

M

BCME, DOAÇÃO

BCME - BIBLIOTECA

T333.77
A155u
T

N.Cham. T333.77 A155u T
Autor: Accilly, Vera Mamed
Título: Uso do solo e a renda fundiaria



01119583 Ac. 35762
UFCE - BCME

CATIVO

BCME.DOAÇÃO

USO DO SOLO E A RENDA FUNDIÁRIA URBANA:
O CASO DE FORTALEZA

VERA MAMEDE ACCIOLY

BCME-BIBLIOTECA
CATIVO

BCME-BIBLIOTECA

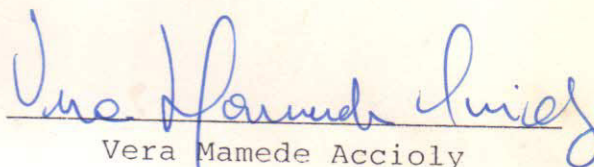
DISSERTAÇÃO SUBMETIDA À COORDENAÇÃO DO
CURSO DE MESTRADO EM ECONOMIA - CAEN,
COMO REQUISITO PARCIAL
PARA OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRE
UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ

FORTALEZA - 1985

CATIVO

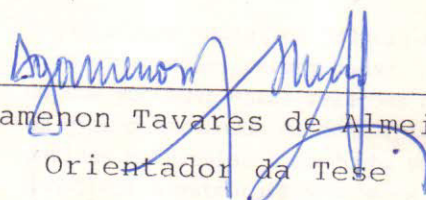
Esta dissertação foi submetida como parte dos requisitos necessários a obtenção do Grau de Mestre em Economia, outorgado pela Universidade Federal do Ceará, e encontra-se à disposição dos interessados na Biblioteca Central da referida Universidade.

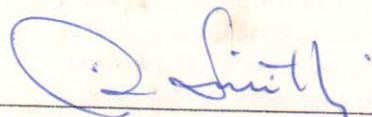
A citação de qualquer trecho desta Tese é permitida, desde que seja feita de conformidade com as normas da ética científica.

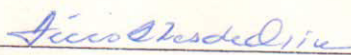

Vera Mamede Accioly

DISSERTAÇÃO APROVADA EM 08/03/85

BCME - BIBLIOTECA


Agamenon Tavares de Almeida
Orientador da Tese


Roberto Smith


Aécio Alves de Oliveira

CATIVO

"Na produção social da própria existência, os homens entram em relações determinadas, necessárias, independentes de sua vontade; estas relações de produção correspondem a um grau determinado de desenvolvimento de suas forças produtivas materiais. O conjunto dessas relações de produção constitui a estrutura econômica da sociedade, a base real sobre a qual se eleva uma superestrutura jurídica e política e à qual correspondem formas sociais determinadas de consciência. O modo de produção da vida material condiciona o processo de vida social, política e intelectual. Não é a consciência dos homens que determina a realidade; ao contrário, é a realidade social que determina sua consciência."

K. MARX

Dedico este trabalho:

- ao Laercio que, se vivo fosse, teria me incentivado e contribuído com o seu carinho, dedicação e conhecimento;
- ao Enio e Iana, pelo nosso convívio que me fez crescer e renascer todos os dias e por entenderem a minha presença ausente;
- ao Alísio, pela presença constante nos momentos mais difíceis que transpus;
- ao meu pai, pelas suas idéias que constituíram a semente de toda minha formação;
- à minha mãe, pelo exemplo de coragem e força no sofrimento.
- ao Mário, pela amizade, sempre.

AGRADECIMENTOS

Toda produção intelectual, principalmente de caráter científico, é antes de tudo um produto coletivo, possibilitado pela participação de muitas pessoas e instituições. Este trabalho não foge à regra. Seria, portanto, impossível agradecer a todos aqui. No entanto, torna-se necessário mencionar agora aqueles que mais de perto contribuíram na realização do trabalho.

Agradeço primeiramente ao Reinaldo Cué, professor do Departamento de Sociologia da Universidade Federal do Ceará, que me despertou a idéia do tema do trabalho.

Em especial, sou agradecida a Suely Gonçales professora do Instituto de Arquitetura da Universidade de Brasília, pela atenção e o espírito científico, discutindo comigo o plano de trabalho e o prosseguimento da análise.

Ao professor Roberto Smith, do Departamento de Economia da Universidade Federal do Ceará, orientador, pelos questionamentos e acuidade crítica, discutiu o trabalho até a versão final.

À Liana Casimiro, professora do Departamento de Economia da UFC, que teve uma dupla ação pela palavra amiga nos momentos de conflito e pelas críticas e sugestões de grande significação para a finalização do trabalho.

À Nícia Borman, a Maria do Carmo Bezerra, a Estrela Girão, ao Prof. Hélio Melo, a Marlene Parente, a Vera Feijão, ao Hermelino, ao Wagner, que contribuíram no levantamento dos dados, correções e demais tarefas necessárias ao andamento do trabalho.

Agradeço a Núcleo de Processamentos de Dados da Universidade Federal do Ceará e, em especial, ao Sérgio Falcão e José Gesson Ferreira Gomes que colocaram à minha disposição os serviços de computação.

Reconheço profundamente a colaboração do Roberto Cláudio Bezerra na interpretação dos dados.

Ao Antonio Costa, pelo apoio e dedicação no trabalho de datilografia.

Ao CAEN, professores, colegas e funcionários, pelas condições que propiciaram à elaboração desta tese. Ao Aécio e Agamenon, pelas discussões nos cursos e pela participação na banca.

Aos meus colegas Ruth, Joselia, Fafá pela convivência, companheirismo e colaboração no período de cumprimento dos créditos.

Ao escritório de consultoria Printer Engenharia Ltda. e, em particular, Jackson Sávio de V. Silva por ter cedido os dados relativos aos preços de terrenos.

Aos colegas Furtado e Roberto Castelo, do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFC, e à Fátima, pela tradução do resumo e pela cumplicidade de idéias.

Finalizando, agradeço a todos que conviveram comigo neste momento de crescimento e busca de rumos.

SUMÁRIO

BCME - BIBLIOTECA

	Página
<u>LISTA DE TABELAS</u>	ix
<u>LISTA DE MAPAS</u>	xii
<u>RESUMO</u>	xix
<u>INTRODUÇÃO</u>	1
<u>Capítulo I - TEORIZAÇÃO SOBRE O FENÔMENO URBANO NA AMÉRICA LATINA</u>	7
1.1 - <u>Introdução</u>	7
1.2 - <u>Urbanização e crise</u>	9
1.3 - <u>Acumulação capitalista e o processo de urbanização</u>	21
1.4 - <u>Migrações e urbanização</u>	25
<u>Capítulo II - O MERCADO IMOBILIÁRIO E A RENDA FUNDIÁRIA URBANA.</u>	32
2.1 - <u>Introdução</u>	32
2.2 - <u>O mercado imobiliário e seu efeito sobre a organização do espaço</u>	34
2.2.1 - <u>Preço da terra e valorização imobiliária</u>	41
2.2.2 - <u>Preço do solo</u>	43
2.2.3 - <u>Capital imobiliário</u>	48
2.3 - <u>Renda fundiária</u>	52
2.3.1 - <u>Renda do solo agrícola</u>	54
2.3.2 - <u>Renda fundiária urbana</u>	58
<u>Capítulo III - DIVISÃO SOCIAL DO TRABALHO. URBANIZAÇÃO E USO DO SOLO EM FORTALEZA</u>	60
3.1 - <u>Introdução</u>	60
3.2 - <u>A acumulação capitalista e a urbanização</u>	61
3.3 - <u>Divisão social do trabalho, o Estado e a urbanização no Ceará</u>	72
3.4 - <u>Estrutura urbana atual</u>	84

3.5 - <u>Divisão social do trabalho, urbanização e uso do solo em Fortaleza: análise empírica</u>	87
3.5.1 - Procedimentos metodológicos	87
3.5.2 - O papel do preço do solo na segregação do espaço urbano em Fortaleza: a análise empírica	89
<u>Capítulo IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS</u>	112
<u>ANEXO A - TABELAS</u>	120
<u>ANEXO B - MAPAS</u>	166
<u>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICA</u>	173

LISTA DE TABELAS

TABELA		Pagina
1	Estrutura setorial de renda interna. 1949, 1959 e 1970. Ceará	81
2	Distribuição da força de trabalho por setor de atividade - 1979. Região Metropolitana de Fortaleza	81
3	Distribuição da população. 1890-1970. Números absolutos e crescimento intercensitário. Fortaleza - Ceará	82
4	Taxas de urbanização segundo os municípios. 1970/1980. Região Metropolitana de Fortaleza.	82
5	Componentes do crescimento demográfico. Fortaleza - Ceará	83
6	Investimentos realizados por setores de atividades, no período março/1979 a março/1982. Fortaleza - Ceará	95
7	Distribuição das favelas nos bairros de Fortaleza	98
8	Distribuição da rede de esgoto e rede de água no município de Fortaleza - discriminado por bairro - Fortaleza - Ceará	101
9	Preço do terreno. Localização: Tauape. Código: LM x GH. Fortaleza - Ceará	121
10	Preço do terreno. Localização: Jardim América. Código: I x GH. Fortaleza - Ceará	122
11	Preço do terreno. Localização: Vila União. Código JK x HI. Fortaleza - Ceará	123

TABELA

Página

12	Preço do terreno. Localização: Jacarecanga. Código: HI x CD. Fortaleza - Ceará.....	124
13	Preço do terreno. Localização: Cachoeirinha. Código: EF x GH. Fortaleza - Ceará	125
14	Preço do terreno. Localização Antonio Bezerra. Código: CD x EF; Fortaleza - Ceará.	126
15	Preço do terreno. Localização: Barra do Ceará. Código DE x AB. Fortaleza - Ceará	127
16	Preço do terreno. Localização: Maraponga. Código: FG x KL. Fortaleza - Ceará	128
17	Preço do terreno. Localização Centro. Código: JK x D. Fortaleza - Ceará	129
18	Preço do terreno. Localização: Praia do Futuro. Código RS x FG; Fortaleza - Ceará	130
19	Preço do terreno. Localização: Benfica. Código: JK x F. Fortaleza - Ceará	131
20	Preço do terreno. Localização: Farias Brito. Código: IJ x F. Fortaleza - Ceará.	132
21	Preço do terreno. Localização. Joaquim Távora. Código: LM x F. Fortaleza - Ceará	133
22	Preço do terreno. Localização: Cambeba. Código: OP x MN. Fortaleza - Ceará	134
23	Preço do terreno. Localização: Monte Castelo. Código: GH x E. Fortaleza - Ceará	135
24	Preço do terreno. Localização: Dionísio Torres. Código NO x FG. Fortaleza - Ceará	136
25	Preço do terreno. Localização: Varjota. Código: OP x DE. Fortaleza - Ceará	137
26	Preço do terreno. Localização: Jardim das Oliveiras. Código: PG x OL. Fortaleza - Ceará ..	138

TABELA

Página

27	Preço do terreno. Localização: Serrinha. Código: HI x KL. Fortaleza - Ceará	139
28	Preço do terreno. Localização: Papicu. Código: PQ x FG. Fortaleza - Ceará	140
29	Preço do terreno. Localização: Henrique Jorge. Código: CD x GH. Fortaleza - Ceará	141
30	Preço do terreno: Localização Messejana. Código: OP x OP. Fortaleza - Ceará	142
31	Preço do terreno. Localização: Vicente Pinzon. Código: QR x DE. Fortaleza - Ceará	143
32	Preço do terreno. Localização: Fátima. Código: JK x G: Fortaleza - Ceará	144
33	Preço do terreno. Localização: Rodolfo Teófilo. Código: HJ x F. Fortaleza - Ceará	145
34	Distribuição do Imposto Predial e Territorial. Fortaleza - Ceará	146
35	Taxa de ocupação e índice de aproveitamento calculado por região. Fortaleza - Ceará	147
36	Conformação do uso do solo em relação à intensidade de uso por região. Fortaleza - Ceará .	148
37	Conformação do uso do solo por região. Fortaleza - Ceará	149
38	Conformação do uso do solo em relação ao tipo de atividade por região. Fortaleza - Ceará ..	150
39	Conformação do uso do solo em relação à classificação arquitetônica por região. Fortaleza - Ceará	151
40	Tipo de pavimentação pedestre por região. Fortaleza - Ceará	152

TABELA

Página

41	Tipo de pavimentação veículo por região. Fortaleza - Ceará	153
42	Distribuição de água por região. Fortaleza - Ceará	154
43	Serviço de esgoto por região. Fortaleza - Ceará	155
44	Distribuição de galeria pluvial por região. Fortaleza - Ceará	156
45	Distribuição de guia-sarjetas por região. Fortaleza - Ceará	157
46	Serviço de iluminação pública por região. Fortaleza - Ceará	158
47	Distribuição de arborização por região. Fortaleza - Ceará	159
48	Distribuição de infra-estrutura por região. Fortaleza - Ceará	160
49	Correlação ordinal entre variáveis. Fortaleza - Ceará	161
50	Distribuição das regiões em grupos de conformidade com os escores normalizados. Fortaleza - Ceará	162
51	Distribuição dos bairros por distrito e regiões. Fortaleza - Ceará	163

LISTA DE MAPAS

BCME-BIBLIOTECA

MAPA		Página
1	Distribuição de renda em Fortaleza. SUPLAM - Superintendência de Planejamento Municipal. Fortaleza - Ceará	167
2	Distribuição de favelas nos bairros. SUPLAM - Superintendência de Planejamento Municipal. Fortaleza - Ceará	168
3	Preços de terrenos em 1980 e 1982 - Printer Engenharia Ltda. Fortaleza - Ceará	169
4	Zoneamento proposto pela Lei 5.122-A/79. Pre- feitura Municipal de Fortaleza. Fortaleza - Ceará	170
5	Distribuição da densidade populacional. SUPLAM - Superintendência de Planejamento Municipal. Fortaleza - Ceará	171
6	Distribuição dos bairros por distrito e re- giões (Cadastro Técnico da Secretaria de Fi- nanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza).	172

RESUMO

Pretende-se, neste trabalho, mostrar que o processo de uso e apropriação do solo apresenta especificidades e expressa assim o grau de desenvolvimento capitalista, as características da estrutura produtiva e a natureza da estrutura fundiária.

Para tanto, procuramos aquilatar as características da urbanização, propiciada pelo fenômeno de expulsão campocidade que assume, em Fortaleza, a forma predominantemente terciária, interferindo de maneira incisiva na configuração urbana.

Constata-se, então, que a divisão social do espaço em Fortaleza se processa, principalmente, pelo mecanismo das rendas diferenciais, provocando sérios problemas urbanos.

Atribuímos a capacidade de desencadear a crise urbana ao aumento da população e ao efeito da demanda para especulação, possibilitada pela produção da escassez decorrente do monopólio da terra.

Identifica-se, claramente, uma associação entre os problemas urbanos e o processo que rege o mercado imobiliário. Tais problemas se expressam no meio urbano, através da segregação do espaço referendada pelo padrão de distribuição de renda, da descontinuidade de ocupação do solo, da supervalorização das áreas concentradas, da degradação de determinadas áreas e da recuperação de áreas degradadas.

Tenciona-se, por conseguinte, desvendar a articulação entre as diversas esferas do capital, destacando o papel do capital imobiliário no processo de estruturação urbana com especial realce à questão fundiária.

Nessa perspectiva, existe um padrão de exigências ambientais e psicológicas que devem ser criadas e recriadas em nível espacial de forma a atender as necessidades de reprodução da força de trabalho.

Utilizamos, para esta análise, o cadastro da Secretaria de Finanças do Município de Fortaleza referente à ocupação do solo, intensidade de uso, classificação arquitetônica, densidade de construção, imposto predial e territorial e infra-estrutura básica que abarca todo o universo da cidade para o ano 1985.

Complementamos os dados com um levantamento dos preços de terreno, efetuado entre 1980/82, trabalho de um escritório de consultoria, extraído de pesquisa no jornal "O Povo".

O resultado da avaliação confirma os pressupostos básicos do trabalho.

Resumindo, podemos extrair os principais resultados: I) confirmou-se uma forte correlação entre preço de terreno e condições infra-estruturais que obedece a uma espiral positiva; II) existe uma segregação, em nível espacial e social, referendada pelo padrão de distribuição de renda; III) atesta-se um processo de periferização que reflete a ação do mercado imobiliário e a crescente tendência à pauperização da população nos últimos anos; IV) reúnem as áreas mais valorizadas da cidade melhores condições ambientais e infra-estruturais e em conseqüência expressam um padrão de habitação mais elevado, incorporando um maior volume de capital por m².

ABSTRACT

The objective of this paper is to show the problems involved in the process of acquiring and using the urban land. This process presents certain peculiarities which express not only the degree of capitalistic development, but also the characteristics of the productive system and the land property structure as well.

To achieve its purpose the study evaluated the urban development process in Fortaleza which was mainly a consequence of intensive migration from the rural areas to the city. This phenomenon resulted in the expansion of the tertiary branch of economy and had a strong influence upon urban configuration.

It is evident that the social division of the urban space in Fortaleza is a result of income distribution and it causes serious urban problems.

The chaotic urban expansion can be attributed to both population growth and the effect of real state speculation through the process of artificial land scarcity produced by the monopoly of land ownership.

It was possible to establish relationships between urban problems and the real state market process. This relationship is clearly expressed in spatial segregation according to income, in the discontinuity of urban land occupation in the overvalorization of certain areas in the devaluation of other areas and in the recovery of deteriorated areas.

The study intends to clarify the role of different capitalism aspects especially that of real state speculation upon the urban configuration process.

In a capitalistic perspective of space, urban configuration should be created and recreated in order to fulfill certain environmental and psychological needs

related to labour force reproduction.

The present analysis was carried out collecting data from the city of Fortaleza Financing Office records.

Information was gathered concerning land use and occupation architectural classification building density, land and building taxes and basic infrastructural urban services during 1985. A survey on land cost was added to the data gathered.

The main conclusions were: I) there is strong relation between land cost and available urban services; II) there is a strong space segregation among the social classes which reinforce the patterns of income distribution; III) there is a rapid expansion towards Fortaleza periphery and the new urban areas are being occupied by the poorest strata of the population; IV) the most expensive city areas are those which have the best urban services and the best environmental conditions and therefore, they represent a high quality residential area which incorporates more capital per square meter.

INTRODUÇÃO

Atualmente, os problemas urbanos têm despertado a atenção de especialistas dos países desenvolvidos e subdesenvolvidos. No Brasil, na última década, tais problemas se tornaram mais intensos e perceptíveis em decorrência das características que assume aqui a crise do capitalismo.

Entretanto, a "crise urbana" tem causas diferentes e apresenta especificidades que dependem do grau de desenvolvimento das forças produtivas. No entanto, observamos que certos aspectos são comuns e se repetem com frequência, tais como as várias formas de congestão urbana, a depredação dos recursos naturais, a poluição ambiental, o anonimato, os custos psicológicos e sociais despendidos pelo indivíduo.

O quadro torna-se mais comprometido, social e politicamente, em razão de não serem as questões aprofundadas e resolvidas ao nível da grandeza dos problemas. São dadas soluções parciais e de cunho político que, na maioria dos casos, acirram as contradições por não enfrentarem as questões da distribuição da renda, do emprego, das disparidades regionais.

Pelas mesmas razões, as políticas urbanas são insuficientes e na maioria dos casos restringem-se às leis de uso do solo e implantação de infra-estrutura e serviços, incapazes de conferir soluções compatíveis com a dimensão real do problema. Percebe-se, assim, a inexistência de uma análise aprofundada do fenômeno urbano, a partir do conhecimento das leis que regem as sociedades de economia de mercado e a conexão com o uso e apropriação do solo.

A face da crise urbana mais evidente é a dificuldade de estabelecer políticas que efetivamente tratem dos problemas urbanos no que dizem respeito à manutenção e ampliação das condições de reprodução. A condução deste quadro, caracte

rístico das economias capitalistas, é assumida pelo Estado que só tenta equacioná-lo no momento em que o processo de acumulação capitalista é retardado e/ou impedido de seguir seu curso normal.

A motivação deste trabalho consiste em proceder à análise de um espaço subordinado às leis de acumulação capitalista e descobrir a lógica de produção e apropriação deste espaço.

Em conseqüência, o uso e a apropriação do solo têm especificidades que dependem do nível de desenvolvimento econômico, da constituição da sua formação histórica e de condições naturais e ambientais.

