



A PARCERIA MERCADO IMOBILIÁRIO E POLÍTICA URBANA: COALIZÃO NO SETOR OESTE DE FORTALEZA

José Wesley Silva dos Anjos

Graduando em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Ceará – UFC

arqwesleyanjos@gmail.com

RESUMO: A financeirização do desenvolvimento urbano torna-se uma crescente no modo de produção das metrópoles brasileiras, principalmente ao associar que determinados agentes estão se fortificando e crescendo nos processos decisórios. Estudando a financeirização e tomando como estudo de caso o corredor e orla oeste de Fortaleza, território que historicamente foi ocupado pelas populações de menor renda, e hoje passa por indícios, mesmo que tímidos, de cooptação desse território pelo mercado imobiliário. Este artigo tem como objetivo compreender em que medida os grandes projetos e programas tem se associado ao mercado como forma de se consolidar nesse território. Para posteriormente, como conclusão analisar como esses instrumentos e interesses do privado estão convergindo para esse território.

Palavras-chave: financeirização do desenvolvimento urbano; orla oeste; operações urbanas consorciadas.

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

1. INTRODUÇÃO

O tema referente à financeirização do desenvolvimento urbano se mostra aparente e concreto nas metrópoles e regiões metropolitanas do Brasil a fora. Segundo Bonicenna o conceito de financeirização aplicado a terra (e com isso ao desenvolvimento urbano) parte de Harvey em 1982 ao tratar a terra como ativo financeiro crescente dentro do capitalismo (BONICENHA, 2017).

A presente pesquisa, inserida no Observatório das Metrôpoles, busca compreender os processos vinculados à financeirização do desenvolvimento urbano nas cidades brasileiras, relacionados aos grandes projetos urbanos, ao analisar como tem prevalecido esses projetos sobre os processos de planejamento, abordando essa temática buscou-se por abordar um recorte espacial específico para melhor vislumbrar como a lógica em questão está se colocando nesse território.

O recorte escolhido para elaboração dos estudos será retratado aqui como setor oeste da cidade de Fortaleza, abrangendo importantes vias de conexão CentroxPeriferia (VILLAÇA, 1998) dando as devidas proporções de análise as 5 vias principais do corredor que fazem essa ligação.

Metodologicamente, a pesquisa foi dividida em três eixos principais, baseadas em leituras feitas de teóricos como: (ELIAS; PEQUENO, 2009), (RUFINO; PEREIRA, 2011), (RUFINO, 2012) e (PEQUENO, 2015), em que para entender todas as dinâmicas e processos do território tem-se a área de estudo separada em três classificações: Cidade do Mercado Imobiliário, associada aos agentes produtores de mercado; Cidade das Políticas Públicas, associada à cidade de produção estatal e da política urbana e Cidade Informal e Precária, associada a cidade de produção doméstica. Cada uma dessas três divisões foi trabalhada com revisão bibliográfica, análise de dados e documentos oficiais, além de visitas a campo.

O estudo em questão se estrutura a partir da seguinte organização: (1) explanação sobre o tema de financeirização e o território e breve localização da área de estudo; (2) O mercado imobiliário e os eixos de interesse, estudando a atuação crescente do mercado no setor oeste de Fortaleza; (3) A cidade dos programas, analisando o crescimento das práticas de programas de desenvolvimento, dos grandes projetos urbanos e OUC's, sendo esses fatores supressores das políticas de planejamento.

O presente estudo busca responder algumas questões: (1) quais os principais agentes preponderantes no território em análise? (2) como a legislação urbana está atuando, ela legitima e/ou exclui algum desses agentes?

2. FINANCEIRIZAÇÃO, TERRITÓRIO E A ÁREA DE ESTUDO

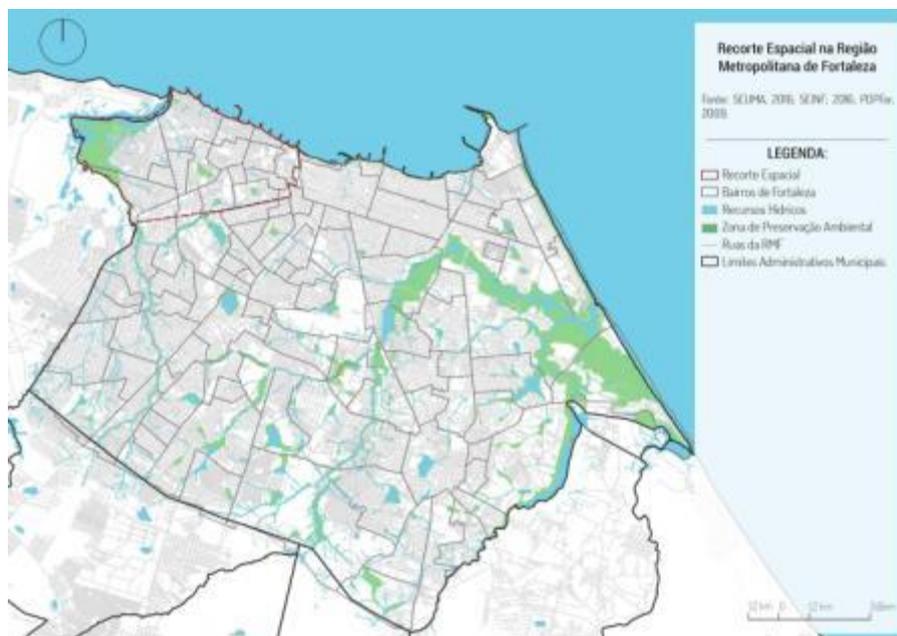
A financeirização associada à questão da terra, quando se explicita terra diz-se a terra urbana passível de capitalização, tem dentro do seu escopo um arco grande de teóricos que retratam esse assunto. Indo desde economistas, geógrafos, urbanistas, sociólogos entre outros. Segundo Bonicenna, financeirização entra em um tripé de parceria com os conceitos de globalização e neoliberalismo. Três conceitos, segundo o autor, de difícil consenso entre as mais diversas áreas em que eles são abarcados.

Para resumir esses caminhamentos, utiliza-se aqui à visão de Harvey, lida por Bonicenna (2017) o autor contribuiu ao tema ao associar o papel da produção capitalista, enquanto meio de transferência de capital excedente, pelos diversos circuitos de valor. Assim, surge a noção de entender a financeirização como as possíveis transações financeiras em suas diversas espacialidades (pequenas ou enormes escalas), entendendo principalmente como elas se territorializam pelas diferentes infraestruturas.

Para concluir, a financeirização segundo Aalbers não é apenas um regime de acumulação, mas pode ser também uma troca de capital ao transferir capital de um setor da economia para o outro (BONICENHA, 2017).

