HABITAFOR, 2008

7.1.2. Programas de Requalificação da Moradia para Cortiços

O segundo tipo de assentamento precário é o cubículo – domicílio implantado em condições similares aos cortiços, sem instalações sanitárias adequadas.

Dos programas pesquisados para a elaboração do Produto 8, citamos o Programa de Requalificação de Cortiços, desenvolvido em São Paulo. Este município dispõe de legislação – a chamada Lei Moura – que obriga o proprietário do imóvel a reformar e adequar o imóvel de modo a garantir condições mínimas de salubridade. A Prefeitura tem obtido êxito na negociação, vários proprietários já iniciaram as obras de reforma. Esta adaptação diminui o número de cômodos por imóvel, o que demanda atendimento às famílias que devem deixar seu cômodo. Neste caso, as famílias são atendidas pelo governo estadual, que constrói novas unidades na área central para estas famílias, com recursos do BID, através do Programa PAC-BID (Programa de Atuação em Cortiços, com recursos do BID).

Programas adotados neste Plano

Conforme exposto no capítulo 4, foram cadastrados 448 domicílios pela Regional II, distribuídos em 40 imóveis nestas condições na área central.

Atualmente a HABITAFOR não desenvolve nenhum programa para atender esta demanda. Pretende implantar novo programa a partir de 2011, para atender as famílias com renda entre 2 e 5 s.m.. Vale lembrar que esta ação irá requerer a elaboração de legislação específica para controlar e coibir os proprietários de imóveis, a exemplo da legislação do município de São Paulo.

7.2. Produção de novas unidades habitacionais

O segundo grupo de intervenções se refere à produção de novas unidades habitacionais, que pode ser pela implantação de um novo empreendimento habitacional (em terrenos vazios ou subutilizados por galpões e estacionamentos), ou pela reforma e adaptação de edifícios vazios ou subutilizados para a implantação de novas unidades. A estimativa de demanda por novas unidades apresentada no Produto 4 aponta a necessidade de construção de 2.185 novas unidades, das quais 1.754 com renda inferior a 3 s.m., 214 com renda entre 3 e 5 s.m., 144 com renda entre 5 e 10 s.m., e 73 com renda acima de 10 s.m. Considerando que 1.968 dessas famílias recebem menos de 5 s.m. de renda mensal, a HABITAFOR irá adotar alternativas de acesso a estas famílias como locação social, financiamento subsidiado para aquisição, arrendamento e concessão onerosa.

Estas unidades podem ser produzidas tanto em novos empreendimentos implantados em terrenos vazios ou subutilizados (como parte dos estacionamentos), ou pela reforma de edificações existentes.

Em ambas alternativas, a questão do estacionamento para os moradores é controversa. Em função da grande oferta de transporte público e dos custos elevados dos imóveis, as experiências realizadas em outras cidades brasileiras prescindem da obrigatoriedade de 1 vaga por morador, podendo construir empreendimentos sem nenhuma vaga para estacionamento (como o caso dos municípios do Rio de Janeiro e São Paulo). As contribuições do Fórum I e do corpo técnico da HABITAFOR, no entanto, indicam que este tema não é consenso, pois a cultura do transporte individual é muito forte em Fortaleza, o que indicaria a necessidade de prever vagas para estacionamento. Considerando que este tema não obteve consenso, sua solução exigirá um debate aprofundado pelo grupo gestor do Plano durante sua implementação.

7.2.1. Produção de novos empreendimentos

A produção de novas unidades em terrenos vazios ou subutilizados (por galpões ou estacionamentos) pode contar com recursos federais, estaduais e municipais, em programas como o PAR (federal), como o de Requalificação Urbana e Ambiental de Assentamentos Precários (estadual) ou o Morar Melhor (municipal). O acesso a estas unidades, no entanto, deve ser adequado às condições financeiras da demanda a ser atendida. Pode ser feito através de financiamento subsidiado para aquisição, por arrendamento (como é o caso do PAR) ou por locação social. O programa PAR já vem sendo implantado no município, tendo sido produzidas até o final de 2008, 823 unidades.

Conforme exposto no capítulo 4, a oferta de imóveis deste tipo na área central é a seguinte:

Tabela 21 – Estimativa de superfície com potencial de utilização para fins de moradia por tipo de imóvel vazio ou subutilizado na área central de Fortaleza

<u>tipo de imóvel</u>	<u>total (m²)</u>
galpão ocupado por depósito	23.071,40
lotes desocupados	5.163,98
Estacionamentos	139.896,17
Total	168.131,55

Fonte: Elaboração PAA

Apenas a título de estimativa, se considerar que, após estudos mais detalhados sobre condições de ocupação e situação fundiária destes terrenos, metade apresentar condições de utilização para fins habitacionais, e que metade da superfície destes imóveis aprovados poder ser ocupada com edificação de 4 pavimentos, teríamos um potencial para a construção de 800 unidades habitacionais.

Foram utilizadas duas tipologias - edifícios de 4 ou 7 pavimentos – para estimar os custos de produção de novas unidades, seguindo os parâmetros de custo de construção de Fortaleza. Estes custos estimados variam de aproximadamente R\$26.000,00 a R\$65.000,00 por unidade, dependendo do número de pavimentos, do padrão de construção e acabamento adotado, conforme exposto no capítulo 4.

Estas tipologias foram adotadas para efeito de estimativa de custos de produção, e não como referências arquitetônicas a adotar para o Plano. Recomenda-se fortemente a não-adoção de projetos-padrão, mas sim, a elaboração de projetos específicos que se adequem às características do entorno em cada setor estratégico de intervenção. A adoção de projetos específicos adequa-se à diversidade paisagística e ambiental da região central, que deve ser valorizada pelos novos empreendimentos. O setor estratégico 3, por exemplo, apresenta um conjunto arquitetônico com gabaritos baixos, que recomendam a adoção de tipologias com até 4 pavimentos, enquanto algumas regiões mais verticalizadas no setor estratégico 2 podem receber tipologias com maior número de pavimentos, com elevador.

Sugere-se ainda que as tipologias adotem uso misto, com aproveitamento do térreo por salas comerciais, cujo aluguel pode ser revertido para a manutenção condominial do edifício residencial.

Após seleção dos terrenos com viabilidade técnico-econômica para construção de novas unidades, sugere-se que o Executivo encaminhe projeto de lei gravando os terrenos selecionados como ZEIS, bem como regulamentando a aplicação dos instrumentos jurídicos do Estatuto da Cidade, que constam do PDP-For, em especial o direito de preempção, o IPTU progressivo, a transferência do direito de construir, entre outros.

Programas adotados neste Plano

Para atender esta demanda, a HABITAFOR propõe utilizar os seguintes programas: Programa Morar Melhor, com aporte de recursos de outras fontes, como o BID, BNDES, FNHIS, OGU e o PAR (Programa de Arrendamento Residencial) com recursos do FAR e operado pela CAIXA. Os recursos do PEHP (Programa Especial de Habitação Popular) poderão ser utilizados como complemento a outras fontes de recursos, para a aquisição de imóveis, desde que o foco do atendimento seja famílias com no máximo 3 s.m..

Além destes programas, o recém lançado Programa Minha Casa Minha Vida²⁰, do Governo Federal, poderá viabilizar a construção de novas unidades na área central, pela iniciativa privada, desde que esta produção atinja o valor de R\$45.000,00, para que possa ser destinado a famílias com renda de até 3 s.m. mensais. Para o Estado do Ceará está prevista destinação de recursos para a construção de 51.644 novas moradias, das quais 25.000 em Fortaleza, sendo 15.000 para famílias com rendimento mensal entre 0 e 3 s.m. e 10.000 para famílias com rendimento mensal entre 4 e 10 s.m.. A oferta de crédito é significativa e pode resolver o problema do déficit habitacional da cidade em curto prazo. O recurso é repassado diretamente ao construtor, que poderá se associar à Prefeitura para obtenção de terrenos como contrapartida para viabilizar o custo da construção dentro dos limites impostos pelo programa. Portanto, sua utilização para a área central dependerá de ação decidida da Prefeitura para oferecer terrenos com infra-estrutura a custos compatíveis com o estabelecido de R\$41.000,00 para a construção de casas e R\$45.000,00 para a construção de apartamentos, para o que recomenda-se a aplicação das ZEIS nos terrenos vazios. Vale lembrar que o programa não destina verba para reforma de edificações, mas sim para construção de novas unidades.

A prioridade de atendimento é para as famílias com renda entre 1,5 s.m. e 6 s.m., com aplicação de subsídios habitacionais, conforme a renda familiar.

Este programa poderá ser associado ao Programa de Locação Social, que está em votação na Câmara Municipal (PL.nº0261/07). O programa será implementado pela HABITAFOR para atendimento às famílias com alta vulnerabilidade social (violência doméstica).

Além da aquisição financiada e da locação, a HABITAFOR poderá implantar outras formas alternativas de acesso à moradia tais como concessão onerosa e arrendamento, com gestão pela HABITAFOR.

²⁰ As informações sobre este programa são acessíveis no site do Ministério das Cidades – www.cidades.gov.br.

7.2.2. Reforma de edifícios para uso habitacional

A produção de novas unidades a partir de reforma de edifícios vazios ou sub-utilizados também pode ser feita com recursos federais, estaduais e municipais, em programas como o PAR-Reforma ou Morar Melhor associado ao PEHP.

A oferta de imóveis deste tipo em toda a área central é a seguinte:

Tabela 22 – Estimativa de superfície com potencial de utilização para fins de moradia por tipo de imóvel vazio ou subutilizado na área central de Fortaleza

<u>tipo de imóvel</u>	<u>total (m²)</u>
edificação desocupada no térreo	130.839,82
edificação desocupada nos pavimentos superiores	54.734,32
total	185.574,14

Fonte: Elaboração PAA

Obs.: (1) este valor é estimativo e não inclui o número de pavimentos, pois não foi possível realizar vistorias nas áreas internas dos edifícios.

Para este caso, qualquer estimativa de potencial de utilização desta superfície seria arriscada e induziria a erros, uma vez que os imóveis não foram vistoriados e não se dispôs de plantas dos pavimentos tipo para estimar a necessidade de implantação de unidades sanitárias e hidráulicas nos andares e seu potencial de ocupação. Ainda assim, foi realizada uma estimativa de custos de reforma, que apontam custos mais elevados, comparáveis aos custos mais altos de produção de novas unidades, em torno de R\$60.000,00, conforme detalhado no capítulo 4.

Durante a implementação do Plano, os imóveis selecionados deverão receber estudos de viabilidade técnico-econômica, conforme roteiro no Anexo II deste Plano. Nos casos de imóveis considerados viáveis, sugere-se que o executivo envie projeto de lei demarcando-os como ZEIS e indicando a aplicação dos instrumentos jurídicos do Estatuto da Cidade (em especial direito de preempção, direito de transferência de construir e IPTU progressivo), de modo a incentivar sua utilização por habitação de interesse social.

Programas adotados neste Plano

A reforma de edifícios para produção de novas unidades habitacionais poderá ser realizada pela HABITAFOR, com recursos do FMHIS, ou pelo PAR-Reforma, com recursos do FAR e operado pela CAIXA. Também neste caso, podem ser utilizados recursos do PEHP para aquisição de imóveis, desde que destinados a famílias com renda mensal inferior a 3 s.m..

Estes programas são inéditos na área central de Fortaleza, e demandam investimentos na capacitação técnica das equipes da HABITAFOR, para a produção de

novas tipologias arquitetônicas, produção de caderno de encargos e tabela de preços para a contratação de obras de reforma, metodologia de elaboração de estudos de viabilidade técnico-econômica, metodologia de avaliação de imóveis, e elaboração de diretrizes de trabalho social para a gestão de condomínios destes prédios.

O Quadro I – Programas Habitacionais para a Área Central de Fortaleza, no Anexo I deste trabalho resume as características e os condicionantes a enfrentar para a aplicação dos programas selecionados para cada tipo de atendimento.

7.3. Intervenções Urbanísticas e Habitacionais

A aplicação de cada um dos programas propostos deve considerar a necessidade de articulação da política habitacional com as demais políticas setoriais, em especial às de melhorias das condições de circulação e às de implantação de equipamentos sociais de apoio ao uso habitacional. Estas ações estão relacionadas no próximo capítulo, que apresenta o conjunto de intervenções difusas necessárias para a viabilização de condições adequadas de moradia na área central. O Quadro II – Relação entre Intervenções Habitacionais e Urbanísticas indica quais ações são fundamentais e necessárias para apoiar o uso habitacional na região, e quais são positivas, mas não essenciais a este uso.

Há um ponto que merece destaque neste Plano – a adoção de edifícios residenciais que prescindam de vagas de estacionamento. Para baratear os custos de produção do empreendimento, tornando-o mais acessível às camadas mais pobres da população, sugere-se a não obrigatoriedade de vagas de estacionamento. No entanto, a região deve oferecer vagas em estacionamentos, para suprir a necessidade de alguns moradores que tenham carro. Assim, ao mesmo tempo em que a LUOS deve desobrigar a implantação de vagas de estacionamento nos empreendimentos, deve regulamentar a implantação dos estacionamentos na região, em proporção a ser definida pela AMC, a partir de estudo de fluxo de veículos na área central.

A estratégia sugerida neste Plano, no entanto, é iniciar o conjunto de ações integradas pelos três setores definidos como estratégicos, tendo em vista que seu impacto para a reabilitação da área central é maior, e a sinergia mais efetiva entre ações dos diferentes órgãos públicos e entes privados. Em cada setor estratégico são identificados os programas e tipologias habitacionais adequados às condições urbanísticas e sociais do setor.

8. INTERVENÇÕES DIFUSAS

8.1. Diretrizes de Intervenção Urbanística

Há um conjunto de ações para melhoria e manutenção dos serviços e equipamentos públicos que devem contribuir, de forma difusa e generalizada, para a reabilitação da área central de Fortaleza. Estas ações fazem parte da política sistemática das diversas secretarias e autarquias municipais, mas que precisam ser reforçadas e articuladas entre si.

Estas ações envolvem diversos setores da administração municipal e estadual, e se concentram principalmente na melhoria das condições de uso dos espaços públicos, a saber:

1. melhoria do sistema viário e das condições de mobilidade, principalmente dos pedestres, e que inclui ações para a regulamentação dos estacionamentos, melhorias das calçadas, entre outras ações. Estas melhorias devem se articular com a futura implantação do metrô e com a reordenação dos terminais de ônibus;
2. recuperação de espaços e equipamentos públicos, para garantir os serviços básicos de apoio ao uso habitacional e atrair a visita de turistas e moradores de outras regiões da cidade, para valorizar o patrimônio histórico e paisagístico da área central.
3. Medidas de desenvolvimento e inclusão social voltadas para a camada mais pobre e carente da população, composta por moradores de rua, catadores de material descartado pelo comércio, entre outros, que vivem em situação de risco social. Estas medidas incluem implantação de centros de coleta, seleção e reciclagem de resíduos sólidos, implantação de moradias transitórias e serviços de assistência médica.
4. Melhorias e manutenção de todos os sistemas de infra-estrutura urbana e serviços públicos, tais como iluminação pública, drenagem, pavimentação, coleta de lixo, entre outros.
5. Programas habitacionais, foco central deste Plano, já tratadas no capítulo anterior.

Estas diretrizes estão detalhadas no Quadro III– Intervenções Difusas para Reabilitação da Área Central de Fortaleza, e devem ser consideradas em sua relação com as intervenções habitacionais. As relações entre intervenções urbanísticas e intervenções habitacionais estão detalhadas no Quadro II – Relação entre Intervenções Habitacionais e Urbanísticas, no Anexo I deste Plano.

O conjunto de intervenções para reabilitação da área central de Fortaleza demanda, no entanto, um arcabouço legal que incorpore os avanços propostos pelo Estatuto da

Cidade, no sentido de garantir o desenvolvimento urbano com inclusão e justiça social. Este arcabouço legal, por sua vez, demanda um conjunto de medidas a serem incorporadas durante a regulamentação dos instrumentos propostos no recém aprovado Plano Diretor Participativo de Fortaleza.

8.2. Diretrizes para a revisão da legislação urbanística

A redefinição de normas e instrumentos urbanísticos e tributários aplicados à área central de Fortaleza é condição fundamental para viabilizar a implementação deste Plano. A seguir, serão desenvolvidas algumas considerações sobre os instrumentos vigentes e apontadas algumas recomendações para sua revisão, considerando três níveis de intervenção. O primeiro nível está relacionado ao zoneamento urbano e ambiental, e legisla sobre as ações de recuperação urbanística da área, englobando tanto intervenções difusas quanto às dos setores estratégicos de intervenção. O segundo nível está relacionado às normas de implantação de edificação de uso residencial, portanto as considerações são desenvolvidas sobre os instrumentos que determinam as regulamentações de uso, ocupação e o Código de Obras e Postura do Município. O terceiro nível relaciona-se com os instrumentos tributários – IPTU e ITBI - e a política de descontos e isenções aplicadas em relação aos imóveis do Centro da Cidade.

8.2.1. Recomendações para o Zoneamento Urbano e Ambiental

Tendo sido aprovado em dezembro de 2008, o PDP-For – Lei Complementar nº 062/2009 – passa a ser a lei responsável pelo direcionamento da Política Urbana do Município de Fortaleza. Assim todas as regulamentações presente na Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 7987 de 23 de Dezembro de 1996 – em contrário a esta lei foram automaticamente revogadas.

De uma forma geral, o zoneamento do PDP-For divide a cidade em duas macrozonas principais: a Macrozona Urbana e a Macrozona Ambiental. A Macrozona Urbana é subdividida de acordo com as especificidades das áreas. O Centro é classificado como Zona de Ocupação Prioritária 01 – ZOP 1, juntamente com outros bairros da zona Oeste da cidade. Ao mesmo tempo que são privilegiadas as condições de adensamento desta zona, é desestimulado o adensamento das zonas mais ao Leste da cidade, já

bastante valorizadas. Deve-se ressaltar, que o adensamento proposto para o Centro, não se dá de forma ilimitada, como se percebia na proposta anterior²¹.

Além disso, a partir da identificação de trechos que concentram edificações com valor histórico foi delimitada a Zona Especial de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico e Cultural – ZEPH. Outra Zona Especial delimitada no bairro Centro foi a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica – ZEDUS. Foi também proposto originalmente a delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – que foram retiradas da versão final da lei aprovada pelos vereadores.

A seguir são apresentadas em uma tabela síntese as características das zonas citadas, seus objetivos, parâmetros e instrumentos urbanísticos preferenciais.

²¹ De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei nº 7987 de 23 de Dezembro de 1996 – parte do centro era definido como Zona de Urbanização Prioritária. Dentro desta Zona, os Índices de Aproveitamento estavam liberados e eram oferecidas ainda condições especiais de recuos para as edificações.

Tabela 23 – Descrição da Zona de Ocupação Preferencial 01 – ZOP 01
ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 01

Características da zona
Disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e presença de imóveis não utilizados e subutilizados; destinando-se à intensificação e dinamização do uso e ocupação do solo
Objetivos
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Possibilitar a intensificação do uso e ocupação do solo e a ampliação dos níveis de adensamento construtivo, condicionadas à disponibilidade de infraestrutura e serviços e à sustentabilidade urbanística e ambiental; ▪ Implementar instrumentos de indução do uso e ocupação do solo, para o cumprimento da função social da propriedade; ▪ Incentivar a valorização, a preservação, a recuperação e a conservação dos imóveis e dos elementos característicos da paisagem e do patrimônio histórico, cultural, artístico ou arqueológico, turístico e paisagístico; ▪ Prever a ampliação da disponibilidade e recuperação de equipamentos e espaços públicos; ▪ Prever a elaboração e a implementação de planos específicos, visando à dinamização socioeconômica de áreas históricas e áreas que concentram atividades de comércio e serviços; ▪ Promover a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes; ▪ Promover programas e projetos de habitação de interesse social e mercado popular.
Parâmetros Urbanísticos
<p>Índice de aproveitamento básico: 3,0; Índice de aproveitamento máximo: 3,0; Índice de aproveitamento mínimo: 0,25; Taxa de permeabilidade: 30%; Taxa de ocupação: 60%; Taxa de ocupação de subsolo: 60%; Altura máxima da edificação: 72m; Área mínima de lote: 125m²; Testada mínima de lote: 5m; Profundidade mínima do lote: 25m.</p>
Instrumentos Urbanísticos
<p>Parcelamento, edificação e utilização compulsórios; IPTU progressivo no tempo; Desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública; Direito de preempção; Direito de superfície; Transferência do direito de construir; Operação urbana consorciada; Consórcio imobiliário; Estudo de impacto de vizinhança (EIV); Estudo ambiental (EA); Zona Especial de Interesse Social (ZEIS); Instrumentos de regularização fundiária; Outorga onerosa de alteração de uso</p>

Fonte: Plano Diretor Participativo - Lei Complementar n. 062/2009.

Tabela 24 – Descrição da Zona Especial de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico - ZEPH

ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PAISAGÍSTICO, HISTÓRICO, CULTURAL E ARQUEOLÓGICO (ZEPH)
Características da zona
São áreas formadas por sítios, ruínas, conjuntos ou edifícios isolados de relevante expressão arquitetônica, artística, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística, considerados representativos e significativos da memória arquitetônica, paisagística e urbanística do Município.
Objetivos
Preservar, valorizar, monitorar e proteger o patrimônio histórico, cultural, arquitetônico, artístico, arqueológico ou paisagístico; Incentivar o uso dessas áreas com atividades de turismo, lazer, cultura, educação, comércio e serviços; Estimular o reconhecimento do valor cultural do patrimônio pelos cidadãos; Garantir que o patrimônio arquitetônico tenha usos compatíveis com as edificações e paisagismo do entorno; Estimular o uso público da edificação e seu entorno; Estabelecer a gestão participativa do patrimônio.
Parâmetros Urbanísticos
Os parâmetros urbanísticos para as Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico — ZEPH serão definidos através de lei municipal específica, no prazo de 1 (um) ano, a partir da entrada em vigor desta Lei, quando passarão a vigorar.
Instrumentos Urbanísticos
Parcelamento, edificação e utilização compulsórios; Direito de preempção; Direito de superfície; Tombamento; Transferência do direito de construir; Estudo de impacto de vizinhança (EIV); Estudo ambiental (EA).

Fonte: Plano Diretor Participativo - Lei Complementar n. 0629/2009.

Tabela 25 – Descrição da Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica - ZEDUS

ZONA ESPECIAL DE DINAMIZAÇÃO URBANÍSTICA E SOCIOECONÔMICA - ZEDUS
Características da zona
São porções do território destinadas à implantação e/ou intensificação de atividades sociais e econômicas, com respeito à diversidade local, e visando ao atendimento do princípio da sustentabilidade.
Objetivos
Promover a requalificação urbanística e a dinamização socioeconômica; Promover a utilização de terrenos ou glebas considerados não utilizados ou subutilizados para a instalação de atividades econômicas em áreas com condições adequadas de infraestrutura urbana e de mobilidade; Evitar os conflitos de usos e incômodos de vizinhança; Elaborar planos e projetos urbanísticos de desenvolvimento socioeconômico, propondo usos e ocupações do solo e intervenções urbanísticas com o objetivo de melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade da zona.
Parâmetros Urbanísticos
Os parâmetros urbanísticos para as Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica — ZEDUS dependerão de legislação específica. A lei não deixa claro quando estes parâmetros serão definidos para as áreas já delimitadas, como é o caso da ZEDUS do Centro.
Instrumentos Urbanísticos
Parcelamento, edificação e utilização compulsórios; IPTU progressivo no tempo; Desapropriação com títulos da dívida pública; Estudo de impacto de vizinhança (EIV); Estudo ambiental (EA); Instrumentos de regularização fundiária; Direito de preempção; Direito de superfície; Operação urbana consorciada; Consórcio imobiliário; Outorga onerosa do direito de construir.

Fonte: Plano Diretor Participativo - Lei Complementar n. 0629/2009

O mapa a seguir indica a incidência destas três zonas de uso – ZOP 1, ZEPH e ZEDUS – na área central de Fortaleza.