BCME-BIBLIOTECA

Diante deste painel mais geral, tencionamos esboçar um estudo de caso aplicado a Fortaleza, de forma a apreender a repercussão do processo de desenvolvimento capitalista, notadamente da última década na estruturação do espaço urbano no que se refere ao uso e apropriação, refletindo, portanto, as condições de vida em um dado espaço sócio-econômico e político.

O estudo pretende, contudo, evidenciar a lógica da estruturação e produção do espaço em Fortaleza, e, necessariamente, as características da sua urbanização. Neste contexto a crise urbana, evidenciadora dos conflitos e contradições, é inerente ao desenvolvimento urbano próprio do processo de acumulação capitalista. Inferimos, assim, que a forma e natureza da urbanização e a questão fundiária rural e urbana induzem a um dado padrão de estruturação do espaço urbano, que no caso de Fortaleza iremos analisar.

Para isto elegemos a noção de espaço em que o conteúdo sócio-econômico, político e cultural prepondera, descartando a conceituação corrente de espaço autônomo.

Dentro desta óptica, enfocaremos as relações sociais de produção em âmbito nacional, de forma a entender o processo de desenvolvimento regional, distinguindo a posição desempenhada por Fortaleza.

Propomo-nos neste trabalho analisar o processo de

produção e reprodução deste espaço construído na sua dimensão social, política e espacial, procurando interpretar o interrelacionamento do mercado de terras e o papel desempenhado pelo Estado, identificando os mecanismos que contribuem para a ocupação do solo no caso de Fortaleza. Para isto, serão apreciadas as modificações ocorridas no uso e apropriação do solo e o papel desempenhado pelo Estado, através da legislação urbanística e alocação de investimentos.

A priori, a tentativa de compreensão da variável preço do solo e sua interferência na hierarquização da ocupação espacial, concedendo condições de "status", pressupõem a apreensão do funcionamento da economia e sua lógica que impõem formas de comportamento no mercado de terras.

É provável que as políticas urbanas e, em particular, as legislações urbanísticas tenham exercido influência na configuração da estrutura urbana conjugada com mecanismos do mercado de terras, principal indutor do processo de ocupação urbana nas economias em que o processo de acumulação capitalista é predominante.

A terra assume uma função especial no sistema social capitalista. Desta forma, o solo deixa de significar apenas utilidade para transformar-se em objeto de ações econômicas alheias ao seu valor de uso. Do ponto de vista histórico, em face do próprio processo de apropriação do espaço no Brasil e, em especial, em Fortaleza, a terra constituiu uma fonte de enriquecimento e poder. Dentro desta perspectiva, em determinados momentos em função do comportamento das atividades produtivas, a potencialidade de valorização da terra tornou-se compensatória em relação a qualquer outro tipo de investimento. Este fator contribuiu para incentivar a especulação imobiliária com intencionalidade marcante, interferindo na expansão urbana e na ação do planejamento.

O trabalho estrutura-se em três capítulos.

O primeiro capítulo constitui uma incursão teórica sobre o fenômeno urbano na América Latina e, particularmente, no Brasil. Analisar-se-á o processo de urbanização na Améri-

ca Latina evidenciando suas peculiaridades em virtude da colonização espanhola e portuguesa, economias estas inseridas no processo de produção capitalista. Em decorrência, far-se-á uma breve comparação entre este mesmo processo desencadeado nos países europeus. Nestes, a industrialização antecedeu à urbanização, e a Revolução Burguesa desempenhou papel fundamental. A burguesia constituiu-se num fator decisivo no controle do Estado, enquanto na América Latina a inexistência de uma burguesia consolidada pressupõe a formação de um Estado relativamente autônomo. Tratamos, neste capítulo, do processo de urbanização na América Latina, que apresenta semelhanças com o caso brasileiro, embora tenha especificidades que aqui serão discutidas.

BCME - BIBLIOTECA

O capítulo segundo versará sobre a teorização da renda fundiária e constituirá a fundamentação teórica para a compreensão da conformação do espaço urbano em economias capitalistas e, em particular, no contexto da dependência. Abordaremos, então, a teoria formulada por MARX, aplicada ao solo agrícola e posteriormente interpretada e adaptada à realidade urbana.

Neste capítulo tencionamos interpretar a teoria da renda da terra urbana e sua relação com o mercado imobiliário, na tentativa de explicar o processo de produção e apropriação do espaço, a partir da análise da conformação da divisão social do trabalho e a conseqüente urbanização discutida no primeiro capítulo.

O conceito de renda fundiária urbana propiciará a compreensão do papel desempenhado pelo Estado, pelos agentes imobiliários na produção e reprodução do espaço urbano "locus" da acumulação e conflitos sociais em economias predominantemente capitalistas.

Torna-se indispensável esclarecer as leis que regem esta ocupação de forma a perceber a organização do espaço no Brasil e, em particular, em Fortaleza. Para tanto, aprofundaremos a análise do capital imobiliário, em um dado espaço e em um dado momento e sua articulação com as demais esferas do capital.

O terceiro capítulo discute o processo de acumulação em nível nacional para que se estabeleça a possibilidade de entendimento da organização da sociedade cearense no contexto do desenvolvimento capitalista brasileiro. Para tal, buscam-se as razões que deram origem ao processo de urbanização e a forma que esse assume em Fortaleza.

Esse processo de urbanização, que se inicia mais vigorosamente na década de 30, quando se intensifica a industrialização, segue uma nova trajetória, a partir da década de 50, com a presença do capital estrangeiro, do Estado com forte tendência à monopolização da economia e trazendo em seu bojo transformações estruturais em níveis social e espacial. Fortaleza, neste contexto, posiciona-se na divisão social do trabalho como pólo de realização predominantemente da produção do Centro-Sul do País.

Este quadro, que se expressa na divisão social do espaço com qualificação diferenciada das edificações, distribuição assimétrica da infra-estrutura e serviços, traduz as relações sociais pertinentes ao espaço nos quais estão inseridas. Reflete, desse modo, a urbanização galopante, associada à massa de desempregados e de subempregados, diferenças gritantes na distribuição da renda e carência de serviços essenciais, dificuldades de alojamentos, dificuldades alimentares, aspectos estes, portanto, mais visíveis.

Diante do exposto, justifica-se o estudo das condições histórico-estruturais de formação e desenvolvimento do processo de acumulação e na especificidade da urbanização em Fortaleza.

Trataremos ainda, neste capítulo final, do referencial empírico. Para isso utilizamo-nos de dados referentes a preço de terreno no período de 80-82, de levantamento efetuado pela Printer Engenharia Ltda., dados relativos à alocação de investimentos da Prefeitura Municipal de Fortaleza e dados sobre uso e ocupação do solo, oriundos do cadastro da Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza, com o intuito de detectar o comprometimento social, po-

lítico, econômico, institucional determinantes da forma de
apropriação e valorização do espaço urbano em Fortaleza.

BCME-BIBLIOTECA

Capítulo I - TEORIZAÇÃO SOBRE O FENÔMENO URBANO NA AMÉRICA LATINA

1.1 - Introdução

BCME - BIBLIOTECA

Este capítulo pretende abordar as diretrizes teóricas necessárias à compreensão do fenômeno urbano em sociedades em que o processo de acumulação capitalista é predominante. Deste modo, daremos ênfase ao estudo do processo de acumulação capitalista e à forma como as sociedades estão articuladas para atender às necessidades de reprodução do capital.

Para tanto, investigaremos o desenvolvimento urbano na América Latina e, em particular, no Brasil, mostrando como ocorreu em diversos momentos uma situação de dependência em relação aos países denominados centrais. A urbanização nestas sociedades tem um caráter específico em cada momento histórico em decorrência do desenvolvimento das forças produtivas, das relações de produção e da função desempenhada pela cidade e sua relação com o campo em formações econômico-sociais como esta. Neste ponto serão destacados os efeitos do crescimento demográfico sobre o urbano, principalmente em função dos fluxos migratórios associados à estrutura fundiária.

A análise da América Latina justifica-se pelo fato do conhecimento do processo de urbanização neste bloco de países, do qual o Brasil participa, vir a facilitar a compreensão de certas características que são comuns pela posição que ocupam no processo global de acumulação.

Existem, entretanto, certas especificidades de caráter estrutural no meio urbano que dependem das relações entre cidade e campo, mormente, no que dizem respeito aos fluxos migratórios.

Este capítulo constitui, portanto, um quadro geral para a análise do processo de urbanização e sua especificidade na América Latina, incluindo os desdobramentos sobre as condições de vida da população que se retratam de forma explícita no meio ambiente, tais como qualificação das construções, condições de infra-estrutura e serviços, tipo de ocupação e condições ambientais.

Pretende-se, aqui, desenvolver uma argumentação teórica para o entendimento da questão urbana em países de economia capitalista ditos dependentes, nos quais se enquadra o Brasil. Neste, a urbanização assume forma peculiar em virtude do caráter retardatário da industrialização e da forma particular de desenvolvimento econômico.

Este referencial facilita a compreensão do caso típico do Nordeste, dada a subordinação ao centro de acumulação, em nível nacional.

A crise urbana que se delineia nada mais é do que o efeito direto da crise econômica que gera um fluxo migratório e determina o caráter da urbanização.

Este capítulo é dividido em três partes. A primeira discute o caráter e os efeitos da urbanização, salientando os fatores exógenos expressos na subordinação da América Latina à economia internacional e às diversas formas de dependência perante a alternância do centro hegemônico e os fatores endógenos do desenvolvimento das forças produtivas. A segunda parte trata da relação entre o processo de acumulação capitalista, explicando como se constituíram as formações históricas e, em consequência, as características da urbanização, o papel do Estado e a alteração da estrutura de classes com o desenvolvimento do capitalismo monopolista. A terceira parte, enfim, mostra as causas das migrações e a interferência no urbano. Com isso, tenciona-se perceber o uso e a apropriação do solo no período de 1980-85, em Fortaleza, e a articulação entre o Estado e o mercado de terras.

1.2 - Urbanização e Crise

O processo acelerado de urbanização ocorrido na América Latina, nas últimas décadas, vem acompanhado de graves problemas sociais. O efeito das migrações rurais e urbanas, associado ao padrão capital-intensivo de industrialização, tem ocasionado desequilíbrio entre a oferta e a demanda de empregos, acarretando alto grau de marginalidade urbana.¹

Os efeitos perversos com que se reveste a urbanização podem ser atribuídos a diversos fatores, tais como: a constituição histórica das formações sociais na América Latina; o crescimento demográfico (vegetativo e migratório); a estrutura fundiária concentrada e improdutiva; a reestruturação produtiva no campo e a lógica das mudanças tecnológicas que privilegia a acumulação e não o emprego.

SINGER analisa o fenômeno urbano como parte de um processo que envolve as relações entre cidade e campo, substanciadas na alteração da estrutura de classes que ocorre ao longo do processo de desenvolvimento capitalista.² O seu enfoque pelo prisma da divisão social do trabalho, explicita a forma e o ritmo da articulação entre cidade e campo. Na América Latina, em particular, ela é produto da sua forma de inserção na divisão internacional do trabalho, na condição de economia primária exportadora.

CASTELLS, por sua vez, vê a urbanização na América Latina como um fenômeno social peculiar, por apresentar um denominador comum em face do seu caráter social genérico, que se concretiza em diferentes formas: veiculada em princí-

¹ O conceito de marginalidade, aqui utilizado, não se enquadra na abordagem dualista representada pela teoria da modernização, mas sim, na noção de marginalidade em nível das relações de produção. Nesta questão, QUIJANO destaca-se como um dos responsáveis pela introdução da Teoria Marxista na problemática da marginalidade.

² SINGER, Paul. Economia Política da Urbanização. 3ª edição, São Paulo, Editora Brasiliense, 1976, 151p. p. 12 a 28.

pio pela dominação colonial, dominação capitalista-comercial e posteriormente pela dominação imperialista, industrial e financeira.³

Desse modo, o conceito de dependência⁴ é introduzido para melhor explicar a associação histórica dos tipos de dominação, sua predominância e coexistência.

Em um segundo momento, CASTELLS procura fazer uma esquematização do quadro da dependência conforme épocas e tipos, às quais corresponderiam formas peculiares de urbanização.⁵

BCME-BIBLIOTECA

A nosso ver, torna-se necessário, como afirma SINGER, detectar aspectos endógenos, ou seja, não absolutamente explicados pelas razões do colonialismo e do imperialismo na formação do urbano na América Latina. Nesse sentido, as causas e efeitos das migrações rural-urbanas não se esgotam através da argumentação da dependência⁶.

O processo atual da urbanização na América Latina de corre, em parte, da transformação e expansão das concentrações urbanas já existentes, que repercutem nas relações urbano-rurais e, em conseqüência, altera, por sua vez, a própria estrutura das áreas rurais⁷. A análise do urbano não pode

³ CASTELLS, Manuel - La cuestión urbana. México, Siglo Veintiuno Editores, 5ª edición, 1978, 517p., p. 55.

⁴ Quando me refiro a dependência há coincidência com a noção de CASTELLS, que considera uma formação social dependente, quando esta estabelece relações assimétricas em nível econômico, político e ideológico com outra sociedade que exerce uma posição de su premaxia, ou melhor, poder.

O privilégio dado ao conceito de dependência, em substituição ao subdesenvolvimento e de periferia, deve-se ao fato de acentuar na análise teórica a importância dos processos políticos de dominação de um país sobre outro, de uma classe sobre outra, num contexto de dependência internacional e nacional.

⁵ CASTELLS, Manuel - idem, 517 p., pp. 54 a 60.

⁶ SINGER, Paul - op. cit., 151p., pp. 63 a 90.

⁷ Para fins do nosso estudo, daremos sempre destaque à relação entre cidade e campo, privilegiando a posição de MARX que considera a contradição entre campo e cidade o elemento indutor do desenvolvimento histórico. Nesse sentido destaca ele que a base de todo o regime de divisão do trabalho um pouco desenvolvido e condicionado pelo intercâmbio de mercadorias é a separação entre a cidade e o campo. Assim, pode-se dizer que toda história econômica da sociedade se resume na dinâmica deste antagonismo. MARX, Karl - El Capital Crítica de la Economía Política, México, Fondo de Cultura Económica.

ser dissociada da relação urbano-rural, visto que a transformação de um exerce influência sobre o outro.

CASTELLS, ao utilizar o conceito de dependência, explica-o a partir de uma situação interna estrutural que implica um tipo específico de relações de classes em que a dominação estabelece a vinculação com o exterior. Ele afirma: "Uma sociedade é dependente quando a configuração de sua estrutura social no nível econômico, político e ideológico, reflete relações assimétricas com respeito a outra formação social que se encontra em relação à primeira em situação de poder. Por situação de poder, entendemos que a estruturação das relações de classe na sociedade dependente reflete a forma de supremacia adotada pela classe no poder na sociedade dominante".⁸

Neste caso, a dependência não pode ser considerada apenas uma relação externa, mas também, um quadro interno que se estrutura a partir do sistema de relações de classes no contexto das nações dependentes.

CASTELLS chama a atenção para o fato de que não se pode pautar a análise na forma como se deu o desenvolvimento nos países centrais, e, em consequência, na ação e relação de classes dos países industrializados. Nesses países o livre jogo das forças de mercado interferia no sistema político e econômico e resolvia os conflitos entre os grupos dominantes.⁹

Torna-se necessário compreender os momentos históricos do capitalismo mundial não como um padrão de comparação para interpretar o processo de evolução das sociedades periféricas. Estas formações sociais estão inseridas no mercado capitalista internacional desde a sua gênese.

Entendemos ser inegável que a urbanização da América Latina esteja, em parte, associada à situação de dependência. A visão do processo de acumulação capitalista, em nível in-

⁸ CASTELLS, Manuel - op. cit., 517p, p. 55.

⁹ CASTELLS, Manuel - op. cit., 517p, pp. 54 a 73.

ternacional, mostrará a articulação entre as sociedades centrais e da América Latina.

A condição de dependência imprime certas peculiaridades que só podem ser analisadas, a partir da compreensão do desenvolvimento capitalista no contexto internacional.

As etapas do capitalismo mercantil, industrial e financeiro que ocorrem nos países centrais não se assemelham ao desenvolvimento econômico na América Latina. Entretanto, o desenvolvimento do capitalismo pressupõe a existência de economias centrais e periféricas que, articuladas, propiciem o processo de acumulação do sistema como um todo. A presença do setor periférico não foi condicionada apenas por fatores externos, mas é resultante estrutural da constituição da classe dentro do próprio sistema. **BCME - BIBLIOTECA**

A urbanização das formações históricas e econômicas da América Latina deve ser visualizada, a partir da investigação do desenvolvimento das forças produtivas conjugado com situação de dependência.

Excetuando Cuba, os demais países na América Latina inserem-se no sistema capitalista internacional e pertencem à classe dos países denominados dependentes.

As evoluções ocorridas no seio das sociedades dependentes latino-americanas são explicadas a partir do processo de interação entre as metrópoles e as colônias conforme suas especificidades nacionais.

O sistema capitalista contemporâneo não admite modalidades ou tipologias de dependência. Contudo, cada formação social tem particularidades e singularidades que as diferenciam.

As formações histórico-sociais da América Latina, desde o período colonial, estavam inseridas no sistema capitalista de dependência. Entretanto, não se podem omitir as peculiaridades do desenvolvimento das forças produtivas e a presença do setor de subsistência nestas sociedades. Mesmo assim, estas formações sociais se constituíram de forma dependente. É inegável que houve modificação na forma de dependência, no momento da emancipação política com a emergência

das identidades nacionais.

O período de descolonização presenciou a transferência do poder intermetrópoles e a reestruturação do capitalismo em nível da produção e do mercado.

A dependência colonialista corresponde à fase do capitalismo colonial, e a dependência imperialista corresponde à fase de estruturação das sociedades nacionais dependentes inseridas no sistema capitalista industrial.

A análise de CASTELLS referente ao período após a independência política e à participação da América Latina, no mercado capitalista mundial, deixa alguns aspectos não bem delineados. Na sua eleição de tipologias como: economia de enclave, economia agrícola e de criação para exportação, economia de plantação, omite aspectos políticos de singular importância no processo de urbanização.¹⁰

A análise de dependência sói ser de grande importância para o estudo da urbanização, não podendo, contudo, ser considerada como único elemento que condiciona o processo.

A débil expressão da urbanização no período colonial — caracterizado pela economia agro-exportadora e de propriedade da oligarquia nacional —, reside no fato de que a maioria da população não participa da "economia de plantação".

A justificativa de CASTELLS de que as condições de dependência provocam uma fraca urbanização, não se enquadra no caso brasileiro¹¹. Como salienta SINGER, "o baixo nível de urbanização do país se devia, antes de mais nada, ao fato de que grande parte da população vivia, neste período, fora da "economia de plantação", inserida em uma economia de subsistência, produzindo quase nenhum excedente capaz de aumentar a vida urbana".¹²

As cidades litorâneas, na sua maioria, dispunham de um significativo aparelho de intermediação comercial e finan

¹⁰ CASTELLS, Manuel - op. cit., 517p., pp. 49 a 89.

¹¹ CASTELLS, Manuel - op. cit., 517p., pp. 49 a 89.

¹² SINGER, Paul - op. cit., 517p., p. 66.

ceira. A dispersão da população justifica-se pela preponderância da economia de subsistência sem produzir uma interconexão entre o rural e o urbano.

Pode-se dizer que na economia, em conjunto, preponderam as relações pré-capitalistas e é desta forma que está integrada na divisão internacional do trabalho. Destarte, a inserção do País no mercado internacional é um fato qualitativo do desenvolvimento urbano.

A industrialização de base nacional, desenvolvida no bojo da passagem de uma economia comercial dependente para a economia cafeeira, reflete, portanto, um nível industrial pautado na substituição de importação e induz a intensificação do processo de urbanização.

Após a Segunda Guerra Mundial, a inserção da economia brasileira no mercado internacional e a entrada de capital estrangeiro restabelecem as relações de dependência noutra qualidade. Os grandes monopólios internacionais passam a controlar o sistema produtivo brasileiro, conduzindo a condição de dependência tecnológica, financeira e econômica em grande escala. A instalação de multinacionais no País (subsidiárias de empresas dos países centrais) faz com que as decisões econômicas se coadunem com as necessidades do capitalismo internacional, desprezando as peculiaridades da formação social local.

