

O SETOR LESTE DA ORLA MARÍTIMA DE FORTALEZA-CE: AMEAÇAS E RESISTÊNCIAS

Ana Livia Ferreira da Costa
Graduanda em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Ceará
liviafcoosta@gmail.com

RESUMO:

O presente artigo busca incitar o debate quanto à vulnerabilidade das comunidades localizadas na orla marítima de Fortaleza, em um contexto de financiamento do desenvolvimento urbano, supressão de políticas públicas e periferização da pobreza. Com a crescente ameaça às comunidades, relacionada ao acirramento das desigualdades e das lutas socioespaciais, torna-se fundamental um aprofundamento na compreensão dos mecanismos de suporte do Estado ao mercado imobiliário e a construção de uma crítica à política urbana vigente. Metodologicamente, o recorte da orla marítima é analisado por meio de três camadas: a cidade do mercado imobiliário, a cidade das políticas públicas e a cidade informal e precária.

Palavras-chave: financiamento urbano; orla marítima; lutas socioespaciais

GT – 12: “Estado, grandes projetos e planejamento corporativo”

1 INTRODUÇÃO

Em um contexto de financiamento do desenvolvimento urbano, supressão de políticas públicas e periferização da pobreza, as comunidades localizadas no litoral estão vulneráveis à pressão imobiliária e em constante ameaça de remoção. Com o acirramento das desigualdades e das lutas socioespaciais, tornam-se necessárias alternativas ao modelo de política urbana vigente em Fortaleza, em contraponto ao planejamento estratégico do Plano Fortaleza 2040 e à disseminação das parcerias público-privadas.

“Para compreender determinadas realidades urbanas, onde prevalecem o conservadorismo e o patrimonialismo, faz-se necessário a análise dos arranjos institucionais, das estruturas de poder e dos atores que concentram a propriedade fundiária, no sentido de evidenciar as superposições e as associações.”
(PEQUENO et al, 2018)

O Estado, ao definir planos e projetos urbanísticos de renovação e reestruturação urbana, tem papel fundamental no cenário de *“consolidação do espaço urbano enquanto um dos elementos fundamentais do processo de reprodução do capital”* (PEQUENO et al, 2018), contribuindo para a difusão do conceito de cidade como mercadoria e como negócio. Portanto, é de interesse deste trabalho analisar as proposições da gestão de Fortaleza para os territórios mais ameaçados do setor leste da orla, com o intuito de explicitar a coalizão de forças entre o mercado imobiliário e o Estado quanto às intervenções no espaço urbano.

“A compreensão da produção social do espaço urbano passa pela análise de vários processos, agentes e sujeitos que se amalgamam em relações conflituosas e contraditórias” (SANTOS, 2012)

Este trabalho objetiva compreender de que forma o Estado promove mecanismos de suporte ao mercado imobiliário, por meio de planos urbanísticos, alterações legislativas e novas propostas urbanas. Metodologicamente, o recorte da orla marítima é analisado por meio de três camadas: a cidade do mercado imobiliário, a cidade das políticas públicas e a cidade informal e precária, baseadas na teoria de Jaramillo (1982).

“Assim, diferentes formas de produção - doméstica, encomenda, mercado e estatal - aconteceriam simultaneamente, sendo a relação entre estas, explicativas das lógicas de produção do espaço em sua totalidade.” (RUFINO; PEREIRA, 2011, p. 74)

2 CIDADE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A prévia desvalorização de territórios bem localizados para recaptura imobiliária envolve a ausência do Estado enquanto provedor de políticas públicas, incluindo os espaços de habitabilidade precária e de vulnerabilidade de posse, visto que viabiliza e barateia a remoção das famílias e a substituição edilícia e social, que pode ocorrer por meio de investidora do proprietário, mas que comumente ocorre por meio de atuação estatal, tanto pela implementação de grandes

projetos urbanos, quanto por ações surpresas de grupos táticos militarizados¹, como o Grupo de Trabalho de Ocupações Irregulares (GTOI), responsável por inúmeras remoções violentas.

Nesse contexto, Neil Smith diferencia renda da terra capitalizada de renda da terra potencial, sendo a primeira “*a real quantidade de renda da terra apropriada pelo proprietário, dado seu atual uso*”, enquanto a segunda seria “*a quantia que pode ser capitalizada sob o maior e o melhor uso que se faz dela*” (MARTINS, 2015, p. 203). Portanto, a renda diferencial ou rent gap refere-se “*à disparidade entre o nível de renda da terra potencial e a real renda da terra capitalizada*” (MARTINS, 2015, p. 204). Este potencial lucrativo referente à renda diferencial corresponde a um elemento fundamental para a especulação imobiliária e para o estoque de terras, o que corrobora no expressivo número de vazios urbanos em Fortaleza.

Ademais, a concentração fundiária expressa-se pela “cidade fatiada”, em que os “donos da cidade” são poucos e muito bem delimitados: os grandes latifundiários urbanos. Assim, tal concentração influi na especulação imobiliária da terra, que consiste em uma:

“forma pela qual os proprietários da terra recebem renda transferida dos setores produtivos da economia, através de investimentos públicos em infraestrutura e serviços urbanos, os chamados meios coletivos de produção e consumo no espaço urbano” (CAMPOS FILHO, 1989 apud SANTOS, 2012).

Enquanto os proprietários de terrenos vazios bem localizados aguardam sua valorização, sem exercer a função social da propriedade e da cidade, o contexto de déficit habitacional de Fortaleza é crescente², com densificação dos assentamentos precários devido ao não acesso populacional às moradias dentro do mercado e, conseqüentemente, da legalidade.

“Entende-se que a propriedade privada da terra é um dos fundamentos da valorização fundiária desigual, que assegura a reprodução do processo de segregação socioespacial ao garantir o seletivo e restrito acesso à terra apenas pelos mecanismos de mercado” (SANTOS, 2012)

A partir do banco de dados do Cadastro de Loteamentos da SEINF, no período entre 1932 e 2002, sistematizado por ALDIGUERI (2017), pode-se aferir que dentre os principais loteadores, “*nas décadas de 30 e 40, destacam-se os proprietários de bancos, de casas comerciais, de indústrias e de imobiliárias*”, incluindo os grupos/famílias Vieira (38 loteamentos e 18.790.953

¹ A ZEIS Vila Vicentina, localizada no bairro Dionísio Torres, foi surpreendida, em 2016, por tratores derrubando algumas casas, ação decorrente de pedido de reintegração de posse, visando à efetivação de empreendimento da construtora BSPAR. Com resistência dos moradores e apoio da Universidade, esta ZEIS foi incluída entre as 10 ZEIS prioritárias de implementação, tendo hoje seu conselho gestor eleito e um pedido de tombamento encaminhado. Fonte: <http://www.lehab.ufc.br/wordpress/apos-mais-de-um-ano-da-tentativa-de-remocao-vila-vicentina-resiste-na-batalha-para-regulamentacao-das-zeis/>

² Segundo dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) de 2013, Fortaleza possui um déficit habitacional de 102,1 mil habitações.

m²), Gentil (33 loteamentos e 5.031.030 m²) e Diogo Siqueira (26 loteamentos e 32.073.574 m²), que correspondem aos “*maiores concentradores de terras (em termos de extensão de áreas loteadas) e produtores de loteamentos (em termos de números de loteamentos)*”. Muitos destes loteamentos foram uma forma de incorporar terras rurais aos limites da cidade, garantindo o monopólio e o controle sobre este mercado em ascensão.