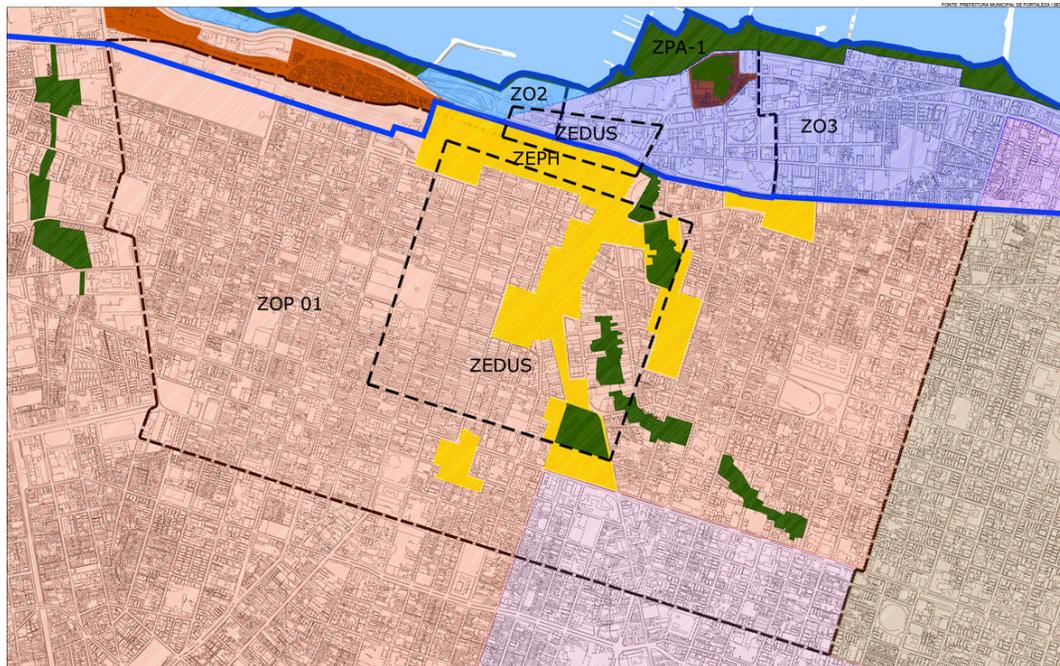


Figura 29 – Zoneamento PDP-For incidente na área central de Fortaleza
Fonte: PDP-For

De forma geral, os objetivos, parâmetros e instrumentos estabelecidos para Zona de Ocupação Preferencial 01 vão de encontro às diretrizes e estratégias propostas pelo Plano Habitacional de Reabilitação da Área Central. Entretanto fica evidente a necessidade de um maior detalhamento a fim de dar conta das especificidades da área central. Neste sentido a delimitação da Zona Especial de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH) abre perspectiva de preservação do ambiente construído de setores estratégicos da área central. Deve-se reforçar que a efetividade da mesma é bastante limitada caso não sejam estabelecidos os parâmetros urbanísticos. Entendemos que nestes setores existe a maior necessidade de controle do gabarito das edificações, face à morfologia das edificações existentes. Por outro lado, os altos valores do solo, exigem certo adensamento para garantir a viabilidade econômica dos empreendimentos. Parece relevante que a revisão dos gabaritos seja acompanhada da flexibilização dos indicadores de taxa de ocupação e taxa de permeabilidade, recomendando-se gabaritos de 15m, podendo chegar até 24m em setores onde a verticalização das edificações existentes é maior.

Por outro lado, a ZEPH restringe a aplicação de alguns instrumentos urbanísticos que poderiam viabilizar e incentivar a ocupação residencial na área central, que são:

- IPTU progressivo no tempo
- Desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública
- Operação urbana consorciada
- Consórcio imobiliário
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)
- Instrumentos de regularização fundiária

As especificidades da área central e a necessidade de estímulo ao uso por habitação como fator positivo para sua reabilitação tornam essenciais os instrumentos acima citados.

A Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica – ZEDUS – delimitada na versão aprovada do Plano Diretor tem impacto principalmente no núcleo mais central do Bairro, justamente em sua porção comercial. Tal iniciativa pode ser complementar as estratégias do Plano, na medida em que os Setores de Intervenção Estratégica estão nas bordas deste núcleo mais central.

Deve-se, entretanto, observar que a delimitação da ZEDUS não vem acompanhada de nenhuma regulamentação específica, em termos de diretrizes particulares para a área, ou de delimitação de parâmetros urbanísticos. A efetividade da ZEDUS fica, portanto, vinculada ao desenvolvimento de uma legislação específica. Cumpre aos técnicos da HABITAFOR a observação do desenvolvimento desta legislação, pressionando para que a mesma incorpore as diretrizes e ações difusas e aquelas específicas aos setores estratégicos, quando existir coincidência de áreas.

Vale ressaltar que a delimitação de Zona Especiais, por outro lado, abre precedentes para a flexibilização urbanística, que pode vir a ser um instrumento perigoso, no sentido tanto de uma descaracterização espacial, como também social da área. Essa observação é principalmente pertinente para a ZEDUS delimitada fora da área central, no trecho à frente da Avenida Leste-Oeste. A verticalização deste setor pode representar a desvalorização do conjunto arquitetônico mais rico do Centro, bem como impedir de forma definitiva a possibilidade de articulação do Centro com a faixa de praia correspondente. Essa área também está particularmente relacionada com as dinâmicas do Poço da Draga.

Por outro lado, parece importante a maior consideração dos atributos ambientais da área central. O PDP-For especifica um pequeno trecho do Centro como Zona de Preservação Ambiental, correspondendo às margens do Riacho Pajeú. As tabelas a seguir mostram respectivamente as características gerais da ZPA e as particularidades da faixa de proteção do Pajeú. A figura 30 ilustra a delimitação física da área.

Tabela 26 – Descrição da Zona de Preservação Ambiental - ZPA

DA ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (ZPA)	
Características da zona	
Destina-se à preservação dos ecossistemas e dos recursos naturais.	
Objetivos	
Preservar os sistemas naturais, sendo permitido apenas uso indireto dos recursos naturais; Promover a realização de estudos e pesquisas científicas; Desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental; Turismo ecológico; Preservar sítios naturais, singulares ou de grande beleza cênica; Proteger ambientes naturais em que se assegurem condições para existência ou reprodução de espécies ou comunidades da flora local e da fauna residente ou migratória; Garantir o uso público das praias.	
Parâmetros Urbanísticos	
Índice de aproveitamento básico: 0,0; Índice de aproveitamento máximo: 0,0; Índice de aproveitamento mínimo: 0,0; Taxa de permeabilidade: 100%; Taxa de ocupação: 0,0; Altura máxima da edificação: 0,0.	
Instrumentos Urbanísticos	
Plano de manejo; Plano de gestão; Estudo ambiental (EA); Estudo de impacto de vizinhança (EIV); Direito de preempção.	

Fonte: Plano Diretor Participativo - Lei Complementar n. 062/2009

Tabela 27 – Detalhamento Legislação Ambiental Riacho Pajeú

Legislação Específica		
Riacho Pajeú	Lei Municipal 5122-A/79 e Dec. Est. 15.274/82	Preservação com largura de 20,00m para cada lado do eixo (total igual a 40m). Delimitação atual da Área de Preservação com largura de 40m, sendo 20m para cada lado do eixo, nos trechos a céu aberto.

Fonte: Plano Diretor Participativo - Lei Complementar n. 062/2009

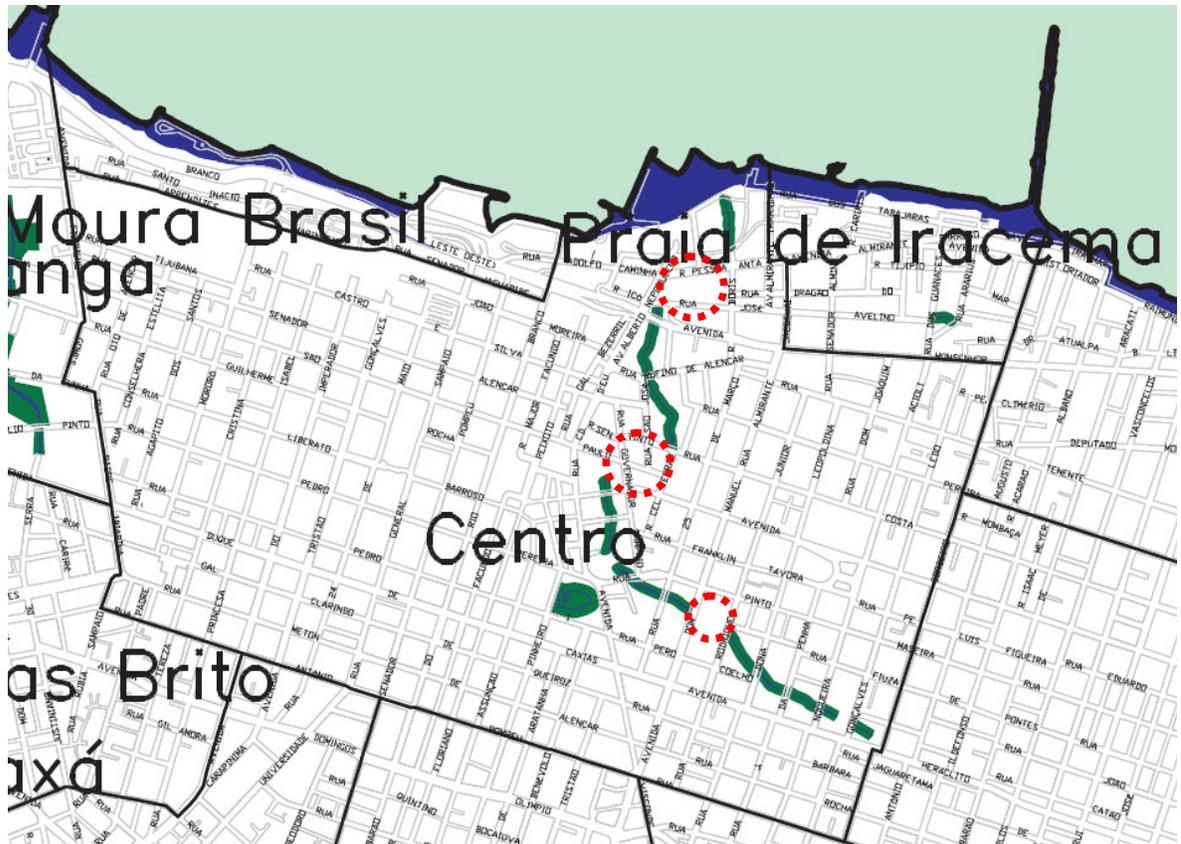


Figura 30 – Zona de Preservação Ambiental do Riacho Pajeú – destaque áreas não preservadas com círculos vermelhos.
Fonte: Recorte da Planta 02 – Zoneamento Ambiental – do Plano Diretor Participativo - Lei Complementar n. 0009/2008.

Embora as margens do Pajeú estejam protegidas por regulamento do início da década de 80, a situação atual, como se observou, é bastante precária. O próprio instrumento apresenta algumas limitações. O fato de a proteção estar restrita aos trechos em que o riacho tem leito a céu aberto restringe a perspectiva de consolidação de um parque linear contínuo em seu entorno. Os círculos em vermelho da figura ilustram os trechos onde não há proteção. A aplicação da faixa de proteção com largura uniforme de 20m não considera a diferença entre trechos onde a permeabilidade poderia ser maior e trechos onde a ocupação consolidada impõe, pela realidade factual, faixas menores - parte significativa dos trechos preservados está em terrenos de particulares, tendo acesso restrito. A revisão da legislação contribuiria para o desenvolvimento de planos e projetos na área. Além disso, a utilização de instrumentos como a Transferência do Direito de Construir poderiam ser usados como meio de viabilizar parques e não penalizar os proprietários dos lotes protegidos.

Deve se reconhecer que, embora o Plano Diretor não traga regulamentações detalhadas para a área central, traz um conjunto de ferramentas e instrumentos que permitem a consolidação de planos específicos, bem como a operacionalização de

intervenções mais direcionadas à viabilização de propostas de habitação. Assim, parece interessante articular as ferramentas e instrumentos disponíveis no PDP-For com os setores estratégicos identificados neste Plano. Os setores 1 e 3 coincidem em parte com a ZEPH. O setor 2, não coincide com nenhum perímetro específico de zoneamento.

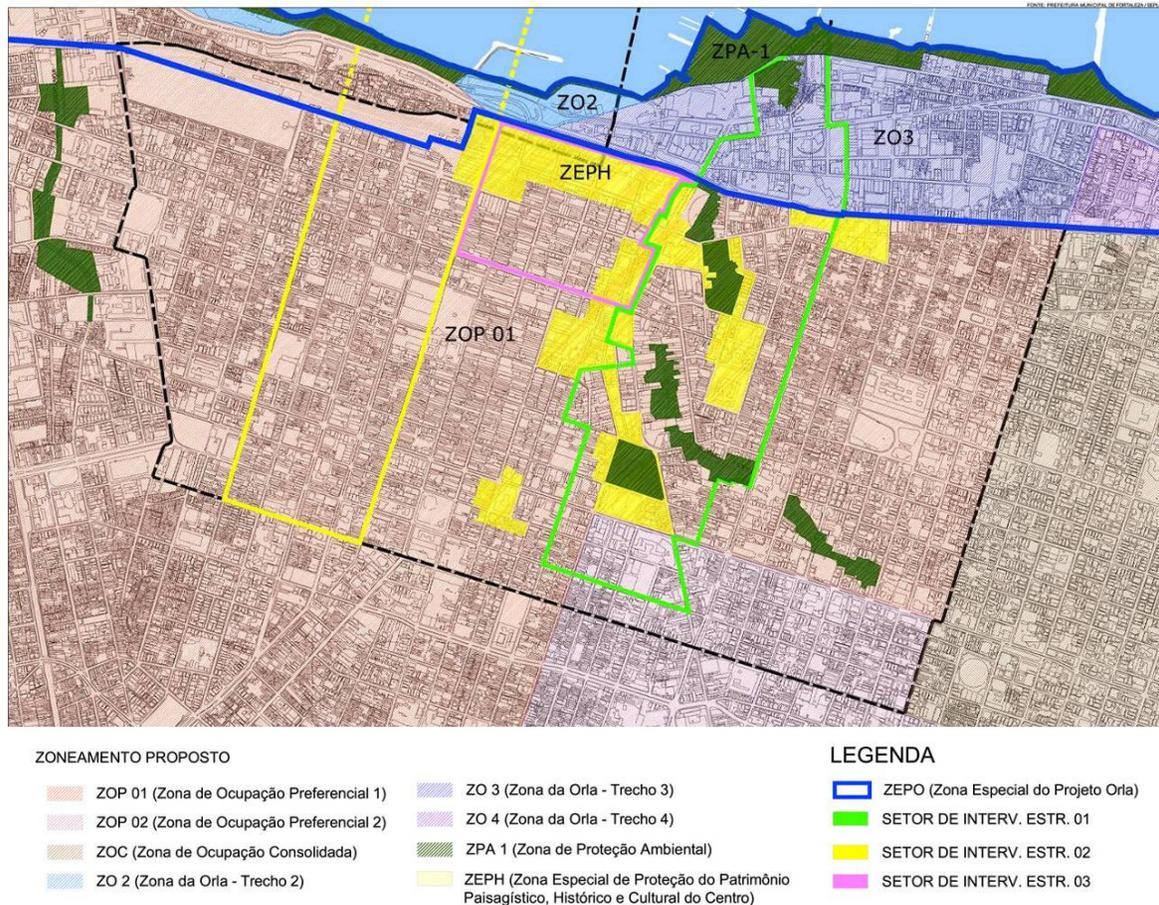


Figura 31 — Zoneamento PDP-For e Setores Estratégicos de Intervenção
Fonte: PDP-For e PAA.

A partir das considerações desenvolvidas acima e considerando os objetivos do Plano, são apontadas as seguintes recomendações para o zoneamento urbano e ambiental:

1. regulamentar e delimitar as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, considerando, em especial, os perímetros dos Setores Estratégicos de Intervenção 1, 2 e 3, prioritários para iniciar a implementação dos empreendimentos habitacionais; estas ZEIS são do tipo 3 (tal como proposta na versão do PDP-For encaminhada pelo Executivo, mas não aprovada), de imóveis vazios ou subutilizados na área central. Para esta delimitação, recomenda-se que a Equipe Executiva do Plano adote os seguintes critérios:

- a. para os terrenos vazios ou subutilizados por estacionamentos, delimitar ZEIS naqueles estacionamentos que não estiverem regulamentados pela AMC.
 - b. Para os edifícios vazios ou subutilizados, recomenda-se delimitar ZEIS nos edifícios com vacância comprovada de cinco anos ou mais, dívidas de IPTU de cinco anos ou mais e estudo de pré-viabilidade técnico-econômica com resultados favoráveis, conforme detalhado no capítulo 12 deste Plano.
2. ampliar a abrangência da Zona de Preservação Ambiental do Riacho Pajeú visando a consolidação, a médio prazo, de um Parque Linear. Criar zonas de transição - amortecimento – entre as áreas densamente ocupadas e as áreas de preservação.
 3. articular os instrumentos urbanísticos citados nas zonas com as estratégias desenvolvidas para cada um dos setores, a saber:
 - a. vincular a Transferência do Direito de Construir dos Setores 1 e 3 – setores de menor adensamento – para o Setor 2. Entende-se que nos setores 1 e 3 é importante redefinir os gabaritos máximos, sem que isso represente prejuízo aos proprietários da área;
 - b. incentivar o adensamento do Setor 2 através de maiores índices de aproveitamentos. Este aumento deverá estar vinculado ao Instrumento Outorga do Direito de Construir ou às Operações Urbanas Consorciadas, de forma a garantir a criação de mais espaços livres e de circulação, em paralelo ao adensamento populacional. Para esta intervenção a articulação com o METROFOR é fundamental;
 - c. desenvolver operações do tipo Consórcio Imobiliário para a consolidação de Habitação de Interesse Social (HIS), oferecendo essa alternativa no momento da Aplicação do IPTU progressivo no tempo, ou como forma de regularizar a situação de dívidas de tributos à Prefeitura.

É importante lembrar que, tanto a demarcação de ZEIS na área central quanto a regulamentação das zonas especiais ZEDUS e ZEPH, são processos que ainda estão por ser construídos, e que devem contar com a efetiva participação do grupo gestor deste Plano (conforme exposto no capítulo 12), para que suas propostas tenham respaldo na legislação que rege o desenvolvimento urbano da cidade.

8.2.2. Parâmetros urbanísticos e viabilidade dos empreendimentos habitacionais

A viabilidade dos edifícios residenciais está vinculada a aspectos específicos presentes na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS - Lei nº 7987 de 23 de Dezembro de 1996) e no Código de Obras e Postura do Município de Fortaleza (COP- Lei nº 5.530 de 23 de dezembro de 1981 e legislação complementar). As regulamentações vigentes trazem limitações à implantação de edifícios residenciais, pois estabelecem normas rígidas com relação à necessidade de estacionamentos, aos recuos exigidos, e limitam a modalidade de reforma. Além destes aspectos citados, a regulamentação da Habitação de Interesse Social está vinculada à idéia de empreendimentos localizados em zonas mais periféricas marcadas por baixa densidade. A seguir são desenvolvidas considerações sobre os aspectos citados acima e definidas algumas recomendações.

Necessidade de estacionamento

No Anexo 6 da LUOS estão especificadas uma série de categorias de atividades e de acordo com seu porte é especificado o número de vagas de estacionamento necessárias. Como pode se observar nas tabelas a seguir, não existe nenhuma modalidade de habitação que dispense vagas de estacionamento de veículos, mesmo aquelas associadas a uso misto. Para Habitação de Interesse Social (HIS) é exigido 1 vaga para cada três unidades. Estão demarcadas em cinza as tipologias que poderiam ser implementadas na área central.

Tabela 28 – Atividades e número de vagas de estacionamento para o uso residencial

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.

6

Fonte: ANEXO 6 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR GRUPO E SUBGRUPO - GRUPO: RESIDENCIAL -TABELA 6.1 SUBGRUPO - RESIDENCIAL – R - Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 7.987.

Tabela 29 – Atividades e número de vagas de estacionamento para o uso misto

CÓDIGO	ATIVIDADE	CLASSE M	PORTE (I)	Nº MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS
00.00.10	Residência unifamiliar (R.1), com comércio varejista (CV.1).	1	01	Calcula-se isoladamente segundo cada grupo de uso
00.00.11	Residência unifamiliar (R.1), com prestação de serviço (PS.1).	1	01	Calcula-se isoladamente segundo cada grupo de uso
00.00.12	Residência unifamiliar (R.1), com serviço pessoal (SP.1).	1	01	Calcula-se isoladamente segundo cada grupo de uso
00.00.13	Residência unifamiliar (R.1), com serviço de alimentação lazer (SAL.1).	1	01	Calcula-se isoladamente segundo cada grupo de uso
00.00.14	Residência unifamiliar (R.1), com indústria adequada ao meio urbano (IA.1).	1	01	Calcula-se isoladamente segundo cada grupo de uso
00.00.15	Residência unifamiliar (R.1) com serviço de saúde (SS.1) - consultório (cod. 85.15.41)	1	01	Calcula-se isoladamente segundo cada grupo de uso
00.00.16	Residência unifamiliar (R.1) com serviço de educação (SE.1).	1	01	Calcula-se isoladamente segundo cada grupo de uso
00.00.20	Residência multifamiliar (R.2 e R11), com comércio varejista (CV.1).	2	>01	Calcula-se isoladamente segundo cada grupo de uso
00.00.21	Residência multifamiliar (R.2 e R11), com comércio varejista (CV.2).	4	>01	Calcula-se isoladamente segundo cada grupo de uso
00.00.22	Residência multifamiliar (R.2 e R11), com comércio varejista (CV.3).	9	>01	Calcula-se isoladamente segundo cada grupo de uso
00.00.23	Residência multifamiliar (R.2 e R11), com comércio varejista (CV.3) e com prestação de serviço (PS.1)	2	>01	Calcula-se isoladamente segundo cada grupo de uso
00.00.24	Residência multifamiliar (R.2 e R11), com prestação de serviços (PS.2)	5	>01	Calcula-se isoladamente segundo cada grupo de uso
00.00.25	Residência multifamiliar (R.2 e R11), com prestação de serviços (PS.3)	9	>01	Calcula-se isoladamente segundo cada grupo de uso
00.00.26	Residência multifamiliar (R.2 e R11), com serviço pessoal (SP.1)	2	>01	Calcula-se isoladamente segundo cada grupo de uso
00.00.27	Residência multifamiliar (R.2 e R11), com serviço pessoal (SP.2)	5	>01	Calcula-se isoladamente segundo cada grupo de uso
00.00.28	Residência multifamiliar (R.2 e R11), com serviço pessoal (SP.3)	9	>01	Calcula-se isoladamente segundo cada grupo de uso
00.00.29	Residência multifamiliar (R.2 e R11), com serviço de alimentação e lazer (SAL.1)	2	>01	Calcula-se isoladamente segundo cada grupo de uso
00.00.30	Residência multifamiliar (R.2 e R11), com serviço de alimentação e lazer (SAL.2)	4	>01	Calcula-se isoladamente segundo cada grupo de uso

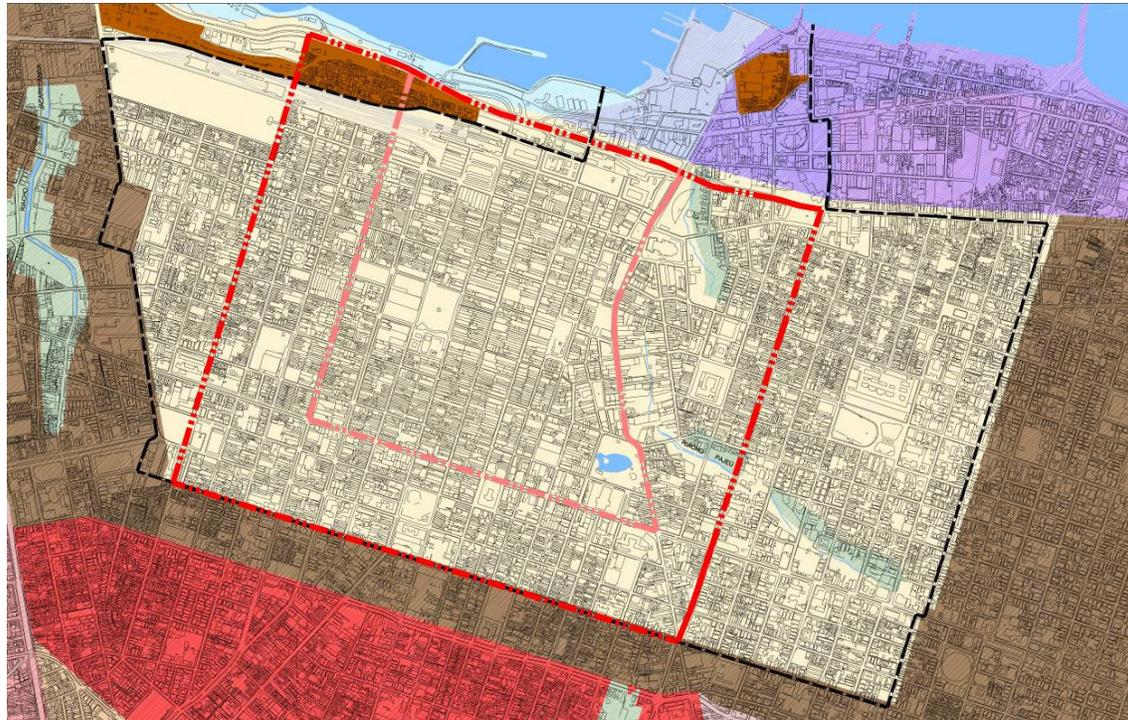
Obs.(I) Refere-se ao número de unidades residenciais

Fonte: ANEXO 6 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR GRUPO E SUBGRUPO - GRUPO: RESIDENCIAL - TABELA 6.2 SUBGRUPO -MISTO - M Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 7.987.