A urbanização, no momento em que a industrialização assume papel de comando no processo de acumulação capitalista, tem caráter específico, possibilitado pela aliança com o capital nacional, o capital estrangeiro e o Estado.

Assiste-se, assim, a uma mudança na trajetória do capitalismo que passa a exigir ação mais intensa do Estado e, portanto, inaugura a fase do capitalismo monopolista.

As empresas são implantadas visando a maiores lucros e utilizando a propaganda como meio artificial de criação de mercado. Esta prática monopolística reserva-se a empresas internacionais e, em alguns casos, abrange as nacionais, quando há pressões com o capital estrangeiro.

QUIJANO, ao abordar a questão urbana na América Lati

na, parte da noção de formação social e testemunha a superposição de diversas fases do processo de acumulação capitalista (comercial, competitiva e monopolista).¹³ Convém advertir que o centro explicativo da articulação entre os três tipos de organização da produção se encontra na análise das formas que assume a dependência através dos sucessivos momentos históricos.

Como enfatiza QUIJANO, "o processo geral de urbanização da sociedade na América Latina tem necessariamente de ser estudado como um processo conjunto que, como tal, é condicionado pela situação histórica da sociedade global em cada país, e no conjunto destes na região, mas recortado em dimensões específicas, cujas articulações mútuas devem ser estabelecidas sistematicamente ao mesmo tempo que os seus desníveis e características próprias".¹⁴

QUIJANO aborda o tema a partir de análise histórica e atribui a origem da urbanização na América Latina à existência de sociedades indígenas desenvolvidas.¹⁵ Esta perspectiva enquadra-se melhor nas formações sociais oriundas da colonização espanhola em que a cultura indígena teve destaque especial.

O estudo da expressão das formas concretas é, pois, insuficiente para captar a complexidade do fenómeno urbano.

A forma concreta de expressão da dimensão ecológico-demográfica, isto é, o entendimento da cidade pelo seu desenho e pela concentração de pessoas no espaço, é enfatizado por grande número de autores, em detrimento de uma análise multidimensional, impedindo a compreensão do processo urbano de forma globalizante.

¹³ QUIJANO, Aníbal - Dependência, Mudança Social e Urbanização na América Latina, retirado de A Questão Urbana na América Latina, Rio de Janeiro, Editora Forense Universitária, 1978, 59, pp. 21 a 48.

¹⁴ QUIJANO, Aníbal - idem, 59p., p. 11.

¹⁵ QUIJANO, Aníbal - idem, 59p., pp. 12 e 20.

QUIJANO explica que "as relações de dependência só aparecem quando as sociedades implicadas fazem parte de uma mesma unidade estrutural de interdependência dentro da qual um setor é dominante sobre os demais, o que constitui um dos traços definidores do sistema de produção e de mercado do capitalismo atual".¹⁶

BCME - BIBLIOTECA

A dependência pressupõe a correspondência entre os interesses das classes dominantes das sociedades, a qual depende do sistema de produção e de mercado.

A estrutura do sistema capitalista exige a reprodução de um setor dependente subordinado a um sistema global de dominação. O inter-relacionamento entre dominantes e dominados é o cerne da lógica do processo de acumulação capitalista.

Dois períodos são importantes para a compreensão do processo histórico-social nas formações latino-americanas. O período colonial, no qual as metrópoles eram Portugal e Espanha, e o período pós-colonial, onde a função de metrópole passa a ser exercida pela Inglaterra.

No período colonial, predominam as relações comerciais com a metrópole e a exportação de recursos naturais.

O período pós-colonial corresponde ao intervalo entre a emancipação e parte do séc. XIX. As relações econômicas eram financeiras e industriais e a função de metrópole reservava-se à Inglaterra. Os países dependentes eram fornecedores de matéria-prima para a metrópole e constituíam mercado para os produtos industrializados.

A produção era orientada pela classe dominante latino-americana formada, principalmente, pelas oligarquias proprietárias de terras e burguesia comercial. A principal fonte de poder econômico social desta classe é o controle dos meios de produção agropecuários e de mineração. Este grupo de poder subordinava-se aos interesses da metrópole expressos pelos grupos representativos do capital comercial, expor

¹⁶ QUIJANO, Aníbal - idem, 59p., p. 5.

tadores de produtos agro-extrativos e importadores de bens industrializados, estes, sim, de caráter urbano.

A redefinição da divisão internacional do trabalho, a partir das emancipações nacionais, exige novo regime político, econômico e social.

A gradativa modificação que ocorre nas relações de produção, principalmente com a industrialização, a partir da segunda metade do séc. XIX, no caso do Brasil, constitui uma decorrência do fortalecimento do capital comercial, que vai exigir uma diversificação e ampliação das formas de poder, agora de caráter mais fortemente urbano. Com efeito, a resultante do capital comercial vinculado ao setor externo e de consumo interno e as estruturas burocráticas do Estado, a nova classe média¹⁷ e a classe trabalhadora¹⁸ como grupos importantes da nova ordem política e econômica. Em termos nacionais, perdura um amplo setor "marginalizado no campo, "marginalizado", tanto como expressão política em termos de acesso ao mercado dadas as suas características de subsistência".

O que se observa, com o processo de urbanização, é a nova característica com que se dará o processo de marginalização na sua fase urbana.

O redirecionamento do sistema interferirá, pois, diretamente na estrutura da rede urbana, ou seja, na distribuição das aglomerações. Outro aspecto fundamental, como afirmamos, é a reorganização das classes sociais com a perda de poder de alguns grupos das oligarquias rurais e a emergência de outras classes que interferem na conformação da sociedade urbana.

17 O termo classe média foi entendido como o conjunto de pessoas que ocupam cargos gerados pelo sistema capitalista monopolista, tais como engenheiros, técnicos, quadros científicos, os níveis inferiores de supervisão e gerência, o considerável número de empregados especializados e "liberais" e fora da indústria capitalista, em hospitais, escolas, repartições públicas etc.

18 O termo classe trabalhadora, aqui utilizado, refere-se à classe destituída de qualquer posse a não ser a sua força de trabalho, que se vende ao capital em troca de sua subsistência.

A passagem do capitalismo mercantil para capitalismo industrial deslocou o centro do poder intermetropolitano na Europa, estabelecendo nova relação de dependência.

O processo de urbanização foi condicionado pelas relações estabelecidas com as metrópoles européias e a incorporação no sistema capitalista. Os padrões de urbanismo e a urbanização foram transferidos da Europa à medida que se consolidava o capitalismo, em nível internacional.

A partir da Primeira Guerra Mundial, as relações de dependência modificaram-se. Os Estados Unidos passam a ser a metrópole hegemônica neste estágio do capitalismo.

A relação de dependência vinculada ao capitalismo comercial e financeiro é substituída, em grande parte, por inversões diretas (enclaves), na maioria dos países da América Latina.¹⁹ Esta assertiva de CASTELLS não se aplica ao caso brasileiro.

Na década de 30, a população urbana era bem significativa em virtude da inserção dos países dependentes nas relações capitalistas comerciais e financeiras. O padrão de consumo diversifica-se, ampliando-se o mercado para os produtos manufaturados das metrópoles.

A crise internacional do capitalismo e os recursos disponíveis nas mãos dos grupos que detinham o poder estimularam a política de substituição de importações.

O processo de industrialização, via substituição de importações, se intensifica, a partir da década de 30, agilizou a economia com a produção nacional de bens anteriormente importados.

O processo de substituição de importações expandiu a economia urbana e estabeleceu novas relações urbano-rurais.

CASTELLS e QUIJANO apud SINGER consideram a urbanização, no período em que a industrialização se pautou na substituição de importações, como sendo de caráter mais equilibrado. Justificam que o crescimento das economias nacionais favoreceu o equilíbrio entre o aumento demográfico e o desen

¹⁹ CASTELLS, Manuel - op. cit., 517p., pp. 49 a 70.

volvimento da industrialização. Esta fundamentação parece lógica e se enquadra na análise da urbanização na América Latina.

BCME - BIBLIOTECA

Ocorre, por conseguinte, o desenvolvimento de algumas áreas com um processo de urbanização mais intenso, enquanto outras estagnaram em função dos requisitos ditados pelos interesses metropolitanos.

Isso ocorreu no Centro-Sul do Brasil, em particular, São Paulo, que presenciou um intenso processo de urbanização. Justifica-se pela inserção de tais economias urbanas no sistema capitalista das economias centrais.

Os investimentos, até então destinados ao Setor Primário, expandiram-se para os Setores Secundário e Terciário, induzindo o desenvolvimento das áreas urbanas.

A maioria da literatura existente sobre urbanização na América Latina comprova que o processo de aparição e desenvolvimento do urbano antecedeu à industrialização. É comum, no entanto, aliar urbanização à industrialização.

Uma análise mais cautelosa do assunto contrapõe-se a esta assertiva. É factível que o surgimento e expansão das cidades nos países industrializados sejam oriundos do período de desenvolvimento do capitalismo mercantil, posteriormente instalando-se a produção manufatureira e, em seguida, a indústria fabril. Não se pode omitir que determinados centros urbanos emergiram com a industrialização. É sabido, contudo, que a industrialização na Europa se inicia no ambiente rural.²⁰ O predomínio da vida urbana nas sociedades desenvolvidas ocorreu concomitante à intensificação do processo de produção industrial-urbana. Desse modo ocorreu um desenvolvimento equilibrado entre o processo de urbanização e industrialização.

No período anterior à industrialização na América Latina presencia-se a expansão e modificação do urbano. Este

²⁰ OLIVEIRA, Francisco - O Estado e o Urbano no Brasil, in Espaço & Debates, Revista de Estudos Regionais e Urbanos, jun-set/82, nº 6, São Paulo, Cortez Editora e Livraria Ltda., 36 a 54p., p. 42.

fenômeno justifica-se pelas relações comerciais de dependência e a participação de parcela da população na órbita da distribuição.

O predomínio dos setores urbanos na América Latina passa a existir a partir do desenvolvimento da produção industrial interna. O processo de urbanização desencadeia-se e altera as relações urbano-rurais. As áreas urbanas predominam, incentivadas pela concentração de população e atividades econômicas.

A modernização e o desenvolvimento de certas áreas direcionam-se pela articulação entre as economias dependentes e as áreas metropolitanas. Outro fator a destacar é a flutuação dos preços dos produtos primários no mercado internacional, definindo a magnitude da produção nas economias dependentes.

QUIJANO e CASTELLS apud SINGER admitem que, após a Segunda Guerra Mundial, a situação de dependência é reforçada com a entrada do capital estrangeiro em larga escala. Isso gera, portanto, desequilíbrio no processo de urbanização com a emergência de um significativo setor marginal. A transferência de excedentes do país dominado ao dominante e a presença das contradições inerentes ao capitalismo nos países dominados acarretaram graves problemas sociais.

Desse modo pode-se afirmar que os problemas urbanos irromperam após a Segunda Guerra Mundial. QUIJANO e CASTELLS atribuem à interferência do capital estrangeiro na economia nacional. É mais lícito, no entanto, entendê-los como decorrência das próprias contradições do capitalismo, haja vista que o capital estrangeiro estava presente antes do referido período.

SINGER²¹ admite a importância da dependência em relação ao mercado capitalista internacional para o processo de urbanização. Entretanto, justifica que o processo histó-

²¹ SINGER, Paul - op. cit., pp. 11 a 28.

rico desencadeado é produto principalmente da luta de classes decorrente de peculiaridades internas.

A idéia preponderante nos trabalhos sobre as sociedades latino-americanas explica a dependência como uma imposição externa que impede o desenvolvimento de tais sociedades. Os países dependentes comparecem como sociedades débeis e sujeitas às determinações dos países dominantes.

Reconhecendo, todavia, que o desenvolvimento das forças produtivas na América Latina obedece à lógica do processo de acumulação em plano internacional, existem especificidades em nível de produção e de conformação da estrutura de classe que induziram o padrão de urbanização.

Das questões até aqui tratadas, urge destacar algumas necessárias para tornar mais clara a compreensão do caráter da urbanização. De início, mostraremos a conexão entre o processo capitalista e a urbanização. Depois explicar-se-á a conformação da divisão social do trabalho e, portanto, a separação entre cidade e campo como motor do desenvolvimento econômico e fator determinante das migrações.

1.3 - Acumulação capitalista e o processo de urbanização

Não se pode imputar unicamente à dependência a responsabilidade pela forma como se desenvolveu a urbanização na América Latina.

A análise do processo histórico da urbanização implica a compreensão do desenvolvimento da acumulação capitalista e, em particular, o caráter que assume nos países latino-americanos. Entretanto, este aspecto não é suficiente para explicar o fenômeno da urbanização a menos que se compreendam os fatores que condicionaram a constituição das formações históricas.

O aumento da população urbana é atribuído ao crescimento vegetativo e ao êxodo rural. Este contingente populacional, enquadrado por muitos autores como formador da margi

nalidade urbana, é necessário, até certo ponto, à reprodução do próprio sistema.

As migrações rurais ocasionadas por fatores de mudança ou estagnação condicionaram a urbanização e interferiram no desenvolvimento das forças produtivas.

A configuração espacial, no âmbito do território e no interior das aglomerações urbanas, podem em parte ser explicadas pelos fatores que induzem essas migrações.

SINGER destaca que "é preciso verificar antes de mais nada se a migração rural é provocada por fatores de mudança ou estagnação. No primeiro caso, a urbanização é um aspecto necessário do desenvolvimento das forças produtivas cuja intensidade é refletida pelo ritmo de crescimento das cidades. No segundo caso, a urbanização meramente reflete a incapacidade do sistema responder positivamente ao desafio representado pelo crescimento populacional".²²

A tendência à concentração espacial das atividades econômicas nas grandes regiões metropolitanas não é um caso típico do Brasil. SINGER atribui a concentração urbana aos seguintes fatores:

BCME - BIBLIOTECA

1) Os estímulos de mercado traduzem e reformam os requisitos de escala mínima de operação de forma a concentrar o capital empresarial e facilitar o controle administrativo (economias de aglomeração);

2) A implantação das indústrias induz a localização dos dirigentes e operários nas áreas metropolitanas.²³

A lógica inerente ao sistema capitalista favorece a superconcentração urbana (atividades e população) que ultrapassa os limites requeridos pela tecnologia. Ela persiste nas sociedades capitalistas desenvolvidas e nas sociedades capitalistas subdesenvolvidas.

A sobrevivência de tais condições é decorrente do mecanismo de mercado e suas imperfeições, que arbitra na de-

²² SINGER, Paul - op. cit., p. 72.

²³ SINGER, Paul - op. cit., p. 74.

terminação das localizações da produção e circulação.

O Estado mais recentemente procura intervir, a fim de se contrapor às contradições expressas na concentração do sistema, tentando descentralizar as atividades por meios institucionais e de planejamento. Estas intervenções atuam apenas momentaneamente e, na maior parte das vezes, a política do Estado reforça essas contradições.

A figura de um Estado forte e autônomo, que procura antecipar os interesses das classes dominantes, constitui um traço marcante no caso brasileiro.

A industrialização intensificou-se nestes centros sem implicar desenvolvimento expresso em melhores condições de vida e emprego para as populações respectivas.

O fenômeno da "inchação urbana" veio caracterizar estas aglomerações sem que a industrialização contribuísse para a melhoria de redistribuição da renda e fortalecimento do Estado.

A macrocefalia espalhou-se no Brasil, mas o poderio econômico não se descentralizou, permanecendo São Paulo como maior pólo de concentração populacional e do capital.

Em se tratando do Nordeste brasileiro, a SUDENE é um caso típico de uma gestão política que veio reforçar a macrocefalia urbana. Os recursos provenientes de incentivos fiscais foram transferidos aos empresários para que decidissem instalar indústrias no Nordeste, principalmente nas áreas metropolitanas de Salvador, Recife e Fortaleza.

Até a década de 60, São Paulo exercia uma dominação capitalista e industrial em relação ao Nordeste, passando posteriormente a uma dominação capitalista-financeira.

Como salienta SINGER, "isto significa que a mais valia produzida no Nordeste é em boa parte apropriada pelo capitalista que a redistribui como capital acumulado pelo território nacional de acordo com os seus interesses".²⁴

A concentração do capital é a forma de reprodução do próprio sistema capitalista contemporâneo. As contradições

²⁴ SINGER, Paul - op. cit., p. 75.

são resolvidas parcial e momentaneamente, visto ser requisito básico para a sobrevivência do sistema.

Em relação a algumas áreas rurais o capitalismo não se introduziu como modo de produção predominante. Nessas áreas a agricultura, de maneira geral, apresenta-se tecnologicamente atrasada, com baixos níveis de produtividade do trabalho e rentabilidade do solo.

SINGER justifica que "a explicação mais geral deste atraso da agricultura (embora deva haver muitas outras mais específicas) parece ser que o elevado crescimento vegetativo da população rural, que coincidiu em linhas gerais com a penetração do capitalismo nas zonas rurais, produziu uma elevação da oferta de força de trabalho, reduzindo o seu preço ao nível de mera subsistência fisiológica, o que tornou economicamente desvantajosa a adoção de técnicas mais avançadas, que via de regra requerem o uso de capital em lugar de mão-de-obra".²⁵

Os baixos níveis de remuneração da força de trabalho em parte são devidos à inexistência de uma organização dos trabalhadores rurais.

Estes fatores condicionaram as migrações conjugadas à existência dos grandes latifúndios, na maioria improdutivos, que impediam os trabalhadores de dispor da posse da terra.

Como afirma SINGER, "no momento as condições da agricultura latino-americana favorecem a acumulação do capital nas cidades, ao tornar factível uma oferta de alimentos a preços baixos, em conseqüência do custo irrisório da mão-de-obra, o que permite manter em nível baixo o custo de reprodução da força de trabalho urbana, a qual se vê, além disso, reforçada pelo contínuo afluxo de migrantes rurais - e tudo isto sem que a agricultura requeira investimentos significativos".²⁶

²⁵ SINGER, Paul - op. cit., p. 77.

²⁶ SINGER, Paul - op. cit., p. 77.

Se esse aspecto contribui para a industrialização e o crescimento da urbanização, o que se percebe é que com a sua reversão, a partir da década de 70, quando a oferta de alimentos se torna inelástica e os preços dos alimentos crescentes, o quadro de marginalidade urbana se acirra, perdendo o seu caráter de atender os requisitos de mão-de-obra urbana barata para a indústria, inclusive para o setor de construção civil.

BCME - BIBLIOTECA

1.4 - Migrações e Urbanização

SINGER interpreta as migrações como um fenômeno social e que são historicamente condicionadas pelo processo de mudança global.²⁷

QUIJANO também vincula a intensificação das migrações e a conseqüente urbanização ao desenvolvimento da industrialização, considerando a estrutura econômica global do país.²⁸

As migrações, no caso específico do Brasil, são decorrentes de fatores de expulsão propiciados pela degradação da sociedade rural, haja vista a estrutura produtiva não fornecer oportunidade de emprego efetiva a tais populações.

A urbanização dependente caracteriza-se pela concentração populacional em poucas e grandes cidades, sem que haja a formação de uma rede urbana articulada e equilibrada. As indústrias tendem a se implantar nas cidades onde existem economias de aglomeração, acirrando os desequilíbrios espaciais.

No caso brasileiro a região Centro-Sul concentra o capital e, portanto, o setor industrial e as demais regiões mantêm um baixo nível de industrialização.

A expansão das periferias, para suprir a demanda por espaço da população recém-ingressa na cidade, provoca o pro-

²⁷ SINGER, Paul - op. cit., p. 51.

²⁸ QUIJANO, Anibal - op. cit., pp. 37 a 41.

cesso de conurbação. As cidades penetram nos municípios vizinhos que não têm vida econômica autônoma. Este fenômeno freqüente nas sociedades subdesenvolvidas comprova a inexistência de uma rede urbana hierarquicamente estruturada.

CASTELLS afirma que "a migração para a cidade é produto da decomposição das estruturas rurais, parecendo normal que não seja absorvida pelo sistema produtivo urbano e por conseguinte debilmente expostos os migrantes aos processo de integração no sistema social".²⁹

Para aquele autor, a formação das grandes concentrações urbanas é típica da América Latina, e é, em grande parte, conseqüência da explosão demográfica que tem uma peculiar distribuição espacial. O acréscimo populacional apresenta uma supremacia da cidade em relação ao campo na América Latina. Os desequilíbrios regionais são acentuados pelo processo de urbanização e incentivados pelo crescimento populacional que se concentra nas regiões mais dinâmicas economicamente, ou nas capitais políticas. No Brasil e no Equador, embora a macrocefalia tenha expressão, é menos intensa que nos demais países da América do Sul.