Para realizar os estudos de financeirização e alcançar os nossos objetivos temos como importante setor de estudo a orla oeste de Fortaleza. Principalmente no tocante ao se tratar de um território plural que vai desde ocupações irregulares de grandes proporções (MONTEIRO, 2018), presença de indústria e de vazios industriais subutilizados (NOBRE, 2018), presença de loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais periféricos (COSTA, 2005) e atualmente segue com uma crescente dentro do setor terciário e da dinâmica imobiliária formal (Mapa 01).

Mapa 01: Recorte Espacial na RMF.



Elaborado pelo autor.

Para melhor explicitar esse território dentro da cidade, estrutura-se o estudo ao redor das vias de conexão centroperiferia, vias que demonstram como se deu o crescimento da área, historicamente ou não, e cada uma delas com vertentes específicas, indo de norte a sul: (1) Rua Santa Elisa como a via paisagística e litorânea; (2) Av. Pres. Castelo Branco via de conexão de Fortaleza com o litoral oeste do estado; (3) Av. Francisco Sá primeiro corredor industrial da cidade, que passou por processo de esvaziamento industrial desde a década de 70; (4) Av. Sargento Ermínio também de importância industrial, atualmente forte eixo de desenvolvimento do setor terciário e imobiliário; (5) Av. Bezerra de Menezes eixo de conexão Fortaleza e municípios do oeste da cidade, além do principal corredor terciário da área oeste do município.

Tem-se a primeira em vermelho, demarcada como via paisagística e as demais em amarelo, no sentido oeste-leste fazendo a conexão Centro x Periferia (VILLAÇA, 1998).

Mapa 02: Recorte Espacial e os Eixos Viários.



Elaborado pelo autor.

3. MERCADO IMOBILIÁRIO E OS EIXOS DE INTERESSE

O setor oeste surge como relevante ao setor imobiliário principalmente pelo alto interesse do mercado pela orla marítima, pelo interesse ao setor terciário dos Shoppings da região e pelas dinâmicas de valorização ambiental, vinculadas ao Marketing imobiliário. Ao analisar o mercado imobiliário, estudaram-se os autores que trabalham essa temática e também os dados que solidificam algumas áreas sobre o mercado no território.

Como principal agente de produção do espaço (CORRÊA, 1989) tem-se os incorporadores e promotores imobiliários, responsáveis pela verticalização e pontos de interesse do mercado nas mais variadas localidades na metrópole.

Começando pela Figura 01 – Segregação Espacial em Fortaleza: Habitação de Interesse Social e Mercado Imobiliário. Tem-se a concentração da mancha central de atuação do Mercado e representando a clara segregação centroxperiferia defendida por Villaça em “O Espaço Intra-Urbano no Brasil) defendendo que as elites se apropriam dos centros e das áreas mais valorizadas e bem equipadas e as periferias seguem precárias e subequipadas (VILLAÇA, 1998).

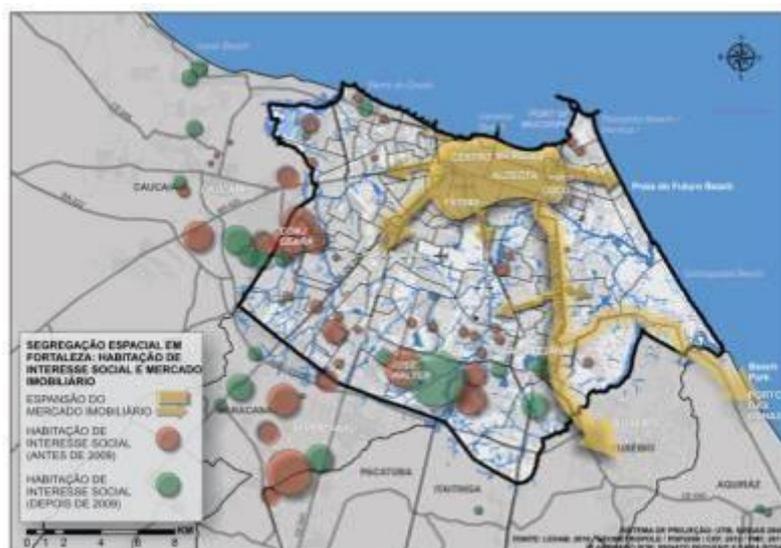
Rufino e Pereira, em 2011 publicam falando sobre a segregação e a produção imobiliária em São Paulo, utilizando desse texto tem-se a seguinte associação.

“É também a partir da década de 1980 que começa a se discutir a alteração da estrutura das cidades e principalmente de suas porções mais periféricas, a partir de transformações pontuais que se sobrepõem ao padrão centro-periferia, gerando espaços em que os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, porém separados por muros e dispositivos de segurança (CALDEIRA, 2000). Nessa interpretação, a escala tradicional de observação dos padrões de segregação é questionada e a idéia dialética voluntário/involuntário¹² é utilizada para explicar diferentes manifestações da segregação.” (RUFINO; PEREIRA, 2011, p. 69 e 70)

Essa discussão traz pontos importantes ao sobrepôr o padrão centroxperiferia defendido por autores principalmente a partir da década de 80 e 90, onde as cidades cresciam nessa proporção, porém a partir do século XXI essas mudanças já inserem outros aspectos, onde o mercado passa a escolher novos territórios para incidir, porém sempre trazendo a situação da segregação voluntária, aliada aos muros e dispositivos de segurança, claros em Fortaleza.

A linha de raciocínio se mantém em Rufino (2012), em sua tese a autora estuda o desenvolvimento do Mercado Imobiliário e da Incorporação nos últimos anos em Fortaleza, deixando claras, as mudanças pelo capital aberto, inserção no mercado local de construtoras de porte nacional e as modificações causadas pelo PMCMV no financiamento (RUFINO, 2012).

Figura 01: Segregação Espacial em Fortaleza: Habitação de Interesse Social e o Mercado Imobiliário



Fonte: (PEQUENO; PINHEIRO, 2017)

Ao visitar a imagem feita por Pequeno e Pinheiro temos que os eixos de interesse do mercado estão sendo vinculados ao setor oeste pelo corredor Av. Bezerra de Menezes e Av. Leste Oeste, principalmente. Alguns levantamentos foram realizados para evidenciar a atuação das empresas, primeiro foi pedido um relatório ao Sindicato das Construtoras do Ceará (Sinduscon-CE) para levantamento de quais regiões estão atualmente sendo efetivadas pelas construtoras e outra ação metodológica foi buscar anúncios de empreendimentos nas maiores construtoras atuantes no município de Fortaleza.