A questão do estacionamento é ainda particularmente controversa na área central, onde são proibidos estacionamentos no perímetro delimitado em rosa no mapa a seguir, conforme a Lei Municipal 7.987/1996. Ainda que alguns estacionamentos hoje existentes dentro deste perímetro tenham sido regularizados, por se beneficiar das exceções previstas no artigo 231 da mesma lei, a irregularidade é predominante. A existência de um número controlado de estacionamentos, inclusive edifícios garagens, poderia garantir vagas eventuais para os moradores dos prédios rehabilitados.

De forma geral, a situação parece demandar um estudo específico que flexibilize os parâmetros para destinação de vagas para estacionamento. Sabe-se que na atualidade existe uma demanda de edificação por pessoas que não possuem veículos e usufruem do serviço de transporte público, não sendo contraditória a aceitação de empreendimentos residenciais sem estacionamento. A não obrigatoriedade de estacionamento é um fator que ajuda a reduzir o custo do empreendimento dado os altos valores do custo da terra na área.

Ao mesmo tempo, estacionamentos públicos ou privados têm grande ocupação diurna, mas geralmente encontram-se desocupados nos horários noturnos. Esse tipo de empreendimento pode estar articulado a empreendimentos residenciais.



ZONEAMENTO VIGENTE

Área de Preservação Ambiental	Área de Urbanização Prioritária	ZU 3 (Microzona Urbanizada 3)
Área da Orla Marítima - Trecho 1	Área de Proibição de Estacionamento	ZU 4 (Microzona Urbanizada 4)
Área da Orla Marítima - Trecho 2	ZU 1 (Microzona Urbanizada 1)	ZU 6 (Microzona Urbanizada 6)
Área da Orla Marítima - Trecho 3	ZU 2 (Microzona Urbanizada 2)	ZU 7 (Microzona Urbanizada 7)
Área da Orla Marítima - Trecho 4		

Figura 32 – Destaque para a Zona de Urbanização Prioritária e área de proibição de estacionamentos.

Fonte: LUOS - Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 7.987.

Modalidade reforma

Deve-se observar que embora existam possibilidades de construções de novas edificações, o incentivo ao repovoamento da área central deve priorizar a recuperação e reconversão do estoque subutilizado. Parte significativa do estoque potencial de novas habitações na área central refere-se às edificações originalmente destinadas a outros usos, predominantemente, edifícios de salas comerciais e de serviços. A reabilitação de edificações significará em vários casos processos de reconversão de uso, tratando-se, portanto, de reformas com um maior nível de complexidade.

A definição de reforma e as regulamentações referentes a esta modalidade parecem não dar conta da complexidade que pode representar a reconversão ou recuperação de edifícios multifamiliares de médio e grande porte. Apresentaremos a seguir os conteúdos contidos no Código de Obras e Postura, para desenvolver alguns comentários e recomendações sobre os mesmos.

Tabela 30 – Definição e regulamentações sobre REFORMA

DEFINIÇÕES DO CÓDIGO DE POSTURA E OBRAS DO MUNICÍPIO – lei	
Localização na Lei	Descrição dos trechos da Legislação:
CAPÍTULO 2 – DAS DEFINIÇÕES	REFORMA - Serviços ou obras que impliquem em modificações na estrutura da construção ou dos compartimentos ou no número de pavimentos da edificação, podendo haver ou não alteração da área edificada.
Art. 18	<p>Nas edificações existentes que estiveram em desacordo com o disposto nesta Lei e na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo só serão concedidas licenças para quaisquer obras de acréscimo, reforma ou reconstrução parcial, nos seguintes casos:</p> <p>I. Obras de reforma, acréscimo ou reconstrução parcial que venham enquadrar a edificação, em seu todo, às disposições desta Lei e da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;</p> <p>II. Obras de acréscimo quando as partes acrescidas não derem lugar à formação de novas disposições em desobediência às normas da presente Lei e da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e não vierem contribuir para aumentar a duração natural das partes antigas;</p> <p>III. Obras de reforma quando representarem melhoria efetiva das condições de higiene, segurança ou comodidade e não vierem contribuir para aumentar a duração natural da edificação, devendo as partes objeto das modificações passarem a atender ao disposto na Legislação Vigente;</p> <p>IV. Reconstrução parcial – quando estiverem em casos análogos aos da reforma.</p>
CAPÍTULO VI – DAS OBRAS PARCIAIS (REFORMAS, RECONSTRUÇÕES OU ACRÉSCIMO)	<p>Art. 40 – Consideram-se reformas os serviços ou obras que impliquem em modificações na estrutura da construção, nos compartimentos ou no número de pavimentos da edificação, podendo haver ou não alteração da área construída.</p> <p>§ 1º As reformas sem alteração da área construída caracteriza-se por:</p> <p>a) Modificações, supressões ou acréscimo de paredes ou estruturas internas, sem alteração do perímetro externo da construção;</p> <p>b) Modificações na cobertura, sem alteração dos andares ou da área de terreno ocupada pela construção.</p> <p>§ 2º Nas reformas de que trata este artigo, as partes objetos das modificações deverão passar a atender às condições e limites estabelecidos na legislação em vigor.</p> <p>Art. 41 – Nas construções já existentes que, possuindo “habite-se”, estejam em desacordo com legislação em vigor, as reformas deverão observar, além dos itens constantes do Art. 18 desta Lei, os seguintes requisitos:</p> <p>I. As modificações não poderão agravar a desconformidade existente, nem criar novas infrações à legislação;</p> <p>II. As alterações não poderão prejudicar, nem agravar, as condições das partes existentes;</p> <p>III. As modificações poderão abranger até 50% (cinquenta por cento), no máximo, da área total da construção existente;</p> <p>IV. Independentemente do disposto no item anterior, a área de construção a ser acrescida ou diminuída, mesmo que atenda às exigências dos itens I e II, não poderá ser superior a 30% (trinta por cento) em área total da construção primitiva.</p> <p>§ 1º Se forem ultrapassada as condições e limites desta artigo, a reforma será considerada como obra nova, ficando tanto as partes objeto das modificações como as existentes sujeitas ao integral atendimento da legislação vigente.</p> <p>§ 2º As reformas que incluam mudança parcial ou total do uso da construção, ficam sujeitas às normas deste artigo, respeitadas as disposições próprias da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.</p> <p>Art. 42 – Considera-se reconstrução, executar de novo a construção, no todo ou em parte, com as mesmas disposições, dimensões e posições.</p> <p>§ 1º A reconstrução será parcial se a área objeto da reconstrução não ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área total da construção primitivamente existente.</p> <p>§ 2º Se ocorrerem alterações nas disposições, dimensões ou posições, a obra será considerada como reforma e sujeita às disposições desta Lei.</p> <p>Art. 43 – Nas construções já existentes que, possuindo “habite-se”, estejam em desacordo com a legislação em vigor, serão admitidas somente as reconstruções parciais referidas no § 1º do artigo anterior e, assim mesmo, quando devidas a incêndios ou outros sinistros, a critério da Prefeitura.</p> <p>Parágrafo Único – Se a reconstrução abranger mais de 50% (cinquenta por cento) da área total de construção primitivamente existente, será considerada como obra nova, ficando tanto as partes objeto da reconstrução como as existentes sujeitas ao integral atendimento da legislação.</p>

Fonte: Código de Obras e Postura do Município de Fortaleza - Lei Nº 5.530 de 23 de Dezembro de 1981 e Legislação Complementar

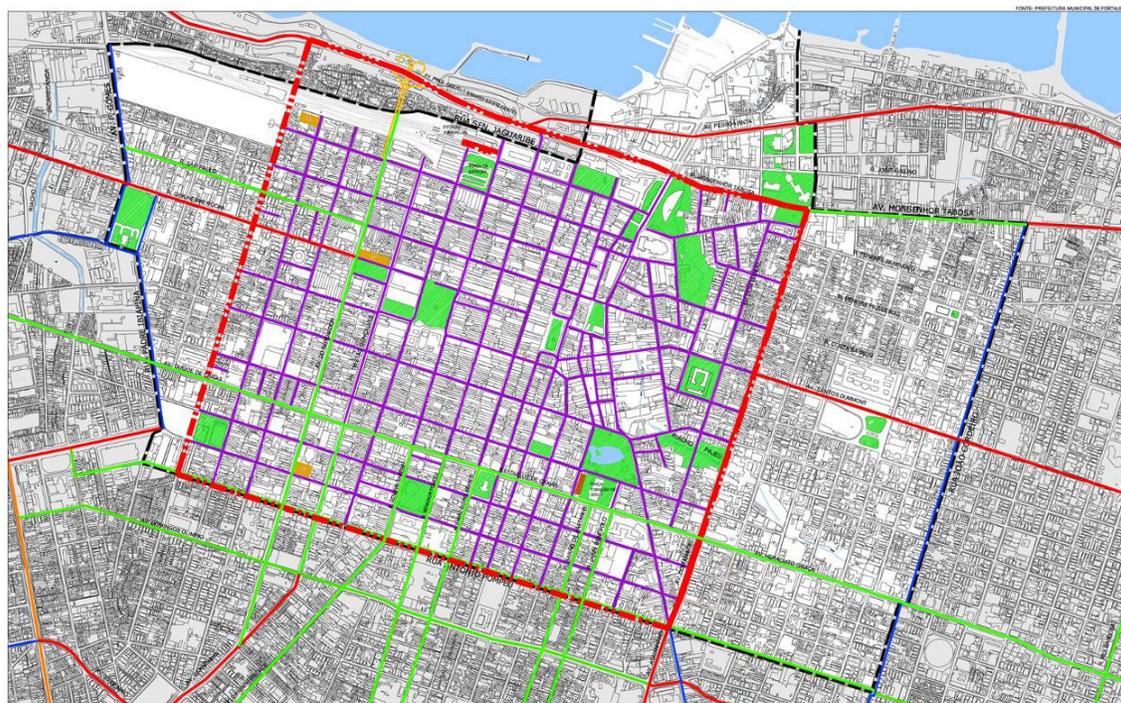
Em amarelo estão destacados alguns aspectos da legislação que podem inviabilizar as obras de reforma e ou reconversão das edificações existentes, embora todos os itens presentes nesta lei mereçam análise no momento da definição de uma nova legislação.

Não existe de uma forma geral estímulo a obras que visem aumentar a duração das edificações antigas. As remodelações estão limitadas a 50% do edifício. O tratamento de obras de reforma e/ ou reconversão como obras novas implicaria em adaptação às regras das legislações vigentes. Isto inviabilizaria a reforma de grande parte dos edifícios subutilizados da área central, tanto porque estes possuem recuos diferentes dos exigidos pela legislação vigente – como será comentado a seguir – como também porque a adaptação de edifícios de outros usos para a função residencial exigirá alguma flexibilidade em termos condições de ventilação, dimensões mínimas dos cômodos, etc.

Recuos exigidos

Pela Lei de Uso e Ocupação do Solo²², os recuos são definidos a partir de duas variáveis principais, o tipo e classe do uso e pela classificação viária. No Centro são identificadas vias Arteriais I e II, Coletoras, Comerciais e Locais. Para a área central ficou definido que as vias no interior da Zona de Urbanização Prioritária seriam consideradas vias comerciais.

²² Como o PDP-For não traz regulamentações sobre questões específicas como estacionamentos e recuos continuam válidas as definições da LUOS.



CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA VIGENTE (PDDU - 1992)

- VIA EXPRESSA
- VIA ARTERIAL 1
- VIA ARTERIAL 2
- VIA COLETORA
- VIA COMERCIAL

EQUIPAMENTOS

- FERROVIA
- ESTAÇÃO FERROVIÁRIA

Figura 33 – Tipos de Vias do Sistema Viário segundo LUOS.
Fonte: LUOS - Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 7.987.

As tabelas a seguir indicam os recuos necessários (frente, lateral e fundo) de acordo com a Classificação Viária e os Usos. Nas mesmas tabelas é ainda indicada a Adequação/Inadequação do Uso.

Tabela 31 – Adequação das atividades pelo Sistema Viário – Uso Residencial

CLASSE R	ARTERIAL I				ARTERIAL II				COLETORA				COMERCIAL				LOCAL			
	USO	RECUOS			USO	RECUOS			USO	RECUOS			USO	RECUOS			USO	RECUOS		
		FT	LT	FD		FT	LT	FD		FT	LT	FD		FT	LT	FD		FT	LT	FD
1	A	4,00	1,50	3,00	A	4,00	1,50	3,00	A	4,00	1,50	3,00	A	4,00	1,50	3,00	A	4,00	1,50	3,00
2	A	5,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00
3	A	4,00	1,50	3,00	A	4,00	1,50	3,00	A	4,00	1,50	3,00	I	-	-	-	A	4,00	1,50	3,00
4 PE	A	4,00	1,50	3,00	A	4,00	1,50	3,00	A	4,00	1,50	3,00	I	-	-	-	A	4,00	1,50	3,00
5	A	5,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	I	-	-	-	A	5,00	3,00	3,00
6 PE	A	5,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	I	-	-	-	A	5,00	3,00	3,00
7	A	3,00	1,50	3,00	A	3,00	1,50	3,00	A	3,00	1,50	3,00	I	-	-	-	A	3,00	1,50	3,00
8 PE	A	3,00	1,50	3,00	A	3,00	1,50	3,00	A	3,00	1,50	3,00	I	-	-	-	A	3,00	1,50	3,00
9	A	5,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	I	-	-	-	A	5,00	3,00	3,00
10 PE	A	5,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	I	-	-	-	A	5,00	3,00	3,00
11	A	5,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00

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.

Obs.: O grifo em amarelo indica modalidades inadequadas.

Fonte: ANEXO 8 – TABELA 8.1 - Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 7.987.

Tabela 32 – Adequação das atividades pelo Sistema Viário – Uso Misto

CLASSE R	ARTERIAL I			ARTERIAL II			COLETORA			COMERCIAL			LOCAL							
	USO	RECUOS			USO	RECUOS			USO	RECUOS			USO	RECUOS						
		FT	LT	FD		FT	LT	FD		FT	LT	FD		FT	LT	FD				
1	A	4,00	3,00	3,00	A	4,00	3,00	3,00	A	4,00	3,00	3,00	A	4,00	3,00	3,00	A	4,00	3,00	3,00
2	A	7,00	3,00	3,00	A	7,00	3,00	3,00	A	7,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00
3	A	7,00	3,00	3,00	A	7,00	3,00	3,00	A	7,00	3,00	3,00	A	7,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00
4	A	10,00	3,00	3,00	A	10,00	3,00	3,00	A	7,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	I	-	-	-
5	A	10,00	3,00	3,00	A	10,00	3,00	3,00	A	7,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	A	7,00	3,00	3,00
6	A	7,00	3,00	3,00	A	7,00	3,00	3,00	A	7,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	A	7,00	3,00	3,00
7	A	10,00	3,00	3,00	A	10,00	3,00	3,00	A	7,00	3,00	3,00	A	5,00	3,00	3,00	A	7,00	3,00	3,00
8	A	10,00	3,00	3,00	A	10,00	3,00	3,00	A	7,00	3,00	3,00	A	7,00	3,00	3,00	I	-	-	-
9	A	10,00	3,00	3,00	A	10,00	3,00	3,00	A	10,00	3,00	3,00	A	7,00	3,00	3,00	I	-	-	-
10	A	10,00	3,00	3,00	A	10,00	3,00	3,00	A	10,00	3,00	3,00	A	7,00	3,00	3,00	I	-	-	-
11	A	10,00	5,00	5,00	I	-	-	-	A	10,00	5,00	5,00	A	7,00	3,00	3,00	I	-	-	-

A - ADEQUADO I - INADEQUADO PE - PROJETO ESPECIAL, VER CAPITULO PROJETO ESPECIAL

OBS: Para as normas 18 e 19 é permitido encostar nas laterais apenas a atividade não residencial.

Fonte: ANEXO 8 – TABELA 8.2 - Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 7.987.

Considerando o desenvolvimento de uma política de estímulo ao uso residencial, parece importante rever a indicação de inadequação do uso residencial de maior porte nas Vias Comerciais. Ou rever a classificação viária de determinados perímetros do Centro, onde já não existe mais tão grande movimentação comercial, nas quais a implementação de empreendimentos exclusivamente residenciais é viável.

Além disso, recomenda-se a adoção de tipologias de uso misto, com comércio e/ou serviços no térreo e uso residencial nos pavimentos superiores, em especial nos setores com vias comerciais. A exemplo de empreendimentos já implantados em cidades como Rio de Janeiro e São Paulo, o uso misto favorece a integração do edifício com a cidade e, em casos em que a Prefeitura é proprietária do imóvel (programa de locação social), a exploração comercial do andar térreo pode contribuir com recursos financeiros para a manutenção do edifício.

Com relação aos recuos, a tabela anterior precisa ser analisada levando em consideração algumas regras específicas para a área central. Como colocado anteriormente, por ser considerada uma Zona de Urbanização Prioritária, parte do Centro terá algumas normas específicas – ver no mapa anterior o limite da Zona de Urbanização

Prioritária. O trecho da LUOS – artigo 47 - referente a este aspecto é transcrito na tabela a seguir.

Tabela 33 – Determinações específicas da LUOS para a Zona de Urbanização Prioritária.
LUOS – Especificidades da Zona de Urbanização Prioritária.

Art. 147 - As edificações na Área de Urbanização Prioritária da ZU-1 estão sujeitas às seguintes restrições:

I - para os lotes lindeiros às vias de sentido norte - sul, o pavimento térreo deverá ser recuado até liberar um passeio mínimo de 4,00m (quatro metros) e sem qualquer fechamento, inclusive na lateral;

II - para os lotes lindeiros às vias de sentido leste-oeste, o pavimento térreo deverá ser recuado até liberar um passeio mínimo de 3,00m (três metros) e sem qualquer fechamento, inclusive lateral;

III - para os lotes lindeiros às avenidas de sentido leste-oeste, o pavimento térreo deverá ser recuado até liberar um passeio mínimo de 4,00m (quatro metros) e sem qualquer fechamento, inclusive lateral.

§1°. As áreas deduzidas em cumprimento ao disposto neste artigo passarão a integrar faixas de domínio público de uso comum do povo.

§2°. Admite-se a manutenção dos recuos e passeios existentes nos lotes que contenha edificações tombadas ou cadastradas pelos órgãos competentes federal, estadual e municipal como preservação histórica.

Fonte: Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 7.987.

Para o Centro, nas vias classificadas como Comerciais, as exigências de recuos são menores; entretanto, existe a obrigatoriedade de doação dos recuos para a consolidação de passeios mais largos. A princípio, esta medida parece interessante, pois possibilita a ampliação da área de circulação dos pedestres, sendo de grande interesse em setores onde se visualiza grande renovação urbana. Na prática, a aplicação destes recuos diferenciados para novos empreendimentos provocou descontinuidade nas dimensões dos passeios, já que tradicionalmente as edificações estão alinhadas aos passeios originais. Consideramos que nas áreas onde existe um forte componente histórico, ou certa uniformidade morfológica – por exemplo, nos setores 1 e 3 – a ampliação dos passeios em partes isoladas das quadras não é de grande valia. Assim, mesmo sendo interessante, esta regulamentação deve ser associada às áreas de renovação, e se possível associadas a ações de conjunto, que prevejam intervenções em toda a quadra. Tais intervenções seriam interessantes para as áreas que serão diretamente influenciadas pela implantação do Sistema METROFOR.

Recomendações Gerais

As questões apontadas nos itens anteriores mostram a necessidade de avançar na revisão de vários aspectos das legislações pertinentes (Lei de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras e Postura). Como se trata de uma condição particular de uso e ocupação do solo, não seria necessário reformular todos os conteúdos das leis, mas a simples criação

de uma categoria própria poderia facilitar e viabilizar a implementação de empreendimentos habitacionais na área central.

A LUOS em seu Título III – Do Uso e da Ocupação diferenciados - já traz algumas categorias de projetos que por suas especificidades têm tratamento especial. São considerados Usos e Ocupações diferenciadas: os projetos especiais; as edificações multifamiliares com unidades residenciais autônomas de pequeno porte; os hotéis residência; os conjuntos habitacionais de interesse social e a instituição de áreas para aglomerados populares.

O estabelecimento de uma categoria diferenciada em trechos estratégicos do Centro poderia estabelecer normas adequadas com relação aos estacionamentos, recuos, considerando ainda diferentes procedimentos para a implantação de edificações novas e a reabilitação das edificações subutilizadas.

8.2.3. Instrumentos Tributários – IPTU e ITBI

No desenvolvimento de políticas habitacionais para áreas centrais, é bastante comum o incentivo à permanência e atração de novos moradores através de descontos ou isenção em impostos como o IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana. A definição de descontos e isenção deve, contudo estar associada às características particulares de cada uma das áreas, observadas a situação fundiária e as tendências de valorização dos imóveis entre outros aspectos.

Mesmo não existindo uma política institucionalizada de estímulo à habitação na área central, a Prefeitura Municipal de Fortaleza já concede aos proprietários uma série de descontos com relação ao pagamento de IPTU. Estes descontos são mais evidentes para o uso habitacional e abrangem todo o perímetro do bairro Centro. Na tabela a seguir foi organizada toda a informação referente à política de descontos de IPTU dos imóveis do Centro.

Tabela 34 – Determinações específicas tributárias para a Zona de Urbanização Prioritária.

Descontos Especiais para o IPTU

- Imóveis **residenciais** situados na área compreendida entre as ruas: a leste, com a Rua João Cordeiro; a oeste, a Av. Padre Ibiapina e a Av. Filomeno Gomes; ao norte, com a Av. Leste Oeste; e ao sul, Av. Antônio Sales e Av. Domingos Olímpio, terão redução de 50% sobre o valor do imposto;
- Imóveis **comerciais** situados na área compreendida entre as ruas: a leste, com a Rua João Cordeiro; a oeste, a Av. Padre Ibiapina e a Av. Filomeno Gomes; ao norte, com a Av. Leste Oeste; e ao sul, Av. Antônio Sales e Av. Domingos Olímpio, terão redução de 20% sobre o valor global do imposto;
- Para obter estes benefícios o contribuinte deve estar em situação de regularidade junto ao Fisco Municipal.

Fonte: Site da Secretaria de Finanças – PMF - http://www.sefin.fortaleza.ce.gov.br/tributos_municipais/gerados/iptu.asp

A generalização de descontos – para todos e sem diferenciação de áreas - pode gerar algumas distorções que, ao invés de estimular o retorno de moradores para o Centro,

podem aumentar o valor dos aluguéis e dos imóveis e/ou premiar a postura especulativa de alguns dos proprietários, à custa da redução de arrecadação por parte da Prefeitura.

No caso de Fortaleza, podemos, a partir da análise da política de descontos, identificar algumas destas distorções. Por abranger toda a área, os descontos beneficiam trechos da área central que nos últimos anos passaram por intensos processos de valorização, como é o caso do setor mais a Leste do bairro, que por vezes se confunde com o bairro Aldeota. Por estarem isentos de tributos, os aluguéis dos imóveis desta área são muitas vezes mais caros, já que os locatários não terão o ônus do imposto. O desconto cedido pela Prefeitura para estes imóveis torna-se uma fonte de lucro a mais para os proprietários.

Outro problema do Centro de Fortaleza é a desocupação prolongada de imóveis e edifícios inteiros. A maioria destes imóveis encontra-se em situação de irregularidade no pagamento dos tributos, já que não são utilizados há muito tempo. Estes imóveis poderiam ser alvo de lei específica para dação do imóvel à Prefeitura, como forma de pagamento dos tributos atrasados.

Outra situação recorrente é a grande concentração de propriedade por poucos proprietários. Isto significa que os proprietários são beneficiados por descontos remetidas vezes.