À propriedade do Coronel Antônio Diogo Siqueira, proprietário com maior área de loteamentos cadastrada, inclui-se significativo trecho de terras do recorte em análise, com expressiva concentração de vazios urbanos, em destaque à Praia do Futuro. Loteamentos efetivados desde 1940, de acordo com essa mesma fonte de dados, e sem aplicação da função social da propriedade até os dias de hoje, intensificam o debate sobre especulação imobiliária e concentração fundiária.

“Dentre os imóveis pertencentes à Diogo, destaca-se a grande gleba de terra, adquirida por ele do seu genro Waldemiro Maia, que compreendia à área limitada pelo rio Cocó, por trecho do ramal ferroviário que se destina ao porto do Mucuripe e pelo Oceano Atlântico, do Mucuripe até a foz do rio Cocó” (ANDRADE, 2012 apud ALDIGUERI 2017)

“Somente a família Diogo e Gentil concentram 27% de área loteada cadastrada entre 1932 e 2002. Enquanto, conjuntamente, as famílias Diogo, Gentil e Vieira representam aproximadamente 30% de área loteada e 10% do número total de loteamentos cadastrados”. Em uma cidade de alta densidade periférica, em que 40% da população vive em 11% do território (PLHIS 2012), trazer à tona a concentração fundiária histórica de Fortaleza e a desigualdade na apropriação da riqueza socialmente produzida, torna-se um ato político, que legitima a luta de tantos movimentos sociais sem terra por acesso à moradia digna.

“A concentração de terras, sob as leis da moderna propriedade privada, significa grande poder a grupos específicos de impor a lógica mercantil na produção e acesso à riqueza terra, sobrepondo-se às formas não mercantis de apropriação. Uma condição que exacerba o acesso desigual à terra, tendo em vista o significado que essa passa a ter como poder econômico e mercadoria” (ALDIGUERI, 2017, p.127)

Esta moderna propriedade da terra baseia-se na mercantilização - compra e venda - desta mercadoria, possível essencialmente após a lei de terras no Brasil (1850), o que corroborou para o controle, na época, da produção dos homens livres e pobres pelos grandes proprietários. Assim, a herança “*atua como elemento que materializa a mobilização de riqueza na forma de transferência (direito hereditário)*”, possibilitando a manutenção, no tempo, do poderio e domínio de riqueza.

“As propostas de controle sobre o acesso à terra, que era a principal fonte de sobrevivência do homem pobre-livre, eram tidas como um dos mecanismos importantes a ser utilizado para submetê-la ao

trabalho regular e disciplinado” (PINHEIRO, 1990 apud ALDIGUERI, 2017)

Um caso recente que revela o conflito entre os grandes proprietários e as ocupações urbanas é o da comunidade consolidada Beira Rio (conhecida como Humaitá), localizada limítrofe à ZEIS Praia do Futuro, na rua Jamaica, com cerca de 200 famílias. Sofreram e perderam o processo judicial de reintegração de posse protocolado pelo proprietário Daniel Kleimberg, o qual propôs o acordo dos moradores pagarem os valores referentes aos terrenos em prol de garantir sua permanência no local³. Com apoio do Escritório Frei Tito de Alencar (EFTA), as famílias estão buscando uma audiência de conciliação com o suporte jurídico da proximidade com a ZEIS e da premissa da função social da propriedade.

Além disso, uma forma de evidenciar a atuação do mercado imobiliário na cidade é revelar as propostas arquitetônicas espetacularizadas, com perpetuação expressiva da verticalização, incluindo flexibilização de índices e parâmetros urbanísticos para a efetivação desse “fetiche” do mercado pela orla marítima de Fortaleza.

Uma dessas propostas inclui a incorporação de um projeto imobiliário no edifício São Pedro, patrimônio histórico tombado desde 2015, que seria realizado enquanto projeto especial (com requerimento de alteração da taxa de ocupação, do índice de aproveitamento e do gabarito) e concretizado mediante contrapartida financeira do investidor. A altura máxima permitida pelo zoneamento do Plano Diretor de 2009 é 72m, porém a altura total do projeto consiste em 97m, descaracterizando o patrimônio e desconsiderando a inserção urbana no contexto do bairro.

Este projeto foi aprovado para “análise de orientação prévia” pela Comissão Permanente do Plano Diretor (CPPD), em 2016. Segundo a Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), “a análise respeita o processo de tombamento”, visto que a proposta mantém a fachada original e atua na reformulação da parte central do prédio, que está em zona de proteção diferenciada de acordo com o tombamento, que permite “*intervenções necessárias para o funcionamento do edifício tais como acessibilidade, adequação ao projeto de incêndio, dentre outros*”. A proposta, de responsabilidade do escritório Nasser Hissa Arquitetos Associados, é que a nova torre consista em um hotel de luxo, porém ainda existem famílias morando no local.

“É um emaranhado de salas internas, não existindo possibilidade de uma utilização atual para a edificação como ela hoje se apresenta. Por outro lado, nenhuma cidade pode se dar ao luxo, em termos de sustentabilidade, de ter um volume de construção daquele porte sem uso. É um desperdício numa área privilegiada com infraestrutura de esgoto, transporte e serviços” Nasser Hissa, em entrevista à Rádio Verdes Mares

Paradoxalmente, a cidade não “se pode dar ao luxo” de ter um edifício sem uso caso o objetivo seja a apropriação pelo mercado, visto que existe uma expressiva concentração de imóveis

³ Informações obtidas em diálogo com a advogada de direitos humanos do EFTA, Mayara Alencar.

subutilizados no centro da cidade, bairro vizinho à Praia de Iracema, mapeados pelo Plano Fortaleza 2040, mas que não foram efetivamente pensados enquanto uma política pública de habitação de interesse social, ou de aplicação de instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade (2001), como IPTU progressivo no tempo; parcelamento, edificação e uso compulsórios (PEUC); desapropriação para fins de reforma urbana; direito de preempção, entre outros.

Outra proposta, localizada na foz do riacho Maceió, consiste no “maior prédio de Fortaleza”, com 52 andares, desenhado pelo escritório Daniel Arruda e a ser concretizado pela construtora Colmeia. O projeto original, que consistia em duas torres de 27 andares, foi alterado em virtude da possibilidade de se utilizar o instrumento da Outorga Onerosa. A única limitação para a altura foi estabelecida pelo Comando da Aeronáutica, devido ao tráfego aéreo. Cada apartamento, com 600m² de área e sete vagas na garagem, custaria em média 7 milhões de reais.