O pedido de informação feito a Sinduscon-CE foi para evidenciar onde as construtoras estão agindo, foi obtido como resposta os valores percentuais do indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) a partir de 2017¹. Obtiveram-se os seguintes dados:

Mapa 03: Bairros com Dados Sobre Empreendimentos Imobiliários



Elaborado pelo autor.

Os dados de VSO, diferentemente dos dados do Índice de Velocidade de Vendas (IVV), não apresentam a dimensão quantitativa de vendas, apenas o valor percentual. Verificam-se nas análises a forte vinculação ao setor terciário dos Shoppings, a vinculação com a dinâmica

¹ O Sinduscon-CE informou que dentro do recorte dos 19 bairros inseridos no perímetro em estudo, apenas 05 possuíam dados referentes a ofertas de unidades pelas construtoras., sendo eles: Antônio Bezerra, Jacarecanga, Monte Castelo, Presidente Kennedy e São Gerardo e em referência ao tempo pedido, foi respondido a solicitação com prazo de três anos apenas, 2017, 2018 e 2019.

ambiental do Parque Rachel de Queiroz (pelos bairros Antônio Bezerra, Monte Castelo, Pres. Kennedy e São Gerardo) e a dinâmica ambiental marítima e ao Centro (pelo bairro Jacarecanga).

Figura 02: Dados do SVO (2017, 2018 e 2019)

2017					
	Ant. Bezerra	Jacarecanga	Monte Castelo	Pres. Kennedy	São Gerardo
Apt. 1 quarto	-	-	-	-	-
Apt. 2 quartos	-	41,8%	-	27,65%	15,63%
Apt. 3 quartos	50%	30,77%	36,76%	36,54%	27,66%
Apt. 4 quartos	-	-	-	50%	-
Salas Comerciais	-	-	-	4,7%	17,65%

2018					
	Ant. Bezerra	Jacarecanga	Monte Castelo	Pres. Kennedy	São Gerardo
Apt. 1 quarto	-	-	-	-	-
Apt. 2 quartos	-	14,29%	-	37,0%	21,2%
Apt. 3 quartos	55%	46,15%	77,05%	16,67%	49,12%
Apt. 4 quartos	-	-	-	75%	-
Salas Comerciais	-	-	-	1,42%	37,78%

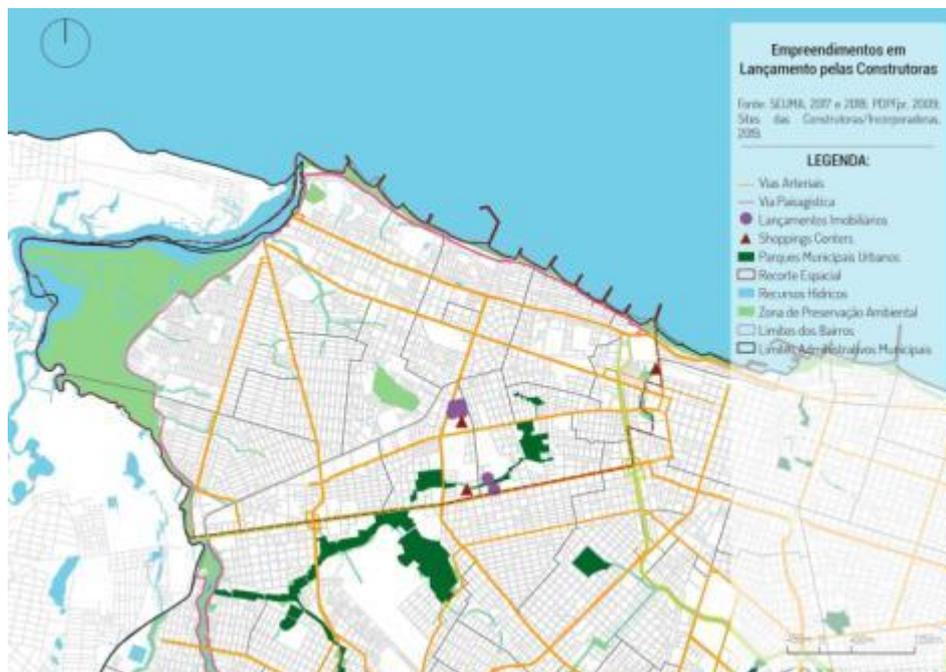
2019					
	Ant. Bezerra	Jacarecanga	Monte Castelo	Pres. Kennedy	São Gerardo
Apt. 1 quarto	-	-	-	-	-
Apt. 2 quartos	-	15,38%	-	72,3%	26,67%
Apt. 3 quartos	20%	14,29%	33,33%	12,84%	21,88%
Apt. 4 quartos	-	-	-	100%	-
Salas Comerciais	-	-	-	4,78%	7,14%

Fonte: Sinduscon-CE; Organizado pelo autor.

Nota-se o interesse do público pelos grandes apartamentos localizados nessa área, além das maiores vendas estarem nos bairros Presidente Kennedy e Monte Castelo, pela ligação com o Parque Rachel de Queiroz e os Shoppings Centers da área.

Para entender esse interesse de mercado, Rufino (2012) afirma: “Articulada à lógica de expansão e valorização da produção imobiliária residencial se desenvolve uma intensa dinâmica de produção imobiliária comercial, particularmente evidenciada pelo anúncio de um grande número de shoppings centers⁵⁸¹ (...)” (RUFINO, 2012, p. 273) Partindo disso, vê-se como a atuação do mercado está situada nas proximidades dos grandes Shoppings Centers da área em estudo.