Comparando-se o ritmo de urbanização entre países desenvolvidos e países da América Latina, verifica-se que a um mesmo nível de urbanização a América Latina apresenta um ritmo inferior de industrialização. Dentre os países que compõem a América Latina, os mais industrializados são aqueles que apresentam um processo de urbanização mais intenso.

Como destaca QUIJANO "nas sociedades subdesenvolvidas de hoje, portanto na América Latina, a expansão ecológico-demográfica urbana e até as outras dimensões do processo de urbanização, vão muito na frente do desenvolvimento da produção industrial desses países. Aparentemente, a urbanização da sociedade na América Latina ou antecede a industrialização ou ocorre à margem desta".³⁰

²⁹ CASTELLS, Manuel - op. cit., p. 60.

³⁰ QUIJANO, Aníbal - op. cit., p. 36.

Deste modo não houve um desenvolvimento muito significativo da industrialização na América Latina, mas o traslado da população rural para o meio urbano, que veio a participar do setor terciário.

Dois aspectos devem ser sublinhados como características básicas da divisão do trabalho na América Latina, que sói ser de importância crucial para a constituição do urbano. As atividades produtivas urbanas não absorvem a massa de migrantes com baixa qualificação e o conseqüente impulso dado à urbanização e à transferência de determinadas atividades econômicas do meio rural para o meio urbano, restringindo-se ao desenvolvimento das atividades primárias e ao êxodo da força de trabalho excedente para a cidade.

Este processo altera a configuração urbana pelos seguintes fatores: a multiplicação de áreas com insuficiência de equipamentos coletivos, a deterioração de edifícios nas zonas centrais pela mudança de uso, o surgimento de assentamentos clandestinos na periferia e a expansão das áreas faveladas, a fim de suprirem a necessidade de alojamento dos migrantes.

Apesar de parecer a "marginalidade" um fenômeno exógeno, é uma forma de sobrevivência no capitalismo e reflete as contradições sociais inerentes ao sistema.

A caracterização de CASTELLS a respeito da urbanização na América Latina é bem pertinente, quando afirma que "a população urbana que supera o que corresponde ao nível produtivo do sistema; uma não-relação direta entre emprego industrial e urbanização, mas sim, uma associação entre produção industrial e crescimento urbano; um forte desequilíbrio na rede urbana em benefício de uma aglomeração preponderante; uma aceleração crescente do processo de urbanização; insuficiência de emprego e serviços para as novas massas urbanas, e, por conseguinte, acentuação da segregação ecológica por classes sociais e polarização do sistema de estratificação ao nível do consumo".³¹

³¹ CASTELLS, Manuel - op. cit., p. 71.

A articulação entre a configuração espacial e o desenvolvimento econômico e social na América Latina é decorrente, para CASTELLS, como já nos referimos, das diversas modalidades de dependência responsáveis pela constituição das sociedades³². A compreensão histórica da urbanização não reside no estudo da fase de dependência presente, mas no processo cumulativo das diversas fases da dependência e seu inter-relacionamento.

O desequilíbrio cidade-campo acelera-se em decorrência da concentração populacional nas aglomerações principais, resultantes da industrialização e da decomposição da estrutura agrária, baseada nos grandes latifúndios.

As migrações rural-urbanas desempenharam papel fundamental para a aceleração do ritmo de crescimento da população urbana. Na América Latina, em particular, os fatores de estagnação constituíram a causa principal das migrações em face da persistência da estrutura fundiária, baseada nos grandes latifúndios improdutivos, não permite a introdução da modernização na agricultura.

CASTELLS destaca ainda que "a nível puramente infra-estrutural podemos dizer que o determinante básico da decomposição da sociedade agrária é a contradição entre o aumento acelerado da população, conseqüência da diminuição da mortalidade nos últimos anos, e a permanência das formas improdutivas de propriedade da terra".³³

O processo social que induz a permanência de tal estrutura no campo é associado aos interesses da classe dominante, que também impõe a forma de industrialização urbana.

CASTELLS explica que "não se trata de um simples desequilíbrio de níveis, mas sim do impacto diferencial da industrialização na sociedade rural e na urbana, decrescendo e acrescentando, respectivamente, sua capacidade produtiva, na medida em que se agiliza o intercâmbio entre ambos os setores".³⁴

³² CASTELLS, Manuel - op. cit., p. 55.

³³ CASTELLS, Manuel - op. cit., p. 78.

³⁴ CASTELLS, Manuel - op. cit., p. 78.

As transformações espaciais no meio urbano, que aparecem como fenômeno físico, são antes um processo social que reflete o desenvolvimento dependente das sociedades latino-americanas.

CASTELLS considera que "a urbanização na América Latina não é um reflexo de um processo de "modernização", mas a expressão, a nível das relações sócio-espaciais da agudização das contradições sociais inerentes a seu modo de desenvolvimento, o qual é determinado por sua dependência específica dentro do sistema capitalista monopolista".³⁵

A incapacidade do sistema de absorver o contingente populacional, via setores ditos marginais, que realimentam o processo de acumulação pela extração de mais valia, provoca um processo de urbanização desequilibrado.

A "marginalidade" de uma parcela da população consiste, em parte, na situação de dependência dos países da América Latina. O emprego de inovações tecnológicas importadas não provoca a "marginalidade", mas, principalmente, a apropriação do excedente, alimentando o processo de acumulação dos países centrais. Assim, há um enfraquecimento na capacidade de acumulação dos países da América Latina que se irá refletir em menor capacidade de emprego.

O papel do Estado no Brasil é fundamental para a compreensão do fenômeno urbano, haja vista a especificidade da relação burguesia-Estado neste contexto. O processo de colonização exerceu influência significativa na função política do Estado, atestando diferenças substanciais em relação a outras formações sociais atreladas à burguesia. Esse aspecto é analisado por CARDOSO e introduz elementos fundamentais não contidos na abordagem de CASTELLS.³⁶

Faz-se mister um retrospecto histórico do processo de colonização, explicitando as diferentes formas de constituição das formações sociais na América Latina, em particu-

³⁵ CASTELLS, Manuel - op. cit., p. 78.

³⁶ CARDOSO, F.H. - A Cidade e a Política: do conformismo ao inconformismo, extraído de Autoritarismo e Democratização; Rio de Janeiro, Paz e Terra, 2ª edição, 1975, pp. 135 a 163.

lar, o Brasil em relação à Europa.

As cidades na Europa se constituíram, a partir da desagregação da ordem feudal, à medida que os camponeses emergiam como uma nova classe e vieram compor a classe dos trabalhadores livres.

A Revolução Francesa desencadeada pela burguesia, tencionava destituir o poder da nobreza. A burguesia consolidada passa a desempenhar papel importante, cabendo ao Estado resolver os conflitos das novas classes de trabalhadores livres e os detentores dos meios de produção. O Estado passa a ser controlado pela burguesia de forma a defender os seus interesses.

Em Portugal e Espanha, a origem do processo político baseia-se no poderio do Estado absolutista, onde a Revolução Burguesa ocorre somente no século XIX.

Caracteriza-se, portanto, pela existência de um Estado forte e uma burguesia menos significativa, sendo o poder expresso em nome da Coroa.

A conquista da América Latina pelos espanhóis e portugueses propiciou a primazia do Estado desde a origem da colonização. A constituição de um Estado forte e autônomo, associado à burguesia, é um traço característico das formações sociais na América Latina. O desdobramento mais efetivo seria aquele que reserva ao Estado o papel de regulador do conflito entre capital e trabalho.

O conflito entre trabalhadores e as classes dominantes é arrefecido e muitas vezes eliminado pelo Estado, que, em parte, atende os próprios interesses, assegurando o seu poderio.

As cidades coloniais latino-americanas originaram-se a partir da relação com o capitalismo comercial ibérico em sujeição à metrópole.

O sistema político estabelecido estava vinculado ao mercantilismo ibérico, inexistindo a revolta entre os servos e o senhorio.

O poder era exercido desde o princípio pelo representante da Coroa e não pelo detentor de grandes latifúndios.

Como salienta MORSE, apud CARDOSO, "depois da reconquista e a centralização real no séc. XIV, a cidade passou a depender mais e mais do Rei e o poder da Coroa legitimava e outorgava privilégio e força às cidades. Estas não cresceram politicamente como uma forma de defesa e oposição aos privilégios se_nhoriais ou feudais, mas como departamento do Estado. A administração local dependia do poder real e essa dependência era almejada como forma de defesa contra os poderes feudais.³⁷

CARDOSO destaca a função administrativa das cidades, conformando-se como cidades de funcionários trasladados para as colônias, a fim de defender os interesses da Coroa. Contudo, CARDOSO, ao descartar a função comercial das cidades coloniais e salientar a sua função burocrática, está acentuando uma importante questão, mas deixando de lado o papel preponderante do capital comercial, que, justaposto à burocracia e centro de decisões políticas do Estado, irá fazer da cidade latino-americana um centro urbano de grande porte desde a sua origem.³⁸

³⁷ CARDOSO, Fernando H. - idem, p. 142.

³⁸ CARDOSO, Fernando H. - idem, p. 143.

Capítulo II - O MERCADO IMOBILIÁRIO
E A RENDA FUNDIÁRIA URBANA

2.1 - Introdução

O capítulo primeiro tencionou proporcionar uma instrumentação teórica, a fim de propiciar a compreensão do fenômeno urbano em sua essência. Para tanto, partimos da análise da conformação da divisão social do trabalho em condições históricas específicas, em um dado momento procurando evidenciar uma determinada forma de organização social e espacial.

A crise urbana, que se intensifica a partir dos anos 50, expressa-se mais propriamente na urbanização galopante, associada à massa de desempregados e subempregados com diferenças gritantes na distribuição da renda, na carência de serviços essenciais, nas dificuldades de alojamento e no deficit alimentar. Esta situação reflete a forma como ocorre o desenvolvimento capitalista no Brasil, que ocupa uma posição complementar e subordinada em relação à economia internacional induzida naquele momento pela presença mais forte do capital estrangeiro e do Estado.

Este quadro deve-se, evidentemente, à forma como se processa a urbanização, determinada, mormente, pelas relações entre cidade e campo e a estrutura fundiária concentrada e improdutiva que, por sua vez, interfere nos fluxos migratórios.

Para se esclarecer de forma mais aprofundada o assunto, aqui tratado, torna-se necessário conhecer os mecanismos que regem o mercado de terras e a questão fundiária, principalmente urbana.

As características do mercado de terras, explicitamente, expressam a forma como se dá o uso e a apropriação do solo em uma economia predominantemente capitalista em determinado espaço e em determinado momento. É, portanto, fundamental compreender as leis que regem esta ocupação para se

apreender a conformação do espaço no Brasil e, em particular, em Fortaleza, Estado do Ceará.

O Estado, por meio de políticas urbanas e econômicas, procura atender aos requisitos básicos para a reprodução do capital com soluções que escamoteiam a realidade complexa e contraditória inerente ao próprio desenvolvimento capitalista.

Assim, as formas de ocupação do espaço segregam tanto as atividades como a população e condicionam a mudança de uso do solo e a deterioração de áreas para atender à dinâmica do processo de acumulação. As formas clandestinas de ocupação refletem a magnitude do problema que extrapola o limite da solução física.

Este capítulo pretende, no entanto, fornecer pistas esclarecedoras no sentido de compreender o urbano, **locus** da acumulação e que constitui o cenário dos conflitos e lutas de classes.

O capítulo está dividido em três seções. Na primeira, tenciona relacionar a urbanização e a estrutura fundiária baseada na propriedade privada do solo e controlada pelo mercado imobiliário, acarretando problemas espaciais que retratam com clareza a estrutura de classes e as condições sociais vigentes.

A segunda seção pretende mostrar como o capital imobiliário se desenvolve no ímpeto de valorizar-se, comprometendo a cidade no seu processo de expansão e tentando salientar a articulação do capital imobiliário com as demais esferas da economia e a simbiose com o Estado, a fim de agilizar o processo de valorização. Conseqüentemente, o preço da terra evidencia o padrão e o **status** das áreas da cidade e corresponde ao instrumento segregador do espaço. Pretende-se, ainda, compreender a dinâmica do capital imobiliário, apropriando-se de benefícios sociais e privatizando os lucros.

Finalizando, na última seção procuramos abordar a renda fundiária e o seu estudo original aplicado à realidade rural, ressaltando a transposição para o caso urbano e a sua possibilidade de concretização.

8803019/88
ex. 2.

2.2 - O mercado imobiliário e seus efeitos sobre a organização do espaço

A compreensão da urbanização e seu caráter estrutural, a partir da óptica que privilegia o processo de acumulação capitalista, fazem-se necessários para elucidar os determinantes da questão fundiária urbana no Brasil.

O crescimento das cidades, principalmente aquelas cuja economia de mercado é mais intensa e que polarizam o processo de acumulação capitalista, caracteriza-se por apresentar, em certos períodos de tempo, um processo de elevação de preços das terras urbanas bem mais acentuado do que o da evolução do nível geral de preços.

Na verdade, o preço das terras urbanas costuma elevar-se em certos momentos, com intensidade, para após sofrer uma estabilidade relativa num patamar mais elevado, até que um novo processo de elevação se verifique, e assim por diante.

Atribuimos este comportamento ao desenvolvimento econômico, ao monopólio da terra decorrentes do processo de produção da escassez, responsável, portanto, pela concentração de propriedade da terra e também pelo fato de que a terra internaliza os benefícios provenientes de investimentos realizados por terceiros, principalmente o Estado.

Na América Latina, as conseqüências sociais desse fenômeno são mais graves, se comparadas às dos países desenvolvidos da América do Norte e Europa. Nestes, a formação das regiões metropolitanas ocorreu de forma gradual e concomitante ao desenvolvimento econômico. Em contraposição, na América Latina, a concentração urbana nas áreas metropolitanas é um fato recente. Apresenta um ritmo de crescimento demográfico dos mais elevados do mundo em razão de um débil crescimento econômico marcado pela distribuição desigual da renda. Esse fator, quando visto do ponto de vista da urbanização, responde pela expansão urbana no sentido de desenvolver o mercado imobiliário em prejuízo do atendimento das ne-

necessidades reais da população.

O mercado de terras urbanas e rurais é, em primeira instância, um dos resultados históricos das formas de apropriação dos excedentes. Nas cidades, os proprietários de terra procuram auferir rendas em decorrência do crescimento urbano. Em conseqüência, na cidade do ponto de vista sócio-econômico como "locus" da acumulação capitalista vão desenvolvendo problemas que se refletem na estruturação do seu espaço.

O Estado tenta corrigir uma suposta "desordem urbana" por meio de planos de uso do solo, leis de zoneamento, eliminação das desigualdades setoriais, suprimento de serviços urbanos e demais intervenções públicas visando a controlar a expansão da cidade.

Desta forma, os problemas urbanos são atribuídos a essa suposta desordem do processo de ocupação urbana, sem que seja compreendido o fenômeno urbano em sua essência, isto é, sem que se explicita o conhecimento das leis que o regem.

O processo de expansão e transformação permanente do espaço construído provoca alterações difíceis de ser explicadas no que concerne à sua essência.

A simples descrição do processo de ocupação do solo é insuficiente para a compreensão da cidade, a menos que se faça a análise do fenômeno urbano.

Muitas vezes, é enfatizado o enfoque de análise físico-espacial, em detrimento da análise do processo de desenvolvimento urbano que inclui os aspectos econômicos, políticos, sociais e tecnológicos que interferem na dinâmica do espaço.

A visão empírica do espaço construído apresenta deficiências significativas em termos de uma generalização científica. A análise da cidade deve ser feita do ponto de vista de suas relações de dependência interna, como destaca GONZALES.

"O processo de conhecimento objetivo, científico de propriedades da realidade é feito não em termos de dados im-

diatos da percepção mas, mediatamente, através de todo um sistema de conceitos e leis relacionadas entre si".¹

Para a identificação dos determinantes do processo de ocupação urbana, tudo indica que é preciso entender a lógica do funcionamento do mercado de terras urbanas.

Os problemas urbanos estão associados ao processo que rege o mercado imobiliário e se expressam no meio urbano mediante os seguintes fenômenos:

- I. Segregação do espaço.
- II. Descontinuidade da ocupação do solo.
- III. Supervalorização das áreas concentradas.
- IV. Degradação de determinadas áreas.
- V. Recuperação de áreas degradadas.

- Segregação do espaço

BCME-BIBLIOTECA

O espaço urbano abriga diversas atividades que são segregadas no espaço, em função do preço da terra e do monopólio da propriedade da terra. As classes sociais são induzidas a demandar o espaço urbano conforme seu nível de renda, aspirações e status.

O processo de apropriação do espaço se dá de forma estratificada, apresentando, às vezes, a coexistência de situações antagônicas: a existência de favelas e habitações degradadas ao lado de edificações de alto luxo que expressam o status dos seus usuários.

- Descontinuidade da ocupação do solo

Nesse processo, a determinação da escassez de terras urbanas, para abrigar a população de baixo poder aquisitivo,

¹ GONZALES, Elbio N. - A formação dos Conceitos Científicos. Brasília, s.ed., s.d., 11p. (mimeo).

induz à anexação de glebas anteriormente rurais para uso urbano. A periferia, inferiormente capitalizada, passa a abrigar a população de baixa renda na medida em que não dispõe de serviços urbanos básicos: água, esgoto, saneamento, energia elétrica, transporte, escolas, vias equipadas etc. Os lotes são exíguos, apresentando altas taxas de ocupação de forma a serem vendidos por preços acessíveis à população.

O processo intenso de urbanização, relacionado com o crescimento demográfico, por sua vez, e, a conseqüente expansão das atividades contribuem para a reserva de terras para valorização. As terras equipadas com serviços e infraestrutura tornam-se escassas e passam a ser interessantes como investimento de capital.

O processo de expansão urbana efetivado e induzido pelos mecanismos do mercado imobiliário, por meio do lançamento de loteamentos nas áreas periféricas, cria vazios urbanos em áreas ainda não urbanizadas contíguas ao perímetro urbano. Essas áreas são apropriadas pelos especuladores e proprietários privados como reserva de valor, gerando uma descontinuidade na ocupação do solo. Este fato onera os serviços urbanos, mormente os transportes (aumento do percurso) e infra-estruturais: rede de água, rede de luz, esquema viário etc. O Estado subvenciona as obras de infra-estrutura e equipamentos coletivos etc., financiadas por intermédio de impostos que são, em geral, de natureza regressiva. Por outro lado, em decorrência do funcionamento do mercado de terras e dos benefícios que, gerados, são apropriados pelos proprietários privados, que se beneficiam duplamente: primeiro, porque neles incide menor carga tributária e, em segundo lugar, porque a terra internaliza os benefícios públicos de forma privada.

BCME-BIBLIOTEC▲

Supervalorização relativa das áreas concentradas

A supervalorização de áreas equipadas caracteriza-se pela superutilização ou subutilização dos equipamentos públicos. A espera de valorização de determinadas áreas provoca a subutilização dos equipamentos existentes. Em contraposição, estas áreas são densamente ocupadas, tornando insuficiente a infra-estrutura existente e exigindo elevados investimentos de capitais para o sustentáculo de sua valorização.

Degradação de determinadas áreas

Em relação à área central das cidades a densidade de ocupação da periferia é significativamente pequena. As áreas centrais da cidade, quando densamente ocupadas, provocam a degradação do ambiente construído, induzindo a mudança de uso e a conseqüente subutilização dos equipamentos e infra-estrutura, tornando assim ociosos os investimentos executados por gerações anteriores. A mudança de uso do solo para atividades associadas ao comércio atacadista e muitas vezes ligadas à prostituição acontecem em decorrência da modernização de outros setores da cidade que passam a exercer um efeito de atração. Essas áreas presenciam um processo de deterioração justificado pelo caráter de ocupação que não induz a conservação e recuperação do ambiente.

Recuperação de áreas degradadas

A crise urbana expressa-se de formas diferenciadas, conforme o grau de urbanização, o desenvolvimento das forças produtivas e as peculiaridades das relações sociais de produ

ção. O centro urbano concentra e congrega as contradições do processo de urbanização e a partir de sua análise espacial podem-se detectar tendências do sistema urbano da área metropolitana envolvida.