Entende-se que a política de descontos de IPTU pode ser interessante se tiver uma atuação estratégica, privilegiar setores determinados e públicos específicos identificados no Plano Habitacional de Reabilitação da área central.

Outra estratégia que pode incentivar a implementação de novos empreendimentos são os descontos em relação ao ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, desde que utilizáveis para empreendimentos habitacionais de interesse social. Da mesma forma, tais descontos precisam ser articulados às estratégias presentes no plano. De uma forma geral, a implantação da política de descontos de tributos deve ser monitorada pelos profissionais competentes, avaliando se a redução de arrecadação foi compensada, considerando indicadores objetivos como o número de novos moradores e de novos empreendimentos.

8.3. Debate público sobre as intervenções difusas no Fórum I

O conjunto de propostas apresentadas no Plano foram apresentadas no Fórum I. As contribuições feitas durante o Fórum foram sistematizadas e apresentadas a seguir, no que tange especificamente às intervenções difusas.

Durante a realização do Fórum I, os participantes receberam fichas para escreverem suas propostas de intervenção difusa. No final do primeiro dia de trabalho, todas as fichas foram recolhidas, sistematizadas e apresentadas em plenária no dia seguinte.

A sistematização das propostas procurou seguir a organização de temas já apresentados na versão preliminar do Plano: Sistema Viário e Mobilidade; Equipamentos Urbanos, Desenvolvimento Social, Infra-estrutura e Serviços Urbanos. Embora o quadro original previsse ainda a temática Segurança, não foram apontadas propostas específicas nesse sentido, além da proposta genérica de melhorar as condições de segurança. Este quesito foi citado apenas uma vez.

De uma forma geral, foram abordadas questões semelhantes às apresentadas na versão preliminar do Plano, com algumas considerações particulares que merecem destaque.

Com relação ao **sistema viário e mobilidade**, foi elencado um conjunto de recomendações. A transcrição literal destas recomendações está documentada detalhadamente em planilhas no Produto 10 – Relatório Demonstrativo da Contribuição da População ao Plano. Em síntese, estas recomendações tratam dos seguintes temas:

1. plano de mobilidade e acessibilidade em geral, com apontamentos específicos feitos para a melhoria do transporte coletivo nas proximidades do IJF, em pontos onde a mobilidade é precária, em especial no período da noite;
2. pedestres – implantação de calçadas, caminhos subterrâneos, aumento e/ou desobstrução de calçadas;
3. estacionamentos – regulamentação dos existentes e implantação de edifícios garagem

Em primeiro lugar, deve-se destacar que qualquer melhoria nos sistemas viário e de mobilidade deve ser implantada a partir de um estudo mais amplo, de remodelação do sistema viário da cidade como um todo, e de acordo com o projeto do METROFOR. Destaca-se que há uma preocupação com a saturação do trânsito em função do adensamento excessivo das edificações.

As propostas da comunidade coincidem com as propostas apresentadas na versão preliminar do Plano quanto à melhoria das condições de circulação de pedestres, à regulamentação de estacionamentos e da circulação de veículos de carga. Apenas uma das propostas pode ser considerada controversa – implantação de caminhos subterrâneos, por seu custo de implantação e manutenção.

Com relação à **implantação de equipamentos públicos**, a síntese das propostas documentadas no Produto 10 aponta o seguinte grupo de recomendações:

1. áreas verdes – criação, ampliação, manutenção e intensificação do uso
2. equipamentos públicos – recuperação de equipamentos existentes, a exemplo da Casa do Presidente Castelo Branco, o Centro de Referência do Professor ou construção de novos, como centro de emergências pediátricas, creche, albergues, guarda-volumes públicos, pequenas bibliotecas, playgrounds.
3. poluição visual – revisão de placas e outros elementos poluidores no raio de 100m em torno de edificações tombadas

Fica evidente nas propostas o interesse por mais áreas verdes em todo o Centro e qualificação dos espaços e equipamentos existentes. São seis propostas relacionadas à ampliação de áreas verdes, o que chama a atenção, dado que o Centro de Fortaleza é uma das regiões que mais dispõe de praças e espaços públicos arborizados. A percepção é de que estes espaços não estão fortemente estruturados e plenamente utilizados pela população. O segundo tema mais citado (cinco propostas) é o de equipamentos culturais e de lazer, também quesito que não implica necessariamente em implantação de novos equipamentos, mas a reestruturação para intensificar seu uso pela população. A única proposta considerada questionável é a implantação de equipamentos públicos suspensos próximos a passarelas, por seu alto custo de implantação.

Com relação a **ações de desenvolvimento social**, a síntese das propostas documentadas no Produto 10 aponta o seguinte grupo de recomendações:

1. moradores de rua – cadastramento, solução de moradia transitória, albergues;
2. catadores de material reciclável – treinamento, programas de capacitação profissional, associados a locais de reciclagem e venda do material reciclado, retirada de pontos clandestinos de reciclagem de material
3. comércio ambulante – regulamentação e controle

Estas propostas focam o desenvolvimento de projetos especiais para dois públicos principais – os moradores de rua e os catadores de lixo. Com relação a esses últimos, as propostas apontam a perspectiva de transformação dos pontos clandestinos de coleta de lixo em pontos de reciclagem.

Com relação às redes de **infra-estrutura e serviços urbanos**, a síntese das propostas documentadas no Produto 10 aponta o seguinte grupo de recomendações:

1. iluminação pública – melhoria geral, e em particular nos pontos de ônibus,
2. limpeza pública – melhoria geral
3. arborização
4. segurança pública – melhoria geral
5. equipamentos – banheiros químicos, bebedouros

Deste conjunto, dois pontos principais merecem destaque: a limpeza urbana e a iluminação pública. As propostas para implantação de equipamentos públicos específicos, como banheiros químicos e bebedouros, não serão consideradas no Plano por serem de caráter bastante pontual e de difícil manutenção pelo Poder Público.

8.4. Consolidação das propostas gerais de intervenção difusa

De maneira geral, as discussões confirmaram as diretrizes apresentadas na versão preliminar do Plano. As propostas consolidadas estão apresentadas no Quadro III – Propostas de Intervenção Difusa para Reabilitação da Área Central de Fortaleza. A relação entre as intervenções difusas e as intervenções habitacionais está apresentada no Quadro II, já citado, ambos no Anexo I deste trabalho. A visualização gráfica da relação entre as intervenções habitacionais e as intervenções difusas mostra que algumas intervenções urbanísticas não são fundamentais ou condições necessárias para a implantação do plano habitacional, mas certamente definirão uma nova qualidade urbanística para o entorno das moradias. As ações urbanísticas indicadas como necessárias são as de melhoria da infraestrutura urbana e a melhoria das condições de segurança. Por sua vez, a implantação de usos habitacionais poderá melhorar diversos aspectos da área central, como a segurança ou o uso do espaço público. O quadro mostra também a importância e a necessidade de articulação institucional, exigida pela maior parte das ações.

9. SETOR DE INTERVENÇÃO ESTRATÉGICA 1

9.1. Características gerais e diretrizes de intervenção

O conjunto de informações levantadas durante o diagnóstico técnico e comunitário, apresentado na primeira parte deste trabalho, subsidiou a elaboração do conjunto de diretrizes, que serviram de base para a elaboração dos planos específicos para cada setor estratégico. Estas características e diretrizes foram compiladas na tabela a seguir e indicadas em mapas, apresentados para debate público durante o Fórum I.

Tabela 35 – Características e diretrizes de intervenção no Setor I – Entorno do Riacho Pajeú
Setor de Intervenção Estratégica 1 – Entorno do Riacho Pajeú

Características	Diretrizes de Intervenção
<p>Este é um dos setores que concentra significado histórico e ambiental da área central, por sua ocupação mais antiga e associada aos primeiros planos urbanísticos da cidade.</p> <p>Um importante conjunto de edifícios e conjuntos arquitetônicos históricos envolve as margens do Riacho Pajeú. Entre este conjunto, estabeleceram-se várias praças e espaços verdes abertos.</p> <p>Os maiores problemas hoje estão relacionados à degradação ambiental, pela desconsideração do Rio Pajeú e a concentração de usos inadequados – como o comércio atacadista.</p> <p>Pela concentração significativa de equipamentos e espaços públicos e possibilidades de articulação com os setores mais significativos da cidade, em termos paisagísticos e físicos, este eixo tem uma forte vocação institucional e simbólica para o Centro de Fortaleza.</p>	<ol style="list-style-type: none">1) Explorar e melhorar as diversas articulações entre os setores, de modo a abrir caminhos de circulação de pedestres, para a fruição da paisagem construída e natural. Estes caminhos devem ser reformados e adaptados, principalmente adequando as condições de trafegabilidade, através da melhoria da pavimentação e das calçadas.2) Estabelecer um conjunto de espaços vazios, e abri-los para uso público, junto às margens do Riacho Pajeú, no sentido de reincorporá-lo à paisagem da cidade;3) Recuperar os espaços abertos, praças e equipamentos públicos existentes, integrando-os ao circuito proposto.4) Estabelecer ações de atendimento habitacional, com relação a:<ol style="list-style-type: none">a) Urbanização e regularização da Favela Poço da Draga;b) Identificação de edifícios vazios ou subutilizados, com maior potencial de reutilização para fins de moradia, para elaborar estudo de viabilidade técnico-econômica para sua desapropriação pelo poder público; em função da excelente cobertura por transporte coletivo, e exigüidade de áreas de estacionamento, estas tipologias devem prescindir de vagas para automóveis.c) Identificação e elaboração de programa de atendimento para melhoria de cortiços existentes no setor

Fonte – Produtos 4 e 6A – elaboração PAA.

A **visão de futuro** que estas diretrizes apontam é a de um setor com clara identidade formada pelos elementos naturais e arquitetônicos históricos. Esta identidade é compartilhada pelos frequentadores e moradores, quer seja pelo lazer contemplativo ou pelos usos diversificados de seus espaços públicos restaurados e abertos ao público em geral, e articulados entre si por meio de passeios seguros para o pedestre.

Os edifícios vazios ou subutilizados terão sido recuperados para usos mistos, com a habitação convivendo com todos os usos institucionais, de comércio e serviços que lhe servem de apoio. A ação habitacional pública terá urbanizado e regularizado os assentamentos precários existentes no setor, incluindo os cortiços.

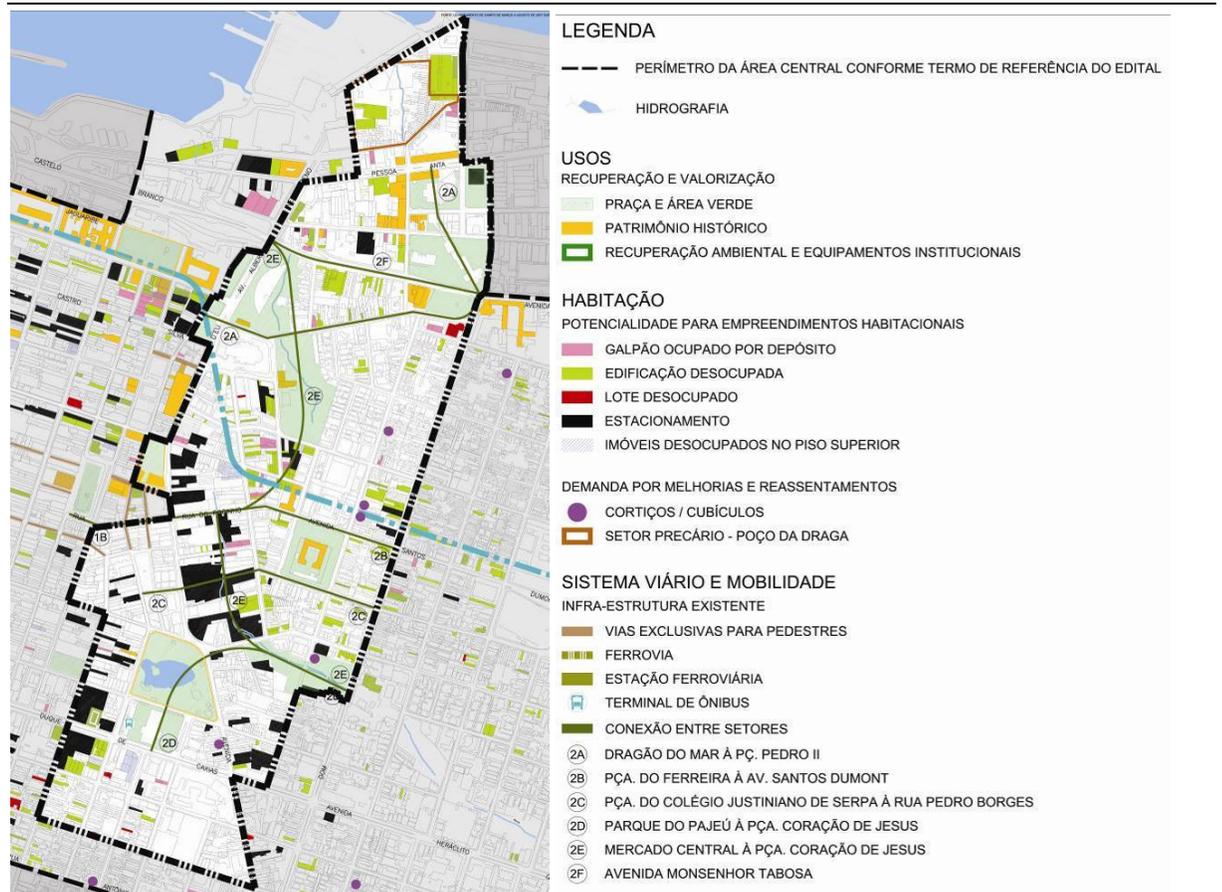


Figura 34 – Diretrizes de Intervenção Estratégica para o Setor 01
 Fonte: Editado por PAA



Figura 35, 36, 37 — Imagens do Setor 01
 Fonte: Levantamento de campo PAA 2007/2008

9.2. Debate público das diretrizes de intervenção no Fórum I

Conforme exposto no Produto 10 deste Plano, o debate público sobre as propostas da versão preliminar do Plano se deu tanto sobre as intervenções difusas (cinco eixos) quanto sobre as estratégicas. Neste caso, o debate foi organizado em torno de três eixos temáticos: habitação, usos do solo e mobilidade, de modo a conduzir a discussão e sistematizar as contribuições espontâneas vindas dos diferentes agentes envolvidos com ações de reabilitação da área central.

9.2.1. Propostas sobre sistema viário e mobilidade

Os comentários e questões lançadas pelo público estão transcritas no Produto 10 e foram agrupados por assunto e apresentados na tabela abaixo:

Tabela 36 – Setor Estratégico de Intervenção 1 – Contribuições da comunidade sobre sistema viário e mobilidade

1. Caminhos	Para ônibus ou para carros pequenos? E as vias exclusivas para pedestres com um grande calçadão
	Guardas de segurança nas passarelas
	O Paço Municipal é precioso, por isso o acesso deveria ser feito pelo alto, através de passarelas suspensas
	Transformar a Rua do Pocinho/ Pedro Borges em rua coberta
2. Arborização	Arborização com Pau-brasil e Pau-ninho
	Colocação de grades nas bocas de lobo para que evitar obstrução com material carregado pela chuva
	Manutenção contínua dos espaços já existentes
	Conservação diária das praças existentes
	Reposição das plantas por guardas florestais
3. Circulação e comércio	Garantia de segurança ambiental
	Os ambulantes devem ficar fora da área de circulação das calçadas, em local específico
	As passagens devem ser aéreas e acompanhadas por espaços com usos como biblioteca, cinema, praças; deste lugar, sendo no alto, a população terá condição de fiscalizar o que acontece abaixo
	Cumprimento da norma de acessibilidade universal porque os percursos e acessos são impraticáveis
	Re-estruturação da via pública retirando o asfalto, preservando o paralelepípedo existente, que foi recoberto
	Instituição de serviço de micro-ônibus percorrendo o Centro
	Restrição ao tráfego de veículos nas Ruas Dom Manuel, Imperador e Duque de Caxias, com o uso de bondinhos
	Retirada do comércio atacadista
	Criação de pátio de carga/ descarga para veículos pequenos fora das ruas (local Rua Governador Sampaio)
	Melhorias na Rua Governador Sampaio
4. Estacionamentos	Criação de edifício-garagem com 3 andares nos terrenos desocupados ou subutilizados para carga e descarga
	Construção de edifícios-garagem nos atuais estacionamentos
5. Outras sugestões	Criação de estacionamentos para bicicletas
	Promover caminhos viáveis aos catadores de lixo e para cicloviárias
	Construção de passagens suspensas entre os prédios públicos e criar no topo destes prédios áreas para serviços (creches) e lazer (mirante)
	Retirada das interferências nos percursos dos pedestres

Fonte: Elaboração PAA sobre material coletado durante o Fórum I, fevereiro 2009.

É importante reafirmar o que já foi exposto no capítulo anterior, sobre as intervenções difusas – toda a definição do sistema viário – tipo de via, dimensionamento, tipo de veículo permitido, exclusividade para pedestre, etc. – depende de um projeto global para o sistema viário e de transporte. Ainda neste ponto, é sugerido realizar estudos

técnicos para identificar quais pontos e vias da área central podem ter a pavimentação original por paralelepípedo restaurada. Os projetos específicos deverão considerar a adaptação destes pisos restaurados às necessidades de acessibilidade universal. O piso de paralelepípedo, além de resistente e histórico, também é permeável, o que reforça o caráter de recuperação ambiental deste setor.

Por outro lado, há uma série de sugestões que estão relacionadas à escala de projetos urbanos, que devem ser desenvolvidos durante a implementação do Plano. São elas: a sugestão de cobertura da Rua do Pocinho, a definição das espécies a serem utilizadas em projetos de arborização, o desenho de calçadas com sua desobstrução por equipamentos urbanos, e ainda a controversa sugestão de implantação de passarelas suspensas de ligação entre edifícios públicos, considerada, a princípio, inviável por seu alto custo e eventual obstrução à paisagem natural e construída da região. Estes projetos devem ser elaborados e amplamente debatidos com todos os setores da sociedade civil, como será exposto no capítulo 12, que trata de estratégias de implementação do Plano.

Há um terceiro grupo de sugestões que demandam debate e negociação entre a Prefeitura e os envolvidos. São duas sugestões relativas à permanência ou remoção de atividades comerciais – a atacadista e a informal, dos ambulantes. Esta é uma questão bastante delicada, que demanda um processo de negociação intenso entre ambulantes, atacadistas e Prefeitura, no sentido de definir locais de consenso para o exercício desta atividade.

No caso dos ambulantes, as diretrizes do Plano podem apontar como local adequado a esta atividade a ligação 2B. Mas a negociação pode apontar outros locais, e esta negociação é imprescindível para que as propostas possam ser implementadas com certa eficácia.

No caso do comércio atacadista, optando-se por sua permanência, será necessário ordenar o fluxo de veículos e implantar pátio de carga e descarga com estacionamento para estes veículos, em local adequado, a ser definido pelos projetos específicos para o setor.

9.2.2. Propostas sobre uso do solo

Os comentários e questões lançadas pelo público foram agrupados por assunto e apresentados na tabela abaixo:

Tabela 37 – Setor Estratégico de Intervenção 1 – Contribuições da comunidade sobre uso do solo

1. Recuperação de edifícios públicos	Re-estruturação e fiscalização do comércio na Rua Liberato Barroso
	Criação de escolas profissionalizantes
	Aumento do uso do Centro de Referência do Professor
2. Espaços livres	Retirada de construção que fica próxima ao Riacho Pajeú
	Criação de legislação para preservação do Riacho e instituição do corredor histórico, cultural e ambiental do Riacho Pajeú
3. Prédios históricos	Utilização de edifícios com centros de capacitação para atender aos jovens
	Articulação do projeto de reurbanização do Poço da Draga com o Projeto Orla
4. Edifícios institucionais	Desapropriação de terrenos subutilizados e estacionamentos para implantação de edifícios institucionais - Centro Cívico + caminho do Pajeú - conexão com três setores
	Mapeamento dos edifícios públicos para aplicar o melhor investimento para novos usos
5. Outras sugestões	Espaços públicos equipados com mobiliário urbano (bancos, banheiros químicos e bebedouros), iluminação e pontos de lixeira com instruções sobre meio-ambiente
	Retirada dos camelôs das vias e espaços públicos daria outra cara ao Centro
	Valorização do que já existe dando ao pedestre condição de caminhar com tranquilidade e segurança, reduzindo a poluição e a marginalização
	Fiscalização da distribuição de propagandas para evitar sujeira nas ruas

Fonte: Elaboração PAA sobre material coletado durante o Fórum I, fevereiro 2009.

As propostas elencadas acima são convergentes com as propostas apresentadas na versão preliminar do Plano.

Há neste conjunto, um grupo de propostas que são relacionadas à manutenção dos sistemas de infra-estrutura e serviços urbanos existentes, como limpeza urbana e manutenção de calçadas.

Aponta-se também a necessidade de realizar levantamento para identificar a situação atual dos edifícios públicos, para revisar a destinação de seus usos, ampliando a oferta de usos culturais. Várias propostas foram feitas para atendimento ao público jovem, através de escolas profissionalizantes ou outras.

O camelô foi citado também neste grupo temático, como conflitante com o uso do espaço público. Como dito acima, sua solução depende de negociação entre ambulantes e Prefeitura.

9.2.3. Propostas sobre habitação

Os comentários e questões lançadas pelo público foram agrupados por assunto e apresentados na tabela abaixo:

Tabela 38 – Setor Estratégico de Intervenção 1 – Contribuições da comunidade sobre habitação

1. Novos empreendimentos	Oferta de moradia no Centro deve ser para todas as faixas de renda econômica e segmentos sociais
	Formatação de um modelo de consórcio imobiliário para viabilizar o uso habitacional
	Aplicação do consórcio em quadras que concentrem imóveis subutilizados para viabilizar o empreendimento: indicação de 5 quadras no mapa
2. Assentamentos precários	Inclusão dos cortiços na legislação para receber melhorias, assistência técnica para que, por meio do consórcio imobiliário, a Prefeitura financie a regularização em troca de unidades habitacionais
	Plano de regularização fundiária do Poço da Draga
3. Outras sugestões	Retirar a obrigatoriedade de estacionamento para a construção de unidades habitacionais em certos setores

Fonte: Elaboração PAA sobre material coletado durante o Fórum I, fevereiro 2009.

Do conjunto de propostas apresentadas, destaca-se a recomendação de adotar o consórcio imobiliário para reabilitar um conjunto de cinco quadras no setor, o que alavancaria recursos para o início da implantação do Plano. Esta é uma proposta que exigirá da Prefeitura capacidade de articulação e negociação com os proprietários de imóveis, bem como elaboração de estudos de viabilidade econômica, para desenho da parceria a firmar no âmbito do consórcio.

Outro ponto de destaque, mas não consensual entre técnicos da HABITAFOR e outros participantes do Fórum I, é a retirada da obrigatoriedade de estacionamento para empreendimentos habitacionais na área central. Esta controvérsia deverá ser aprofundada e equacionada durante a implementação dos programas habitacionais constantes deste Plano.

9.2.4. Conclusão

A imagem a seguir indica a sobreposição das propostas temáticas desenhadas nos grupos. As linhas em cor azul indicam propostas do tema Sistema Viário e Mobilidade e apresentam diferentes estratégias para as vias assinaladas. Na Rua do Pocinho, é proposta uma rua coberta (1.3), na Rua Governador Sampaio, qualificação e disciplinamento do comércio atacadista (4.2/4.3). E nas avenidas Dom Manuel e Duque de Caxias é proposta alguma restrição ao fluxo de veículos (3.6).

As linhas em cor amarela indicam propostas para regular o uso do solo. Os participantes do grupo destacaram a reestruturação do comércio da Liberato Barroso, e a intensificação da utilização do Centro de Referência do Professor (1.1). Outro ponto de destaque foi a necessidade de desocupação das margens de trechos do Riacho Pajeú, sinalizada com a numeração 2.1.

Em laranja foram destacadas quadras de interesse para o desenvolvimento de propostas habitacionais a partir da utilização do instrumento do Consórcio Imobiliário.

A sobreposição das intervenções indica que miolo do setor 1 – indicado na figura a seguir com um círculo tracejado - corresponde à área onde são propostas intervenções em todas temáticas. Esta área também coincide com a área de maior concentração de lotes vazios ou subutilizados – ocupados por estacionamentos.