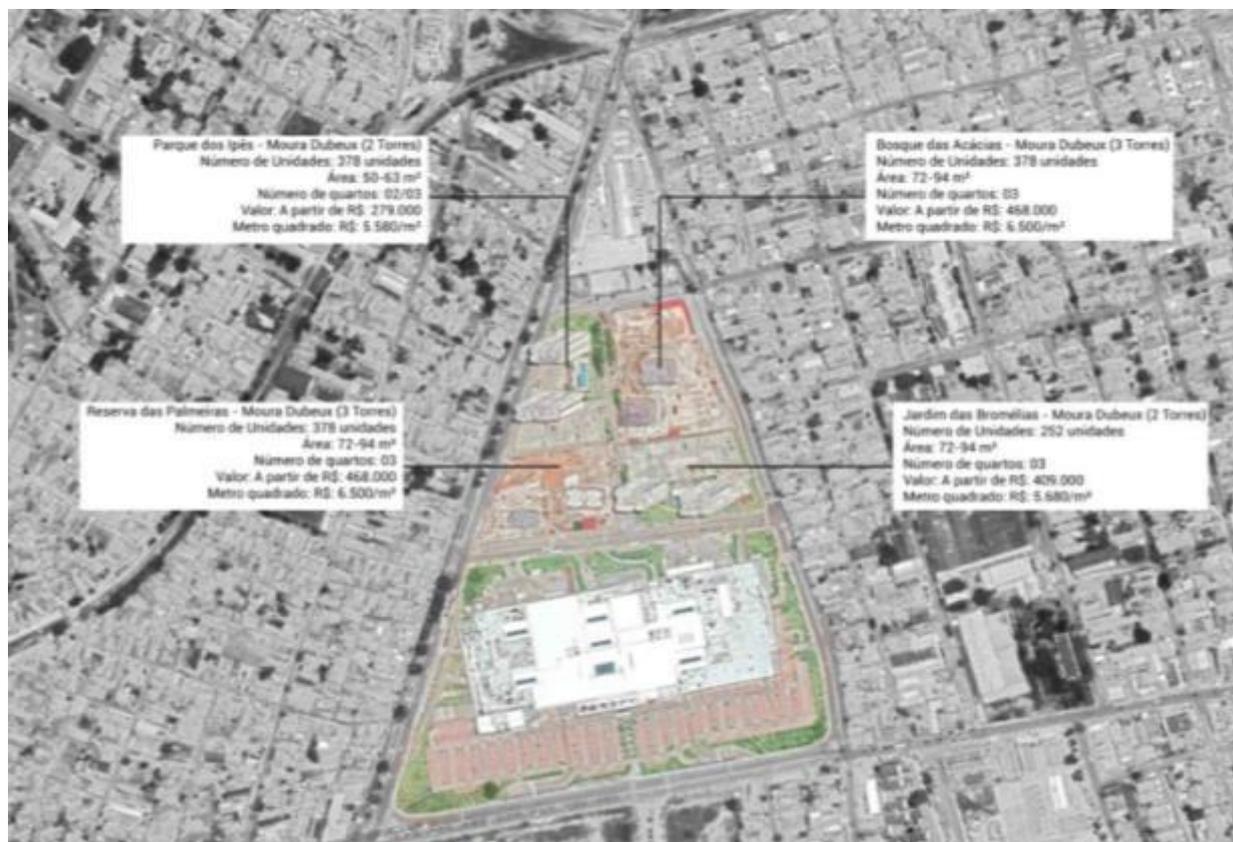
Mapa 04: Atuação das Construtoras



Elaborado pelo autor.

Pode-se analisar como a vinculação com os Shoppings é clara principalmente pelos quatro empreendimentos de alto padrão associados ao RioMar Kennedy, além da presença de um loteamento a frente do mesmo shopping, ambos empreendimentos se apropriaram de grandes vazios industriais deixados na área. O loteamento aprovado em 2013, segundo do Diário Oficial do Município, nº: 16,385 de 16 de novembro de 2018, possui lotes de 2.000 a 12.000m², grande área de especulação e consolidação da verticalização em frente ao RioMar Kennedy (Figura 03).

Figura 03: Empreendimentos do Boulevard Shopping Residence (Moura Dubeux)



Fonte: Google Earth; Site da Construtora Moura Dubeux. Elaborado pelo autor.

Outra prerrogativa do Mercado é a utilização da “desculpa ambiental” para valorização de empreendimentos. Rufino (2012) deixa isso claro em: “(...) Um exemplo do reforço da carga simbólica do condomínio é sua justaposição a nomes como “clube”⁴¹³, “parque” e “jardim”, que trazem a associação direta do lazer como parte do lugar de moradia.” (RUFINO, 2012, p. 212).

Essa tida carga simbólica que o condomínio traz é algo forte e de muita utilização do marketing imobiliário em Fortaleza, como é perceptível nos exemplos como o “Varandas do Bosque” e “Terraços do Bosque”. Porém esse usufruto simbólico pode não ser só aplicado aos shoppings. O Parque Municipal Rachel de Queiroz, decretado pelo poder municipal, já se revela como

potencial de inserções imobiliárias desde agora e com certa força e já apresenta indícios de que continuará².

Figura 05: Empreendimentos ao Redor do Parque Rachel de Queiroz (C Rolim Engenharia)



Fonte: Google Earth; Site da Construtora C Rolim Engenharia. Elaborado pelo autor.

O Parque Rachel de Queiroz já apresenta empreendimentos ao seu redor, ainda antes da legitimação da Operação Urbana, ainda em processo de regulamentação pela câmara, temos dois empreendimentos da C Rolim Engenharia, literalmente no entorno do Parque e que já se apropriam da implantação dessa obra pública para o seu marketing e auxílio nas suas vendagens.

4. CIDADE DOS PROGRAMAS

Sabe-se que boa parte das permissões e realizações dos agentes do mercado estão diretamente ligadas ao Poder Público, este enquanto formulador da política e legislação urbana, outro importante agente de produção do espaço. Estuda-se aqui a prática do Estado enquanto agente regulatório da política urbana, principalmente no tocante de ordenador e indicador no desenvolvimento urbano e como esse grupo pode estar vinculado a um determinado grupo e desinteressado de outro ou outros.

² Parte desses indícios serão indicados quando estivermos estudando as Operações Urbanas Consorciadas e a forte ligação do poder público municipal com as instâncias de incorporação e produção da cidade formal, no item 4 do presente trabalho.



Para isso, retratam-se aqui os grandes programas associados ao desenvolvimento urbano e os grandes projetos urbanos (GPU's). O Plano Diretor de Fortaleza de 2009, que atualmente passa por processo de revisão³, já não faz parte dos principais incrementos e articulações produzidas pela Prefeitura Municipal de Fortaleza (PMF). Esta, atualmente, aparece como articuladora associada ao mercado e direciona o seu interesse associado ao mercado em áreas passíveis de Parcerias Público-Privadas (PPP's).

A cidade que deveria estar regulamentando e caminhando com as prerrogativas do PDP-For de 2009, atualmente parece vinculada unicamente aos Programas para o “desenvolvimento econômico” e para isso temos dois programas principais: O Fortaleza Cidade Sustentável e o Fortaleza Cidade Competitiva, ambos com gastos milionários⁴, tendo como premissas o primeiro as questões ambientais e a implementação principalmente do Parque Rachel de Queiroz e o segundo para a implementação de Operações Urbanas Consorciadas (OUC's) na cidade.

Essa postura demonstra para que e para quem a política urbana de Fortaleza está se articulando. Ao estudar o escopo do Fortaleza Cidade Sustentável, programa com empréstimo milionário, disfarçado em melhorias sociais e ecológicas como retomar a balneabilidade das praias da vertente marítima de Fortaleza e da implementação do Parque Rachel de Queiroz. Esse programa aparece num contexto que reúne diversas cidades brasileiras para integrarem as relações entre o ambiente natural e construído, dentro da organização municipal.