Este edifício está incluso na Operação Urbana Consorciada Riacho Maceió, na qual a contrapartida pública foi a efetivação do parque Otacílio Teixeira na foz do Riacho Maceió e sua manutenção por 10 anos, que era responsabilidade da incorporadora Terra Brasilis, antiga proprietária do terreno, e foi transferida para a construtora Colmeia. Para sua concretização, foram removidas cerca de 87 famílias que moravam há décadas no local, por meio de pressão e negociação de venda de algumas casas e, posteriormente, pelo pagamento de indenização às famílias remanescentes. *“Durante esse processo, as casas que eram compradas eram demolidas e o entulho resultante era deixado no local acumulando lixo, baratas e ratos, tornando a moradia na rua mais insalubre e insegura.”*

A média do valor pago pelas casas foi 60 mil reais, apesar de estarem localizadas próximas à beira-mar. Em contrapartida, a divulgação do novo empreendimento conta com o seguinte marketing: “De frente para a imensidão do mar. Lugar alto, valorizado, privilegiado. Em breve.”

“Segundo o Diário Oficial do Município, publicado em 2002, o custo total para a implantação do Parque pela Norpar foi de aproximadamente 2,5 milhões de reais. Disso, cerca de 627 mil reais foram destinados às indenizações.”⁴

A área em questão é estabelecida pelo Plano Diretor como uma Zona de Recuperação Ambiental (ZRA), com índice de aproveitamento igual a 0,6. Como contrapartida privada, o índice foi flexibilizado para 4, além de novas delimitações para a área de preservação ambiental. Além disso, com a outorga onerosa, a altura máxima permitida foi alterada de 72m para 150m.

Uma proposição divulgada recentemente foi a do *Marina Mucuripe, Business, Hotel and Residence*, desenvolvida pelo escritório *Luiz Deusdara Building Workshop*, em parceria com a secretaria de turismo do Governo do Estado do Ceará, que se subdivide em alguns projetos estruturantes. Um deles é o Marina Mucuripe, localizado entre o novo Mercados dos Peixes e o Moinho Dias Branco, na avenida Abolição e, continuamente, na avenida Vicente de Castro. Consiste em três torres ovais, com hotel (30.000 m²), centro empresarial (40.000 m²), habitação

⁴ Fonte: <http://www.lehab.ufc.br/wordpress/ouc-riacho-maceio-resulta-na-remocao-de-familias-na-senador-machado/>

multifamiliar (32.000 m²) e centro comercial (55.000 m²), além de shopping, calçadão, píer turístico e uma nova marina desportiva.

Altera-se a legislação de trecho da Zona de Orla, aumentando o índice de aproveitamento de 1 para 3 e altura máxima de 48m para 72m. O projeto é previsto para ser efetivado em duas fases, em que a primeira abarcaria a construção dos edifícios e da nova marina; e na segunda fase, os trechos de espaços públicos de lazer e o píer. O Valor Geral de Vendas (VGV) na primeira fase, que corresponde à soma do valor potencial de venda das unidades de um empreendimento a ser lançado, é de 3,9 bilhões de reais, correspondendo a 25.000 reais por m². Com a possibilidade de construção da quarta torre, o empreendimento teria VGV adicional de 800 milhões, saltando de uma área total de vendas de 157.000 m² para 189.000 m².



Figuras 1 e 2: Projeto Marina Mucuripe e Teleférico / Projeto Marina Iracema e Acquário do Ceará.
Fonte: Luiz Deusdara, Building Workshop (2019)

Outra proposta é a do Teleférico, com 4 estações: Aquário, Aterro, Náutico e Mucuripe, conectando as duas principais propostas de intervenção: o Marina Iracema e o Marina Mucuripe. O Marina Iracema localiza-se na Av. Almirante Barroso, defronte ao Acquário do Ceará em construção, consistindo na demolição de uma quadra inteira para implementação de uma praça (37.000 m²); centro comercial (25.000 m²) com 1200 vagas de estacionamento; torre empresarial (35.000m²) contendo 1000 salas de 30m² e 1500 vagas de estacionamento; hotel (30.000 m²) com 600 quartos e 120 vagas de estacionamento; além de área para eventos (2.000 m²). As imagens fornecidas não incluem a remoção da comunidade Poço da Draga, mas é válido refletir sobre os impactos desta intervenção na estrutura urbana e no aumento do custo de vida, além de se incitar um questionamento sobre a concentração de projetos espetacularizados no mesmo trecho da cidade, apesar das obras do Acquário Ceará estarem paralisadas e sem perspectiva de finalização.

3 CIDADE DAS POLÍTICAS PÚBLICAS

Abordando os conceitos de cidade como negócio e empreendedorismo urbano já mencionados, destaca-se, no caso de Fortaleza, o programa Fortaleza Cidade Competitiva e as Operações Urbanas Consorciadas (OUCs). A operação urbana consorciada é um instrumento de financiamento do desenvolvimento urbano previsto no Estatuto da Cidade (2001), que visa à

transformação urbanística, social e ambiental do território. Em 2018, após contratação de estudo de viabilidade realizado pela Quanta Consultoria, em que os critérios relacionados às oportunidades imobiliárias analisaram o risco de negócios (infraestrutura), a rentabilidade (valor da terra) e o grau de efetivação dos empreendimentos, foram lançadas 15 novas OUCs, destacando Fortaleza como “a cidade com o maior número de operações urbanas consorciadas no Brasil”. Os critérios utilizados para tal mapeamento buscam garantir a efetividade de investimentos privados, destacando o trecho da orla como um ativo financeiro.

“[...] as Operações Urbanas podem ser boas ou ruins, sob uma ótica progressista, dependendo da maneira como forem incluídas e detalhadas nos Planos Diretores. A tese defendida aqui é que não está na técnica do instrumento a fonte do seu uso fortemente regressivo, contrário ao interesse social. Ele não tem a propriedade, por si só, de ser nocivo ou benéfico na construção da cidade democrática e incluyente. A questão está em sua formulação e implementação no nível municipal. Dependendo delas, dificilmente sua aplicação deixará de ser antissocial” (MARICATO, FERREIRA, 2012 apud HOLANDA, ROSA, 2017).

Sobrepondo estas operações com o recorte em análise, temos no Centro: a OUC Litoral Central - Praia de Iracema; a OUC Leste Central - Riacho Pajeú e, limítrofe ao recorte, a OUC Oeste Central - Jacarecanga. Mais ao leste, temos: a OUC Zona Portuária; a OUC Maceió Papicu e as OUCs Praia do Futuro I e II. O interesse de retomada imobiliária no Centro explicita-se nas políticas públicas não somente pelas mudanças legislativas ou pelos planos urbanísticos, mas também pela concentração de operações no seu limite, ou limítrofe a ele.