Legenda:

- Sistema Viário e Mobilidade**
 - 1.3 - Transformar a Rua do Pocinho/ Pedro Borges em rua coberta
 - 3.6 - Restrição ao tráfego de veículos nas Ruas Dom Manuel, Imperador e Duque de Caxias
 - 4.2 - Criação de pátio de carga/ descarga para veículos pequenos fora das ruas
 - 4.3 - Melhorias na Rua Governador Sampaio
- Tema Uso do Solo**
 - 1.1 - Re-estruturação e fiscalização do comércio na Rua Liberato Barroso
 - 2.1 - Retirada de construção que fica próxima ao Riacho Pajeú
- Habitação**
 - Consórcio Imobiliário nas quadras indicadas

Figura 38 – Propostas do Fórum I para o Setor Estratégico de Intervenções 1

Fonte: Contribuição da população no Fórum I.

9.3. Consolidação das propostas gerais para o Setor Estratégico 1

A partir da consolidação das propostas apresentadas na versão preliminar do Plano, com as questões de consenso apresentadas pela HABITAFOR e pela sociedade durante a realização do Fórum I, chegou-se às propostas da versão final do Plano. As questões controversas, ou pontos de conflito, foram destacados, devendo ser objeto de debate mais aprofundado entre a Prefeitura e a sociedade civil durante sua implementação.

9.3.1. Pontos de consenso

Em primeiro lugar, é consenso a necessidade de abrir as margens do Riacho Pajeú para uso público, através da implantação de áreas de lazer e praças associadas à implantação de edifícios públicos e residenciais que possam ter seu andar térreo franqueado à circulação de pedestres. Neste sentido, a melhoria das ligações viárias entre as duas margens do Riacho Pajeú é condição fundamental para incorporá-lo efetivamente à paisagem da cidade. Em relação às propostas sobre o sistema viário e mobilidade, as diretrizes propostas apontam ligações entre setores da área central, favorecendo o caminho do pedestre, interligando espaços públicos (parques, praças, instituições), ruas comerciais e conjuntos arquitetônicos de valor histórico, de importância cultural e paisagística. Cada um destes caminhos tem características específicas: enquanto os caminhos marcados no mapa a seguir como 2A e 2F propõem trajetos culturais, o 2E estabelece um percurso ao longo da porção aberta do Riacho Pajeú, com caráter mais de lazer e fruição da paisagem natural, e o 2B estabelece uma ligação com setores comerciais.

As propostas de caráter geral – remodelação do sistema viário (tratamento de pisos de vias e passeios, gabaritos, tipos de fluxos permitidos) e projeto paisagístico de arborização destes passeios - deve ser feita considerando a escala da cidade,

O segundo principal ponto de consenso se refere à necessidade de reabilitar imóveis e terrenos subutilizados para a implantação de edifícios de uso misto, com comércio e serviços no térreo e uso residencial nos andares superiores, associando-os aos equipamentos e espaços públicos implantados às margens do Riacho Pajeú.

Com relação às intervenções habitacionais, deve-se destacar que este é o setor que concentra a maior diversidade de tipologias para intervenção, e o maior número de terrenos subutilizados, principalmente por estacionamentos precários (49% da superfície total estimada como utilizável para fins habitacionais).

A tabela a seguir apresenta a superfície total estimada para cada tipo de edifício.

Tabela 39 – Setor Estratégico 1 - superfície estimada para utilização para fins habitacionais, por tipo de imóvel vago ou subutilizado

tipo de imóvel	total (m ²)	%
galpão ocupado por depósito	5.734,50	5%
edificação desocupada no térreo	38.890,80	36%
lotes desocupados	1.288,50	1%
estacionamentos	52.886,56	49%
edificação desocupada nos pavimentos superiores	9.288,80	9%
total	108.089,16	100%

Fonte: Elaboração PAA

Obs.: (1) este valor é estimativo e não inclui o número de pavimentos, pois não foi possível realizar vistorias nas áreas internas dos edifícios.

Para este setor são propostos programas de urbanização e regularização fundiária para a Favela Poço da Draga, de melhorias habitacionais para os oito cubículos cadastrados para o setor, de construção de novos empreendimentos em terrenos vazios ou subutilizados e de reforma de edifícios vazios ou subutilizados para uso habitacional.

Neste setor, sugere-se que as tipologias adotadas, tanto para a construção de novas unidades, quanto para aproveitamento de edifícios existentes, considere a possibilidade de utilizar o térreo para usos comerciais, de serviços ou ainda, em alguns pontos próximos ao riacho, livres e associados a espaços livres públicos, permeáveis, às margens do Riacho Pajeú, permitindo a melhor fruição da paisagem natural pelos transeuntes. Estas diretrizes devem ser aprofundadas durante a elaboração dos projetos habitacionais.

As propostas do Plano, resultantes deste pacto, estão demarcadas no mapa a seguir²³. Neste mapa destaca-se a delimitação da zona de recuperação ambiental proposta, em torno do Riacho Pajeú. Esta zona articula-se com a zona de preservação proposta no PDP-For, formando um contínuo em torno do Riacho Pajeú, que pode ser paulatinamente desocupado, para a implantação de um parque linear. Este parque é o eixo estruturador das intervenções no Setor. Ao longo deste parque linear e transversalmente a ele são propostos caminhos para pedestres, que articulam percursos de ligação entre parques, praças e espaços públicos com edifícios de valor histórico. As intervenções habitacionais podem se iniciar pelos imóveis que se situam às margens deste parque linear, observando-se todas as restrições impostas pela legislação.

²³ O mapa inserido no corpo deste texto está impresso em escala maior no Anexo I deste Plano.

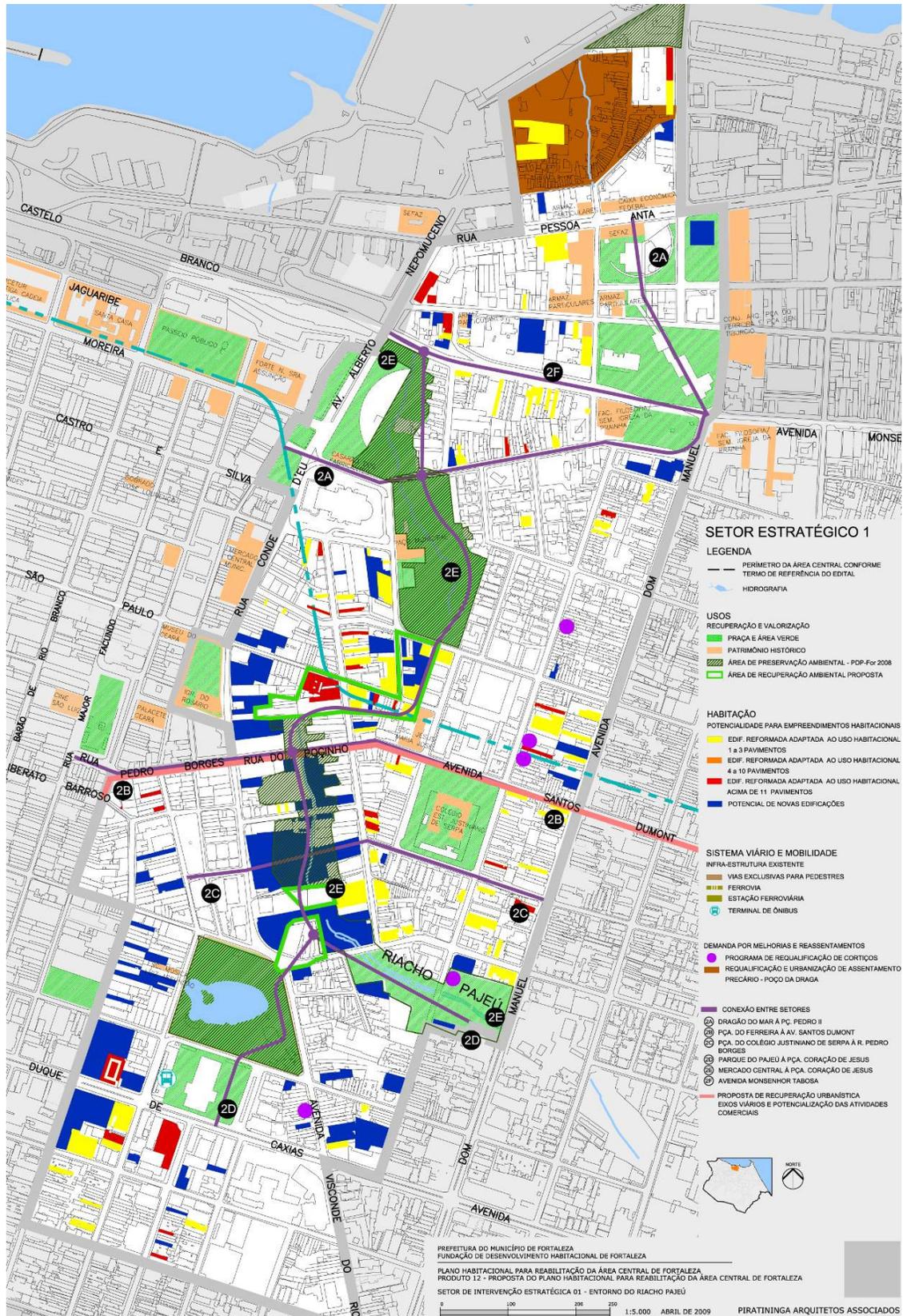


Figura 39 – Propostas para o Setor de Intervenções Estratégicas 1
Fonte: Consolidação das propostas técnicas com as contribuições do Fórum I.

O conjunto de intervenções propostas está mapeado a acima e indicado no Quadro IV - Intervenções Urbanísticas e Habitacionais para o Setor Estratégico 1, no Anexo I deste produto.

As relações entre as intervenções urbanísticas e as habitacionais estão apresentadas em um gráfico no Quadro V – Relação entre as Intervenções Urbanísticas e Habitacionais do Setor Estratégico 1, no Anexo I deste produto. Esta representação visual mostra que, embora as intervenções urbanísticas deste setor não sejam condição fundamental para a realização do plano habitacional, elas colaboram decisivamente para a requalificação urbana e ambiental das áreas públicas e conjuntos arquitetônicos de interesse histórico que configuram o entorno do Riacho Pajeú e podem qualificá-lo como importante marco ambiental da cidade. As ações habitacionais, por sua vez, exigem articulação institucional para a obtenção de recursos, implantação de instrumentos jurídicos (ZEIS, entre outros) e negociação com proprietários de imóveis, em especial proprietários de cortiços (cubículos).

9.3.2. Pontos de conflito

Em resumo, de todo o exposto até aqui, foram destacados os seguintes pontos de conflito, a serem debatidos e equacionados durante a implementação do Plano:

1. Permanência ou retirada do comércio atacadista da região
2. Localização dos ambulantes
3. Obrigatoriedade de estacionamento em novos empreendimentos habitacionais na área central

10. SETOR DE INTERVENÇÃO ESTRATÉGICA 2

10.1. Características Gerais e Diretrizes de Intervenção

A exemplo do Setor Estratégico 1, a tabela a seguir sintetiza as características e diretrizes de intervenção elaboradas para subsidiar a elaboração da versão preliminar do Plano.

Tabela 40 – Características e diretrizes de intervenção no Setor 2 – Binário Av. Imperador e Av. Tristão Gonçalves

Setor de intervenção Estratégica 2 – Binário Av. Imperador e Av. Tristão Gonçalves	
Características	Recomendações
<p>A principal característica deste setor é a presença de um binário formado pelas avenidas Imperador e Tristão Gonçalves, por onde circula grande parte do transporte público vindo de diversas localidades do município e da região metropolitana.</p> <p>O vigor do comércio varejista na região está associado à oferta de transporte público, o que pode ser verificado pelo movimento comercial e de pedestres nas ruas do Setor Central, próximo a este binário, às ruas Vinte e Quatro de Maio e General Sampaio.</p> <p>A grande concentração de comércio varejista popular aumenta os conflitos de circulação entre transporte coletivo, veículos de passeio e pedestres nas áreas mais congestionadas, em especial nos espaços públicos ocupados pelo comércio informal.</p> <p>Além dos conflitos de circulação, o comércio gera problemas para a paisagem construída. Ainda que irregularmente ocupadas pelo comércio popular informal, congestionadas e descaracterizadas, as praças se apresentam como forte potencial de uso público e espaço aberto da paisagem congestionada das edificações comerciais. Devem ter seu uso original – como espaço aberto público para lazer, recreação, cultural, de fruição da paisagem - recuperado e estimulado.</p> <p>É neste setor que se localizam as famílias com rendimentos inferiores a 3 s.m., e também algumas moradias com condições bastante precárias de salubridade e segurança.</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Organizar e melhorar o controle sobre o tráfego de veículos, permitindo a instalação de semáforos para pedestres2. Melhorar a circulação de pedestres, através da manutenção e/ou reforma de calçadas,3. Organizar e fiscalizar a utilização dos espaços públicos – calçadas e praças – pelo comércio, principalmente o comércio informal,4. Organizar as áreas do entorno das estações, de forma a permitir o melhor aproveitamento dos espaços públicos de circulação pelos moradores e visitantes da região. Os setores envoltórios das estações de transporte público tornam-se áreas estratégicas para a implantação de melhorias, de equipamentos, de serviços e principalmente de unidades habitacionais. O Plano do METROFOR propõe o adensamento construtivo junto às estações de metrô, considerando um raio de 400m, com centro nas estações.5. Estabelecer ações de atendimento habitacional, com relação a:<ol style="list-style-type: none">a. Elaboração de levantamento específico sobre as condições de moradia em cortiços e salas comerciais ocupadas por usos residenciais, de modo a elaborar programa específico de atendimento a estas famílias.b. Identificação de edifícios vazios ou subutilizados, com maior potencial de reutilização para fins de moradia, para elaborar estudo de viabilidade técnico-econômica para sua desapropriação pelo poder público; em função da excelente cobertura por transporte coletivo, e exigüidade de áreas de estacionamento, estas tipologias devem prescindir de vagas para automóveis.

Fonte – Produtos 4 e 6A – elaboração PAA.

A **visão de futuro** que estas diretrizes apontam é a de um setor de forte afluxo de pessoas vindas de todas as direções da região metropolitana de Fortaleza e que, por isso, intensificará o comércio diversificado de âmbito local e regional. Seu dinamismo econômico oferecerá postos de trabalho e atrairá população, que morará nos novos empreendimentos habitacionais implantados nos antigos espaços vazios ou subutilizados. O trânsito fluirá de maneira ordenada entre os diferentes modos de transporte, com segurança para o pedestre. O comércio informal terá sido regulamentado, o “Beco da Poeira” terá sido desativado e os ambulantes usufruirão condições adequadas para seu comércio em espaço apropriado a ser implantado em terreno vazio na região (ver mapa 02 do Anexo I). A ação habitacional pública urbanizará e regularizará os assentamentos precários existentes no setor, incluindo os cortiços.

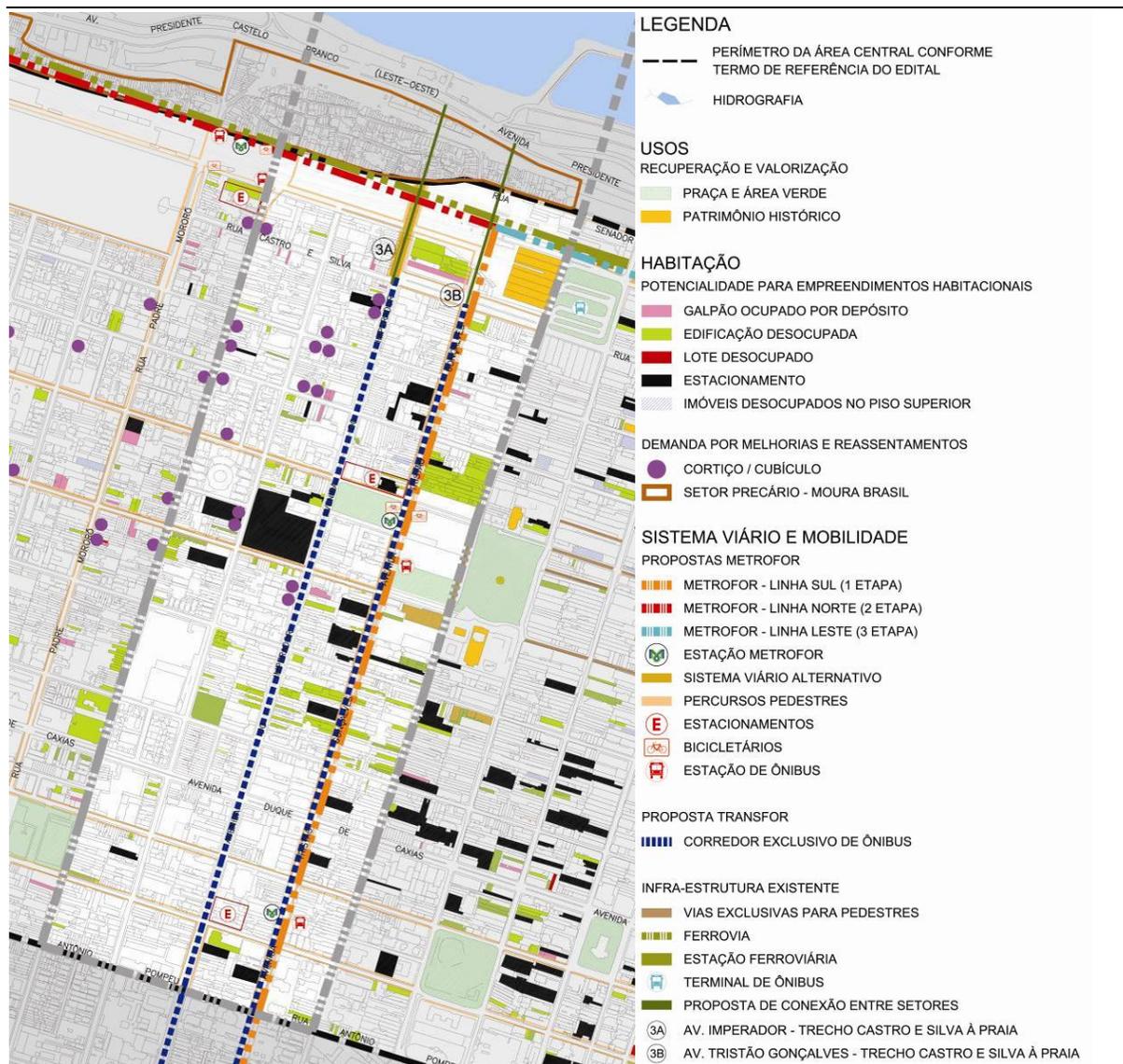


Figura 40 – Diretrizes para Intervenções Estratégicas do Setor 02 **Fonte:** Mapa editado por PAA



Figuras 41, 42, 43 – Imagens do Setor 02
 Fonte: Levantamento de campo PAA 2007/2008

10.2. Debate público das diretrizes de intervenção no Fórum I

Da mesma forma que já exposto no Setor Estratégico 1, o debate sobre as diretrizes de intervenção para este setor foi organizado em torno de três eixos temáticos – mobilidade urbana, usos do solo e habitação. A seguir são apresentadas as propostas para cada grupo temático.

10.2.1. Propostas sobre sistema viário e mobilidade

Os comentários e questões lançadas pelo público foram agrupadas por assunto e apresentadas na tabela abaixo.

Tabela 41 – Setor Estratégico de Intervenção 2 – Contribuições da comunidade sobre sistema viário e mobilidade

1. caminhos	À curto prazo: construção de passarelas elevadas com passagens contínuas através de uma reorganização pontual no arraial Moura Brasil, criando estrutura de rápido acesso com segurança.
	Reestruturação viária da Av. do Imperador e Av. Tristão Gonçalves em toda sua extensão, valorizando todos os modais de circulação
	Direcionamento das linhas de ônibus para os bairros não atendidos pelo METROFOR, alimentando o transporte de massa, diminuindo bastante o fluxo de transporte motorizado coletivo
2. outras sugestões	Arborização das vias, mobiliário urbano, adequados para que a circulação torne-se agradável, principalmente para pedestres

Fonte: Elaboração PAA sobre material coletado durante o Fórum I, fevereiro 2009.

Conforme pode ser observado no mapa, as propostas indicadas acima demonstram a preocupação com a reestruturação do binário e a conexão do mesmo com a faixa de praia, através de passarelas elevadas sobre a Favela Moura Brasil.

A remodelação do binário é condição fundamental para a adequação e segurança do fluxo de pedestres, e para integrar as intervenções pontuais em curso pela implantação do METROFOR.

Das propostas apresentadas, destaca-se a princípio como controversa, a implantação de passarelas de ligação da região com a praia, pelas dificuldades de ligação efetiva com a praia, considerando-se as construções de grande porte nesta faixa da orla. No

entanto, estas questões controversas devem ser debatidas pela população e grupo gestor, para decisão sobre sua viabilidade, e detalhadas em projetos, caso aceitas como viáveis.

10.2.2. Propostas sobre uso do solo

As intervenções propostas pelo grupo de usos estão compiladas a seguir e demarcadas em amarelo no mapa.

Tabela 42 – Setor Estratégico de Intervenção 2 – Contribuições da comunidade sobre uso do solo

1.praças	Criação de novas praças
	Revitalização da Praça da Lagoinha
2. passeios	Alargamento dos passeios - calçadas - da Liberato Barroso até a Tereza Cristina
	Alargamento dos passeios - caçadas - da Tristão Gonçalves interligando a Duque de Caxias até a Praça da Estação
3. equipamentos	Área para edificação social do tipo Sesc
	Remanejamento e transformação para área de Comércio Informal
4. usos habitacionais	Área para uso misto e ou residencial
	Corredor viário - construção mista ou só residencial
	Melhorias Habitacionais

Fonte: Elaboração PAA sobre material coletado durante o Fórum I, fevereiro 2009.

Estas intervenções se concentram ao longo do eixo do binário, reforçando a idéia de usos mistos ao longo do corredor de transporte e a necessidade de qualificação dos espaços públicos existentes, como é o caso da Praça da Lagoinha, e da organização do comércio ambulante em área específica. Para a porção mais a Oeste do setor, o grupo indica como propostas áreas para habitação, criação de áreas de lazer e melhorias habitacionais.

10.2.3. Propostas sobre habitação

As intervenções propostas pelo grupo que discutiu habitação estão compiladas a seguir e estão demarcadas no mapa na cor laranja.

Tabela 43 – Setor Estratégico de Intervenção 2 – Contribuições da comunidade sobre habitação

1. novos empreendimentos	Incluir unidades de interesse social
	Considerar unidades voltadas para estudantes, pequenas famílias e aposentados
	Evitar habitação nas ruas e corredores de transporte
	Utilização de prédios públicos abandonados para a habitação
2. moradores de rua	Cadastro dos moradores de rua
	Casas de "passagens", "albergues" para moradores de ruas
3. outras sugestões	Focar em públicos que necessitem dos equipamentos ofertados pelo Centro
	Vincular habitação com comerciantes informais
	Identificar proprietários de imóveis no Centro com o Município - instrumento de negociação (indenização/ desapropriação)
	Indicação de usuários para HIS através das associações de moradores

Fonte: Elaboração PAA sobre material coletado durante o Fórum I, fevereiro 2009.

A articulação das propostas feitas pela população indica que existe uma forte preocupação em resolver problemas sociais, que podem ser articulados ao grande potencial que a área apresenta para habitação. São sugeridas ações para atendimento aos moradores de rua e para dar apoio aos comerciantes informais que trabalham na região. Além destes dois tipos de público, sugeriu-se cadastro da demanda através de associação de moradores e atendimento a grupos de jovens, famílias pequenas, e aposentados. Todas estas questões, referentes à definição de grupos alvo de atendimento, deverão ser definidas pela HABITAFOR, que mantém o BIC – Boletim de Informações Cadastrais, e que poderá realizar um pré-cadastramento para verificar o interesse destes e outros grupos sociais em morar no Centro.

Para a construção de novos empreendimentos, foi sugerida a negociação com proprietários e a utilização de edifícios públicos abandonados.

Uma contribuição deste grupo é a de se evitar a implantação de empreendimentos habitacionais nos corredores de ônibus, o que é exatamente oposto ao sugerido pelo grupo de mobilidade, de concentrar novos empreendimentos ao longo de corredores. Portanto, são contribuições sem consenso, que devem ser debatidas com mais profundidade e por um grupo maior de pessoas durante a implementação do Plano. Sugere-se, no entanto, iniciar as intervenções habitacionais pelos setores afastados dos corredores de transporte, sem descartar sua utilização desde que haja demanda interessada nestas localizações. Este uso deve ser reforçado em sua porção oeste, fora da interferência direta dos corredores de ônibus, considerados como fonte de poluição atmosférica e sonora.