Em análise no site da SEUMA, já encontramos alguns pontos iniciais deste programa, como o processo licitatório para integrantes da equipe do Programa, além de documentos vinculados ao Programa, principalmente associando-se ao Fortaleza 2040⁵ e as perspectivas ambientais nele dispostas.

³ Segundo informações de Atas da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) e de relatos do próprio prefeito, o Plano Diretor encontra-se em processo de revisão dentro da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, embora muitos questionamentos e movimentações estejam sendo feitas pelos movimentos sociais de habitação, direito à cidade e meio ambiente, entre outros, alegando falta de transparência e participação popular no processo de revisão, normativas obrigatórias segundo a Lei Federal nº 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade).

⁴ Como exemplo de empréstimo ao Fortaleza Sustentável, segue a notícia sobre 300 milhões vindos do Banco Mundial, a seguir notícia do Jornal “O Povo” de 05/06/2019: <https://www.opovo.com.br/noticias/politica/2019/06/05/rc-assina-emprestimo-de-r--300-milhoes-com-banco-mundial-para-aco-es-ambientais-em-fortaleza.html>

⁵ O Fortaleza 2040 surge na realidade de Fortaleza com um devaneio de reordenação e urbanização, pautada em interesses de mercado e desconsiderando boa parte da sua população e situação habitacional e econômica. Esse plano intenta em um “mega plano” que orientará todas as ações das políticas urbanas, superando e suprimindo o

Em documento disponibilizado em Novembro de 2016 (FORTALEZA, 2016), já estão acertadas as remoções a serem realizadas na área do Parque Rachel de Queiroz, embasadas no Decreto Municipal do Parque Rachel de Queiroz, já é possível analisar, de acordo com as premissas da PMF, quais serão os assentamentos removidos em todos os trechos do Parque Rachel de Queiroz. Esses reassentamentos que no programa são nomeados como “reassentamentos involuntários” sugere na verdade um eufemismo para “remoções forçadas” política clara da administração atual.

O segundo programa, Fortaleza Cidade Competitiva, aparece com força e já colhe louros dentro da PMF e da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA). O Fortaleza Competitiva traz modificações específicas nos aspectos da desburocratização e arranjos público-privados, principalmente, como associação clara do mercado com a gestão atual apresenta uma forte política de concessões e as OUC's. Articulação forte entre Estado e Incorporação que dentro da SEUMA possui indicações próprias dentro dos “Negócios Urbanos”⁶.

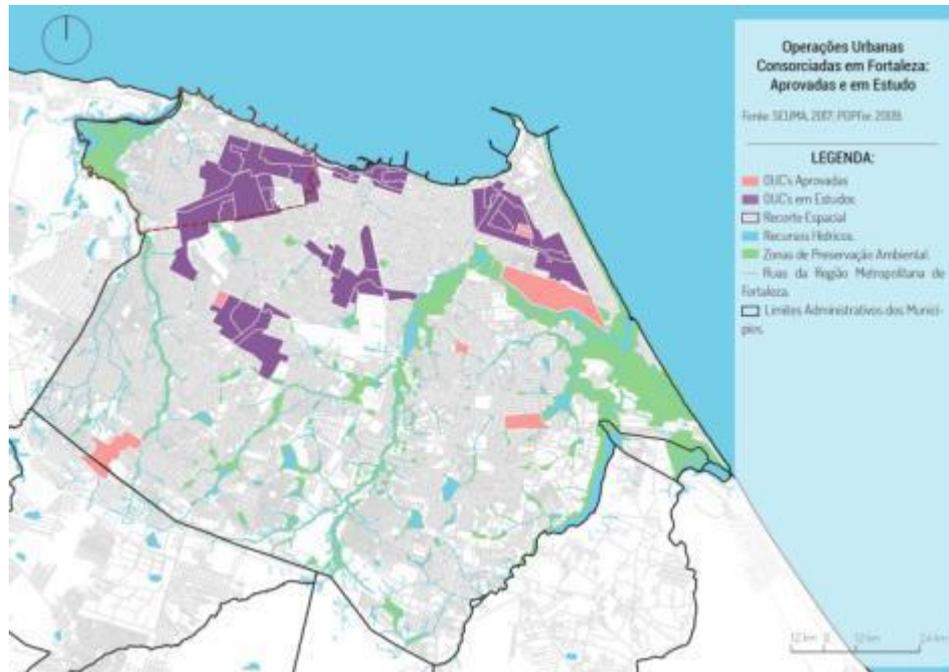
Dentro do escopo de Negócios Urbanos, Fortaleza possui 7 OUC's aprovadas em lei, algumas já completamente efetivadas como é o caso da OUC Jockey e outras em efetivação como é o caso da OUC Osório de Paiva. O espectro da OUC ganha corpo com a contratação de uma consultoria para estudos sobre novas OUC's: “No Programa Fortaleza Competitiva (PFC) temos a proposta de 15 novas OUC, além das indicadas no Plano Fortaleza 2040. Para proposição das novas OUC's, a prefeitura contratou um estudo de prospecção para identificação de áreas de interesse para o desenvolvimento de OUC's, através do edital 2090/2015, realizado pela consultoria Quanta.” (OLIVEIRA; ALDIGHERI, 2019).

Essa prospecção inseriu 15 áreas de interesse nas mais variadas áreas da cidade, dessas 15, 6 novas áreas foram concluídas como melhores para a realização de Operação Urbana Consorciada, para descrever melhor essa realização do Fortaleza Competitiva, apresenta-se as sete OUC's já aprovadas em Fortaleza e as seis novas em estudo.

Plano Diretor e propondo indicações de projetos para Fortaleza por meio de produtos por ele gerado como: Plano Mestre Urbanístico e de Mobilidade – PMU/PMOB e o Plano de Desenvolvimento Econômico e Social (GÓIS, 2017).

⁶ Negócios Urbanos é a terminologia utilizada pela SEUMA/PMF para as ações envolvendo as Operações Urbanas Consorciadas e os Instrumentos Urbanísticos associados ao faturamento como a “Outorga Onerosa”.

Mapa 05: OUC's Aprovadas e em Estudo



Elaborado pelo autor.