O Estado, a par dos seus interesses e nas diversas escalas, intervém de forma a racionalizar os espaços com o intuito de sanar os efeitos da crise urbana.

A renovação urbana constitui, atualmente, o ponto de partida para revitalizar o tecido urbano e impedir a deteriorização da cidade.

O processo de renovação urbana não se restringe a uma intervenção física, mas expressa a luta de interesse das classes sociais e do poder público.

CASTELLS salienta que "a administração está fortemente submetida a tensões sociais e políticas, os processos de renovação expressam a uma só vez a dinâmica da cidade, dos grupos sociais e a dinâmica do Estado".²

O ritmo de evolução diferenciada entre a estrutura espacial e as mudanças histórico-sociais geram as crises urbanas na maioria das vezes solucionadas só em nível espacial. Esse fato faz com que a estrutura física de suporte abrigue usos diferenciados no decorrer do tempo. **BCME-BIBLIOTECA**

CASTELLS enfatiza que "sobre esta contradição (entre um espaço cristalizado e um tempo variante), que gera uma mudança de funções urbanas numa mesma estrutura física, se organiza a trama de interesses sociais que tratam de resolver esta contradição num sentido que favoreça a cada um desses grupos de pessoas".³

Torna-se importante compreender o conceito de centralidade urbana, a fim de analisar-se a função desempenhada pelo centro nas aglomerações urbanas e a conseqüente influência no entorno urbano.

² CASTELLS, Manuel - A intervenção administrativa nos grandes centros urbanos. São Paulo, Espaços & Debates, Revista de Estudos Regionais e Urbanos nº 6, p. 64.

³ CASTELLS, Manuel - idem, ibidem, nº 6, p. 64.

À medida que as atividades se distribuem ou se agregam no meio urbano, vai-se confirmando determinada divisão social do espaço que se expressa pela diversificação das atividades e pela localização das diversas classes sociais. CASTELLS conceitua os centros urbanos como "a expressão desta coordenação necessária das atividades e categorias sociais em sua dimensão espacial. Isto é, os centros urbanos são a organização espacial da configuração do intercâmbio e da coordenação na sua relação com o processo da divisão social do espaço".⁴

Outro fator determinante da centralidade urbana decorre da concentração das atividades em vista das necessidades de intercâmbio econômico e social e a concentração do poder de decisão tanto em nível público como em nível privado.

A determinação geográfica do centro urbano não obedece aos princípios da simetria, mas antes às condições de acessibilidade decorrentes do sistema viário e do sistema de transportes.

BCME-BIBLIOTECA

Todo espaço é carregado de um conteúdo simbólico a partir do processo cumulativo de significados atribuído pela organização social. Convém ressaltar que estas imagens-tipo⁵ têm funções específicas para uma cultura e criam uma legibilidade geral e quando combinadas dão identidade a um determinado grupo. A uma hierarquia social corresponde uma hierarquia espacial simbólica com níveis diferenciáveis de valor. Para elucidar esta questão podemos destacar o significado do Passeio Público no século XIX e começo do século XX como espaço de lazer e de encontro. A praça, com a alteração nas relações de produção que repercute nos padrões culturais e nas relações espaciais perdeu o significado original.

CASTELLS considera quatro fatores como responsáveis pela estruturação espacial das cidades: divisão social

⁴ CASTELLS, Manuel - Idem, ibdem, nº 6, p. 65.

⁵ Denominamos aqui imagem-tipo, os edifícios e os demais elementos que compõem o espaço urbano.

do trabalho, concentração de poder, acessibilidade ligada ao crescimento urbano e hierarquização simbólica.⁶

O preço do solo é a expressão, no mercado, do valor adquirido pelo espaço em função dos fatores supracitados. Destarte, o preço do solo determina as áreas centrais e a periferia.

A hipótese estabelecida neste trabalho consiste em destacar o interrelacionamento entre o mercado de terras e o processo de estruturação do espaço urbano em Fortaleza, identificando os mecanismos que contribuem para a ocupação do solo e o papel do Estado no movimento do mercado de terras.

2.2.1 - Preço da terra e valorização imobiliária

Torna-se necessário valer-mo-nos do conceito de renda da terra para a compreensão do processo de valorização imobiliária. Utilizaremos este conceito para mostrar os mecanismos que envolvem o capital imobiliário, explicitando como as rendas da terra são apropriadas.

O capital imobiliário está articulado com o sistema financeiro e o Estado, de conformidade com as intervenções no espaço construído, sua forma de organização própria e a estrutura de mercado.

Faz-se mister compreender o movimento do capital e sua interrelação com a apropriação da renda da terra, e as mudanças que operam na estrutura do espaço construído no sistema de acumulação capitalista.

Os preços supostamente elevados das edificações estão freqüentemente vinculados aos excessivos preços dos terrenos, que absorvem uma parte significativa dos custos dos imóveis.

O monopólio das terras, responsável pela escassez de terras urbanizadas, é, em primeira instância, responsável

⁶ CASTELLS, Manuel - idem, ibdem, nº 6, p. 66.

pelos incrementos nos preços dos terrenos. Isto decorre da distribuição assimétrica dos investimentos em serviços públicos administrados pelo Estado, carreando suas aplicações para certas áreas, onde a classe dominante exerce seu poderio.

Isso significa que as áreas mais capitalizadas do ambiente urbano — capitalizadas no sentido de que sobre certa porção de terra da cidade se encontra concentrado o maior volume de capital investido, tanto pelo governo na infraestrutura e na regulação dos padrões de uso, quanto pela iniciativa privada — constituirão o patamar mais alto do preço da terra urbana, o qual cairá em gradiente no sentido das terras menos capitalizadas do espaço urbano e da sua área de reserva para expansão.

Pode-se afirmar que um dos principais responsáveis pelo elevado preço da terra em certas porções do espaço urbano é o Estado, por meio da aplicação de seus recursos, fazendo com que a estrutura de preços relativos da terra siga essa valorização da mais capitalizada para a menos capitalizada. Outro fator que destaca a elevação dos preços se deve à ação dos especuladores de terra, forçando uma alta em função das expectativas criadas pelas potencialidades futuras de valorização. A terra, em uma economia de mercado com propriedade privada do solo, funciona como reserva de valor à medida que é retirada para valorização, provocando sua escassez que constitui um dos mecanismos de obtenção de lucros.

Finalmente, argumenta-se que a demanda por imóveis é incrementada pela facilidade do sistema de crédito que por sua vez agiliza a indústria de construção. A pressão das imobiliárias, no seu papel de intermediação no mercado, pode resultar num aumento das margens de lucros, realimentando as condições para a especulação.

O mercado imobiliário no Brasil teve sua expansão propiciada pelo Sistema Financeiro de Habitação, que contribuiu para o crescimento e concentração da indústria imobiliária e se constituiu numa simbiose entre a ação do Estado e do capital imobiliário do que resultou um processo acelerado de elevação do preço da terra urbana, que durante certo pe-

ríodo de tempo foi diluída pelas condições envolvidas pelos prazos de financiamento. O que se presenciou, portanto, foi uma oligopolização do mercado e a passagem da valorização imobiliária para um sistema indexado em relação à inflação até que o descontrole financeiro do governo e a política salarial desestabilizassem o SFH no início da década de 80.

É importante entender o conceito de capital imobiliário como relação social, articulado com o Estado, construtoras, financeiras etc., visando à apropriação do lucro sob a forma de renda da terra ao gerar lucros, isto é, o processo de valorização imobiliária decorrente do movimento de capital investido na ampliação da renda da terra.

Esse conceito de capital imobiliário como relação social expressa melhor o processo dinâmico do mercado de terras, em vez da simples descrição isolada dos agentes envolvidos.

As seguintes indagações são fundamentais para a compreensão da estruturação do espaço urbano:

De que forma o capital imobiliário modifica a ocupação do solo? Como os agentes atuam no mercado de terras?

Trataremos o processo de formação atual da estrutura do espaço construído baseado na formação das rendas ou preços da terra, como rendas capitalizadas.

2.2.2 - Preço do solo

O solo é uma "mercadoria" peculiar⁷ diferenciando-se

⁷ O solo não se caracteriza como mercadoria, porque não é resultado da produção do trabalho do homem. É uma apropriação da natureza que irá garantir uma apropriação potencial do excedente que decorre do trabalho produtivo para o qual serve de base. Nesse sentido o solo não tem valor, apesar de ter preço e esse preço decorre justamente da capacidade de apropriação do excedente ou mais valia exercido pelo seu proprietário sob a forma de renda.

conforme a sua localização e atributos próprios. O preço do solo reflete esta situação singular, visto ser o solo urbano parcelado e passível de negociação.

O solo diferencia-se dos outros produtos da indústria por ser um meio de produção necessário e não reproduzível.

A distinção no processo de formação do preço do solo em relação a outras mercadorias é o fato de não incorporar trabalho humano.

Como salienta SMOLKA "o preço do terreno é determinado pelo poder de seu proprietário em administrar sua escassez, assim como pela disposição e capacidade de seu usuário remunerar aquele proprietário. A escassez do terreno é determinada, assim como para qualquer outro recurso, em função do estoque de terras disponíveis e mais importante, em função das necessidades ou usos para os quais é requerido ou destinado".⁸

O Estado interfere no preço do solo com aplicação de leis ou zoneamento de seu uso, medidas que determinam o tipo de atividade permissível e os gabaritos de altura que estipulam o montante de capital a ser incorporado ao terreno.

O preço do solo é determinado para o seu proprietário como decorrência do valor que este permite apropriar, quando alguém incorpora trabalho efetivo ou potencial, podendo ser comparado ao preço de outros terrenos existentes. Nesse sentido o preço traduz a potencialidade de apropriação de uma parte do lucro sob a forma de renda, que é conferida pelo simples fato de alguém ser proprietário da terra.

O preço do solo pode também resultar de fatores locais, os quais podem estar associados a uma maior produtividade das atividades efetivas ou potenciais a serem exercidas naquela área. O fato de um terreno ser de esquina ou in-

⁸ SMOLKA, O. Martim - Precio de la tierra y valorización inmobiliaria urbana: esbozo para una conceptualización del problema. Bogotá, Colombia, Revista Interamericana de Planificación, volume XV - número 6. Diciembre de 1981, p. 73.

crustado, apresentar um declive muito intenso, possuir uma bela vista, situar-se próximo ao mar ou não, poderá interferir no seu preço. Esses aspectos locacionais e ambientais, na verdade, são dificilmente separáveis dos aspectos que decorrem de uma crescente capitalização do espaço construído. Um terreno de esquina não o seria de esquina, se a área não tivesse sido dotada de uma estrutura viária, segundo modelos e padrões que produzem as duas testadas.

Assim, o que confere também preço ao solo resulta de melhorias do seu entorno ou vizinhança, bem como arruamentos, infra-estrutura de redes de água, esgoto, luz, asfalto nas vias de acesso, ajardinamento e arborização, serviço de limpeza urbana. São externalidades que se produzem nas áreas públicas e não nas áreas privadas dos lotes. A valorização das áreas, como nos referimos, é feita pelo poder público, e é produto do trabalho que se reveste em benefício do proprietário, sendo que os custos recaem sobre a sociedade.

A valorização do preço da terra decorre também de investimentos, à medida que se fazem correções de topografia, drenagens, arborizações, ajardinamentos, ou mesmo quando são edificadas.

Nos dois casos o valor do lote é resultado do trabalho incorporado nele ou em torno dele e, portanto, estabelecido um preço de mercado.

O preço do terreno é influenciado pelas atividades desenvolvidas em outros terrenos e as atividades possíveis. A utilização de um determinado terreno reflete-se nos demais terrenos, afetando o preço da área em questão.

O direito contratual do terreno permite ao proprietário receber uma renda, isto se explica pela existência de um monopólio de caráter espacial no processo capitalista de produção que corresponde ao monopólio da propriedade fundiária.

O preço do terreno, ao ser negociado, envolve dois componentes: o valor potencial e a expectativa de valorização futura, podendo tais componentes reforçar-se mutuamente.

O valor potencial está associado às condições histórico-institucionais e culturais inerentes ao mercado de terras que estabelecem um limite para negociação.

A terra no Brasil, e particularmente em Fortaleza — onde procuraremos deter-nos — significa reserva de valor em face da distribuição desigual da propriedade da terra aliada a certa debilidade do mercado financeiro até uma dada fase. A este respeito LOW-BEER destaca "O crescimento muito rápido da taxa de urbanização brasileira deve-se basicamente à ocupação das áreas agrícolas por meio de um modelo calcado na grande propriedade de produção extensiva em função da elevação da produtividade e da absorção crescente de tecnologia. Este processo força a separação do pequeno agricultor dos seus meios de produção tornando crescente a proletarização, o assalariamento e portanto, a implantação de formas capitalistas de produção no campo. Isso acaba por gerar enormes fluxos migratórios do campo para a cidade, de populações que não têm condições de participar nesse processo".⁹ Dentro deste contexto mais geral é importante destacar que, no caso do Nordeste, o êxodo rural acontece principalmente em função de fatores de expulsão.

A valorização potencial está sujeita à forma como os proprietários interferem no uso que se dá ou se pretende dar à terra, e no potencial de expandir o volume de capital sobre a terra.

Deve-se considerar que o preço da terra é determinado em função da relação entre renda, que a sua propriedade permite auferir num determinado período de tempo, e a taxa de juros de longo prazo vigente para aquele tipo de aplicação.

Considerando, pois, a taxa de juros dada e o rendimento possível de obter com o aluguel de certa área, o preço da terra corresponderá à relação.

⁹ LOW-BEER, Doris - "Renda da Terra - Algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano. São Paulo, in: Espaço & Debates, Revista de Estudos Regionais Urbanos. jan/abr/83, p. 37.

BCME - BIBLIOTECA

$$P_T = \frac{R}{i}$$

onde: P_T = preço da terra.

R = renda (ou aluguel) da terra no período.

i = taxa de juros vigente no mesmo período.

Excluindo o fator reserva de valor, o preço da terra decorre da diferença das vantagens por seu uso sobre as demais. Entretanto, as vantagens a longo prazo podem mudar.

Na área urbana, o espaço construído para produção e consumo constitui imobilizações financeiras na forma de capital fixo de longa duração.

O espaço construído refere-se às construções privadas (residenciais, industriais) e mormente à infra-estrutura: ruas asfaltadas, redes do serviço público, áreas ajardinadas, áreas de parque etc. São, portanto, meios de produção e de consumo subvencionados pelo Estado.

Existe, portanto, certo tempo de permanência das condições de uso do solo urbano que interfere favoravelmente na possibilidade de negociação imobiliária.

Num determinado período, o capital fixo instalado é depreciado. A desvalorização não depende só das características físicas do capital instalado, mas das novas potencialidades de uso para aquele terreno, ou seja, a rentabilidade esperada dos novos investimentos expressos em:

- a) Melhor acessibilidade a um determinado terreno.
- b) Maior demanda por terra pela dinamização da indústria da construção civil.

Depreende-se que o preço do terreno determina, em geral, as condições de produção do espaço construído e estabelece as formas concretas de crescimento e transformação das cidades.

As vantagens locacionais de um terreno urbano se relacionam com as mudanças no espaço construído decorrentes de investimentos públicos e privados que lhes concedem externalidades.

Esse processo de valorização pode ser controlado na escolha dos investimentos públicos que interferem no uso do solo e são apropriados pelos proprietários da terra. Entretanto, só se pode analisar diante das condições histórico-culturais institucionais e sua interferência no espaço construído.

Observaremos, em seguida, como se processa a valorização via projetos imobiliários.

BCME - BIBLIOTECA

2.2.3 - Capital imobiliário

Utilizaremos o conceito de capital imobiliário de SMOLKA, ou seja, aquele que é constituído pelo espaço geográfico (ou natural) e no qual são incorporados os investimentos privados, metamorfoseando-se, portanto, em espaço construído, ou melhor, espaço econômico que se destina, além de outras atividades, à produção de habitação.

A concretização de projetos imobiliários exige um processo que se inicia na compra de terrenos até a contratação de firmas consultoras, planificadoras, construtoras, agentes imobiliários para as diversas fases do projeto e finaliza na comercialização do imóvel.

O capital imobiliário valoriza-se por meio da articulação dos diversos serviços contratados sob a forma de investimentos sobre a terra urbana. Outra forma de valorização da terra urbana ocorre por meio da modificação de seu uso, pela legislação, que, na verdade, dimensiona o volume de capital a ser aplicado sobre a superfície.

SMOLKA argumenta que o limite da valorização realizável pelo capital imobiliário será dado por sua capacidade de organizar-se para criar e apropriar-se de rendas da terra, inclusive daquelas que eram apoderadas anteriormente por terceiros.¹⁰

É mister que haja uma articulação com o sistema financeiro, o Estado e seus investimentos no espaço construído e as instituições vinculadas aos negócios imobiliários.

¹⁰ SMOLKA, O. Martin - op. cit., 29p. p. 60-89.

A fim de compreender o capital imobiliário, é necessário analisar os seguintes elementos da valorização imobiliária:

- a) a diferença entre o preço de aquisição do terreno e o preço de negociação com o novo usuário (agente imobiliário);
- b) o processo de valorização do terreno feito pelo agente imobiliário por intermédio de investimentos de reequipamento;
- c) as alterações do preço do terreno decorrente de mudanças na estrutura espacial do espaço construído por meio de investimentos públicos.

Considerando estes três elementos, pode-se verificar como se superpõe a valorização dos imóveis e a sua apropriação pelo capital imobiliário.

A realização da valorização com reequipamento dos terrenos pelos agentes imobiliários se verifica nas condições em que há criação e mudança no uso do solo, e a consequente apropriação da renda da terra.

O capital imobiliário ao assumir a propriedade da terra pode realizar lucros extraordinários apropriados pelo dono da terra.

Entretanto, há diferenças entre outras formas de capital e o capital imobiliário no processo de valorização.

No setor industrial a mudança nos métodos de produção provoca o aumento da produtividade. Ocorre, assim, aumento na massa de lucros apropriada (ou se transfere ao mercado na forma de redução dos preços).

Esta tendência estimula a inversão de mais capital, contribuindo para o aumento da produtividade e a redução dos preços no mercado. O estímulo da produção força a mudança nos métodos de produção sob o risco de serem as firmas expulsas do mercado, o que constitui a dinâmica do processo de acumulação capitalista.

Quando o incremento na produtividade é resultado de fatores externos à empresa, tais como: os atributos da terra

ou vantagens locacionais, reverte-se em renda da terra.

No setor imobiliário, as condições são diferentes pelo caráter monopolista da propriedade da terra que impede a generalização das vantagens criadas. A acessibilidade do espaço pertence ao proprietário que adquire direitos exclusivos de ocupação.

O capital assume o controle do processo sempre que há mudança no uso do solo, refletindo-se no mapa da acessibilidade e apropriando-se das externalidades, antes convertidas em renda da terra. Dessa forma, o capital imobiliário é beneficiado com os grandes empreendimentos. Neste caso são combinadas áreas residenciais com áreas de parques, centros comerciais ou melhorias públicas executadas antes da realização do projeto. É evidente que exigem investimento de grande capital fixo, que se torna viável apenas para o capital imobiliário articulado com o poder público.

Estas rendas provenientes da modificação nas normas de uso do solo nem sempre são usufruídas pelo proprietário inicial. São muitas vezes parte do cálculo de valorização que decorre da ação dos agentes imobiliários.

Um agente imobiliário, dependendo de suas habilidades, pode interferir em um terreno A, à medida que o diferencial do terreno B, em função das características que influem na renda da terra.

O mercado imobiliário utiliza-se de mecanismo de valorização, incorporando capital das formas seguintes:

- a) utilizando-se de projetos inéditos para dinamizar a comercialização do empreendimento;
- b) aplicando inovações em projetos imobiliários com investimentos compensatórios como salões de festa, áreas de jardins, parques etc.;
- c) impedindo a transferência dos lucros aos proprietários da terra no momento de aquisição do lote;
- d) pressionando o Estado, a fim de subvencionar os serviços públicos necessários ao empreendimento imobiliário.

A peculiaridade do capital imobiliário é sempre apropriar-se das externalidades positivas. A futura congestão decorrente da concentração do capital imobiliário é arcada pelos usuários e pelo poder público.

A segregação espacial na cidade pode ser decorrente do capital imobiliário que provoca mudança no uso do solo para alimentar o processo de valorização.