10.2.4. Conclusão

As propostas apontadas nos grupos temáticos foram mapeadas, conforme ilustração a seguir. As intervenções no sistema de viário concentram-se no binário e seguem pela ligação com a faixa litorânea. E as intervenções demarcadas em amarelo referem-se basicamente à remodelação de espaços públicos para apoiar o uso habitacional. A demarcação tracejada indica o perímetro de preferência de localização dos novos empreendimentos habitacionais.



Legenda



Sistema Viário e Mobilidade

- 1.1. Curto Prazo - Superação da barreira Moura Brasil com passarelas
- 4. Restrução Viária



Tema Uso do Solo

- 4. Habitação de Interesse Social
- 5. Área de Lazer
- 6. Uso Misto
- 8. Revitalização Praça Lagoinha
- 10. Melhorias Habitacionais

Figura 44 - Propostas do Fórum I para o Setor Estratégico de Intervenções 2
Fonte: Contribuição da população no Fórum I.

10.3. Consolidação das propostas gerais para o Setor Estratégico 2

A consolidação das diretrizes inicialmente apresentadas com as contribuições feitas pela HABITAFOR e pela sociedade durante o Fórum I levou à elaboração das propostas finais constantes do Plano. As questões controversas, ou pontos de conflito, foram destacados, devendo ser objeto de debate mais aprofundado entre a Prefeitura e a sociedade civil durante sua implementação.

10.3.1. Pontos de consenso

A exemplo do Setor Estratégico 1, a maior parte das contribuições feitas pela população coincide com as diretrizes propostas na versão preliminar do Plano, principalmente quanto:

1. à necessidade de reordenar o comércio ambulante, de forma a liberar o espaço público para circulação e fruição dos pedestres.
2. à necessidade de implantar empreendimentos habitacionais para todas as faixas de renda, inclusive as de menor rendimento.

É consenso a necessidade de urbanizar e regularizar os assentamentos precários existentes na área. Este é o setor que concentra maior número de domicílios em assentamentos precários – três favelas em seu entorno (Mercado Velho, Moura Brasil e Morro do Ouro) e 32 cubículos (do total de 40 cadastrados). Portanto, é neste setor que deverão ser concentrados esforços do poder público no sentido de prover unidades habitacionais com condições de acesso à população com rendimentos inferiores. Este é o grande desafio para a área habitacional deste setor. Há ainda a hipótese de associar os programas de melhorias habitacionais dos cubículos a programas de ordenamento da atividade de reciclagem de resíduos sólidos, de forte presença na região. Como visto no capítulo 7, das três favelas, a do Mercado Velho está em fase final de projeto pela HABITAFOR e seu processo de regularização fundiária deverá iniciar-se ainda em 2009.

A oferta de imóveis para a produção de novas unidades está representada abaixo.

Tabela 44 – Setor Estratégico 2 - superfície estimada para utilização para fins habitacionais, por tipo de imóvel vago ou subutilizado

tipo de imóvel	total (m²)	%
galpão ocupado por depósito	2.513,10	4%
edificação desocupada no térreo	30.539,40	45%
lotes desocupados	0,00	0%
estacionamentos	28.064,90	41%
edificação desocupada nos pavimentos superiores	7.400,20	11%
total	68.517,60	100%

Fonte: Elaboração PAA

Obs.: (1) este valor é estimativo e não inclui o número de pavimentos, pois não foi possível realizar vistorias nas áreas internas dos edifícios.

Para este setor são propostos programas de urbanização e regularização fundiária para as favelas no entorno (Moura Brasil e Morro do Ouro), além da conclusão da regularização fundiária do Mercado Velho, de melhorias habitacionais para os trinta e dois cubículos cadastrados para o setor, de construção de novos empreendimentos em terrenos subutilizados (neste setor não há terrenos vazios) e de reforma de edifícios vazios ou subutilizados para uso habitacional.

Deste mapa destaca-se a delimitação dos setores preferenciais de intervenção habitacional, afastados dos corredores de transporte público. Destaca-se também a premência de formatar um programa de requalificação da moradia em cortiços, dada a grande incidência destes assentamentos no Setor. Outro ponto de destaque é a reorganização dos espaços públicos, com relocação dos ambulantes para ponto de comércio específico, ainda a definir pela Prefeitura Municipal de Fortaleza. Propõe-se uma praça junto aos galpões do ramal da estrada de ferro e à antiga estação desativada. Propõe-se ainda elaborar estudos para verificar a viabilidade de estabelecer ligações entre o Setor e a Av. Presidente Castelo Branco, no limite Norte do Setor. A recuperação urbanística e paisagística das avenidas Imperador e Tristão Gonçalves deve estimular o reordenamento das atividades comerciais.

O conjunto de intervenções propostas está mapeado a seguir, e indicado no Quadro VI – Intervenções Urbanísticas e Habitacionais para o Setor Estratégico 2, no Anexo I deste produto.

Assim como nos demais setores, as relações entre estas ações e as intervenções habitacionais estão apresentadas em um gráfico no Quadro VII, no Anexo I deste trabalho. A representação visual mostra que, embora a maior parte das intervenções urbanísticas deste setor não seja condição fundamental para a realização do plano habitacional (à exceção das ações de desenvolvimento social) elas colaboram decisivamente para a requalificação urbana e ambiental do setor. Esta colaboração é especialmente importante no que diz respeito à requalificação do uso daqueles espaços públicos que vêm sofrendo impacto negativo pela utilização por comércio ambulante associado ao tráfego de pedestres intenso da região (decorrência da melhora do transporte público). As ações habitacionais, por sua vez, exigem articulação institucional para a obtenção de recursos, implantação de instrumentos jurídicos (ZEIS, entre outros) e negociação com proprietários de imóveis, em especial proprietários de cortiços (cubículos).

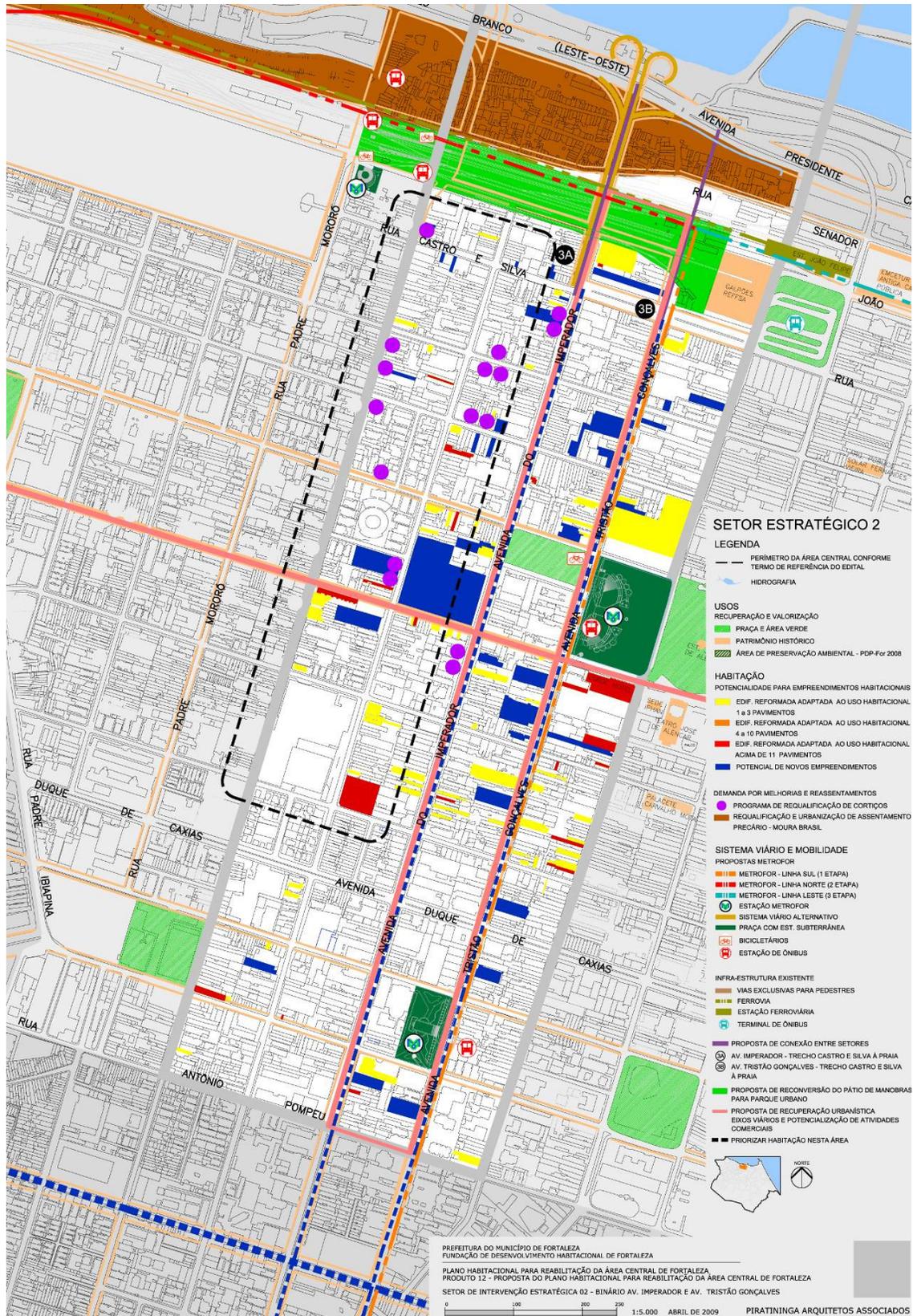


Figura 45 – Propostas para o Setor de Intervenções Estratégicas 2
Fonte: Consolidação das propostas técnicas com as contribuições do Fórum I.

10.3.2. Pontos de conflito

Em resumo, de todo o exposto até aqui, foram destacados os seguintes pontos de conflito, a serem debatidos e equacionados durante a implementação do Plano:

1. implantação ou não de edifícios residenciais próximo aos corredores de ônibus
2. implantação de passarelas de acesso entre o setor e a faixa litorânea (proposição X realização)

11. SETOR DE INTERVENÇÃO ESTRATÉGICA 3

11.1. Características Gerais e Diretrizes de Intervenção

A exemplo dos demais setores, a tabela a seguir sintetiza as características e diretrizes de intervenção apresentadas nos produtos 4 e 6A para este setor.

**Tabela 45 – Características e diretrizes de intervenção no Setor III – Porção Norte do Setor Central
Setor de intervenção estratégica 3 – Porção Norte do Setor Central**

Características	Recomendações
<p>Sua posição geográfica o torna um importante eixo de articulação entre os setores estratégicos 1 e 2, entre as zonas Leste e Oeste da cidade, e também entre o platô onde se implantou o Centro de Fortaleza e a orla marítima. Apresenta condições privilegiadas de acessibilidade.</p> <p>Representa, de forma contundente, os processos de esvaziamento por que passa a área central da cidade, e os problemas decorrentes destes processos, ao mesmo tempo que concentra conjuntos arquitetônicos e espaços abertos bastante significativos do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural da região.</p> <p>Ao mesmo tempo, esta porção da cidade apresenta uma grande concentração de imóveis vazios, subutilizados e em mal estado de conservação. Há uma série de estacionamentos não regulamentados, instalados nestes edifícios, que contribuem para a deterioração dos edifícios. Por isso tem condições bastante favoráveis à inserção de novas unidades habitacionais.</p> <p>Esta área já recebeu diversas intervenções públicas, e sua escolha como setor estratégico neste plano visa também resgatar propostas e recuperar os investimentos feitos, como no Programa Fortaleza Histórica, na Reforma do Passeio Público e a implantação, mais ao Norte, do Complexo Dragão do Mar. Este setor possui ainda grande potencial de articulação dos espaços públicos dos setores 1 e 2.</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Melhorar a circulação de pedestres, através da manutenção e/ou reforma de calçadas,2. Regularizar a implantação e o funcionamento de estacionamentos,3. Promover a ligação visual entre a área central e a orla marítima através de melhorias e implantação de belvederes junto à Rua Senador Jaguaribe e o Passeio Público.4. Estabelecer ações de atendimento habitacional, com relação a:<ol style="list-style-type: none">a. Atendimento a eventuais realocações necessárias para a urbanização e regularização fundiária da Favela Moura Brasil, situada próxima ao setor,b. Identificação de edifícios vazios ou subutilizados, com maior potencial de reutilização para fins de moradia, para elaborar estudo de viabilidade técnico-econômica para sua desapropriação pelo poder público; em função da excelente cobertura por transporte coletivo, e exigüidade de áreas de estacionamento, estas tipologias devem prescindir de vagas para automóveis.

Fonte – Produtos 4 e 6A – elaboração PAA.

A **visão de futuro** que estas diretrizes apontam para o setor é a de uma área que propicia a interligação do planalto ocupado pela área central da cidade e sua orla marítima, através de visuais e de passagens. A ligação se dará através da implantação de belvederes junto ao Passeio Público. O fluxo de veículos, os estacionamentos e a circulação de

pedestres terão sido regulamentados e harmonizados, eliminando os conflitos entre os diferentes modos de circulação e os problemas de trânsito. Os espaços vazios ou subutilizados terão sido recuperados para usos mistos, com a habitação convivendo com todos os usos institucionais, de comércio e serviços que lhe servem de apoio. Os imóveis e conjuntos arquitetônicos de interesse histórico serão recuperados e reabilitados, contribuindo para a afirmação da identidade cultural da cidade de Fortaleza. A ação habitacional pública urbanizará e regularizará os assentamentos precários existentes no setor.

As diretrizes traçadas para este setor estão representadas no mapa a seguir.



LEGENDA

— PERÍMETRO DA ÁREA CENTRAL CONFORME TERMO DE REFERÊNCIA DO EDITAL

HIDROGRAFIA

USOS

RECUPERAÇÃO E VALORIZAÇÃO

PRAÇA E ÁREA VERDE

PATRIMÔNIO HISTÓRICO

HABITAÇÃO

POTENCIALIDADE PARA EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS

GALPÃO OCUPADO POR DEPÓSITO (2.720,06 m²)

EDIFICAÇÃO DESOCUPADA (10.276,85 m²)

LOTE DESOCUPADO (607,00 m²)

ESTACIONAMENTO (13.680,25 m²)

IMÓVEIS DESOCUPADOS NO PISO SUPERIOR (17.816,20 m²)

DEMANDA POR MELHORIAS E REASSENTAMENTOS

CORTIÇO / CUBÍCULO

SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE

INFRA-ESTRUTURA EXISTENTE

VIAS EXCLUSIVAS PARA PEDESTRES

FERROVIA

ESTAÇÃO FERROVIÁRIA

TERMINAL DE ÔNIBUS

CONEXÃO ENTRE SETORES

4A PÇA. JOSÉ DE ALENCAR À PÇA. DA ESTAÇÃO

4B PÇA. DO FERREIRA À PASSEIO PÚBLICO

4C BELVEDERE SENADOR JAGUARIBE

4D RUA DR. JOÃO MOREIRA

Figura 46 – Diretrizes para Intervenções Estratégicas do Setor 03

Fonte: Editado por PAA.



Figuras 47, 48, 49 – Imagens do Setor 03

Fonte: Levantamento de campo PAA 2007/2008

11.2. Debate público das diretrizes de intervenção no Fórum I

Assim como nos demais setores estratégicos, o debate público sobre as diretrizes de intervenção para este setor foi organizado em torno de três eixos temáticos – sistema viário e mobilidade, usos do solo e habitação.

11.2.1. Propostas sobre sistema viário e mobilidade

Os comentários e questões lançadas pelo público foram agrupados por assunto e apresentados na tabela abaixo:

Tabela 46 – Setor Estratégico de Intervenção 3 – Contribuições da comunidade sobre sistema viário e mobilidade

1. acessibilidade pedestre	Incluir semáforo sonoro para deficientes visuais
	Rebaixamento de meio fio combinado com faixas de pedestres devidamente sinalizadas para deficiente visual
	Piso sonorizado no sentido de obstáculos nos passeios
	Nivelamento do asfalto
	Liberar passeios das interferências (mobiliário, lixeira, etc)
	Padronizar passeios (salvo os pisos de cunho histórico)
2. estacionamentos	Elaborar regulamentação de estacionamentos verticais
3. outras sugestões	Implantar sistema de transporte público pela combinação entre ônibus, micro-ônibus e estacionamentos
	Valorizar e aumentar o número de galerias como corredores de circulação sombreados e convidativos

Fonte: Elaboração PAA sobre material coletado durante o Fórum I, fevereiro 2009.

O grupo que discutiu as intervenções sobre mobilidade destacou a necessidade de garantir acessibilidade universal aos portadores de deficiência. A sonorização de semáforos para travessia, bem como a retirada de mobiliários das calçadas são propostas que devem se inserir em um projeto global de revisão dos passeios de pedestres.

Foi enfatizada a necessidade de regulamentar os estacionamentos, incluindo a proposta de estacionamentos verticais. E sugerida a implantação de galerias, como alternativa de passeio de pedestres sombreado e confortável.

11.2.2. Propostas sobre uso do solo

As propostas e comentários sobre as diretrizes de uso do solo para o Setor 3 são as seguintes:

Tabela 47 – Setor Estratégico de Intervenção 3 – Contribuições da comunidade sobre uso do solo

	O pavimento inferior do Passeio Público pode ser uma extensão do pavimento superior, como local de descanso para os trabalhadores e ponto de encontro
1. espaços públicos	Estimular a implantação de teatros e restaurantes em frente ao Passeio Público para dinamizar a vida noturna, observando necessidade de silêncio no entorno da Santa Casa
	Garantir funcionamento de equipamentos à noite
2. circuitos culturais	Reforçar a João Moreira como eixo cultural, por ter vários prédios históricos
	Desenvolver atividades culturais na Emcetur
3. ambulantes	Construir camelódromos próximos aos terminais de ônibus como a Praça da Estação ou atrás da Emcetur
	Garantir segurança nas praças
	Rever uso de grades nas praças, que podem ser uma barreira para seu uso pleno
	Garantir uso das praças pelas crianças
4. praças	Implantar atividades chamativas nas praças, como feiras de artesanato
5. outras sugestões	Fazer campanha de valorização dos espaços públicos do Centro

Fonte: Elaboração PAA sobre material coletado durante o Fórum I, fevereiro 2009.

Em geral, as propostas convergem com as diretrizes apresentadas na versão preliminar do Plano. A questão da recuperação de espaços públicos é central. Porém, neste setor, foi enfatizada a implantação de circuitos culturais, reforçando uma característica histórica da área, e seu potencial para aglutinar pessoas nas praças e espaços públicos. O Passeio Público exerce um papel protagonista no conjunto de espaços públicos do Setor.

A questão controversa neste quesito é negociar com o Exército a desocupação de seu pavimento inferior, como sugerido, para implantação de área de descanso e ponto de encontro da população. Esta negociação poderá ser feita pelo grupo gestor do Plano, durante a fase de implementação.

11.2.3. Propostas sobre habitação

As propostas e comentários sobre as diretrizes de uso do solo para o Setor 3 são as seguintes:

Tabela 48 – Setor Estratégico de Intervenção 3 – Contribuições da comunidade sobre habitação

	Garantir que famílias com menos de 3 s.m. sejam beneficiadas
	Direcionar edifícios mais altos, com elevador, para famílias com rendas acima de 3 s.m., observando bloqueio à ventilação pelos edifícios altos
	Estudar alteração do código de postura para permitir que prédios antigos com mais de 4 andares sem elevador possam ser aproveitados para fins de moradia sem instalar um elevador.
1. produção de novas unidades	Estudar alteração do código de postura para permitir edifícios habitacionais sem estacionamento
	Definir ZEIS para garantir acesso à habitação pela população com renda inferior a 3 s.m.
	Ver avaliação de cadastro para atender demanda
	Estudar alternativa do arrendamento, preferível à locação social
	Priorizar o atendimento a pessoas que trabalham no Centro, para evitar maior fluxo de carros (comerciários, bancários, estudantes)
2. cortiços	Atualizar cadastro de cortiços para definir se existem mais cortiços (ex. Rua São Paulo)

Fonte: Elaboração PAA sobre material coletado durante o Fórum I, fevereiro 2009.

As propostas apresentadas concentram-se nas formas de viabilizar a produção de novas unidades, com acesso pela população com renda inferior a 3 s.m., com indicação de flexibilização de alguns parâmetros legais para a reforma de edifícios, tais como eliminar obrigatoriedade de estacionamento, eliminação da obrigatoriedade de elevador para prédios antigos com mais de quatro andares que já não tenham elevador. Sobre estes aspectos, vale lembrar que a questão do estacionamento não é consenso entre população e entre técnicos da HABITAFOR. E a questão do elevador, embora não tenha contraditório durante o Fórum I, ainda merece discussão mais aprofundada, por penalizar os moradores de andares mais altos.

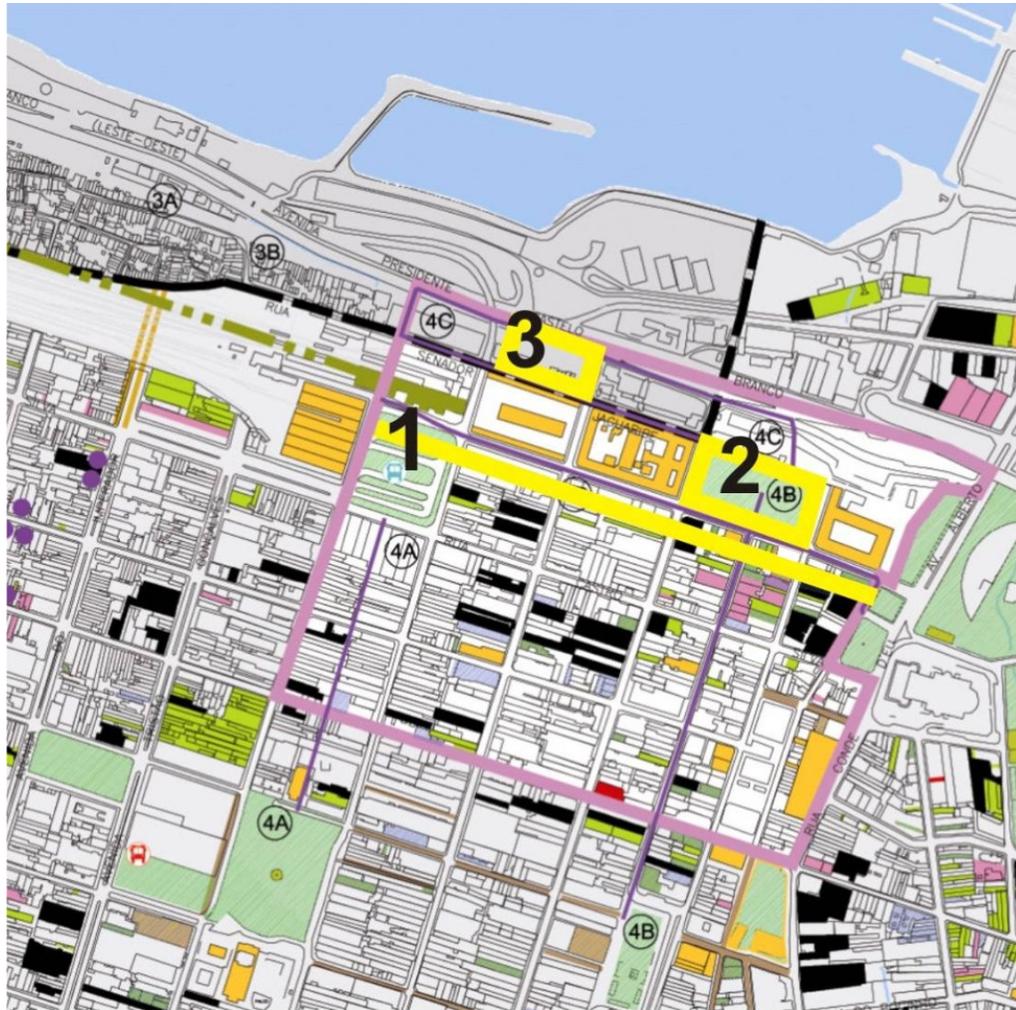
Foi mencionada a preferência do programa de arrendamento ao programa de locação social, o que não é consenso entre o público em geral e entre estes e a HABITAFOR, que pretende implementar este programa no município. Portanto, esta é uma questão a ser debatida com cautela no âmbito do Conselho Municipal da Habitação e pelo grupo gestor do Plano, pois envolve enfrentar conceitos arraigados pela cultura da propriedade do imóvel, amplamente enraizada na população brasileira,

Para este setor não existem cortiços cadastrados, o que chamou a atenção dos participantes. Em função disso, foi sugerida a elaboração de cadastro atualizado para identificar a existência destes imóveis na região.