Algumas conexões preliminares como: a ligação direta entre as OUC's existentes e a mancha de crescimento do setor imobiliário estudada por Pequeno e Pinheiro (Figura 01), apenas a OUC Osório de Paiva foge do setor de crescimento da produção imobiliária, porém a mesma não é vinculada ao Mercado Imobiliário. Conforme disposto por Holanda e Rosa em 2017, “(...) pode-se perceber que as Operações Urbanas em Fortaleza têm experimentado uma ligeira evolução quanto ao porte das mesmas e a complexidade de seus arranjos. Enquanto na primeira temos um porte muito pequeno e direção para a realização de um único empreendimento, nas duas últimas se percebe uma pequena complexização de seus arranjos a partir da primeira tentativa de implementar a venda de CEPACs no município, todavia estas ainda não foram implementadas e não são detalhadas na lei de suas respectivas operações (...)” (HOLANDA, ROSA, 2017).

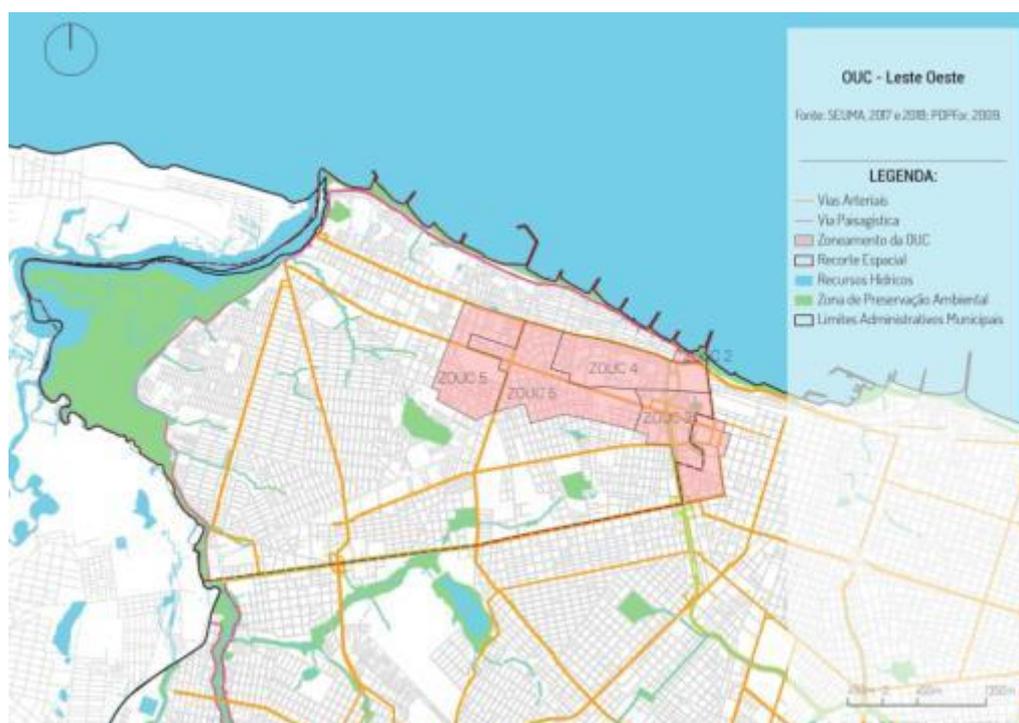
Se esse crescimento em porte e complexidade já é notável nas OUC's aprovadas, pode-se aferir que isso se aplica também nas em estudo pelo Fortaleza Competitiva, o perfil de crescimento em porte é algo notório, além das primeiras proposições de OUC para o setor oeste da cidade, até então excluído da lógica das operações.

Recortando novamente ao território em análise existem duas proposições para a área, sendo elas a OUC Leste Oeste mais a norte e a OUC Parque Rachel de Queiroz, novamente associando o interesse do mercado pelo Parque e pelos corredores terciários.

Com os parâmetros exagerados para a área, a OUC se instrumentaliza para confabular com os eixos de mercado para a consolidação da ocupação por um novo público dos terrenos formais⁷ do território, principalmente dos vazios industriais.

O documento menciona no Inciso 2 do Art. 7: “As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) tipo 1 e 2 inseridas no perímetro da Operação, constantes na Lei Municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza prevalecem sobre o zoneamento desta Operação Urbana.” (FORTALEZA, 2018).

Mapa 06: Zoneamento OUC Leste Oeste



Elaborado pelo autor.

⁷ A OUC Leste Oeste não se apropria do Grande Pirambu, principal conjunto de assentamentos precários do território oeste, zoneada pelo PDPFor como ZEIS 1 (Tipo ocupação), território sem formalidade de terra o que dificultaria uma atuação direta do mercado. Atualmente dentro da política urbana a ZEIS do Grande Pirambu passa por processo de regulamentação, junto com outras 9 ZEIS do tipo 1 de Fortaleza, processo que caminha a lentos passos pela administração municipal.

Figura 06: Parâmetros Urbanísticos da OUC Leste Oeste

Anexo VI
Índices do Regime Urbanístico Máximo por zonas da Operação Urbana Consorciada Leste-Oeste

ZONA	IA BÁS	IA MAX	TX PERM	TX OCUP	TX OCUP SUB	ALT MAX	AR. MIN LOTE	TEST. MIN LOTE	PROF. MAX LOTE	FRAÇÃO LOTE
ZOUC 1	.	0	100	0	0	0	0	0	0	SF**
ZOUC 2		1,5	20	50	50	48	125	5	25	SF**
ZOUC 3		3	30	70	70	72	125	5	25	30
ZOUC 4		4	20	80	80	72	125	5	25	SF**
ZOUC 5		5	20	80	80	95	125	5	25	SF**
ZOUC 6		4	30	70	70	72	125	5	25	30

Tabela 1 – Regime Urbanístico por zonas da OUC Leste-Oeste.

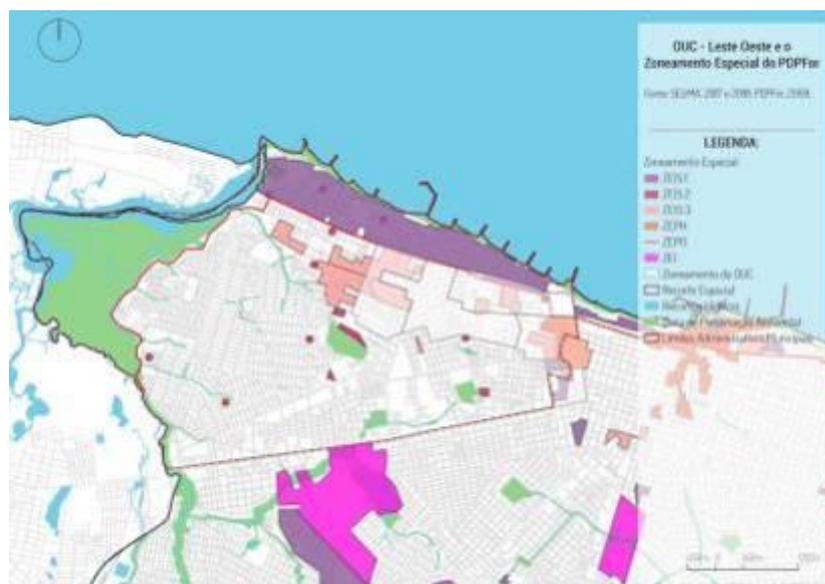
*OS ÍNDICES BÁSICOS SÃO AQUELES ESTABELECIDOS PELO ZONEAMENTO DO PLANO DIRETOR E PELA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

**SEM FRAÇÃO DO LOTE

Fonte: Anexos da Minuta de Lei da OUC Leste Oeste.