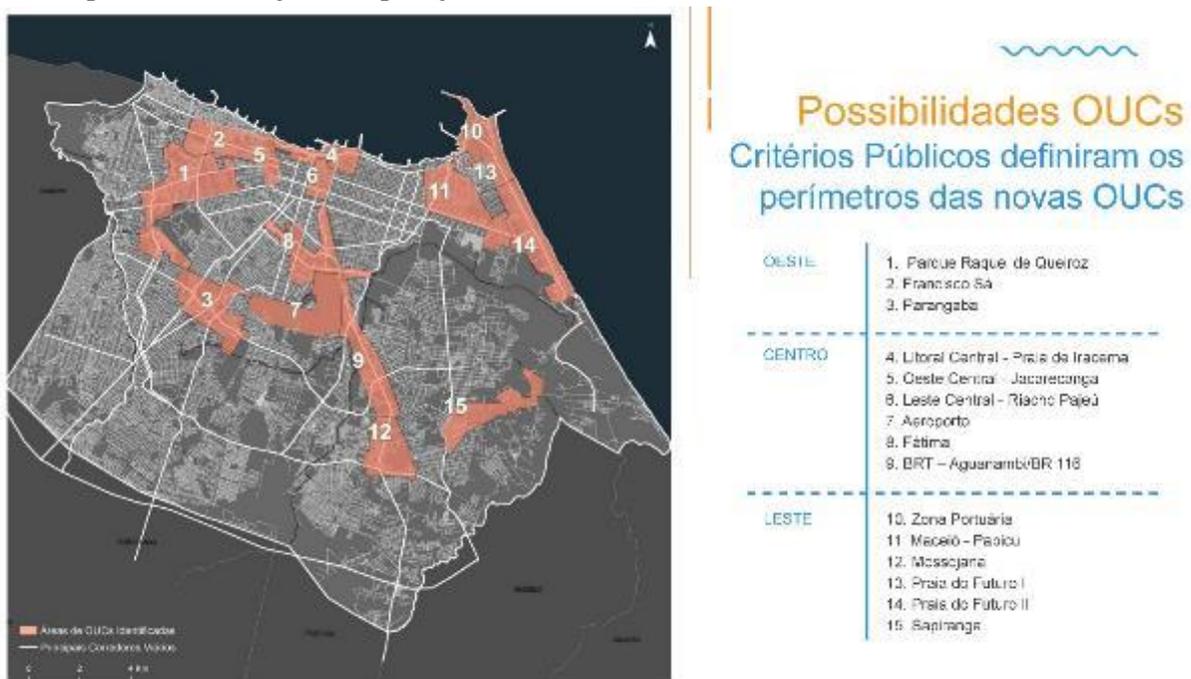


Figura 3: Novas Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza, localizadas nas áreas mais rentáveis para investimentos privados. Fonte: SEUMA, 2018

Em documentos oficiais, informa-se que as operações devem proporcionar regularização fundiária e melhorias habitacionais em ZEIS, visto que esta legislação se sobrepõe às OUCs. Entretanto, não há garantia de efetividade, nem da permanência dessas populações no local, visto que a mesma gestão tem ameaçado de remoção, por meio de projetos de infraestrutura, a ZEIS Cais do Porto (comunidade do Titanzinho) e a ZEIS Papicu (comunidade Verdes Mares), descumprindo, portanto, a legislação do Plano Diretor.

Além disso, é válido mencionar que as OUCs já implementadas na cidade possuem aplicações dúbias de seus princípios, expulsando moradores originais, flexibilizando de forma alarmante parâmetros urbanísticos e contribuindo fortemente para um processo de gentrificação urbana, com encarecimento dos aluguéis e do custo de vida nos arredores, dificultando a permanência dos moradores. Isto pode ser verificado na OUC Riacho Maceió e na OUC Papicu.

Na primeira, é informado que o retorno público da operação seria a economia de 7 milhões de reais na requalificação da foz do riacho Maceió. Entretanto, a flexibilização urbanística permitiu, em troca, o projeto de um edifício de 52 andares, no qual a venda de apenas uma unidade habitacional traria o retorno financeiro do investimento inicial⁵. Investimento este que também valorizou a terra na qual o edifício será construído, questionando-se, portanto, a efetiva contrapartida social nesta parceria público-privada. Além disso, todo o restante do riacho, localizado ao sul da Avenida da Abolição e rodeado por assentamentos precários e ZEIS, foi ignorado pela OUC, demonstrando os reais interesses relacionados à sua implementação.

Na segunda, a permissividade não foi quanto ao gabarito e sim quanto ao limite de quadra máxima e à mudança de uso do solo, possibilitando a construção de um shopping center, o Riomar Papicu. Neste caso, a requalificação viária também beneficiou o investidor privado, visto que era necessário o acesso ao empreendimento. Além disso, questiona-se a efetividade da requalificação ambiental da Lagoa do Papicu e, por conseguinte, dos benefícios reais à sociedade.

Dentre as 15 novas propostas, foram escolhidas apenas 6 operações prioritárias, baseadas em critérios quanto aos investimentos públicos na área, à infraestrutura existente e ao tempo de implementação. Foi afirmado pela secretária de urbanismo e meio ambiente, em audiência pública sobre a OUC Maceió Papicu, que as operações localizadas na Zona Portuária e na Praia do Futuro não foram escolhidas enquanto prioritárias devido a questões fundiárias mais complexas, visto que envolvem atores do município, do Estado e da União.

As operações que serão melhor analisadas neste artigo são a OUC Litoral Central e a OUC Maceió Papicu, por serem prioritárias e apresentarem maiores chances de serem implementadas pela gestão municipal. A OUC Litoral Central, de acordo com arquivo disponibilizado pela SEUMA, foi a “*área citada de forma unânime por todos os envolvidos em negócios urbanos de Fortaleza como área de desejo para a realização de empreendimentos*”, devido à potencialidade

⁵ Fonte: <http://blogs.opovo.com.br/jocelioreal/2017/06/07/com-52-andares-maior-predio-de-fortaleza-esta-em-analise/> Acesso 04/06 às 18h.

turística da Praia de Iracema. Em análise das alterações urbanísticas, foi possível aferir que trecho desta operação denominado ZOUC 6, que antes da proposta tinha gabarito máximo e índice de aproveitamento máximo igual a zero, passa a ter um novo gabarito máximo igual a 95m e um novo índice máximo igual a 4. Tal mudança brusca representa uma expressiva inclinação da gestão municipal em promover uma atuação em prol do mercado imobiliário no centro da cidade, ignorando, inclusive, zoneamentos previstos no Plano Diretor quanto à orla marítima. Assim, *“as ações com vistas à reabilitação da Zona Central de Fortaleza passam, inevitavelmente, por um conjunto de iniciativas consorciadas entre setor público e privado”*.

Neste trecho da OUC Litoral Central, também coincidem zoneamentos conflitantes, visto que há uma sobreposição de definições restritivas relacionadas à preservação do patrimônio e de definições permissivas referentes à flexibilização dos parâmetros urbanísticos previstos na lei complementar nº 236 de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do município de Fortaleza, de agosto de 2017. Nessa lei, foi definida uma alteração no zoneamento urbano da cidade, com a proposição de Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS). As ZEDUS 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”* (LUOS, 2017). Em termos comparativos, uma parte considerável do Centro é definida atualmente pelo Plano Diretor (PDP 2009) como Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1), com índices de aproveitamento básico e máximo iguais a 3 e gabarito máximo de 72m. No perímetro da ZEDUS, passam a ser: índice básico igual a 2; índice máximo igual a 4; gabarito máximo igual a 95m. Tal flexibilização prevê uma modificação edilícia e populacional, com maior verticalização e alteração do uso do solo vigente.