11.2.4. Conclusão

A articulação dos temas debatidos aponta para a necessidade de uma valorização da circulação dos pedestres, bem como o melhor aproveitamento dos espaços públicos existentes. Por se caracterizar por um maior nível de preservação das condições originais do Centro, a área é muito valorizada culturalmente, o que faz com que a população a associe ao desenvolvimento de atividades culturais. As propostas de uma forma geral indicam que a área não precisa passar por intervenções intensas, mas sim pontuais, e por vezes não materiais, como é o caso da dinamização dos usos nos espaços públicos.

Embora os participantes deste setor não tenham desenhado suas propostas no mapa durante o Fórum I, este mapa elaborado pela PAA demonstra como estas propostas se articulam no território do Setor 3.



Legenda:



Tema Uso do Solo

- 1 - Consolidar o Eixo Cultural - Incentivar implantação de Restaurantes e Teatros
- 2 - Aumentar segurança, promover atividades infantis, e feiras de artesanato
- 3 - Construir Camelódromos

Figura 50 - Propostas do Fórum I para o Setor Estratégico de Intervenções 3

Fonte: Contribuição da população no Fórum I

11.3. Consolidação das propostas gerais para o Setor Estratégico 3

A consolidação das diretrizes inicialmente apresentadas com as contribuições feitas pela HABITAFOR e pela sociedade durante o Fórum I levou à elaboração das propostas finais constantes do Plano. As questões controversas, ou pontos de conflito, foram destacados, devendo ser objeto de debate mais aprofundado entre a Prefeitura e a sociedade civil durante sua implementação.

11.3.1. Pontos de consenso

A exemplo dos demais setores, a maior parte das contribuições da população coincide com as diretrizes propostas na versão preliminar do Plano, principalmente quanto:

1. Ao potencial de aglutinação da população que os equipamentos públicos, praças e edifícios de valor histórico apresentam para a reabilitação da área central. Neste item foi dada grande ênfase à intensificação do uso do Passeio Público em diferentes momentos do dia, tanto pelas diretrizes técnicas quanto pelas propostas comunitárias.
2. À necessidade de regulamentar a implantação de estacionamentos e ocupar os terrenos de alguns deles para uso habitacional. Neste setor os estacionamentos representam 30% do estoque de terrenos potencialmente utilizáveis para uso habitacional, conforme os dados da tabela 49.

Quanto às propostas habitacionais, além da necessidade de articulação institucional para revisar a LUOS e o Código de Obras e Postura do município, é necessário voltar a atenção para os cortiços, iniciando pela atualização cadastral deste assentamento. E esta é uma proposta consensual entre os técnicos da HABITAFOR, a ser incorporada no Plano.

Para atender a demanda por novas unidades habitacionais, seja pela reconversão de edifícios existentes, seja pela ocupação de terrenos vazios ou subutilizados, o setor oferece o seguinte quadro de áreas potencialmente utilizáveis, conforme o tipo de imóvel.

Tabela 49 – Setor Estratégico 3 - superfície estimada para utilização para fins habitacionais, por tipo de imóvel vago ou subutilizado

tipo de imóvel	SETOR 3	
	total (m ²)	%
galpão ocupado por depósito	2.720,06	6%
edificação desocupada no térreo	10.276,85	23%
lotes desocupados	607,00	1%
estacionamentos	13.680,25	30%
edificação desocupada nos pavimentos superiores	17.816,20	40%
total	45.100,36	100%

Fonte: Elaboração PAA

Obs.: (1) este valor é estimativo e não inclui o número de pavimentos, pois não foi possível realizar vistorias nas áreas internas dos edifícios.

A construção de novos empreendimentos pode ser feita pelo aproveitamento de terrenos ocupados por estacionamentos precários e irregulares, através de tipologias de uso misto, com ou sem elevador, com ou sem vagas de estacionamento. As decisões devem ser tomadas a partir de estudos de viabilidade técnico-econômica que leve em consideração o perfil de renda do público alvo.

O uso misto pode ser adotado também no caso de reforma de edifícios, que podem ser integralmente utilizados para fins habitacionais, ou ter o andar térreo destinado a usos comerciais ou de serviços. Nota-se que neste setor os imóveis vazios em andares superiores é maior do que aqueles em que apenas o térreo está vazio, o que pode reforçar o aproveitamento destes pavimentos para uso residencial em edifícios de uso misto.

O conjunto de intervenções propostas está mapeado a seguir, e indicado no Quadro VIII – Intervenções Urbanísticas e Habitacionais para o Setor Estratégico de Intervenções 3 - no Anexo I deste produto.

As relações entre estas ações e as intervenções habitacionais estão apresentadas em um gráfico no Quadro VIII no Anexo I deste trabalho. A representação visual mostra que, embora a maior parte das intervenções urbanísticas deste setor não seja condição fundamental para a realização do plano habitacional, elas colaboram decisivamente para a requalificação urbana e ambiental do setor e exigem forte articulação inter-institucional, por englobar uma série de componentes e ações de diferentes secretarias e agentes sociais. As ações habitacionais, por sua vez, exigem articulação institucional para a obtenção de recursos, implantação de instrumentos jurídicos (ZEIS, entre outros) e negociação com proprietários de imóveis vagos ou subutilizados para reconversão para uso habitacional e/ou institucional. Em função do caráter histórico que o conjunto arquitetônico desse setor apresenta, esta é uma região com potencial de ação conjunta com o IPHAN, para avaliar metodologias de projeto que considerem o respeito às características históricas de suas edificações e do ambiente construído como um todo.

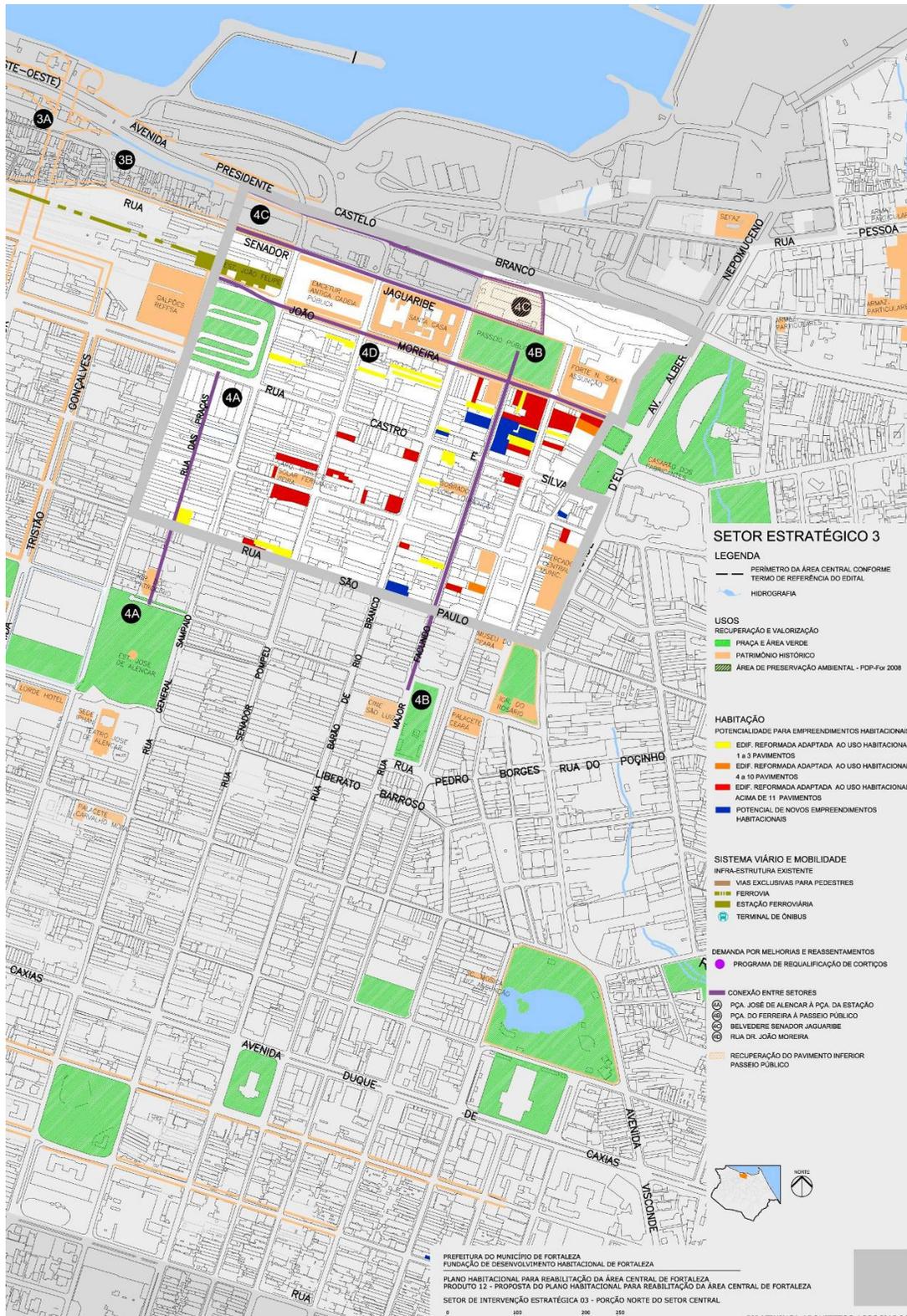


Figura 51 – Propostas para o Setor de Intervenções Estratégicas 3

Fonte: Consolidação das propostas técnicas com as contribuições do Fórum I.

11.3.2. Pontos de conflito

Em resumo, de todo o exposto até aqui, foram destacados os seguintes pontos de conflito, a serem debatidos e equacionados durante a implementação do Plano:

1. Desocupação do pavimento inferior do Passeio Público pelo Exército;
2. Obrigatoriedade de estacionamento em novos empreendimentos habitacionais na área central;
3. Implantação do programa de locação social;
4. Obrigatoriedade de elevador.

12. IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO

12.1. Arranjo Institucional

Considerando que este Plano tem como foco principal o repovoamento da área central através da implantação de novos programas habitacionais, sua gestão executiva e operacional deverá ficar a cargo da HABITAFOR. Esta execução deverá ser acompanhada de um grupo gestor ampliado, envolvendo representantes da sociedade civil.

Para tanto, foi proposto, em conjunto com técnicos da HABITAFOR, que esta articulação se dê inicialmente em uma comissão temática (implantação do plano habitacional da área central de Fortaleza), inserida no espaço institucional já estabelecido do Conselho Municipal da Habitação Popular – COMHAP, com caráter consultivo e deliberativo sobre as etapas de execução do Plano, a cargo da HABITAFOR.

A gestão compartilhada entre técnicos da HABITAFOR e os representantes da comissão técnica do COMHAP deverá acompanhar todas as etapas de implementação do Plano, desde a composição de equipes técnicas à contratação de projetos e obras.

As responsabilidades de cada grupo são descritas a seguir. Estas atribuições indicam, de maneira abrangente e não detalhada, a responsabilidade de cada grupo pela implementação do Plano e também o roteiro de ações necessárias para sua viabilização.

O Conselho Gestor do Plano (COMHAP) acompanha:

1. definição dos programas: objetivos, critérios de atendimento, metas e projetos
2. elaboração e execução orçamentária das ações referentes ao Plano
3. monitoramento e avaliação das metas estabelecidas no Plano

A **HABITAFOR** coordena toda a implementação do Plano e executa as ações diretamente ligadas aos programas habitacionais. Para tanto, sugere-se o reforço da capacidade técnica e Gerencial da equipe técnica para implementar programas inéditos no município. Esta equipe deve gerar, de forma integrada e harmônica, todas as etapas de implementação do Plano e estabelecer vínculos com o COMHAP, as outras secretarias municipais e outros órgãos dos governos estadual e federal, bem como entidades privadas e sociedade civil.

12.2. Planos de Ação para os Setores Estratégicos de Intervenção

Considerando que a coordenação executiva do Plano deve ficar a cargo da HABITAFOR, a primeira etapa deverá ser a de organização e capacitação das equipes técnicas para executar esta tarefa. O planejamento deve ser considerado etapa chave deste processo.

Em primeiro lugar, deve se estabelecer um pacto com os demais setores da administração municipal para definição do Plano de Ação de cada setor estratégico de

intervenção. Este Plano de Ação deve contemplar o conjunto de projetos específicos a desenvolver em cada setor, indicados em todos os mapas e quadros de ação no Anexo I deste Plano.

Apenas como exemplo, pode-se definir a contratação de projeto para a implantação do parque linear ao longo do Riacho Pajeú, se esta for uma prioridade definida no Plano de Ação. O Plano deverá contar com o quadro lógico com as ações e atividades a implantar, e sua gestão ficará a cargo da HABITAFOR.

Ao mesmo tempo em que coordena as intervenções urbanísticas, a HABITAFOR deve se estruturar para implementar os programas habitacionais propostos (ver Quadro I), preferencialmente a partir dos setores estratégicos.

12.3. Implementação dos Programas Habitacionais

Durante a pactuação do Plano com a equipe técnica da HABITAFOR, foi estabelecido o seguinte cronograma de atividades:

- a. 2º semestre de 2009 até 1º semestre de 2010 – planejamento das ações – estruturação dos programas, obtenção de recursos, cadastro da demanda, cadastro dos cortiços (cubículos), treinamento das equipes internas e estabelecimento do planejamento estratégico (com prioridades, prazos, metas e indicadores de monitoramento)
- b. 2º semestre de 2010 – elaboração de projetos e viabilidade jurídica para implementação de projetos

Destacamos ainda que a capacitação técnica das equipes da HABITAFOR para a implantação dos novos programas habitacionais e dos Planos de Ação pode contemplar os aspectos descritos a seguir.

Planejamento

Esta etapa envolve um conjunto amplo de atividades que antecedem a execução do empreendimento, e são fundamentais para sua viabilização. Envolve desde a seleção de imóveis, desapropriação, cadastro de demanda, planejamento dos programas a serem implantados, obtenção de recursos financeiros até a gestão com demais setores do governo municipal, estadual, federal e sociedade civil, para viabilizar recursos financeiros, articular intervenções urbanísticas e habitacionais, ou obter instrumentos jurídicos de apoio ao Plano. Estas atividades envolvem:

1. A implantação de um sistema de informações gerenciais, com banco de dados sobre os imóveis pesquisados, o cadastro da demanda, as etapas de implantação dos programas e projetos, os indicadores de monitoramento e

avaliação, a execução orçamentária, todas estas informações georreferenciadas. A implantação deste importante instrumento de planejamento demanda tempo e recursos financeiros, mas pode ser fundamental para uma série de atividades do Plano, como o monitoramento do comportamento dos preços de mercado de imóveis, por exemplo.

2. Articulação com a Secretaria de Finanças do Município para identificar os proprietários de imóveis e a existência de débitos tributários que favoreçam negociação entre HABITAFOR e proprietários para a aquisição de imóveis.
3. Acompanhamento dos preços de venda e locação de imóveis na área central. A exemplo do indicado no capítulo 7, esta pesquisa pode fornecer parâmetros para a negociação entre HABITAFOR e proprietários de imóveis para a aquisição de edifícios ou terrenos vazios ou subutilizados.
4. Gestão junto ao Gabinete da Prefeitura para envio de projeto de lei para demarcação de ZEIS e regulamentação da aplicação dos instrumentos jurídicos constantes no PDP-For.
5. Elaboração de estudos de viabilidade técnico-financeira para selecionar os imóveis mais adequados para aquisição (conforme roteiro no Anexo II)
6. Estabelecimento de parcerias com demais setores do governo municipal para implantação articulada entre intervenções habitacionais e intervenções urbanísticas. Vale lembrar que esta articulação é fundamental para definir qual dos três setores conta com maior adesão dos demais setores do governo municipal e que, por esta razão, pode constituir o pólo inicial para a implementação das primeiras ações do Plano.
7. Estabelecimento de parcerias com demais setores dos governos estadual e federal, em especial com relação à obtenção de recursos financeiros dos programas habitacionais destes níveis de governo.
8. Estabelecimento de programas, com definição dos critérios de atendimento e metas de produção, em função dos recursos financeiros e técnicos disponíveis.
9. Cadastramento da demanda interessada nos programas oferecidos.
10. Consultas às concessionárias para verificar condições de implantação das redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

Projetos e Obras

Esta etapa envolve o seguinte conjunto de ações necessárias à elaboração dos projetos dos novos empreendimentos habitacionais:

1. Pesquisa no banco de informações cadastrais da HABITAFOR e outras fontes, para identificar o perfil da população a ser atendida. Esta pesquisa é

fundamental para a definição correta do programa de necessidades dos empreendimentos. A informação sobre a composição familiar pode indicar a necessidade de o empreendimento oferecer diferentes tipologias de apartamento, em função do tamanho das famílias.

2. Elaboração de termos de referência para contratação de projetos; estes termos podem contar com a elaboração de estudos de projeto, em especial no caso de reforma de edificações.
3. Acompanhamento da elaboração dos projetos, com discussão com a população
4. Preparação de processo de licitação de obras com insumos técnicos (estudos preliminares, tabela de preços, caderno de encargos, manual de projetos, orçamentos e outras informações complementares)
5. Acompanhamento da execução das obras e apropriação de custos, de forma a possibilitar análise crítica e melhoria contínua dos procedimentos de projeto. Vale lembrar que obras de reforma de edifícios para usos habitacionais ainda são considerados procedimentos recentes, que merecem aprimoramento constante. A realização de debates e seminários técnicos sobre o tema, com a participação de outros municípios, e com a Caixa (responsável pelo PAR-Reforma) pode contribuir para este aprimoramento.

Trabalho social

Além do trabalho social que a HABITAFOR já desenvolve em seus programas habitacionais (cadastro da demanda, acompanhamento em frentes de obra, monitoramento pós-ocupação), deve ser realizado trabalho de preparação e acompanhamento das famílias que ingressarem no Programa Locação Social. Além disso, a gestão dos condomínios demandará atenção especial, a exemplo do que já vem sendo desenvolvido pela Caixa nos empreendimentos do PAR.

Contratos

Atenção especial deve ser dedicada à gestão de contratos, tanto de empreendimentos financiados com recursos do Fundo Municipal da Habitação de Interesse Social (FMHIS) quanto de empreendimentos destinados à locação social. Tendo em vista o ineditismo do programa em Fortaleza, sugere-se que a HABITAFOR estabeleça convênios com as Cooperações Técnicas dos governos francês e italiano, que têm larga experiência na gestão deste tipo de programa.

13. CONCLUSÃO

As propostas lançadas neste produto são resultado de um processo amplo de trabalho, em que foram levantadas informações técnicas, perspectivas da ação governamental, anseios e preocupações da comunidade, para identificar as possibilidades abertas para a reabilitação do importante patrimônio histórico, arquitetônico, cultural e social acumulado na área central de Fortaleza.

Três setores se mostram estratégicos para realizar este potencial – seja pela recuperação dos espaços públicos e do Riacho Pajeú, seja pela articulação destes espaços com importantes conjuntos arquitetônicos de valor histórico, seja pela oferta de transporte público de massa. É por esta razão que devem concentrar prioritariamente o aporte de recursos destinados ao Plano, de modo que as intervenções realizadas nestes setores tenham efeitos multiplicadores para as áreas do entorno.

Além das intervenções urbanísticas prioritárias para os setores estratégicos, deve-se considerar um conjunto de intervenções difusas, que abrangem toda a área central, e que devem ser implementadas de forma sistemática, contínua e, sobretudo, articuladas com as diferentes secretarias municipais e órgãos públicos estaduais e federais encarregados pelas ações.

O programa habitacional, detalhado em quadro específico e considerado como o motor central da reabilitação da área central de Fortaleza, só terá sucesso se articulado às intervenções difusas e estratégicas propostas. A fixação de nova população e a melhoria de condições de moradia para as pessoas que já habitam a área central deve vir acompanhada de reabilitação dos espaços e equipamentos públicos, adequação da infra-estrutura instalada, melhoria das condições de mobilidade urbana e um conjunto de ações de desenvolvimento econômico e social.

O avanço conquistado com a aprovação do Plano Diretor Participativo de Fortaleza deve ser reforçado institucionalmente com a regulamentação da aplicação de seus instrumentos jurídicos. Este Plano poderá contribuir com a consolidação destes avanços, ao fornecer subsídios técnicos para a delimitação precisa de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

As propostas apresentadas neste Plano, associadas às conquistas do processo participativo que levou à elaboração do PDP-For, podem promover a reabilitação urbana e ambiental da área central de Fortaleza com inclusão e justiça social.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

ARGAN. Giulio Carlo. História da Arte como história da cidade. São Paulo, Livraria Martins Fontes, 1992.

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

BIDOU-ZACHARIASSEN (Org.). De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: ANNABLUME, 2006.

BONDUKI, N. Habitação na área central de São Paulo: uma opção por uma cidade menos segregada, por um Centro sem exclusão social. In: SÃO PAULO (Município). Câmara Municipal de São Paulo. Relatório Final da Comissão de Estudos sobre Habitação na Área Central de São Paulo. São Paulo, Câmara Municipal, 2001.

BORGES, Marília Santana. Quarteirão sucesso da cidade: o Art Déco e as transformações arquitetônicas na Fortaleza de 1930 e 1940. (dissertação de mestrado). São Paulo, FAUUSP, 2006.

BRASIL. Lei Federal nº 10.188 de 2001. Cria o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR.

BRASIL. Lei federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade. Brasília: Câmara dos Deputados, 2001.

BRASIL. Lei federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade. Brasília: Câmara dos Deputados, 2001.

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Reabilitação de Centros Urbanos.** Brasília, 2004.

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. Sítio na Internet. Disponível em: <www.cidades.gov.br>.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. Cidades brasileiras: seu controle ou o caos: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. São Paulo, Studio Nobel, 2001.

CANTARINO, C. Monumenta muda pelos moradores dos Centros. Revista Eletrônica do IPHAN. Disponível em: <www.revista.iphan.gov.br>. Acessado em abr. 2007.

CASTELLS, Manuel. A intervenção administrativa nos grandes Centros urbanos. In Espaços e Debates n. 6 – Revista de Estudos Regionais e Urbanos. São Paulo: Cortez, 1982.

CASTELLS, Manuel. A sociedade em rede, Paz e Terra, 200, 3ª ed.

CECIP. Mestres da mudança: liderar escolas com a cabeça e o coração Artmed, 2006.

CDHU. Cadernos do PAC – 1. São Paulo, SEPAC, 2002.

CDHU. Memorial Descritivo dos Serviços a serem Orçados. São Paulo, Núcleo de Avaliação e Qualidade da Gerência de Desenvolvimento de Produtos da CDHU, 2005.

CDHU. Programa de Atuação em Cortiços. São Paulo, 2006.

CDHU. Programa de Atuação em Cortiços. Sítio na Internet. Disponível em: <<http://www.cdhu.sp.gov.br/http/prohab/corticis/tecorticis.shtml>>.

CENTRO GASPARGARCIA DE DIREITOS HUMANOS. Relatório de atividades de implementação do Programa de Reabilitação Integrada do Habitat – PRIH – Luz. Secretaria de Habitação da Prefeitura de São Paulo. São Paulo, 2003.

CONSTRUÇÃO E MERCADO revista nº 92, Março de 2009. Ed. Pini

COSTA, SABRINA STUDART FONTENELE. Intervenções na cidade existente. Um estudo sobre o Dragão do Mar e a Praia de Iracema. (dissertação de mestrado). São Paulo, FAUUSP, 2003.

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DA ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO – PCC – EPUSP. Relatório Técnico Parcial. Manual de Reabilitação de Edificações em Áreas Centrais para Habitação de Interesse Social: São Paulo/ Salvador/ Rio de Janeiro. Disponível em:

<http://reabilita.pcc.usp.br/Textos_tecnicos/Relatorio_Tecnico_Parcial.pdf>. Acessado em: 10 nov. 2006.

DIOGO, ÉRICA C. C., Habitação Social no contexto da reabilitação urbana da Área Central de São Paulo. São Paulo, 2004. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – FAU USP, São Paulo.

DOMINGUES, R. M. Intercorrências em Zonas Vocacionadas para HIS nas Áreas Centrais da Cidade de São Paulo: Desapropriação, Custo da Terra, Plano Diretor. São Paulo, IPT Dissertação de Mestrado, 2004.

EMURB. Caminhos para o Centro – estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo, EMURB, 2004.

EVANS, R.; DAWSON, J. Livable towns and cities. Liverpool: European Institute for Urban Affairs/John Moores University, 1994.

FELDMAN, S. Planejamento e zoneamento: São Paulo, 1947-1972. São Paulo: Edusp., 2005.

FERNANDES, A. Projeto Pelourinho: operação deportação X ampliação do direito. Curso de capacitação – Programas de reabilitação de áreas urbanas centrais. São Paulo: LabHab e Lincoln Institute of Land Policy, 2006.

FERRARI, Celson. Dicionário de Urbanismo. São Paulo, Disal. 2004.