Tem como ZEIS 1, a Ocupação do Morro do Ouro e um pequeno trecho da ZEIS do Pirambu e ZEIS 2, o Conjunto do Tirol, existe também parte de ZEIS 3, porém essa não é considerada no zoneamento e nem na Minuta. Outros Zoneamentos Especiais como a ZEPH Jacarecanga e a ZEPO no trecho Jacarecanga.

Mapa 07: Zonas Especiais e a OUC Leste Oeste



Elaborado pelo autor.

A OUC Parque Rachel de Queiroz entra nesta jogada como um fator crucial de interesses: A dimensão pública investe em sua efetivação pelo Cidade Sustentável e fortifica a ligação de PPP com a OUC. A OUC Parque Rachel de Queiroz funciona com a cereja do bolo para a consolidação mercadológica naquela área. (Mapa 08)

Novamente a exacerbação dos índices e gabaritos é notada nessa Operação, principalmente pela presença de índices com valores exorbitantes para uma área que exige requalificação urbana, como o índice 3, 4 e 5, completamente fora dos padrões para a área.

Assim como na OUC Leste Oeste, temos o Inciso 2 do Art. 7: “As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) tipo 1 e 2 inseridas no perímetro da Operação, constantes na Lei Municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, prevalecem sobre o zoneamento desta Operação Urbana.” (FORTALEZA, 2018)

Mapa 08: Zoneamento OUC Parque Rachel de Queiroz



Elaborado pelo autor.

Figura 07: Parâmetros Urbanísticos da OUC Leste Oeste

Anexo VI
Índices do Regime Urbanístico Máximo por zonas da Operação Urbana Consorciada Rachel de Queiroz

ZONA	IA BÁS	IA MAX	TX PERM	TX OCUP	TX OCUP SUB	ALT MAX	AR. MIN LOTE	TEST. MIN LOTE	PROF. MAX. LOTE	FRAÇÃO LOTE
ZOUIC 1		0	100	0	0	0	0	0	0	SF**
ZOUIC 2 (subzonas 2-A e 2-B)		3	30	60	60	48	120	0	25	SF**
ZOUIC 3	+	5	20	80	80	95	125	5	25	SF**
ZOUIC 4 (subzonas 4-A, 4-B e 4-C)		3	30	60	60	72	120	0	25	SF**
ZOUIC 5		4	20	80	80	72	250	10	25	SF**

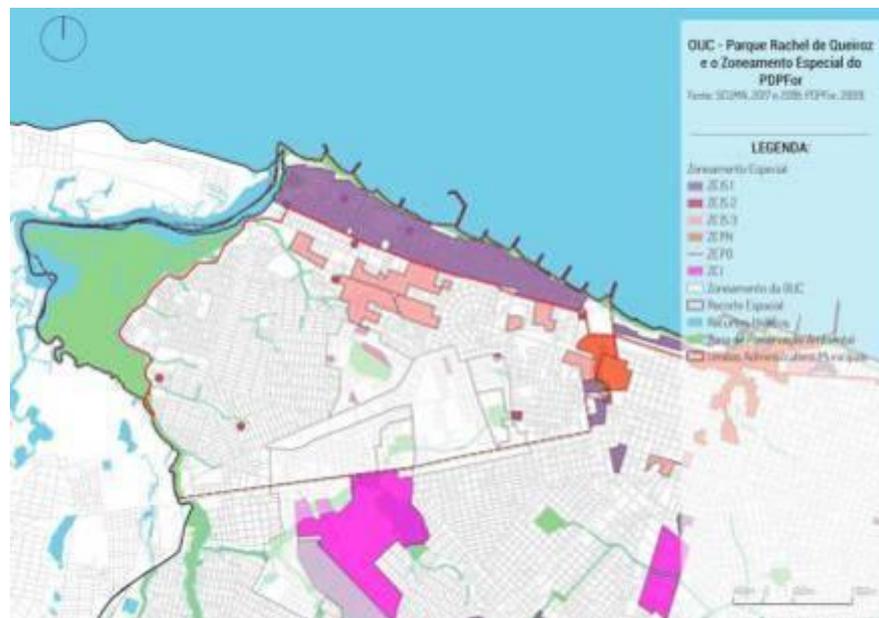
Tabela 1 - Regime Urbanístico por zonas da OUC Rachel de Queiroz

*OS ÍNDICES BÁSICOS SÃO AQUELES ESTABELECIDOS PELO ZONEAMENTO DO PLANO DIRETOR E PELA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

**SEM FRAÇÃO DO LOTE

Fonte: Anexos da Minuta de Lei da OUC Parque Rachel de Queiroz.

Mapa 09: Zonas Especiais e a OUC Parque Rachel de Queiroz



Elaborado pelo autor.

Alguns exemplos da pouca ou quase nenhuma da ação do estado como agente da produção direto pela produção dos conjuntos, atualmente é através do Programa Aceleração do Crescimento

(PAC) na sua atuação em Urbanização de Assentamentos Precários (PAC – UAP). O Projeto Vila do Mar que passou de “Projeto Costa Oeste” do Governo do Estado em 1996, passando para a PMF em 2005 e batizado de Vila do Mar (MONTEIRO, 2018).

Os quatro terrenos para reassentamentos dos removidos pela obra do Vila do Mar, se encontram nas imediações da Av. Francisco Sá, mapeados como ZEIS 3 no PDPFor, dos quatro polígonos disponibilizados para reassentamento, apenas três foram utilizados para a construção dos edifícios. Com a mudança de gestão, a prefeitura a frente de Roberto Cláudio acaba por ajustar num processo de desterritorialização⁸:

“(…) estando previsto o deslocamento de 153 famílias para o conjunto habitacional construído com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, denominado “Cidade Jardim”⁷³, no bairro José Walter (SER - V), distante 17 km do Grande Pirambu através das vias de acesso. Além dessas famílias, outras 20 já foram removidas para o condomínio Jorge Amado, no residencial “escritores” no bairro Paupina, e mais 16 foram para o Conjunto Morada Nova no bairro Lagoa Redonda⁷⁴, ambos na (SER - VI).” (MONTEIRO, 2018, p. 84).