A valorização de determinada área impulsionada por melhoramentos públicos ou por projetos privados como centros comerciais etc., expulsa progressivamente a população original. Na maioria dos casos, as rendas não permitem absorver a atualização dos aluguéis ou as ofertas de compras de suas propriedades e estimulam o deslocamento para áreas periféricas.

O capital imobiliário pode interferir no conjunto da economia urbana na equivalência em que provoca maiores distâncias, significando custos de transportes, serviços públicos mais elevados, que pressionam a elevação dos impostos e salários.

Em geral, observa-se que cabe ao Estado assumir o problema, aumentando os investimentos em obras públicas e sustentando o valor dos imóveis existentes.

Há uma relação bem evidente entre preço do solo, de seu uso e da valorização imobiliária em geral.

A segregação espacial da população entre áreas da cidade está estritamente associada aos níveis de renda da população que condicionam o acesso a determinadas áreas. A opção de escolha do espaço, seja para habitação ou outra atividade, é direcionada pelo capital imobiliário articulado com o Estado.

A população de baixa renda instala-se na periferia em função do preço do solo. Os efeitos da propaganda imobiliária, conferindo **status** a determinadas áreas urbanas, desloca a população de alta renda, interferindo na estruturação espacial da cidade.

2.3 - Renda fundiária

O mecanismo da renda fundiária urbana explicita sua importância para a análise da configuração e transfiguração do meio ambiente e do desenvolvimento urbano.

A utilização do conceito de renda fundiária urbana é necessária para a explicação dos fenômenos urbanos, em especial, nos países dependentes. Nesses países o investimento de capital é principalmente dirigido ao setor imobiliário-financeiro. Deste modo, a distribuição das atividades na cidade decorre dos interesses associados com esta renda na economia e em relação ao capital estrangeiro.

A explicação do fenômeno urbano é hoje uma preocupação interdisciplinar que envolve diferentes abordagens metodológicas. Nesse sentido, encaminhamos o nosso ponto de vista para o lado daqueles que privilegiam o conceito de renda fundiária urbana como indispensável para elucidar uma teoria do desenvolvimento urbano.

No caso dos países capitalistas dependentes em que o desenvolvimento relativo das forças produtivas é menor, a formação da renda fundiária urbana se dá como importante fonte de apropriação de lucros extraordinários.

Evidentemente o conceito de renda da terra não pode ser explicado por via da produtividade referente a terra como fator. A historicidade das relações sociais explica melhor o processo de apropriação do excedente, a partir da geração de mais valia.

A dinâmica do espaço urbano, por meio do processo de crescimento, acarreta transformações no uso do solo e expansão da mancha urbana. Esta expansão urbana ocorre em função do aumento da população e de uma demanda para a reserva de valor.

O espaço urbano descontínuo e desequilibrado expressa a divisão social do espaço. À proporção que a cidade cresce há uma modificação na divisão social do espaço, acirrando muitas vezes a segregação da população de baixa renda e

de determinadas atividades para áreas desequipadas.

O processo de valorização do espaço urbano determina os padrões das edificações e em conseqüência condiciona a si o tipo de usuário, conforme seu nível de renda e salários.

Os problemas urbanos emergem ao produzir-se e reproduzir-se o espaço construído no movimento de alocação da população e das atividades. A estratificação espacial é determinada pelo preço dos imóveis e a capacidade de pagamento dos usuários.

A divisão social do espaço urbano é alterada em face do valor de troca dos imóveis em momentos históricos determinados. Destarte, a expansão da cidade e as alterações de uso são decorrentes dos preços dos imóveis.

As alterações dos preços que sofrem os imóveis estão associadas à sua relativa localização na cidade, aos serviços executados no seu entorno e/ou pela taxa de ocupação permitida (dada pela legislação urbanística).

A estruturação social do espaço torna-se, enfim, alterada somente com o desenvolvimento do mercado imobiliário que requer a prática da intervenção por meio do zoneamento.

A área urbana é ocupada por usuários que dispõem do espaço, conforme seu nível de renda. Por outro lado, a renda da terra paga para utilizar o espaço urbano para fins de consumo assume caráter diferente daqueles que a utilizam para fins de lucro.

A elevação do preço do solo não é o único fator responsável pela elevação do preço da habitação, mas, principalmente, o aumento da demanda das classes dominantes que se orienta em direção a certos bairros que eleva o preço do solo em geral.

Torna-se necessário o entendimento preliminar da renda do solo agrícola e sua conceituação para auxiliar a compreensão das rendas de situação nas áreas urbanas.

2.3.1 - Renda do solo agrícola

O pressuposto básico da renda agrícola é a existência de relações capitalistas no campo. Estas relações são reguladas pelo proprietário da terra, pelo capitalista (arrendatário) e pelos trabalhadores diretos que vendem sua força de trabalho.

A renda fundiária consiste no tributo que o arrendatário paga ao proprietário pela permissão de usufruir a terra. A renda do solo existe, visto ser a propriedade da terra um meio de produção apropriado privadamente, não produzido e não reproduzível.

A Renda Diferencial e a Renda Absoluta são as duas formas de apropriação dos lucros extraordinários.

A Renda Diferencial é o resultado da aplicação de capital na produção agrícola, favorecido por melhores condições em relação a piores terras, sendo, portanto, o custo de produção menor. O preço de mercado é determinado pela produção nas piores terras; assim, os lucros extraordinários são gerados por menores custos de produção ocasionados pela melhor fertilidade da terra e o fator localização.

Como salienta MARX: "A Renda Diferencial I é sempre a diferença entre produtos obtidos com o emprego de duas quantidades iguais de capital e trabalho em áreas iguais de terra".¹⁰

A Renda Diferencial II resulta da aplicação de um maior volume de capital e trabalho na produção que gera um lucro extraordinário, em face de um maior volume de produção por m² de solo (através de equipamentos de irrigação, drenagem etc.). Estes fatores proporcionam uma maior produtividade por m².

A Renda Absoluta provém do lucro suplementar, quando o preço de mercado é maior que o preço de produção nas piores

¹⁰ MARX, Karl - O Capital. Crítica da Economia Política (tradução de Reginaldo Sant'Anna). Rio de Janeiro, Ed. Civilização Brasileira, 4. ed., Livro 3, volume 6, capítulo XXXIX, p. 744.

res terras. Esta renda decorre do impedimento de aplicações de capital em razão da propriedade territorial.

A Renda Absoluta existe, quando o preço de mercado é maior que o preço de produção, podendo este ser menor ou igual ao valor da mercadoria.

O preço de produção é menor que o valor de mercado em virtude da composição orgânica do capital na agricultura ser menor do que a média de todos os setores produtivos, fazendo com que parte da mais valia gerada na agricultura seja apropriada pela indústria.

No caso da Renda Diferencial, o ganho extraordinário não depende da propriedade privada da terra e sim do caráter capitalista da produção.

Já a Renda Absoluta tem como pressuposto básico a propriedade privada do solo que produz o incremento dos preços.

A Renda de Monopólio é o lucro extraordinário, quando o preço das mercadorias é superior ao seu valor. Essa renda não é gerada pela apropriação da mais valia, mas por condições de imperfeição do mercado em que o preço da mercadoria é superior ao seu valor.

O solo é uma "mercadoria" comercializável, tendo, portanto, preço no mercado. O preço é a Renda Fundiária capitalizada. MARX diz que "a circunstância de a Renda fundiária capitalizada se configurar no preço da terra, e de a terra por isso ser comprada e vendida como qualquer outra mercadoria é para alguns apologistas motivo para justificar a propriedade fundiária, pois o comprador teria pago por ela como por qualquer outra mercadoria, um equivalente, e a maior parte das propriedades fundiárias teria assim mudado de mãos".¹¹

O valor da terra corresponde a um capital que proporcione um rendimento equivalente a sua Renda Fundiária em dado período. Deste modo o preço da terra depende do montante da Renda Fundiária que ela propicia e da taxa de juro que vigora no mercado.

¹¹ MARX, Karl - idem, ibdem, Livro 3, v. 6, cap. XXXIX, p. 716.

MARX explica que a renda consiste na quantia recebida pelo proprietário que, capitalizada, pode ser considerada como um "juro ou um capital imaginário".¹²

"O preço do solo é determinado pela magnitude da renda e não o contrário o valor da terra que determina a magnitude da renda".¹³

O cálculo do preço do solo é baseado na taxa de juros, cuja magnitude não é arbitrária. Na venda de um terreno, o proprietário considera a taxa de juros do mercado que é regulada pela taxa de lucro.

Há uma razão inversa entre o preço da terra e a taxa de juros, isto é, o aumento ou diminuição da taxa de juros provoca uma alteração de sentido inverso no preço da terra.

A alteração na taxa de lucro acarreta uma modificação no mesmo sentido na taxa de juros. A taxa de juro tende a cair em consequência da baixa da taxa de lucro e em decorrência do capital dinheiro disponível para empréstimos.

MARX ressalta "que o preço da terra tende a subir, independentemente mesmo do movimento da renda fundiária e do preço dos produtos agrícolas, do qual a renda constitui parte".¹⁴

Outro fator a ser considerado é o capital incorporado à terra, de caráter transitório (melhoria da natureza química, adubos), ou de caráter permanente (canais de drenagem ou irrigação, nivelamento, edifícios para exploração).

A transformação da "terra-matéria" para terra-mercadoria decorrente dos gastos, modifica a natureza da terra. A apropriação dos investimentos cabe aos proprietários ao término do contrato de aluguel e no caso de novo aluguel, o juro do capital incorporado é agregado pelo proprietário à

¹² MARX, Karl - idem, ibidem, Livro 3, v. 6, cap. XXXIX, p. 715.

¹³ ALQUIER, François - Contribución al estudio de la renta del suelo urbano, trad. pela Unidade de Estudo Divisão de Arquitetura Unidade do Vale, Calle, Colombia, s. ed., s.d., 14p. (mimeo), original francês.

¹⁴ MARX, Karl - O Capital. Crítica à Economia Política, op. cit., p. 716.

renda do solo. No caso da venda da terra, o proprietário acrescenta o valor incorporado ao solo, o qual não lhe custou nada. MARX denomina de "enriquecimento sem causa que é o resultado de mecanismos econômicos e não tem relação nenhuma com a especulação".¹⁵

MARX acrescenta "aí está um dos segredos - se abstrairmos do movimento da renda fundiária propriamente dita - do enriquecimento ascendente dos proprietários das terras, do aumento contínuo das suas rendas e do valor monetário crescente de suas propriedades com o progresso do desenvolvimento econômico. Assim, embolsam o resultado produzido pelo progresso social sem qualquer interferência de sua parte, pois nasceram para consumir os frutos".¹⁶

Dois fatores concorrem para elevar a renda e consequentemente o preço da terra:

1. O capital incorporado ao próprio terreno.
2. O capital incorporado ao conjunto dos terrenos de propriedade do latifundiário.

Vale salientar que o preço dos terrenos tende a aumentar com o crescimento da economia em conjunto, independente da incorporação de capital. Assim, a tendência à elevação dos preços está associada ao desenvolvimento da economia.

Conclui-se, então, baseado nas observações de MARX, que:

1. O ritmo do desenvolvimento econômico exerce papel mais direto nos preços das terras que as medidas governamentais.
2. O aumento dos preços dos terrenos em decorrência do crescimento econômico é pertinente ao regime capitalista.

¹⁵ MARX, Karl - idem, ibidem, Livro 3, v. 6, cap. XXXIX, p. 712.

¹⁶ MARX, Karl - idem, ibidem, Livro 3, v. 6, cap. XXXIX, p. 712.

2.3.2 - Renda fundiária urbana

A Renda Fundiária tem especificidade que a diferencia da Renda Fundiária Agrícola, em decorrência da inexistência do capitalista arrendatário que aluga a terra do proprietário. Contudo, isto não é fundamental, porque a renda continua a existir, mesmo com a fusão das figuras do capitalismo com o proprietário.

No ato da compra e venda, a renda surgiria em sua forma capitalizada de preço da terra.

Faz-se mister destacar a apropriação da renda pelas diversas classes sociais e a forma como esta é gerada.

Este fato só é explicitado a partir do estudo de uma determinada formação social.

Na conformidade em que existe a preponderância do modo de produção capitalista e a propriedade privada do solo, há um lucro extraordinário consubstanciado na forma de renda do solo urbano.

A Renda Diferencial provém da produção em determinados terrenos de bens e serviços a custos mais baixos que os preços de mercado, como, por exemplo, a possibilidade de construção mais barata em determinados terrenos em relação a piores terras que exigem escavações, movimentos de terra, fundações mais complexas etc.

O fator denominado fertilidade para os solos agrícolas equivale à construtibilidade nos solos urbanos.

No caso urbano, os preços dos imóveis capitalizados em forma de Renda Fundiária Urbana estão associados à qualidade do bairro.

Outros fatores que se manifestam e se assemelham à fertilidade são diferenças entre os lotes decorrentes dos padrões de construção e zoneamento, usos permissíveis, alturas mínimas e motivos de ocupação do solo.

A fertilidade para MARX é comparada ao coeficiente de ocupação do solo, que consiste na Renda Diferencial II, diferenciada pelo sobrelucro auferido pela incorporação de mais capital.

Entretanto, a renda existe, mesmo no caso de começar a operação com a compra do terreno, dado que o proprietário pode exigir o pagamento desta no preço. Esta é a forma mais difundida contemporaneamente, embora também a renda seja gerada no caso do aluguel. A renda permanece conceitualmente, mas troca sua forma e surge como um juro capitalizado agregado ao ganho em cada compra-venda.

A divisão social do espaço urbano se processa por meio da Renda Diferencial, entretanto, percebe-se que o montante das diversas rendas auferidas em diferentes setores da divisão social do espaço urbano e a evidência das diferenças possa ser determinada pela Renda do Monopólio.

3.1 - Introdução

Os capítulos anteriores reúnem a fundamentação teórica, a partir da qual elegemos as hipóteses a serem avaliadas ao se interpretar a realidade concreta do espaço que engloba Fortaleza.

Tentamos evidenciar, portanto, que a urbanização e sua forma de expressão, em Fortaleza, refletem a posição desta na divisão social do trabalho no Brasil. No caso específico, a migração rural-urbana constitui forte fator que fomenta a urbanização. Entretanto, para compreendê-la necessita-se buscar as leis que regem a economia capitalista e detectar a conexão com o mercado de terras e sua relação com a questão fundiária.

O processo histórico discutido neste capítulo mostra a forma de apropriação dos excedentes a qual se altera ao longo do tempo. Os processos sociais, que estão na base da própria urbanização, impõem a Fortaleza um padrão dinâmico de organização do espaço interno.

Tal abordagem não exclui, porém, a importância do papel do Estado na formação e estruturação do espaço interno da cidade ao exercer o controle do uso do solo e alocar investimentos.

Pretende-se enfatizar que a forma atual do urbano, em Fortaleza, é uma simbiose da dinâmica do processo de urbanização e da ação do Estado, fundamentalmente no que diz respeito às leis de uso e ocupação do solo.

Para compreender a cidade e a dinâmica da sua organização é necessário, antes de tudo, adentrar no conhecimento do processo de acumulação capitalista e em consequência na especificidade desta urbanização em Fortaleza.

Nesse sentido, torna-se fundamental o estudo da trajetória do processo de acumulação do capital no contexto nacional com o intuito de obter uma adequada compreensão da urbanização da Região em que Fortaleza está inserida.

Tal postura analítica prende-se ao fato de que a cidade no seu movimento de expansão cria e recria sua estrutura espacial conjuntamente com os condicionamentos sócio-econômicos.

3.2 - A acumulação capitalista e a urbanização

O estudo da evolução da divisão social do trabalho e a forma como se processa o movimento da expansão do capital servem para explicar o caráter que assume a urbanização no caso do Brasil.

Para este tipo de análise contamos com a abordagem de OLIVEIRA, que ressalta a importância do capital comercial na conformação do urbano no Brasil. Deste modo, no período colonial, as cidades se constituíram como sede do capital comercial e dispunham de todo um aparato burocrático para atender à economia agro-exportadora¹. Não é suficiente considerar a economia atrelada à exportação. É necessário convir que a economia de subsistência também tem um peso considerável na forma de ocupação da população.

Vale salientar que a transposição política do Brasil-Colônia para país independente não altera a conformação do urbano, em face da permanência das mesmas relações de produção atrelada à exportação de produtos primários que se estabelecem até o final dos anos 20.

No entanto, o cerne da questão encontra-se nas relações de trabalho que são alteradas com a substituição do trabalho compulsório pela mão-de-obra livre. Com isto se escl-

¹ OLIVEIRA, Francisco. O Estado e o urbano no Brasil. São Paulo, Espaços & Debates, Revista de Estudos Regionais e Urbanos, nº 6, p. 38.

rece que a passagem da economia colonial à economia exportadora capitalista é determinada fundamentalmente por fatores endógenos. Fica claro definitivamente que a conformação do urbano não resultou pura e simplesmente de determinação externa, mas principalmente, das condições internas.

Essa **facies** urbana que se estabelece, como interpreta OLIVEIRA, constitui o sustentáculo do capital comercial, vindo a alterar-se com a industrialização. O urbano nesse momento passa a ser o espaço por excelência da acumulação, permanecendo ainda como sede do capital comercial e atividades congêneres e sede dos aparelhos burocráticos do Estado, que se intensificam com a monopolização da economia².

Atesta-se no Brasil, no período, agro-exportador forte tendência à concentração urbana em poucos e grandes pólos resultante de uma economia alicerçada na monocultura e de uma estrutura fundiária calcada no complexo minifúndio-latifúndio que impediu o surgimento de uma rede urbana articulada e apresenta um tímido padrão de urbanização.

Este sistema produtivo, centrado na monocultura e associado à exportação nas primeiras décadas deste século, produz um padrão de urbanização com forte tendência à macrocefalia e à presença de uma rede urbana truncada e desarticulada.

A redefinição do urbano só acontece no momento em que a industrialização passa a comandar a estrutura produtiva e presencia-se uma reversão dos valores entre campo e cidade. O urbano torna-se, portanto, o **locus** da acumulação.

O processo de acumulação, pautado na industrialização em sua origem, está articulado ao capital cafeeiro no que concerne à ampliação da capacidade produtiva e na geração de mercados necessários à realização da produção. À medida que a industrialização avança, torna-se autônoma e liberta-se da sua subordinação ao capital cafeeiro.

De outro lado, na década de 30, concordando com a assertiva de OLIVEIRA, a autarquia do campo cede lugar à au-

² OLIVEIRA, Francisco - idem, ibidem, p. 38.

tarquia do urbano. É fundamental ir além e entender que estas condições estabelecidas induziram alterações perceptíveis ao nível das relações espaciais. Assiste-se, pois, ao surgimento e ao crescimento de alguns núcleos urbanos que estão associados à nova base produtiva, ou seja, à industrialização no que concerne à órbita da produção e outros para atender à esfera da realização. Por outro lado, presencia-se a estagnação de alguns centros que estão atrelados à economia agrícola³.

BCME - BIBLIOTECA

É fundamental uma retrospectiva histórica, a fim de assinalarmos um fato significativo: o urbano sempre foi o espaço por excelência do conflito entre capital e trabalho.

Isto se deu no Brasil, primeiramente sob a égide do capital comercial e posteriormente sob a tutela do capital industrial que vem alterar as relações de produção com a expropriação dos produtores e o trabalho assalariado. Este quadro é visualizado ao analisar-se a trajetória do movimento de expansão e declínio dos assentamentos urbanos, o que significa o próprio deslocamento do foco de acumulação.

Nestas circunstâncias, a partir de 30, a indústria assume o comando da divisão social do trabalho e por conseguinte determina o padrão de urbanização. Presencia-se a emergência de novas atividades e serviços que requerem um custo adicional, exigindo, para isso, altas taxas de capitalização do setor industrial⁴.

Demais, a acumulação, pautada na indústria, cria determinadas condições na cidade que induz o fluxo campo-cidade e interfere no âmbito do Estado que deste modo cria novos serviços.

Aí, no entanto, outra razão a destacar – as modificações ocorridas no setor produtivo impõe alterações nos meios transporte e comunicação de forma tal que contribuem para elevar a produtividade.

³ OLIVEIRA, Francisco - idem, ibdem, p. 44.

⁴ CASIMIRO, Liana - A urbanização capitalista, emprego e crises: um estudo de caso. Tese doutorado em Economia, São Paulo, p. 83.