FORTALEZA (Prefeitura Municipal). Secretaria de Planejamento – **Estudo de Vantagens Competitiva do Centro da Cidade de Fortaleza** – Fortaleza, 2004.

FORTALEZA (Prefeitura Municipal). Secretaria de Planejamento (SEPLA). Programa Morar no Centro, Levantamento de Imóveis Potenciais, 2004.

FORTALEZA (Prefeitura Municipal). Secretaria de Planejamento (SEPLA). Estudos das vantagens competitivas do centro de Fortaleza. Fortaleza: Espaço Plano – Arquitetura e Consultoria, 2004.

FRANÇA, Elisabete (org.). Guarapiranga – Recuperação Urbana e Ambiental no Município de São Paulo. M. Carrilho Arquitetos, São Paulo, 2000.

FREIRE, Madalena. *Psicanálise e Educação*, Paz e Terra, 1981.

FREIRE, Paulo. *Educação e Mudança*, Paz e Terra, 1981.

FREIRE, Paulo. *Pedagogia da Autonomia*, Paz e Terra, 1997, 24^a ed.

FREIRE, Paulo. *Pedagogia do Oprimido*, Paz e Terra, 1985, 14^a ed.

FREIRE, Paulo. *Política e Educação*, Cortez, 2001.

FREIRE, Paulo in Secretaria Municipal de Educação de São Paulo. *Planejamento. Instrumento de mobilização popular*. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo, 1992.

GADOTTI, Moacir *et alli*. *Cidade Educadora Princípios e experiências* Cortez Editora, 2004

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

HELLER, Agnes, “Estrutura da Vida Cotidiana”, in *O Cotidiano e a História*, trad. Carlos Nelson Coutinho, Paz e Terra, São Paulo, 1992, 4^a ed.

LABHAB. *Observatório do solo e da gestão fundiária no Centro de São Paulo, Produto 1*. São Paulo: FAU USP, 2006.

MARICATO, **Ermínia**. *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana*. Petrópolis, RJ. Editora Vozes, 2001.

MARIUZZO, **P**. *O centro em disputa*. Revista Eletrônica do IPHAN. Disponível em: <www.revista.iphan.gov.br>. Acessado em abr. 2007.

MENEZES, Ulpiano T. Bezerra. *A paisagem como fato cultural*. In **YAZIGI**, Eduardo. (org.) *Turismo e paisagem*. São Paulo, Contexto, 2002.

NOBRE, **E.A.C**. *Intervenções urbanas em Salvador: turismo e “gentrificação” no processo de renovação urbana do Pelourinho*. X Encontro Nacional da Anpur. Belo Horizonte, 2003.

PAIVA, **RICARDO**. *Entre o Mar e o Sertão: Paisagem e memória no centro de Fortaleza*. Dissertação de Mestrado. São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2005.

PEREIRA LEITE, MARIA ÂNGELA FAGGIN. As tramas da segregação. Tese de Livre-Docência, FAUUSP, inédita, 1998.

RIO DE JANEIRO (Prefeitura municipal). Secretaria Municipal de Habitação Novas Alternativas: projetos e propostas habitacionais para o Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2001.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz – Regeneração Urbana e Estratégias Residenciais em Áreas Centrais: o Caso de Fortaleza – dissertação de mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto, Portugal, 2006.

SANTOS, Milton. A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo, EDUSP: 2002. 1ª ed.

SANTOS, Milton. Metamorfose do espaço habitado. São Paulo, HUCITEC, 1996.

SÃO PAULO (município). Decreto Municipal 44.667 de 26 de abril de 2004. Regulamenta ZEIS, HIS, HMP e EHIS. São Paulo: Diário Oficial, 27 de abril de 2004.

SÃO PAULO (município). Lei Municipal nº 13.476 de 2002. Regulamenta a Isenção de ISS para serviços de construção civil de HIS.

SÃO PAULO (município). Lei Municipal nº 13.259 de 2002. Institui a Dação em pagamento.

SÃO PAULO (município). Lei Municipal nº 13.340 de 13 de setembro de 2002. Regulamenta o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE). São Paulo: Diário Oficial, 14 de setembro de 2002.

SÃO PAULO (município). Lei Municipal Nº 13.736 de 2004. Institui a Remissão de Dívida.

SÃO PAULO (município). Lei Municipal Nº 13.885 de 2004. Lei de Uso e Ocupação do Solo.

SÃO PAULO (município). Lei Municipal nº 13.885 de 25 de agosto de 2004. Regulamenta os Planos Regionais Estratégicos (PRE) e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS). São Paulo: Diário Oficial, 26 de agosto de 2004

SÃO PAULO (município). Resolução CFMH nº 23, de 12 de junho de 2002. Regulamenta o Programa Locação Social.

SEBRAE. Relatório “Perfil Sócio-Econômico do Cliente do Centro de Fortaleza”. Fortaleza: SEBRAE, 2004.

SEBRAE. Relatório “Perfil do Empresário do Centro de Fortaleza”. Fortaleza: SEBRAE, 2004.

- SEHAB.** Balanço Qualitativo de Gestão 2001 – 2004. São Paulo, PMSP, 2004.
- SEHAB.** Programa Morar no Centro.. São Paulo, 2003.
- SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PMRJ.** Novas Alternativas: projetos e propostas habitacionais para o Rio de Janeiro.
- SILVA, H.M.B.** Habitação no centro de São Paulo :como viabilizar essa idéia. Informativo FAUUSP, v.2, n.15, p.1-2, set. 2000.
- SIMÃO, Maria Cristina Rocha.** Preservação do patrimônio cultural em cidades. Belo Horizonte, Editora Autentica, 2001.
- SINDUSCON-CE** – Mercado Imobiliário na Grande Fortaleza – MERIFOR, Fortaleza, 2001.
- SMITH, N.** A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global. In: Bidou-Zachariassen, C. (org.), 2006.
- TSUKUMO, I.T.L.** Habitação Social no Centro de São Paulo: legislação, produção, discurso. Dissertação (Mestrado). São Paulo, FAUUSP, 2007.
- VARGAS, H. C. e CASTILHO, A. L. H.** Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados. Barueri, SP, MANOLE, 2006.
- VAZ, Lílian F. & JACQUES, Paola B.** A cultura na revitalização urbana – espetáculo ou participação. São Paulo, Revista Espaço e Debate V.23 n.43-44.
- VIEIRA, A. D.,** Valorização Imobiliária Decorrente de Intervenções Públicas no Centro de São Paulo. Dissertação (mestrado). São Paulo, IPT, 2007.
- VIEIRA, A. D.,** PAR Reforma – Panorama Geral 2000/2004. Trabalho final para disciplina do curso de mestrado profissional em habitação do Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT, ministrada pelo Prof. Dr. Ricardo Moretti. São Paulo, IPT, 2004.
- VILLAÇA, F.** As ilusões do Plano Diretor. São Paulo: FAUUSP, 2006. Disponível em: http://www.usp.br/fau/fau/galeria/paginas/0508_a_ilusao_do_pd_villaca.pdf. Acessado em: 10 jan. 2006.
- VILLAÇA, F.** Espaço intra-urbano no Brasil. Editora. São Paulo: Nobel/FAPESP, 2001.
- VILLAÇA, F.** O que todo cidadão precisa saber sobre habitação. São Paulo: Global Editora, 1986.

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Exemplo do Cadastramento de Informações por Quadra – Mapa da Quadra Fiscal SO/F8.....	27
Figura 2 – Exemplo de Ficha Cadastral para Levantamento de Campo.....	27
Figura 3, 4, 5 – Interação entre os integrantes do Quadro Técnico Municipal (QTM).....	30
Figura 6,7 – Audiência no Seminário e trabalhos dos grupos temáticos.....	33
Figura 8, 9 – Debate em oficinas e reunião em Plenária durante o Fórum	38
Figura 10 – Limites da área considerada para a elaboração do Plano Habitacional de Reabilitação da Área Central, com a demarcação do setor interno ao próprio Centro.....	41
Figura 11 - Mapa síntese 01 – Estruturas Ambientais e Urbanas da Área Central.....	43
Figura 12 – Mapa síntese 02 – Estrutura Viária e de Mobilidade Urbana da Área Central.....	45
Figura 13 – Mapa síntese 03 – Caracterização do Uso do Solo da Área Central.....	47
Figura 14 – Folheto promocional do Edifício Sky Tower.....	52
Figuras 15,16 – Usos mistos nos setores de comércio varejista popular.....	53
Figura 17 – Galpões vazios ou subutilizados próximo à porção Norte do Centro de Fortaleza.....	53
Figura 18 – Condições de Moradia na Área Central de Fortaleza.....	55
Figura 19 – Oferta de empreendimento por Bairros.....	60
Figura 20 – Mapa síntese 04 – Condições de Moradia e Imóveis vazios ou subutilizados na Área Central.....	63
Figura 21 – Valor da terra.....	81
Figura 22 – Setores de Intervenção Estratégica – Leitura Técnica.....	88
Figura 23 – Setores de Intervenção Estratégica – Leitura Comunitária.....	89
Figura 24 – Mapa de Consolidação dos Setores de Intervenção Estratégica – Leitura Técnica e Comunitária.....	90
Figuras 25, 26, 27 – Urbanização da Favela Marrocos com construção de unidades habitacionais...99	99
Figura 28 – Agentes Sociais da HABITAFOR na Favela Poço da Draga.....	100
Figura 29 – Zoneamento PDP-For na Área Central de Fortaleza.....	111
Figura 30 – Zona de Preservação Ambiental do Riacho Pajeú – destaque para áreas não preservadas com círculos vermelhos.....	114
Figura 31 – Zoneamento PDP-For e Setores Estratégicos de Intervenção.....	115
Figura 32 – Zona de Urbanização Prioritária e Estacionamentos.....	119
Figura 33 – Tipos de Vias e Sistema Viário segundo a LUOS.....	123
Figura 34 – Diretrizes de Intervenção Estratégica para o Setor 1.....	133
Figuras 35, 36, 37 – Imagens do Setor 1	133

Figura 38 – Propostas do Fórum I para o Setor de Intervenções Estratégicas 1.....	138
Figura 39 – Propostas para o Setor de Intervenções Estratégicas 1.....	141
Figura 40 – Diretrizes para Intervenções Estratégicas do Setor 2.....	144
Figuras 41, 42, 43 – Imagens do Setor 2.....	145
Figura 44 – Propostas do Fórum I para o Setor de Intervenções Estratégicas 2.....	148
Figura 45 – Propostas para o Setor de Intervenções Estratégicas 2.....	151
Figura 46 – Diretrizes para Intervenções Estratégicas do Setor 3.....	155
Figuras 47, 48, 49 – Imagens do Setor 3.....	156
Figura 50 – Propostas do Fórum I para o Setor de Intervenções Estratégicas 3.....	159
Figura 51 – Propostas para o Setor de Intervenções Estratégicas 3.....	162

ÍNDICE DE TABELAS

TABELA 1 – QUESTÕES DEBATIDAS NO SEMINÁRIO – ETAPA II.....	32
TABELA 2 – QUESTÕES DEBATIDAS NAS OFICINAS TEMÁTICAS – ETAPA II.....	32
TABELA 3 – QUESTÕES DEBATIDAS NAS OFICINAS TERRITORIAIS -	32
TABELA 4 – IMÓVEIS À VENDA – JORNAL O POVO	56
TABELA 5 – IMÓVEIS À VENDA – JORNAL DIÁRIO DO NORDESTE	57
TABELA 6 – OFERTA DE ALUGUÉIS – JORNAL O POVO	58
TABELA 7 – OFERTA DE ALUGUÉIS – JORNAL DIÁRIO DO NORDESTE	58
TABELA 8 - COMPARAÇÃO DAS OFERTAS DE VENDA E ALUGUEL DO CENTRO COM OS BAIRROS VIZINHOS.	59
TABELA 9 – ESTIMATIVA DE SUPERFÍCIE COM POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO PARA FINS DE MORADIA POR TIPO DE IMÓVEL VAZIO OU SUBUTILIZADO NA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA	64
TABELA 10 – DESCRIÇÃO DAS TIPOLOGIAS DE EDIFÍCIOS VAZIOS OU SUBUTILIZADOS	66
TABELA 11 – IMÓVEIS SELECIONADOS PARA ANÁLISE PRELIMINAR	67
TABELA 12 – PREÇO ESTIMADO POR ETAPA DA REFORMA.	76
TABELA 13 – INCIDÊNCIA PERCENTUAL DAS ETAPAS DE REFORMA POR TIPOLOGIA	77
TABELA 14 – REFERÊNCIAS ADOTADAS PARA ESTIMATIVA DE CUSTOS DE REFORMA DE EDIFÍCIOS PARA USO HABITACIONAL.	78
TABELA 15 – DESCRIÇÃO DAS TIPOLOGIAS – CONSTRUÇÃO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS	79
TABELA 16 – CARACTERIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS POR TIPOLOGIAS	80
TABELA 17 – CUSTO DO TERRENO POR UNIDADE PARA AS TIPOLOGIAS SELECIONADAS – NOVOS EMPREENDIMENTOS	82
TABELA 18 – CUSTOS TOTAIS POR UNIDADE POR TIPOLOGIA – NOVOS EMPREENDIMENTOS.....	82
TABELA 19 – PROBLEMAS E POTENCIALIDADE DA ÁREA CENTRAL	86
TABELA 20 – PROGRAMAS DE URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE FAVELAS NA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA	99
TABELA 21 – ESTIMATIVA DE SUPERFÍCIE COM POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO PARA FINS DE MORADIA POR TIPO DE IMÓVEL VAZIO OU SUBUTILIZADO NA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA	102
TABELA 22 – ESTIMATIVA DE SUPERFÍCIE COM POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO PARA FINS DE MORADIA POR TIPO DE IMÓVEL VAZIO OU SUBUTILIZADO NA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA.....	104
TABELA 23 – DESCRIÇÃO DA ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 01 – ZOP 01.....	109
TABELA 24 – DESCRIÇÃO DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PAISAGÍSTICO, HISTÓRICO, CULTURAL E ARQUEOLÓGICO - ZEPH	110
TABELA 25 – DESCRIÇÃO DA ZONA ESPECIAL DE DINAMIZAÇÃO URBANÍSTICA E SOCIOECONÔMICA - ZEDUS	110
TABELA 26 – DESCRIÇÃO DA ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - ZPA	113
TABELA 27 – DETALHAMENTO LEGISLAÇÃO AMBIENTAL RIACHO PAJEÚ	113
TABELA 28 – ATIVIDADES E NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA O USO RESIDENCIAL	117
TABELA 29 – ATIVIDADES E NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA O USO MISTO	118
TABELA 30 – DEFINIÇÃO E REGULAMENTAÇÕES SOBRE REFORMA.....	121
TABELA 31 – ADEQUAÇÃO DAS ATIVIDADES PELO SISTEMA VIÁRIO – Uso RESIDENCIAL	124
TABELA 32 – ADEQUAÇÃO DAS ATIVIDADES PELO SISTEMA VIÁRIO – Uso MISTO	125
TABELA 33 – DETERMINAÇÕES ESPECÍFICAS DA LUOS PARA A ZONA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA.	126
TABELA 34 – DETERMINAÇÕES ESPECÍFICAS TRIBUTÁRIAS PARA A ZONA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA.	127
TABELA 35 – CARACTERÍSTICAS E DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO NO SETOR I – ENTORNO DO RIACHO PAJEÚ	132
TABELA 36 – SETOR ESTRATÉGICO DE INTERVENÇÃO 1 – CONTRIBUIÇÕES DA COMUNIDADE SOBRE SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE	134
TABELA 37 – SETOR ESTRATÉGICO DE INTERVENÇÃO 1 – CONTRIBUIÇÕES DA COMUNIDADE SOBRE USO DO SOLO	136
TABELA 38 – SETOR ESTRATÉGICO DE INTERVENÇÃO 1 – CONTRIBUIÇÕES DA COMUNIDADE SOBRE HABITAÇÃO	136

TABELA 39 – SETOR ESTRATÉGICO 1 - SUPERFÍCIE ESTIMADA PARA UTILIZAÇÃO PARA FINS HABITACIONAIS, POR TIPO DE IMÓVEL VAGO OU SUBUTILIZADO	140
TABELA 40 – CARACTERÍSTICAS E DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO NO SETOR 2 – BINÁRIO AV. IMPERADOR E AV. TRISTÃO GONÇALVES	143
TABELA 41 – SETOR ESTRATÉGICO DE INTERVENÇÃO 2 – CONTRIBUIÇÕES DA COMUNIDADE SOBRE SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE	145
TABELA 42 – SETOR ESTRATÉGICO DE INTERVENÇÃO 2 – CONTRIBUIÇÕES DA COMUNIDADE SOBRE USO DO SOLO	146
TABELA 43 – SETOR ESTRATÉGICO DE INTERVENÇÃO 2 – CONTRIBUIÇÕES DA COMUNIDADE SOBRE HABITAÇÃO	146
TABELA 44 – SETOR ESTRATÉGICO 2 - SUPERFÍCIE ESTIMADA PARA UTILIZAÇÃO PARA FINS HABITACIONAIS, POR TIPO DE IMÓVEL VAGO OU SUBUTILIZADO	149
TABELA 45 – CARACTERÍSTICAS E DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO NO SETOR III – PORÇÃO NORTE DO SETOR CENTRAL	153
TABELA 46 – SETOR ESTRATÉGICO DE INTERVENÇÃO 3 – CONTRIBUIÇÕES DA COMUNIDADE SOBRE SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE	156
TABELA 47 – SETOR ESTRATÉGICO DE INTERVENÇÃO 3 – CONTRIBUIÇÕES DA COMUNIDADE SOBRE USO DO SOLO	157
TABELA 48 – SETOR ESTRATÉGICO DE INTERVENÇÃO 3 – CONTRIBUIÇÕES DA COMUNIDADE SOBRE HABITAÇÃO	157
TABELA 49 – SETOR ESTRATÉGICO 3 - SUPERFÍCIE ESTIMADA PARA UTILIZAÇÃO PARA FINS HABITACIONAIS, POR TIPO DE IMÓVEL VAGO OU SUBUTILIZADO	160

ANEXO I
QUADROS E MAPAS DO PLANO

ANEXO II

ROTEIRO PARA SELEÇÃO DE IMÓVEIS PARA USO HABITACIONAL

Este roteiro visa à construção de um conjunto de critérios para seleção de imóveis na área central de Fortaleza com potencial de adequação e transformação para o uso habitacional, tendo em vista o estoque imobiliário disponível nesta região.

A seguir descrevemos as etapas necessárias à seleção dos imóveis, tanto para edifícios quanto terrenos vazios ou subutilizados. Vale lembrar que o conjunto de procedimentos descritos a seguir deve ser acompanhado da estruturação de um banco de dados georreferenciados para a construção de um observatório do mercado imobiliário, ferramenta fundamental para a prospecção de imóveis selecionados para os diferentes programas habitacionais.

Primeira etapa – prospecção inicial dos imóveis por perímetro selecionado

A primeira etapa deste trabalho é a de prospecção geral dos imóveis vazios ou subutilizados, que deve se iniciar preferencialmente por perímetros pré-selecionados. Neste Plano sugerimos que esta seleção se inicie pelos setores estratégicos de intervenção.

O Plano apresentou, em seu capítulo 4, avaliação preliminar de uma amostra de 36 imóveis vagos, com potencial de utilização para habitação. Esta avaliação preliminar deve se constituir na primeira etapa do trabalho de prospecção de oportunidades imobiliárias da HABITAFOR. É uma etapa que conta apenas com vistorias de campo, ainda sem as informações sobre a situação de propriedade, dívidas tributárias e condições de habitabilidade.

Os 36 imóveis da amostra deste Plano foram posteriormente classificados em 12 tipologias, em função de critérios que possibilitassem uma análise dos custos de reforma. Para os terrenos, foram selecionadas outras duas tipologias para empreendimentos novos, que podem ser reavaliadas em função de critérios mais detalhados de projeto a serem estabelecidos pela equipe técnica da HABITAFOR.

Estas tipologias então definidas serão, oportunamente, verificadas tanto sob o ponto de vista de composição de custos da produção das unidades habitacionais, quanto pela sua localização e proximidade a outros imóveis com potenciais semelhantes, para que se possa obter ganho de escala na execução dos programas habitacionais.

A partir da composição deste universo, devem ser feitas pesquisas complementares para verificar:

a. Propriedade do imóvel

É sempre preferível desapropriar ou adquirir o imóvel de um número mais baixo possível de proprietários, pois isto diminui custos e tempo de aquisição do imóvel. Os casos de espólio devem ser evitados, também por representarem ônus financeiros em função da duração dos processos de desapropriação ser mais longa na maioria dos casos. Haverá casos em que a propriedade do imóvel

é pública, o que pode facilitar bastante a negociação e aprovação pela Câmara (quando se tratar de imóvel municipal) de sua destinação para fins habitacionais. A Superintendência de Patrimônio da União deve ser consultada a respeito da disponibilidade de imóveis federais para inclusão nos programas habitacionais.

b. Situação tributária

A pesquisa junto à Secretaria de Finanças pode apontar os imóveis que estão com dívidas junto à Prefeitura, que podem ser negociadas para abatimento dos valores de mercado. Neste caso, é necessário que a Prefeitura Municipal de Fortaleza envie projeto de lei à Câmara Municipal para aprovar a dação em pagamento, uma vez que a renúncia fiscal aos tributos devidos deve ser aprovada por lei.

c. Legislação incidente

Devem ser consideradas todas as restrições e possibilidades de mudança na legislação expostos no capítulo 8 deste Plano. Neste momento da análise, deve ser dada atenção especial à incidência de tombamento, para avaliar os custos necessários à preservação e restauro parcial ou total do imóvel. Nos casos de terrenos utilizados por estacionamento, deve-se verificar a regularidade do estabelecimento.

d. Vacância do imóvel

A desocupação prolongada (parcial ou total) dos imóveis pode ser um indicativo de grandes dívidas de IPTU; dívidas que poderiam ser negociadas, favorecendo a viabilidade financeira do empreendimento.

e. Uso anterior

Algumas das tipologias identificadas oferecem melhores condições para reforma uma vez que a estrutura, as aberturas nas fachadas (para iluminação e aeração) e as prumadas hidro-sanitárias são itens de forte incidência nos custos de construção, a exemplo de hotéis. As instalações condominiais – circulação vertical e horizontal e as redes de serviços - também incidem no aproveitamento racional do potencial de intervenção. O cruzamento de dados do IBGE, COELCE e CAGECE pode indicar estas taxas de vacância.

f. Porte

O rendimento dos investimentos feitos para a construção de unidades habitacionais é proporcional ao número de unidades geradas, em função de ganhos de escala na contratação dos serviços.

Com estas informações, será possível um panorama atualizado do mercado, tanto da oferta quantitativa como qualitativa. A partir do cruzamento destas informações, poderão ser identificados os imóveis com maiores condições de prosseguir para a segunda etapa de análise.

Segunda etapa – elaboração de estudos de pré-viabilidade técnico-econômica

Se estabelecidas condições anteriores favoráveis, o próximo passo será contatar os proprietários para a autorização do desenvolvimento de estudo de viabilidade técnica e financeira, a partir do exame das condições levantadas na própria edificação.

Esta etapa compreende o seguinte conjunto de atividades:

1. vistoria ao imóvel para desenhar a planta do apartamento tipo e verificar as condições de manutenção das instalações elétricas e sanitárias
2. elaboração de estudo preliminar sobre a quantidade de demolição e construção necessárias à adaptação do edifício ao uso habitacional, no caso de reformas, ou implantação de tipologias exemplares, no caso de terrenos.
3. estimativa de valor da obra, em função dos custos estimados, apresentados no capítulo 4 deste Plano. Vale lembrar que estes estudos podem ser aprimorados, quanto maior o grau de informação técnica disponível nesta fase de estudo.
4. estimativa de valor do imóvel, a partir de prospecção dos valores de mercado, que podem ser fornecidos por meio do SINDUSCON e SECOVI locais, ou por pesquisas de mercado específicas.
5. Com a composição de custos e potencial de ocupação, chega-se à estimativa de custo por unidade, que deve ser comparada com as condições de compra da demanda a ser atendida. Esta atividade é essencial para definir a forma de acesso da população à unidade produzida, seja pelo financiamento subsidiado, seja pela locação social.

Além destas informações, deverão ser observadas as condições de financiamento para a execução das obras e das parcelas a serem pagas pela demanda identificada para cada caso. Outro ponto decisivo para garantir a manutenção das condições exemplares destes empreendimentos para sua re-aplicação conseqüente na área central é a gestão do processo por parte da HABITAFOR.