Esta alteração na legislação está em consonância com o Plano Fortaleza 2040, publicado em 2016, no qual a proposta de revitalização do Centro é intrinsecamente relacionada à *“atração de potentes âncoras econômicas que, de forma complementar ao comércio popular, tenham a capacidade de produzir novos usos do solo em diversificados padrões”* (F2040, Volume 3.1, p.128). Territorialmente, tais mudanças já estão esquematizadas pelo PF2040, com destinação de 21,6% do centro expandido *“para área de intensificação da reurbanização para criação de espaços privados”*. A reurbanização proposta, espacializada em plano de massas, propõe a substituição de vários trechos habitacionais existentes, incluindo a remoção de assentamentos precários (Arraial Moura Brasil e Poço da Draga), além dos lotes contíguos aos riachos Jacarecanga e Pajeú, sem menção do destino dos moradores, nem se tal reestruturação urbana prevê a construção de novas habitações de interesse social.

Em um contexto no qual o Plano Fortaleza 2040, amplamente divulgado como principal produção técnica da atual gestão, afirma que um dos princípios previstos para a requalificação urbana do Centro é a especulação imobiliária, na qual *“a atração de habitações e a decisão dos grupos privados com interesse na realização imobiliária para disparar o processo de reabilitação, por sua vez, têm grande dependência da iniciativa pública antecipada e legível”* (F2040, Volume 3.1, p. 131), é preciso atenção na relação intrínseca da *“cidade do mercado imobiliário”*, e sua geografia de conveniências e oportunidades, com a *“cidade das políticas públicas”*. Por isto:

“Defendemos o argumento de que as PPPs atuam como frente de neoliberalização e principal catalisador (a) da alteração de condição de um governo provedor para um governo consumidor de serviços; (b) da imposição da racionalidade e disciplina do mercado ao Estado; (c) da criação de novas oportunidades de lucro alinhadas ao desigual compartilhamento de riscos; (d) da consolidação de um planejamento orientado por interesses privados; e (e) da viabilização de grandes projetos e respectivos ganhos indiretos relacionados, por exemplo, ao provimento de infraestrutura para novas frentes de acumulação” (MORADO, FREITAS, 2017).

Em termos de planejamento urbano, o Plano Fortaleza 2040 também afirma que *“não é necessário um grande esforço de compreensão para identificar nessa geografia o cenário urbano típico e adequado para atividades de convenções associadas com turismo”, em que a “localização preferencial será sempre em proximidade da orla e do Centro Histórico” (Fortaleza 2040, volume 3.1, p. 196).* Nesse contexto, é proposta uma Espanada Cultural, com indicação no plano de massas de hotéis 5 estrelas, centro de convenções, edifícios destinados à habitação de alta renda, escritórios, além do Aquário do Ceará. Consta-se, portanto, um agrupamento de projetos e planos que legitimam a valorização imobiliária do território e, conseqüentemente, o processo de gentrificação urbana.



Figuras 4 e 5: Plano Específico Centro Expandido / Plano de Massas da Espanada Cultural.
Fonte: Plano Fortaleza 2040, volume 3, parte 1, páginas 139 e 197.

Quanto à OUC Maceió Papicu, as potencialidades de lucratividade baseiam-se na localização estratégica de investimentos públicos quanto à mobilidade urbana, como o VLT e o Metrofor, incorporando dois importantes corredores de mobilidade, a avenida Santos Dumont e a Via Expressa, além de um pólo intermodal, o terminal do Papicu. Possui uma localização estratégica também quanto ao alto valor do preço da terra, conectando a OUC Riacho Maceió à OUC do Papicu. Em audiência pública, a secretária Águeda Muniz afirma o interesse da gestão em adensar o corredor de mobilidade do VLT e que isto acarretaria o surgimento de uma

centralidade Parangaba-Mucuripe. Assim, é preocupante a perspectiva de futuro dos assentamentos limítrofes ao trilho, já atingidos violentamente pelas obras do VLT e agora ameaçados pela implementação desta operação urbana. Em trecho ZOUC 6 próximo à avenida Santos Dummont, o índice de aproveitamento máximo é alterado de 3 para 5, e o gabarito máximo de 72m para 95m.⁶

“Os parâmetros não podem ser alterados pela OUC e sim definidos pelo PIRF e pelo conselho gestor da ZEIS Mucuripe” Fala da Dona Graça, moradora do Mucuripe, em audiência pública sobre a OUC Maceió Papicu.

Tal OUC engloba a ZEIS Papicu e a comunidade Verdes Mares, especificamente o Beco da Galinha, que está sendo ameaçada pela construção de um binário para a avenida Santos Dumont, que prevê a remoção de cerca de 92 famílias. Como questionamento à atual gestão que prioriza a mobilidade de carros em detrimento da vida dos moradores, alguns coletivos e escritórios de arquitetura e urbanismo ligados à Frente de Luta por Moradia Digna realizaram uma contraproposta ao binário, apresentada em audiência pública realizada com apoio do Escritório Frei Tito de Alencar (EFTA), Ministério Público e Defensoria Pública, no dia 20 de fevereiro de 2019⁷. Tal contraproposta técnica não exige nenhuma desapropriação, evidenciando como é possível alinhar a política de mobilidade à política urbano-habitacional, em cumprimento com a lei. Diante desta alternativa, a Prefeitura insiste em manter as remoções e em não alterar o projeto.

Ademais, projetos espetacularizados são propostos para a área de maior interesse turístico da orla, nas proximidades do bairro Praia de Iracema, como dinamizadores de investimentos privados nacionais e internacionais, onde as pressões do mercado são mais explícitas. O Acquário do Ceará, projeto do Governo do Estado, encontra-se atualmente com obras paradas e com gastos públicos orçados em mais de R\$160 milhões. Para a continuidade da obra, Roberto Cláudio, Camilo Santana e M. Dias Branco assinaram parceria para investir R\$600 milhões em urbanização e empreendimentos na região do Poço da Draga, em que a conclusão do Acquário daria direito à empresa explorar a região em termos imobiliários⁸. Esta iniciativa foi intitulada por veículos de mídia como “um projeto imobiliário encravado em área delicada, mas de grande valor imobiliário”⁹, em que o arquiteto José Hissa liderou uma equipe que avaliou aspectos jurídicos, ambientais, econômicos e turísticos. Em 2019, a Dias Branco Administração e Participações decidiu não dar sequência à parceria público-privada.