Assiste-se, a partir da década de 50, às modificações substanciais de âmbito econômico. Estabelecem-se, portanto, novas relações de produção sob a tutela do capital monopolista. Nesse momento, intensifica-se a entrada de capital estrangeiro, potenciando o padrão de acumulação, e amplia-se a participação do Estado na economia.

Evidencia-se uma urbanização orientada de fora, articulada com os ditames do capital das multinacionais que trazem em seu bojo, nova modalidade de organização industrial caracterizada por uma diversificada e complexa divisão social do trabalho no interior das unidades produtivas e exigindo nova trama de relações na cidade, que atende à ampliação da classe média⁵⁻⁶.

O urbano se define para anuir as exigências do capital monopolista e apresenta forte tendência à terciarização, enquanto que o peso reivindicatório da classe média é fortalecido pela fragilidade política da classe operária.

O Estado neste momento participa da atividade produtiva e constitui um regulador da relação capital-trabalho, exercendo uma influência na conformação do urbano, ou seja, direta, através das políticas urbanas, ou seja, indireta, no comando das atividades econômicas.

A nosso ver o pensar e repensar a Região Nordeste significa visualizar a totalidade histórica que constitui o espaço brasileiro.

Partiremos, portanto, do pressuposto de que o processo de acumulação capitalista se apresenta desigual e combinado. Dessa feita a articulação dos espaços, mesmo desigual, é regida pelas leis que determinam a divisão social do trabalho.

Para tanto, pretende-se, em seguida, identificar a função que os espaços desempenham no processo de acumulação

⁵ O termo "classe média", utilizado, tem base nas idéias de Francisco de Oliveira em "O Estado e o Urbano no Brasil", Espaço & Debates, (Revista de Estudos Regionais e Urbanos), São Paulo, 6:37, 1982.

⁶ CASIMIRO, Liana - A urbanização capitalista, emprego e crise: um estudo de caso. Tese de Doutorado em Economia, São Paulo, 1985, p. 85.

e reprodução capitalista, evidenciando as razões históricas que deram origem a tal processo, as relações de classe que engendram, as formas de apropriação do excedente e o desencadear do processo político.

A inserção do Brasil na divisão internacional do trabalho no período colonial se dá privilegiando o Nordeste na qualidade de agro-exportador e em subordinação ao processo de acumulação européia.

Na realidade este processo tem continuidade no século XIX com a redefinição da divisão regional do trabalho, subordinando-se o Nordeste ao processo de acumulação do Sudeste, propiciado primeiramente pelo café e posteriormente pela industrialização.

Dessa feita a divisão internacional do trabalho comanda a formação econômica dos espaços coloniais, estendendo-se ao século XIX. Nesse sentido pode-se afirmar que nossa formação econômica evoluiu em consonância com o desenvolvimento do capitalismo na Europa, embora tenha que se ressaltar que o capital ao reproduzir-se, ligado ao processo produtivo nacional, apresenta tal conduta de forma a atender as especificidades locais.

Pode-se verificar que o Nordeste, nos séculos XVI e XVII, grande parte do seu território era significativamente povoado em termos geográficos nacionais, apresentando um grande dinamismo econômico.

O Nordeste foi suplantado pelo Sudeste que cresceu principalmente com a mineração e em seguida (século XIX) com a expansão da cultura do café.

Neste contexto deve-se considerar o comando da economia cafeeira no século XIX e os primórdios do século XX, que induziu o crescimento populacional, e a implantação de infra-estrutura básica, ou seja, estradas, portos, escolas, hospitais etc., e em segunda instância a implantação de bens de consumo não duráveis, que veio a ser bem significativa.

Ao Nordeste coube a função de espaço exportador de mão-de-obra, produtor de matérias-primas e de produtos agrícolas de exportação e em área de aplicação de capitais por empresas do Sudeste do país e transnacionais.

Todos estes condicionamentos acirraram os desequilíbrios atribuídos pelas estruturas dominantes às condições materiais e às condições étnicas e que nada mais são do que o produto de um processo histórico que nos foi desfavorável.

A participação do Nordeste na divisão internacional do trabalho, na qualidade de agro-exportador, impediu a apropriação do excedente dentro das fronteiras nacionais. Dessa forma o padrão de acumulação interna não alcançou um nível capaz de desencadear o processo de industrialização.

O quadro que se coloca do ponto de vista do processo de acumulação explica a razão do agravamento das desigualdades regionais, privilegiando o Sudeste em relação ao Nordeste.

No período após a Revolução de 30 há um redirecionamento e o Estado passa a interferir de forma mais direta na economia. Assumindo posições intervencionistas desenvolve uma política de industrialização e permite a organização destes trabalhadores em sindicatos e em federações em nível estadual sob a tutela do Estado, de cunho fascista, transposto da Itália.

Presencia-se, entre 1930 e 1950, uma redefinição da economia nacional com o fortalecimento da industrialização no Sudeste. Por outro lado, a economia rural no Nordeste sofre uma solução de continuidade, desarticulando-se e, por conseguinte, assiste-se a certa redução do poder das oligarquias.

Tal fato acelerou o crescimento demográfico das cidades nordestinas, mormente nas grandes capitais como Fortaleza, Recife, Salvador, e propiciou o estímulo de certos ramos industriais, em particular as indústrias têxteis, de calçados e de alimentos, relativamente tímidas se comparados ao desenvolvimento industrial do Sudeste.

A região nordestina participa da divisão internacional do trabalho como produtor de matérias-primas e produtos agrícolas de subsistência e espaço de realização de produção manufatureira do Centro-Sul. Este quadro, que se instala,

agrava as desigualdades regionais, contribuindo para a formação de espaços bastante diferenciados, mas complementares na região que dependesse do período de ocupação e de aspectos conjunturais que engendram.

A partir da 2ª Guerra Mundial, com o fortalecimento do capital monopolista e o reforço do papel do Estado, o caráter dependente e complementar das economias periféricas é estimulado.

BCME-BIBLIOTECA

Dentro desta perspectiva alteraram-se as relações de produção no campo e por isso se reforçou o monopólio da terra, intensificaram-se as migrações para os centros industriais, contribuindo para a intensificação da concentração urbana. Tal fato se expressa no Nordeste, aliado à emergência da industrialização e ao aumento do índice de assalariamento no campo que acirra a contradição básica entre capital e trabalho. Este quadro ainda se torna mais drástico se considerarem as conseqüências advindas das secas periódicas.

O quadro que se delineia da economia brasileira, neste período, coloca o Sudeste na qualidade de centro do processo de acumulação atrelada à atividade motora da economia, à industrialização, e o Nordeste como centro complementar desta economia.

Cabe lembrar que a questão das desigualdades regionais começa a preocupar as autoridades nos últimos anos da década de 50. O aprofundamento das relações capitalistas privilegia o Sudeste que apresenta um rápido processo de expansão com base na indústria, enquanto que o Nordeste se apresenta como área estagnada, indicando um alto índice de pobreza com graves repercussões sociais.

Neste período as tensões sociais tendem a se avolumar na cidade e no campo. Vale salientar que o Estado monopolista para atender à situação de crise do seu complexo agro-exportador, baseado na produção açucareira, cria em 1959 a SUDENE, destinada ao planejamento regional por intermédio de mecanismos fiscais e financeiros. A ação planejada do Estado, via SUDENE, contribuiu para uma redefinição da divisão in-

ter-regional do trabalho entre as regiões e interferiu na estrutura de emprego até então vigente.

A fim de elaborar uma proposta política para promover o desenvolvimento regional, foi instalado o Grupo de Trabalho para o Desenvolvimento do Nordeste a ser implementado pela SUDENE. Cabe lembrar que o ponto crucial do GTDN era a industrialização, embora também existissem sugestões destinadas à transformação na organização da agricultura regional. Nesse sentido, para falar na expansão da indústria no Nordeste a partir dos anos 60, é necessária a análise da proposta de industrialização do GTDN, mesmo porque a SUDENE foi criada em 1959 para atender a uma das proposições do GTDN.

A proposta de desenvolvimento industrial para o Nordeste tem os seguintes objetivos: 1) intensificar os investimentos industriais com o intuito de criar um centro autônomo de expansão manufatureira; 2) interferir na agricultura das zonas úmidas; 3) intervir de forma a transformar progressivamente a agricultura das zonas semi-áridas; 4) induzir o deslocamento da fronteira agrícola de maneira a incorporar na economia regional a fronteira agrícola do Maranhão⁷.

Nesta proposição a indústria constitui a base econômica e o elemento propagador da economia, reservando-lhe o papel de dinamizar o processo e ao mesmo tempo permitir o desenvolvimento mais autônomo da região.

Para justificar o projeto, via industrialização, apontaram-se vários fatores favoráveis ao Nordeste, ou seja: 1) mercado de dimensões razoáveis; 2) disponibilidade de certas matérias-primas; 3) mão-de-obra abundante e relativamente mais barata que a do Sudeste⁸.

⁷ CASIMIRO, Liana - idem, ibidem, 216p. pp. 86 a 96.

⁸ ARAÚJO, Tania B. A Questão Nordeste: estudos sobre a formação histórica, desenvolvimento e processos políticos ideológicos, in *Industrialização do Nordeste: intenção e resultados* (org.) Silvio Maranhão, Rio de Janeiro, Paz e Terra,, p. 73.

Esta proposta consistia, portanto, em um tipo de "industrialização substitutiva de importações", que se destinava à região Nordeste. Esta industrialização tinha entre outras funções a tentativa de eliminar o subemprego, especialmente urbano, embora o documento apresente o alcance de tal política nesta questão, e tentasse contribuir para a alteração da estrutura de poder com o intuito de favorecer os grupos regionais.

Em seguida, vamos analisar realmente como este desdobramento se operou.

Pode-se observar que ocorreu de fato uma agilização do setor industrial e, em consequência, a inserção do Nordeste no processo de desenvolvimento do capitalismo.

Do ponto de vista da produção industrial percebe-se o crescimento e diversificação, abrangendo principalmente as indústrias dinâmicas. Todo este quadro foi possibilitado pela política de incentivos fiscais e financeiros introduzida nos últimos anos.

Atesta-se, por conseguinte, que as indústrias ditas dinâmicas captaram a maior percentagem dos investimentos 34/18 (FINOR), distribuindo-se da seguinte forma: química (30%), metalúrgica (16%), de minerais não metálicos (7%), de material elétrico e de comunicação (4%), de papel e papelão (4%). Em contraposição, as indústrias tradicionais restringiram-se a 30% dos investimentos, o têxtil (15%), o alimento (10%) e de vestuário e calçados (3%). Para se ter uma idéia geral, as indústrias tradicionais representavam 75% do valor de transformação, em 1960, e hoje correspondem a 50% deste valor⁹.

Dentro desta perspectiva as indústrias de bens intermediários são as que lideram a absorção de investimentos e se caracterizam pela utilização de insumos provenientes de outras regiões.

⁹ ARAÚJO, T.B. de - Crescimento industrial no Nordeste: para quem e para quê. Revista Pernambucana de Desenvolvimento, Recife 8(10:13), jan-jun. 1981. p. 13.

Cabe ressaltar o caráter dependente e complementar que assume a região Nordeste no contexto da atual divisão inter-regional do trabalho industrial no Brasil.

É compreensível que a subordinação econômica da região se faça em vários níveis em relação aos recursos provenientes do Rio e São Paulo; a realização da produção que extrapola os limites da região; ao fornecimento dos insumos e à compra de equipamentos.

A autonomia regional não se consolidou, haja vista que os agentes da industrialização nordestina se encontravam fora dos limites da região. **BCME-BIBLIOTECA**

Ocorreu no Nordeste a expansão das grandes empresas multinacionais que encontraram condições mais favoráveis à reprodução do capital propiciada, principalmente, pelo sistema de incentivos e outros fatores referidos anteriormente.

Percebe-se que, apesar de as propostas do GTDN formalizadas, via SUDENE, apresentarem sugestões que abrangiam todos os setores da economia, a estrutura agrária permaneceu concentrada e improdutiva, gerando sérios problemas no campo. Esta situação agravava-se com a ocorrência das secas. Em primeira instância, ocorreram intervenções de caráter assistencialista e associados em um segundo momento a uma tentativa de ação planejada de forma a canalizar os recursos para a região.

Como já foi referido, a alteração da divisão social do trabalho destina ao Sudeste o papel de líder deste processo. Ocorre, portanto, neste período, a desagregação das economias regionais em favor de um processo de acumulação em nível nacional e disseminado por todo o território.

O processo de expansão urbana atesta um forte traço de dependência definido a partir da divisão social do trabalho comandada pelo Sudeste.

A industrialização do Nordeste, propiciada principalmente pelos incentivos fiscais extra-regionais, fez com que a captação do excedente permanecesse no Sudeste.

É necessário destacar que a permanência da estrutura agrária gera intenso fluxo migratório rural-urbano e jus-

tifica o processo de urbanização no Nordeste que reforça o papel das regiões metropolitanas, que é permitido em face da fragilidade e desarticulação da rede urbana.

É fundamental ressaltar que a intervenção do Estado, em nenhum momento, contribuiu para alterar a estrutura fundiária, fator chave na redução do fluxo migratório e capaz de permitir uma urbanização mais equilibrada.

Pode-se dizer que as disparidades entre os Estados da região são reafirmadas pela ação do Estado que privilegia o capital.

As políticas urbanas contraditoriamente expressam tendências conservadoras e modernizantes nos planos urbanos, que não dimensionam a importância da estrutura fundiária urbana quando do movimento de sua expansão.

Este fato é realçado pela postura das pessoas associadas à estrutura do poder que ideologicamente atribuem o não desenvolvimento da região às condições naturais — clima e solo. A eleição desse tipo de argumento é induzir o Poder Público a manter o **status quo** de forma a permanecer a estrutura de dominação.

Esta subordinação responde pela baixa qualidade de vida da população e a degradação ecológica que, em princípio, se processava de maneira espontânea e agora são ambas produto da ação planejada que acarreta alto ônus para a coletividade.

É com esse quadro que se reafirma a posição subordinada do Nordeste no desenvolvimento desigual do capitalismo no Brasil.

Comprovam-se, dessa maneira, uma expansão subordinada da região e o comando do processo de acumulação brasileira exercida pelo Sudeste.

3.3 - Divisão social do trabalho e urbanização no Ceará

Para a análise do processo de produção e apropriação do espaço urbano e seu aspecto econômico no Ceará e particularmente em Fortaleza, a partir do conceito do modo de produção, urge uma periodização que considere os sucessivos produtos explorados e as relações de trabalho dominantes. Esta sistematização não pode ser rígida, pois, mesmo havendo a dominação de um modo de produção em determinado período, nas fases de transição, pode coexistir com formas anteriores ou futuras.

Sugerem-se, inicialmente, os seguintes períodos do processo de produção do espaço no Ceará: nos dois primeiros séculos da colonização, o Ceará não estava integrado na economia mercantil européia pela inexistência de uma atividade econômica de suporte. Os fatores endógenos preponderantes estão associados à presença de índios ferozes, à dificuldade de acesso ao litoral e à presença holandesa e francesa que dificultava a ocupação portuguesa. Os fatores exógenos explicam melhor o fato e estão ligados às peculiaridades do mercado europeu interessado nos produtos asiáticos e na busca de metais preciosos, ouro e prata, que constituíam um meio mais fácil de acumular riqueza.

O período subsequente caracteriza-se pelo desenvolvimento da atividade criatória, que se inicia no Ceará a partir do último quartel do século XVII, particularmente na região do Jaguaribe. A pecuária surgiu como atividade de retaguarda para o desenvolvimento da economia açucareira, destinada a fornecer animais de tração e carga. A industrialização e comercialização da carne, ainda que utilizando um processo rudimentar de salga, gerava um excedente em relação à simples comercialização de gado vivo e possibilitava a comercialização de couros e peles, produtos estes disputados no mercado internacional.

As peculiaridades do processo de produção da carne

salgada repercutiu na ocupação do espaço, diferenciando-se das queles que atendiam às estruturas produtivas anteriores.

Como ressalta LEMENHE "a produção e a comercialização da carne introduziram um elemento novo na organização produtiva da colônia, ainda que não experimentado pelas áreas de povoamento e de colonização mais antigas. Na região açucareira o cultivo da cana e sua transformação em açúcar estiveram desde o início conjugados no mesmo espaço econômico e físico, com os engenhos junto às áreas de cultivo da cana e próximo aos portos. Ao contrário, a produção de carne salgada, pelas razões já apontadas - procura de meio natural adequado à proximidade do ponto de exportação - resultou numa divisão de trabalho entre fazenda de criar, área de salga e de comercialização externa em espaços distintos.¹⁰

Nesta época foram criadas várias vilas no Ceará, como suporte físico-espacial oriundo das necessidades de controle da produção e comercialização dos produtos, principalmente os que atendiam ao mercado externo e por determinação real para satisfazer às exigências da administração da capitania e defesa. A capitania do Ceará, por razões que não interessam discutir neste trabalho, tinha sido desprezada até então pelo governo metropolitano. Fortaleza, então, foi criada em 1726 como vila-sede da administração da capitania.

Nesse momento, a atividade motora da economia se desenvolvia de forma extensiva e impossibilitava a formação de uma rede urbana articulada. Na realidade, os núcleos urbanos se formavam para atender às atividades, principalmente de serviços e comércio, inexistindo, portanto, qualquer atividade econômica associada ao setor secundário.

A partir do século XVIII, mormente a segunda metade, a influência da Revolução Industrial fez-se sentir no espaço nordestino. No século XIX, a atividade algodoeira passa a desenvolver-se no Ceará para atender ao crescimento da demanda

¹⁰ LEMENHE, Maria Auxiliadora - A economia pastoril e as vilas coloniais no Ceará. Fortaleza, in Revista de Ciências Sociais, vol. 12/13, nº 12 - 1981/1982, p. 89.

do produto pela indústria têxtil inglesa e pela inviabilidade da pecuária como atividade econômica básica em virtude das adversidades do meio (secas) e a concorrência da carne salgada (charqueada) do sul no mercado de grande peso para a economia cearense no século XIX.

É importante salientar a existência, na periferia, dessa economia dinâmica direcionada à exportação, e uma produção de subsistência que atendia ao mercado interno.

A posição hegemônica de Fortaleza como capital do Ceará só se explica, a partir da compreensão do seu próprio processo de formação urbana, que não se enquadra nos parâmetros das outras capitais brasileiras. Neste aspecto LEMENHE¹¹ indica como fatores responsáveis pela hegemonia de Fortaleza a constituição do capitalismo mercantil e que se instala no Brasil e subordinadamente no Ceará.

Fortaleza impõe-se como núcleo urbano preponderante no Ceará, só a partir da 2ª metade do século passado. Neste momento, Fortaleza polariza a função comercial propiciada fundamentalmente pelo desenvolvimento da cultura do algodão e realçada pelo reforço das funções político-administrativas inerentes a uma capital.

O processo de acumulação, alimentado pelo desenvolvimento da cultura do algodão, transforma Fortaleza em centro polarizador, comercializando os produtos provenientes do interior.

A implantação do sistema ferroviário reforçou a função de entreposto comercial (escoamento dos produtos através do porto) de produtos primários destinados à exportação.

O processo de industrialização do Centro-Sul do Brasil, desencadeado na década de 30 e acelerado após a 2ª Guerra Mundial, bem assim pautado na substituição de importações, interferiu no posicionamento de Fortaleza nas relações de produção capitalista.

O processo de intensificação da industrialização em meados da década de 50 foi propiciado pelo desenvolvimento do processo de substituição de importações e a penetração do

¹¹ LEMENHE, M.A., op. cit., p. 6.

capital estrangeiro, principalmente direcionada para Departamento I e Departamento II (sobretudo automóveis) *.

O intuito de incentivar a acumulação de capital impunha ampliar o Departamento I, produtor de bens de produção, e o Departamento II, produtor de bens de consumo duráveis.

Vale ressaltar que o desenvolvimento do capitalismo em busca de valorização do capital requer a alimentação do processo de acumulação que se apresenta de forma desigual, contribuindo para agravar as disparidades regionais. Atendendo a tal lógica, o Nordeste apresenta um processo de expansão subordinada em relação ao movimento do capital à escala nacional estabelecido no Sudeste, pólo por excelência de acumulação no Brasil.