Essa modificação claramente representa a mudança de postura das administrações municipais, as obras a partir de 2013 com a administração Roberto Cláudio as obras perderam prioridade dentro da administração municipal, o projeto foi reduzido e a preocupação com os reassentamentos e as regularizações fundiárias foram se esvaindo. (MONTEIRO, 2018).

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

De acordo com os dados levantados e sistematizados aqui na pesquisa e a inserção destas análises numa territorialidade vasta e cheia de nuances como é o caso do corredor oeste, foi possível associar como a política urbana atual está em parceria com os interesses de expansão do eixo de mercado.

Observa-se as artimanhas feitas pelo Estado sobrepondo ao Plano Diretor e a regulamentação de algumas leis complementares do seu corpo, extremamente necessárias para a consolidação da cidade, em detrimento disso, a administração atual se preocupa com os milhões em empréstimos

⁸ A desterritorialização, conceito aplicado por Haesbaert (2007) surge como aspecto de destituição do território de uma determinada população, geralmente socialmente mais vulnerável, o que acaba por fazer um processo de reterritorialização que desagrega dessa população a sua localização original, no caso do Vila do Mar as desterritorializações estão se dando pelos reassentamentos estarem no Cidade Jardim, conjunto do MCMV edificado no bairro José Walter cerca de 17 km de distância.

e com a criação dos diversos Programas para dinamização econômica, associando a dinâmica urbana aos moldes privados.

O setor imobiliário no corredor oeste cresce principalmente vinculado aos Shoppings Centers e a dinâmica ambiental do Parque Rachel de Queiroz e a política urbana aceita e se coloca a disposição do mercado ao “correr” no processo de efetivação do Parque Rachel de Queiroz e na flexibilização e disponibilização massa do solo urbano por meio das OUC’s.

Sendo que no tocante da produção para os mais necessitados, temos um desinteresse e um processo claro de desterritorialização dos mesmos ao removê-los para cerca de 17 km de distancia, mudando totalmente as dinâmicas domésticas desses habitantes. Toda essa análise apenas permite a observação de que o desenvolvimento urbano segue uma dinâmica clara de ligação ao mercado, aceitando com bom grado as suas exigências e necessidades e se negando ou silenciando as populações que necessitam de atenção no caso do Vila do Mar ou caminhando a passos lentos na regulamentação das ZEIS. ^[P]_[SEP]

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BONICENHA, Rodrigo Cardoso. Financeirização e Território: Uma Revisão da Literatura Recente. In: **XVII ENANPUR**. São Paulo. 2017

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo. Ática. 1989.

COSTA, Maria Clélia Lustosa da. Fortaleza: expansão urbana e Organização do espaço. In: SILVA, Jose Borzacchiello da; DANTAS, Eustógio; CAVALCANTE, Tércia. (Org.). **Ceará: um novo olhar geográfico**. Fortaleza: Demócrito Rocha. 2007. p. 51-100.

FORTALEZA (Prefeitura Municipal de). **Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009**. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza e dá outras providências. Fortaleza. 2009.

_____. **Plano de Ação de Reassentamento Resumido Famílias em Área de Risco e Zona de Preservação Ambiental (Trecho 1 a 7)**. Fortaleza. 2016.

_____. **Plano de Ação de Reassentamento Resumido Famílias em Área de Risco e Zona de Preservação Ambiental (Trecho 10)**. Fortaleza. 2016.

_____. **EBOOK - Programa Fortaleza Competitiva**. Fortaleza. 2017.

_____. **Minuta de projeto de lei que institui a Operação Urbana Consorciada Leste Oeste**, 2018.

_____. **Minuta de projeto de lei que institui a Operação Urbana Consorciada Rachel de Queiroz**, 2018.



- GÓIS, Rodolfo Anderson Damasceno de. O Plano Normativo e o Plano Estratégico: Similaridades e Diferenças Entre a Revisão da LUOS e o Fortaleza 2040 Quanto ao Predomínio dos Projetos Urbanos na Capital Cearense. In: **XVII ENANPUR**. São Paulo. 2017.
- HAESBAERT, Rogério. Território e Multiterritorialidade: Um debate. **Rev. GEOgraphia.**, Niteroi, ano IX, n. 17, p. 19-46, 2007.
- HOLANDA, Breno; ROSA, Sara Vieira: 16 Anos de Operações urbanas em Fortaleza: um olhar a partir das diferentes gestões e da flexibilização urbana. In: **XVII ENANPUR**, São Paulo, 2017.
- MONTEIRO, Sandra Paula Evaristo. **Projeto Vila do Mar no Grande Pirambu: Avanços e Retrocessos**. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Ceará. Fortaleza. 2018.
- NOBRE, Lucas Cesar Queiroz. **Reestruturação Espacial e MetrÓpole: Análise da Dinâmica da Indústria Têxtil em Fortaleza-CE**. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Estadual do Ceará. Fortaleza. 2018.
- OLIVEIRA, Simone Farias Cabral de; ALDIGUERI, Camila Rodrigues. A Contínua (des)regulamentação do Planejamento Urbano em Fortaleza: A Captura das Zonas Especiais de Interesse Social Pelas OUC's. In: **XVIII ENANPUR**. Natal. 2019.
- PEQUENO, Luís Renato Bezerra. Mudanças na Estruturação Socioespacial da MetrÓpole: Fortaleza entre 2000 e 2010. In: COSTA, Maria Clélia Lustosa de; PEQUENO, Luís Renato Bezerra. (Ed.). **Fortaleza: Transformações na Ordem Urbana**. 1º Ed. Rio de Janeiro. Letra Capital. Observatório das MetrÓpoles. 2015.
- PEQUENO, Luís Renato Bezerra; ELIAS, Denise. Tendências da Urbanização e os Espaços Urbanos Não Metropolitanos. **Cadernos MetrÓpole**. v. 12. P. 441-466. 2010.
- PEQUENO, Luís Renato Bezerra; PINHEIRO, Valéria. Fortaleza Real Estate Appreciation, Removals and Conflicts. In: NOBRE, Eduardo Alberto Cusce. (Org.). **Sports Mega-Events and Urban Legacies: The 2014 FIFA World Cup, Brazil**. Palgrave MacMillan. 2017. p. 41-63.
- RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Incorporação da MetrÓpole: Centralização do Capital Imobiliário e Nova Produção de Espaço em Fortaleza**. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2012.
- 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.
- SINDUSCON-CE, **Percentual de Vendas Sobre Oferta (VSO) de 2017, 2018 e 2019**. Fortaleza. 2019.
- VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo. Studio Nobel. 1998.