Outro ponto relevante para abordar neste trabalho são os planos específicos para a orla leste da cidade de Fortaleza, identificados no Plano Fortaleza 2040 como “áreas de

⁶ Fonte: [https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/dados-abertos/reuniao-cppd/apresentacao_sobre_06_projetos_das_operacoes_urbanas_consortiadas_\(oucs\).pdf](https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/dados-abertos/reuniao-cppd/apresentacao_sobre_06_projetos_das_operacoes_urbanas_consortiadas_(oucs).pdf)

⁷ Fonte: https://www.opovo.com.br/jornal/cidades/2019/02/36051-desapropriacoes-para-binario-sao-discutidas-em-audiencia-publica.html?fbclid=IwAR0IoJXesGJv9tS5HWWV9159Ro54VmOpg8_KkmPUCd-bXwtJj_yhoCaIGPc

⁸ Fonte: <https://www.focus.jor.br/camilo-rc-e-dias-branco-assinam-parceria-para-investir-r-600-milhoes-na-praia-de-iracema/>

⁹ Fonte: <https://www.focus.jor.br/projeto-imobiliario-encravado-em-area-delicada-mas-de-grande-valor-imobiliario>

Mercado dos Peixes, Porto Turístico e Trigo, Parque Ecológico, Praça do Farol Velho, espaços de comércio e gastronomia, parque de recreação e educação esportiva, além de moradia diversificada, hotelaria e Parque Tecnológico.

Destaca-se também o novo Farol com 71,1 metros, o qual permitirá a construção de edificações mais altas¹⁰ em seu entorno, no mínimo 30% mais altas que o limite atual. Inaugurado em 2017, o novo Farol foi construído por meio de parceria público-privada entre a Marinha do Brasil e o grupo empresarial J. Macêdo, totalizando um investimento de 5 milhões de reais. É importante destacar que tal grupo será beneficiado com o aumento do limite de altura, podendo ampliar a capacidade de armazenamento de trigo na fábrica de sua propriedade, localizada no Porto do Mucuripe.

“O farol é um limitador de gabarito para o desenvolvimento urbano desta área da cidade. Com o aumento deste gabarito, a gente vai poder estabelecer mais operações urbanas consorciadas, vai poder ter atividades diversas e atrair muito mais investidores” Prefeito Roberto Cláudio, em entrevista ao jornal O Povo

“Nós precisamos contribuir para que o crescimento vertical da cidade de Fortaleza seja viabilizado. Essa viabilização vem através da ampliação da altura do farol” Presidente do conselho de administração do grupo J. Macêdo, Amarílio Macêdo, em entrevista ao jornal O Povo

Já quanto a Praia do Futuro especificamente, o Plano Fortaleza 2040 afirma que: *“poderia se criar o equilíbrio de receitas associadas à manutenção do trigo com suas cargas não perigosas, aos atrativos futuros para os negócios imobiliários e ao incremento das oportunidades turísticas que desta forma transformariam o equipamento em porto turístico viabilizado, função harmonizada com as demais atividades aqui propostas para compor um cluster de grandiosas oportunidades”* (PF2040, volume 1, p.96). Além disso, o trecho do Serviluz está planejado como área de alta densidade, enquanto a Praia do Futuro tem trechos de média e alta densidade.

Em 2017, a gestão da orla marítima de Fortaleza foi cedida pela União para o município pelos próximos 20 anos. Com a descrição da atual gestão municipal relatada neste tópico, alerta-se para uma possível atuação em prol de interesses econômicos e turísticos e em detrimento de uma justiça socioambiental almejada em uma sociedade mais igualitária.

Quanto a projetos desenvolvimentistas, intitulados como ações de requalificação urbana, temos o projeto Aldeia da Praia, que impacta a comunidade do Titanzinho, localizada na ZEIS Cais do Porto, que consiste na remoção de cerca de 200 residências próximas à faixa de orla, com a justificativa de estarem em área de risco ambiental, além da remoção de 40 famílias para “facilitar” o acesso ao antigo Farol do Mucuripe. Nesse contexto:

¹⁰ Fonte: <https://www.opovo.com.br/jornal/cotidiano/2017/09/tamanho-de-novo-farol-do-mucuripe-permitira-construcoes-mais-altas.html>

“A busca de mais-valia ao nível global faz com que a sede primeira do impulso produtivo (que é também destrutivo) seja apátrida, extraterritorial, indiferente às realidades locais e também às realidades ambientais” (SANTOS, 1996, p. 253).

Vale salientar que Jeovah Meireles, geógrafo e professor da UFC, especialista no tema, afirma que a área do Serviluz está estável quanto ao risco de erosão desde 1960. Quando se contestou o diagnóstico socioambiental de área de risco, a gestão municipal afirmou que havia um relatório técnico da Defesa Civil, a qual, ao ser questionada via lei de acesso à informação, informou:

“Ressaltamos que a região do Titanzinho não se encontra listada no mapeamento das áreas de risco monitoradas pela Defesa Civil de Fortaleza. Por sua vez, compete à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Habitacional (HABITAFOR) exercer a gerência sobre a política habitacional no município. Já a política de remoções pode ser realizada por diversos órgãos da Prefeitura Municipal de Fortaleza.” José Arnaldo Silva, coordenador executivo

A facilitação do acesso ao Farol consiste em outra justificativa refutável, visto que pode ser acessado atualmente pela Avenida Vicente de Castro, além de ser um patrimônio histórico no qual a Prefeitura não tem dado a devida atenção em termos de restauro e preservação, utilizando-o enquanto embasamento para remoção. Uma das estratégias de resistência foi a criação de um grupo de moradores da rua Titan que desejam permanecer no seu território de vida, com reuniões frequentes, buscando uma organização em prol de seus direitos, respeitando a escolha dos moradores que desejam sair, por morarem de aluguel ou em condições precárias de habitabilidade, e apoiando para que o façam em condições justas.

- Proposta:**
Urbanização do Trecho de Orla Serviluz, no bairro Cais do Porto
- Escopo da proposta:**
- Urbanização da Rua Ponta Mar (SEINF)
 - Reassentamento de Famílias
 - Melhorias Habitacionais
 - Regularização Fundiária
- Situação**
- Em estudo: Urbanização, Melhorias Habitacionais e Regularização Fundiária
 - Em execução: Reassentamento Alto da Paz



— Urbanização
— Área de imóveis a serem retirados e urbanizada

Figura 7: Projeto Serviluz, proposta de remoção e urbanização. Fonte: SEINF, 2019

Esta mobilização popular culminou em uma audiência pública sobre o projeto, na qual a comunidade compareceu expressivamente e o Ministério Público mediu as apresentações da SEINF e da Universidade sobre a proposta. Foi afirmado que o recurso para a execução estava penhorado desde 2013, por isso a pressa em realizar os cadastros das famílias e as intervenções. Entretanto, foi questionado o motivo pelo qual tal recurso não poderia ser investido em urbanização do Titanzinho, e não em sua remoção. Assim, foi estabelecido que seria encaminhado enquanto proposta ao Prefeito, por meio da técnica da SEINF, a possibilidade de incluir a ZEIS Cais do Porto enquanto prioritária no atual processo de implementação das ZEIS, para que todos os projetos sejam previamente discutidos com a comunidade de forma participativa, principalmente os que incluem a remoção das famílias. Sobre a pressão em ambientes institucionais por meio de organizações populares, acredita-se que:

“talvez, um processo de participação mais profundo e mais rico, tanto do ponto de vista político, como social, deva, ao invés de colocá-las em campos antagônicos e excludentes, privilegiar essa estrutura autônoma, independente das regras governamentais, regida pela democracia direta e, ao mesmo tempo, reforçar o sistema representativo, seja através do poder legislativo ou de outras formas, no sentido de tornar cada vez mais fiéis suas aspirações às práticas efetivas cotidianas de seus representantes” (PEREIRA, 2006).

4 CIDADE INFORMAL E PRECÁRIA

O conceito de segregação abordado neste artigo é, de acordo com VILLAÇA (1998): “o processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros da metrópole”, em que o espaço atua como mecanismo de exclusão.

Villaça questiona o conceito de Lojkine, o qual afirma que a segregação é uma manifestação da renda fundiária urbana, um fenômeno “produzido pelos mecanismos de formação dos preços do solo, estes por sua vez, determinados (...) pela nova divisão social e espacial do trabalho” (LOJKINE, 1981 apud VILLAÇA, 1998). Nesta teoria, as classes de baixa renda ocupariam as terras mais baratas e as de alta renda ocupariam as terras mais caras, o que, ao analisar a orla de Fortaleza, seria facilmente questionado, visto que é um território com alto valor do preço da terra, porém repleto de assentamentos precários. Além disso, nem sempre as camadas sociais mais abastadas residem nas terras mais caras, fato exemplificado pelos conjuntos fechados - os enclaves fortificados, segundo ROLNIK, 2015 - localizados em zonas periféricas da região metropolitana, como Aquiraz e Eusébio. Portanto, “não é rigorosamente verdadeiro que o preço da terra determina a distribuição espacial das classes sociais”.

Lojkin (1981) disserta sobre três tipos de segregação, a de centro/periferia, a de especialização das zonas urbanas, e a que consiste em “*uma separação crescente entre as zonas e moradias reservadas às camadas sociais privilegiadas e as zonas de moradia popular*”. Villaça se atenta a esta última definição, compreendendo a segregação enquanto um processo dialético, em que a segregação dos ricos corrobora em uma segregação dos pobres e vice-versa. Assim, a segregação seria decorrente de uma luta e de uma disputa por localização entre as classes sociais, sendo, portanto, uma luta de classes. “*A segregação é um processo necessário à dominação social, econômica e política por meio do espaço*” (VILLAÇA, 1998, p. 150).

Castells (1978) entende que a segregação ocorre quando há uma forte expressão espacial da distância social entre as classes, corroborando em uma estratificação social e urbana, além de desmistificar a ideia de que os ricos ocupam certos espaços apenas por poder e *status*. Assim, o preço do solo seria decorrente da segregação e não o contrário, questionando a ideia de Lojkin.

“É enquanto corporificação de novas estratégias de segregação, forjadas no contexto de maior proximidade de diferentes grupos sociais, crise econômica, incertezas e medo do crime, que devemos ler a nova cidade das muralhas” (CALDEIRA, 1992 apud VILLAÇA, 1998)

Ao transpor para o ambiente construído a mesma construção simplista e estereotipada das narrativas do crime e do medo, a sociedade continua com a obsessão de distanciamento do lugar que, nesse imaginário, reside a violência: as favelas. Apesar das favelas da orla marítima estarem localizadas em um mesmo recorte da cidade que as moradias de alta renda, os direitos não são igualmente distribuídos, nem as ameaças a eles. Barreiras visíveis - como avenidas e prédios - e invisíveis - como o racismo e os estereótipos - constituem a segregação aguda neste território.

É possível aferir, portanto, que a exploração da força do trabalho e a extração de renda dos trabalhadores ultrapassa o local de trabalho e abarca extensões no âmbito espacial, utilizando-se do mecanismo do mercado de terras para efetivação da segregação espacial (CAMPANÁRIO, 1981 apud VILLAÇA, 1998).

Ademais, o Estado, por meio de investimentos públicos “*que visam à lubrificação da engrenagem econômica e do capital*” (KOWARICK, 1979) e a conseqüente valorização do território, definiu espacialmente os lugares na cidade em que as camadas mais pobres poderiam ocupar. Devido à ausência de valor de mercado em áreas protegidas ou ambientalmente frágeis, o crescimento de assentamentos populares e favelas ocorreu paralelamente a um processo de degradação ambiental.

“Não só estamos convivendo com uma catástrofe ecológica, como social, ao passo que o que mais ameaça a sociedade e o planeta, é, acima de tudo, a intolerância” (PASTERNAK, 2008, p.75).

Entretanto, uma perspectiva ambientalista tem sido capturada por interesses hegemônicos para aprofundar a estigmatização dos territórios populares, utilizando preceitos como “*áreas de risco*” e justificativas ambientais para validar a remoção de comunidades. Analisar exclusivamente sobre esse prisma ignora o contexto de sobrevivência ao qual a população de baixa renda é

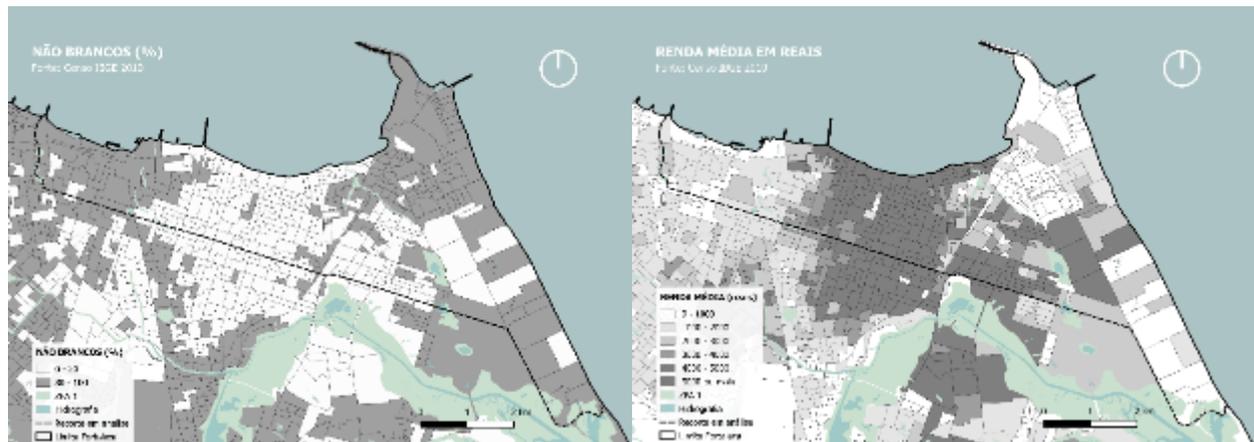
submetida nas cidades brasileiras, além das relações cotidianas diretas entre moradores e natureza. Repensar estas relações constitui uma agenda importante, porém também é necessário questionar a macroestrutura de propriedade de terras.

Debater a conflituosa relação entre direito à moradia e preservação ambiental pode-se tornar reducionista entre quem defende o direito à permanência das pessoas no lugar onde constituíram suas vidas; os que trazem à tona a necessidade de manutenção de áreas verdes e recursos hídricos; e dos que pensam projetos em busca de um dito equilíbrio em remover quem “for necessário” e preservar “o que conseguir”.

Porém, toda esta problemática é resultante de um processo de controle e poder de uma classe dominante por meio da propriedade privada no Brasil. A ocupação destes espaços ambientalmente frágeis não é reflexo de uma ausência de terras urbanizadas e em boas condições de ocupação e, sim, da impossibilidade das classes de renda baixa de acessarem essas terras em um sistema capitalista desigual. Portanto, é necessário questionar essas estruturas e pensar em alternativas de desarticulá-las, em busca de uma justiça social e ambiental conjunta.

De acordo com dados do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS-FOR 2012), foi definido uma ordem de prioridade na urbanização dos assentamentos precários da cidade, que, atualmente, totalizam o número de 856. O primeiro grau de prioridade consiste nos assentamentos com intervenções previstas ou em andamento, correspondendo a 8% do número total. Já o segundo grau corresponde aos assentamentos em área de risco ambiental e em ZEIS mais problemáticos (2%) e o terceiro aos menos problemáticos (2%). Já o quarto refere-se aos assentamentos em área de risco ambiental ou em ZEIS mais problemáticos (8%) e o quinto aos menos problemáticos (22%). O sexto corresponde aos assentamentos em área de risco tecnológico mais problemáticos (1%) e o sétimo aos menos problemáticos (1%). Já o oitavo nível de prioridade consiste aos assentamentos que **não** estão em área de risco ambiental nem em ZEIS mais problemáticos (24%) e o nono aos menos problemáticos (32%). Alguns critérios são recomendados para definir subgrupos de prioridade, como: a) tipologia favela; b) tempo de existência do assentamento; c) demanda do Orçamento Participativo; d) nível de organização comunitária; e) assentamentos inseridos em área alvo de intervenções urbanas; f) imposições jurídicas (existência de ações populares e/ou ações de reintegração de posse). Dos assentamentos precários existentes no recorte em estudo, temos: conjuntos habitacionais irregulares ou degradados, mutirões habitacionais, cortiços, favelas e assentamentos em área de risco (favela parcialmente em área de risco e favela totalmente em área de risco).

Além disso, buscou-se compreender de que forma a segregação espacial do território era reflexo de macroestruturas sociais, econômicas e raciais. Assim, foi realizada uma cartografia comparativa entre rendimento médio mensal, localização dos não brancos (negros, pardos, amarelos e indígenas) e assentamentos precários. A discrepância dos mapas apresenta que as áreas em que mais de 80% das pessoas intitulam-se não brancas correspondem às áreas de menor renda média mensal, entre 0 a 1000 reais (equivalente a 2 salários mínimos em 2010, na elaboração do Censo IBGE, e a 1 salário mínimo em 2019).



Figuras 8 e 9: Não Brancos (negros, pardos, amarelos e indígenas) / Rendimento Médio Mensal, em reais.
Fonte: Censo IBGE 2010. Produzido pela autora.

Territorialmente, os trechos de população branca e de maior renda localizam-se na Aldeota e no Meireles, bairros que concentram a verticalização, além de bairros como Papicu e De Lourdes, em contraponto aos trechos de menor renda e maior concentração da população não branca, que coincide aos assentamentos precários.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

É possível concluir, após a análise discorrida a partir da separação metodológica das três cidades, que Fortaleza, no atual contexto capitalista e neoliberal, apresenta fortes coalizações entre Estado e Mercado em prol de interesses privados e hegemônicos, em detrimento dos territórios mais vulneráveis da orla marítima de Fortaleza. Portanto, é de fundamental relevância o destaque dos entraves e conflitos destes atores sociais, como forma de contribuir para a análise crítica da cidade, em busca de uma sociedade mais igualitária e socialmente justa.

“Na medida em que a cidade se torna um grande negócio para o capital, as leis de mercado passam a ditar as regras do ordenamento da configuração socioespacial urbana, com efeitos devastadores para boa parte da população” (BOTELHO, 2007)

6 REFERÊNCIAS

- _____. Plano Diretor Participativo de Fortaleza. 2009.
- _____. Lei Complementar nº 236 de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza. 2017.
- _____. Plano Fortaleza 2040. Volume 3, Parte 1. Cidade conectada, acessível e justa: Plano Mestre Urbanístico e de Mobilidade Urbana.

- ALDIGUERI, Camila. Metamorfoses da terra na produção da cidade e da favela em Fortaleza. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Área de concentração Habitat. Universidade de São Paulo, 2017.
- BOTELHO, Adriano. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. *Cadernos Metrópole* 18, São Paulo, v. 5, n. 8, p.15-38, ago. 2007.
- KOWARICK, Lúcio. A espoliação urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.
- HOLANDA, Breno. ROSA, Sara. 16 anos de operações urbanas em Fortaleza: um olhar a partir de diferentes gestões e da flexibilização urbana. XVII ENANPUR, 2017.
- HOLANDA, Breno. PINHEIRO, Valéria. Do princípio da gestão democrática à prática de gestão pública privatista e segregadora: a experiência de Fortaleza na implementação de ZEIS E PPPs. V ENANPARQ. Salvador, 2018.
- MARTINS, Renato. O projeto Porto Maravilha e o Rent Gap de Neil Smith. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*. Recife: Vol. 17, N. 3, pp. 195-214, 2015.
- MORADO, Denise. FREITAS, Daniel. Ampliação do conceito de PPP para compreender seu papel no processo de neoliberalização. XVII ENANPUR, 2017.
- PASTERNAK, Suzana. A favela que virou cidade. In: VALENÇA, Márcio Moraes. *Cidade (i)legal*. Rio de Janeiro: Mauad X, 2008.
- PEQUENO, Renato [et al]. Implicações da financeirização do desenvolvimento urbano na estruturação da cidade de Fortaleza. 56º Congresso Internacional de Americanistas, 2018.
- PEREIRA, R. I. O sentido da paisagem e a paisagem consentida: projetos participativos na produção do espaço livre público. FAU-USP - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2006.
- PINHEIRO, Valéria. HOLANDA, Breno. O Serviluz que temos, o Serviluz que queremos... O Serviluz que querem vender. *URB Favelas*, 2018.
- ROLINK, Raquel. *Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.
- RUFINO, Maria Beatriz Cruz; PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Segregação e Produção Imobiliária na Metrópole Latinoamericana: Um Olhar a partir da Cidade de São Paulo. In: LENCIONI, Sandra et. al. *Transformações Sócio-territoriais nas Metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago*. São Paulo. FAUUSP. 2011. p. 65-84.
- SANTOS, Elizete. *Propriedade privada da terra e expansão urbana: o caso da concentração fundiária na implantação de loteamentos em Fortaleza (1930-2000)*. Ateliê Geográfico, 2012.
- SANTOS, Milton. *A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1996.
- VILLAÇA, Flávio. *Espaço Intra-Urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.