O desenvolvimento das relações capitalistas, em Fortaleza, dá-se em parte, pelo desvio de recursos destinados à atividade agrícola e pela implantação de filiais das indústrias do Sudeste propiciada pelos mecanismos fiscais.

A função de espaço de realização subordinada ao capital mercantil induz a ampliação das condições infra-estruturais exigidas para o desempenho das atividades administrativas, comerciais e correlatas.

Assim, a dinâmica de produção e reprodução do espaço possibilitada pelo movimento de criação de infra-estrutura, equipamentos urbanos, serviços de saúde e lazer interfere na estrutura de emprego ampliando o Setor dito Terciário. Pode-se destacar que a inserção de Fortaleza no processo de acumulação capitalista provoca uma transformação no hábito de vida da população, ampliando as suas necessidades de consumo que, por sua vez, são ativadas pelos meios de comunicação de massa.

Na realidade, Fortaleza destaca-se, então, como centro polarizador de população e de atividades em relação às

* Utilizaremos a Divisão Departamental elaborada por Kalecki: Dep. I, bens de produção, Dep. II, bens de consumo durável, Dep. III, bens de consumo dos trabalhadores.

demaís cidades do Ceará em função, principalmente, do crescimento vegetativo e do fluxo migratório que, como já vimos, decorre principalmente da expulsão das áreas rurais determinadas pela estrutura agrária concentrada e improdutiva. Comprovando mais uma vez a inexistência de uma rede urbana articulada. Este aumento demográfico, já discutido anteriormente, contribuiu para realçar o caráter dominante da cidade no âmbito do Estado.

Comprova-se, portanto, que os meios de comunicação, através da ampliação e implantação da rede rodoviária e a rede de telecomunicações, reforçam a função de entreposto comercial de Fortaleza. Esta função de centro de realização em Fortaleza extrapola os limites do Estado, exercendo influência em outras regiões, tais como Piauí e Rio Grande do Norte.

Fortaleza destaca-se, conseqüentemente, como pólo de realização da produção de bens elaborados em outras regiões (Sudeste), aliada à função de coletora de matéria-prima do interior do Estado e regiões circunvizinhas.

O processo de urbanização que se vem desencadeando a partir dos anos 50, representa a fragilidade do setor produtivo incapaz de internalizar os efeitos dinâmicos da acumulação. Reservam-se a Fortaleza o papel de pólo periférico do desenvolvimento capitalista brasileiro e espaço de realização capaz de alimentar o processo de acumulação do Sudeste.

Estes efeitos podem ser observados na análise das taxas de crescimento da urbanização ocorrida nos últimos 30 anos. Percebe-se por tal razão que, em 1960, 33% da população era urbana, atingindo em 1970 a cifra de 41% e vem a alcançar a cifra de 53,1% em 1986¹².

A predominância do Terciário no que se refere à geração de renda é significativa, em Fortaleza, desde 1950. Para se ter uma idéia mais precisa, tem-se que a participação do terciário corresponde a 43,9% da renda interna do Estado, enquanto o Primário com 47,9% e o Secundário com 8,3%, con-

¹² As taxas referentes a estrutura populacional foram conseguidas nos Censos Demográficos - IBGE e constam da TABELA 3, anexa.

forme dados de 1949. Nota-se, portanto, a ascendência do Setor Terciário que se reforça pela tendência recessiva do Setor Primário. Em 1970, atesta-se uma alteração a favor do Terciário, que passa a participar com 69% da renda, enquanto o Secundário com 15,2% e o Primário com 15,8%. O tímido crescimento do Setor Secundário mostra a fragilidade da estrutura produtiva do Ceará, conforme TABELA 1.

A posição subordinada de Fortaleza na divisão social do trabalho, além de outros fatores já referidos anteriormente, é reforçada pela inexistência de economias internas, dimensão insuficiente do mercado interno e significativa distância dos centros fornecedores de insumos e consumidores dos bens intermediários e finais.

A concentração de empregos no setor terciário, em 1979, por sua vez, é significativa, consistindo em 73,41%, destacando-se o subsetor serviços, que absorve 56,26% da força de trabalho da RMF e o Setor Comércio 17,5%. Em relação ao Setor Secundário, o item indústria destaca-se com uma participação de 18,44% enquanto o Setor Construção Civil comparece com 6,49%, como mostra a TABELA 2.

Respondendo às condições estruturais vigentes no campo e à fragilidade da rede urbana, Fortaleza constitui o centro polarizador dos migrantes. Os dados atestam que em 1970, 20% da população do Estado se concentra na RMF e alcançando em 1980 a cifra de 30%.

Vale salientar que, na década de 1970, o montante do fluxo interno do Estado, 52,8%, se instalou na Região Metropolitana de Fortaleza e em conseqüência a participação da migração no incremento da população urbana neste período alcançou 63,95%¹³.

No decorrer deste trabalho, evidenciou-se que as razões das migrações no Nordeste e, em especial, no Ceará, estão associadas à estrutura fundiária concentrada e improdutiva. Neste caso, o fator expulsão induziu a maioria dos fluxos.

¹³ Cf. CASIMIRO, Liana - op. cit., p. 95.

Além desse fator, a crise que se expressa no insustentável quadro de pobreza urbana é realçada pelos condicionamentos históricos que respondem pela fragilidade do setor produtivo urbano.

Este quadro fundamenta-se ao comprovar-se que 81% da população da zona rural não recebe remuneração e, portanto, não tem condições de sobrevivência. As condições de expulsão prevalecem ao se considerar a inexistência de fatores de modernização e a incidência periódica de secas.

A incidência de secas periódicas, aliada a fatores estruturais, condiciona a formação de um excedente de força de trabalho que propicia os fluxos migratórios, contribuindo para agravar os problemas nas áreas urbanas.

Assiste-se, por tal motivo, nos últimos anos, à intensificação do processo de urbanização da Região Metropolitana de Fortaleza. Fortaleza destaca-se como centro polarizador, assumindo a liderança no processo de acumulação do Estado, como comprova a evolução das taxas de urbanização entre os anos de 1970 a 1980, passando de 84,4% para 95%. Logo em seguida, posiciona-se Aquirás que de 11% alcança 83,6%, possibilitada pela destruição de espaços econômicos que eram destinados ao Setor Primário e passam a atender às atividades de lazer. Urbanização esta de caráter fictício que induz ao desemprego e em consequência ao êxodo para Fortaleza, como se vê na TABELA 4.

A expansão urbana provoca a substituição do uso econômico do espaço, antes destinado à atividade agrícola que passa a ser incorporada ao tecido urbano com fins especulativos. Este fato interfere no mercado de trabalho sem que haja em contrapartida a preparação da população, a fim de ocupar novos postos e a criação de outras formas de ocupação para atender à nova situação.

O contingente de força de trabalho excedente distribui-se no Setor Terciário, ampliando o processo denominado de "inchamento" ou aloca-se no setor informal.

Como ressalta CASIMIRO, "os movimentos rural-urbanos são causados, primordialmente, por razões de expulsão, sem

que se tenha uma diversificação de atividades no sentido de abertura de novos espaços, resultante da divisão do trabalho em constante aprofundamento".¹⁴

Isto leva a ver que a posição subordinada de Fortaleza, no quadro global da acumulação do país, impediu o aprofundamento da divisão social e uma urbanização capaz de promover fluxos migratórios por fatores de atração.

Caracteriza-se, destarte, uma urbanização desequilibrada, com intensa concentração demográfica, com formas de ocupação vinculada principalmente ao Setor Terciário e ao Mercado Informal¹⁵, insuficiência de equipamentos urbanos e infra-estrutura em determinadas áreas, congestionamento viário, desequilíbrios espaciais e alterações constantes no uso do solo.

É necessário ressaltar que a retração do Setor Agrícola no Ceará não foi contrabalançada por uma expansão equivalente na área urbano-industrial. A participação do Ceará no processo de industrialização nordestina foi significativamente tímida, classificando-se em 3º lugar no que se refere à aprovação de projetos e à obtenção de recursos.

O respaldo para a compreensão da urbanização na opinião de CASIMIRO encontra-se na tímida divisão social do trabalho, que não gera uma diversificação das atividades em face do caráter subordinado da economia no Ceará.¹⁶

Desta feita a urbanização é liderada pelas migrações rural-urbanas, na preponderância do Setor Terciário na estrutura de emprego em que se percebem baixos níveis de renda e indesejáveis condições de vida.

A forma que assume a urbanização aliada ao mecanismo do mercado imobiliário reproduz no espaço as caracterís-

¹⁴ CASIMIRO, Liana - op. cit., p. 100.

¹⁵ O setor informal, sobre que estamos falando, inclui empregados sem registro na firma que trabalham, trabalhadores autônomos, pequenos proprietários e auxiliares de membros da família. Não constam os pequenos proprietários que têm uma renda inferior a cinco e meio salários mínimos. Estes dados são provenientes de pesquisa direta realizada pelo CME-CAEN/UFC.

¹⁶ CASIMIRO, Liana - op. cit., 216p. pp. 86 a 96.

ticas de subordinação e dependência, apresentando desequilíbrios e descontinuidades e forte tendência à alteração de uso próprio de um espaço regido pelo capital e não pelo trabalho.

Fortaleza coloca-se como uma das principais cidades do País no que diz respeito à concentração da população e estruturação do espaço físico e à disponibilidade de infraestrutura e serviços. Contraditoriamente a este aspecto aparente da realidade, percebe-se a inexistência de uma sólida base econômica associada ao setor produtivo. Na realidade, os investimentos destinados a alimentar o crescimento urbano são oriundos do interior do Estado, da transferência de recursos e da atividade turística.¹⁷

A construção desse painel mostra que Fortaleza participa na divisão internacional do trabalho nesta etapa do capitalismo em condições de dependência tecnológica, cultural, social e econômica. A absorção de novos valores difundidos pela ampliação e diversificação do consumo interfere na estruturação do espaço urbano de Fortaleza expresso nos padrões das habitações e serviços (Shopping Centers, rede bancária).

O processo de urbanização em Fortaleza não decorreu, portanto, do aprofundamento da divisão social do trabalho que induza diversificação das atividades produtivas, mas principalmente, como reflexo dos movimentos de expulsão rural-urbana.

Este processo desencadeou-se nas últimas décadas dando o acelerado crescimento demográfico, e coloca, assim, Fortaleza como pólo concentrador de atividades e população.

A década de 40 atesta um rápido crescimento da população, progredindo nos anos subseqüentes. De acordo com o recenseamento de 1950, o acréscimo populacional foi da ordem de 49,9% comparado à década anterior. O acréscimo populacional

¹⁷ Quando me refiro à qualidade do espaço físico, é importante ressaltar que existem desequilíbrios e algumas áreas realmente apresentam alto padrão urbano.

intensifica-se na década de 50/60, alcançando o índice de 90% e na década de 60/70 corresponde a 66% conforme TABELA 3. Fortaleza atesta o maior índice de crescimento da Região Nordeste.

Fortaleza destaca-se como centro hegemônico catalizador de atividades e serviços do Estado, apresentando na década de 70 uma participação da população urbana de 48%. O processo de concentração urbana acelerou-se entre a década de 50 e 70, evoluindo de 25% a 45%.

TABELA 1 - Estrutura setorial de renda interna. 1949, 1959 e 1970. Ceará.

BCME - BIBLIOTECA Em percentagem

Setores	1949	1959	1970
Agricultura	43,9	34,0	15,8
Indústria ¹	8,3	10,3	15,2
Serviços	47,9	55,7	69,0
TOTAL	100,0	100,0	100,0

¹ Não se incluem na renda desse setor, os serviços industriais de utilidade pública e a construção civil.

Fonte: II Plano de Metas Governamentais - II PLAMEG - 79/83. Diagnóstico. Fortaleza, 1979, p. 62.

TABELA 2 - Distribuição da força de trabalho por setor de atividade - 1979. Região Metropolitana de Fortaleza.

Setor de atividade	%
<u>Primário</u>	1,66
<u>Secundário</u>	24,93
Construção civil	6,49
Indústria	18,44
<u>Terciário</u>	73,41
Comércio	17,15
Serviços	56,26
TOTAL	100,00

Fonte: Pesquisa Direta - CME/CAEN.

TABELA 3 - Distribuição da População. 1890-1970. Números absolutos e crescimento intercensitário. Fortaleza-Ceará.

Anos	População	Crescimento Intercensitário
1890	40.902	-
1900	48.369	18,2
1920	78.536	62,2
1940	180.185	129,4
1950	270.169	49,9
1960	514.813	90,5
1970	857.980	66,6
1980	1.307.611	52,4

Fonte: IBGE - Anuário Estatístico do Brasil, 1976.

TABELA 4 - Taxas de urbanização segundo os municípios. 1970/1980. Região Metropolitana de Fortaleza.

Em percentagem

Municípios	Taxas de Urbanização	
	1970	1980
Aquirás	11,0	83,6
Caucaia	20,4	77,9
Fortaleza	96,5	100,0
Maranguape	70,4	63,6
Pacatuba	28,5	58,9
RMF	84,4	95,0

Fonte: Censo Demográfico de 1970 e Sinopse Preliminar do Censo Demográfico de 1980, V. 1, tomo nº 8. Ceará Apud FERREIRA, Assuero, Pobreza Urbana e Distribuição de Renda na Região Metropolitana de Fortaleza. CAEN/UFC, 1983. Série Relatório de Pesquisa nº 99, p. 10.

As migrações internas constituem fator significativo e preponderante no acréscimo populacional de Fortaleza, embora não se possa desprezar o crescimento vegetativo, conforme TABELA 5.

TABELA 5 - Componentes do crescimento demográfico. Fortaleza-Ceará.

Período	Incremento Total	Saldo migratório		Crescimento vegetativo	
		Incremento percentual	%	Incremento percentual	%
1940-50	89.984	56.904	65,24	33.080	36,76
1950-60	244.649	158.629	64,84	86.020	35,12
1960-70	357.915	222.796	62,25	135.119	37,65
1970-80	692.548	438.329	63,29	254.219	36,01

Fonte: PLANDIRF - Plano de Desenvolvimento Integrado de Fortaleza - 1972.

O processo de urbanização de Fortaleza é intenso e resulta principalmente da aceleração das migrações do interior do Estado, ocasionado pela permanência da estrutura fundiária concentrada e improdutiva. Os dados referentes ao censo de 1950-70 mostram a evolução urbana em Fortaleza com 38,84% da população urbana do Ceará, em 1950, passa para 49,24% em 1970.

O êxodo rural interfere na configuração espacial de Fortaleza e na dinâmica de produção e reprodução deste espaço que se processa ao absorver esta população recém-ingressa na cidade. Na realidade, este processo se reproduz no urbano ao se expandirem as áreas faveladas e surgirem novos agrupamentos favelados e a destruição de espaços econômicos associados às atividades primárias para fins urbanos. É fundamental ressaltar que se presencia a forma de ocupação nas atividades terciárias (prestação de serviços, comércio, biscates) e as atividades secundárias, incluindo a construção civil por absorver operários não qualificados.

Em virtude do baixo poder aquisitivo do migrante, desencadeia-se o processo de invasão pela ocupação de áreas privadas e mormente públicas, expandindo as áreas faveladas e os loteamentos irregulares.

A mancha urbana expande-se no sentido da periferia e no interior do núcleo urbano, ocupando áreas menos salubres.

O fenômeno de periferização decorrente da alta valorização das áreas no interior do núcleo urbano é uma forma de atender às necessidades da classe de renda baixa. Percebe-se, nestas áreas de expansão da cidade, a inexistência de condições físicas de infra-estrutura, de serviços e equipamentos urbanos. O Estado, além de não dispor de recursos suficientes para investir nestas áreas, é pressionado pelo setor imobiliário a investir em áreas com potencialidade de valorização.

3.4 - Estrutura urbana atual

BCME-BIBLIOTECA▲

A inserção subordinada do Ceará na expansão capitalista que se desenvolveu no Brasil, e em particular no Nordeste, e o caráter que assumiu a urbanização comandada pelo terciário interferiram na estruturação do espaço urbano.

A dinâmica urbana é realçada pela estrutura viária radial-concêntrica decorrente do prolongamento das rodovias federais e estaduais que se ligam à zona central a qual expressa a função de centro regional, vindo, conseqüentemente, reforçar a centralização.

A preponderância do Setor Terciário distingue o espaço central de Fortaleza, que concentra as atividades comerciais, de serviços e equipamentos sociais, absorvendo, por isso, um alto índice de empregos. O desenvolvimento do proceso de urbanização, ocorrido recentemente, gerou novos espaços na cidade para abrigar a expansão destas atividades.

Recentemente, nota-se a concentração destas atividades em outras áreas da urbe. Nesse sentido destacam-se como centros de expansão dessas atividades as sedes e demais áreas das vias radiais (Av. Bezerra de Menezes, Av. Santos Dumont, Av. Gomes de Matos, BR-116, Av. Aguanambi, Av. Antônio Sales, Av. Francisco Sá e nas vias de ligação interbairros (Av. 13 de Maio, Av. Pontes Vieira, Av. Perimetral, Rua Domingos Olímpio, Av. Leste-Oeste, Av. Barão de Studart, Av. Desembargador Moreira e Av. Estados Unidos). (MAPA 4)

É necessário ainda referir que a industrialização tardia e tímida desenvolvida em Fortaleza, instalou primeiramente suas atividades no interior do núcleo urbano, ocupando as zonas industriais da Av. Francisco Sá - Barra do Ceará (zona oeste) e Portuária (zona leste). O processo de expansão se deu abrangendo Parangaba e Messejana que, de acordo com o censo de 1980, concentrava 1.073 estabelecimentos.

Do ponto de vista urbano a criação da SUDENE contribuiu para o desenvolvimento do avanço do capital industrial em Fortaleza. Para tanto, foi necessário instalar o Distrito Industrial em Maranguape, no Distrito de Maracanaú, de forma a ampliar a área para a instalação industrial com melhores disponibilidades de infra-estrutura, abrigando, em 1980, 31 empresas.

O capital imobiliário, no ímpeto de valorização, distribuiu as atividades e população no espaço urbano de conformidade com os níveis de renda.

Nesse sentido a zona leste da cidade abriga a população de maior poder aquisitivo e destaca-se pelo melhor padrão residencial, incluindo os bairros Aldeota, Papicu, Av. Beira-Mar, Dionísio Torres.

No que se refere ao uso do solo apresenta uma distribuição diferenciada de forma a atender a dinâmica do capital. Presencia-se, pois, a coexistência de comércio e habitações multifamiliares próximas à habitação unifamiliar, provocando uma crescente saturação da infra-estrutura e prejudicando as condições ambientais.

A conformação da estrutura produtiva é esquematizada

no decorrer deste capítulo, determinando uma forte concentração do setor informal na estrutura ocupacional, que contribuiu para a proliferação de assentamentos favelados disseminados em vários bairros, alcançando em 1980 a 13% da população, ou seja, 170.000 pessoas.¹⁸

Considerando que a distribuição de renda da população vem interferindo na estruturação e produção do espaço urbano em Fortaleza, podem-se perceber as disparidades interclasses no forte desequilíbrio espacial interbairros.

A dinâmica do espaço urbano em Fortaleza, quando relacionado ao processo de crescimento, se manifesta nas transformações de uso e apropriação do solo, ou seja, ampliando as áreas para atendimento das atividades terciárias e expulsando a população de menor poder aquisitivo para as áreas periféricas. Este movimento do capital imobiliário, aliado aos efeitos das migrações, é responsável pela expansão da mancha urbana, destruindo os espaços econômicos destinados às atividades primárias. Na realidade, o processo de expansão urbana ocorre em função do aumento da população ocasionado pelos movimentos rural-urbanos, causados, principalmente, por razões de expulsão e demanda para reserva (especulativa) de terras.

Nesse sentido o processo de valorização do espaço urbano para atender ao capital imobiliário vai determinando os padrões das edificações, e, em conseqüência, o tipo de usuário.

A partir do inter-relacionamento entre divisão social do trabalho e urbanização, podem-se visualizar os problemas urbanos que se evidenciam no processo de produção e reprodução deste espaço através do movimento de alocação da população e das atividades.

É interessante observar que em nível espacial a estratificação é determinada pela relação entre os preços dos imóveis e a disponibilidade de pagamento dos usuários.

¹⁸ Censo do IBGE - 1980.

A divisão social do espaço urbano é alterada em razão do valor de troca dos imóveis em momentos históricos determinados. Os usuários deslocam-se no espaço em função do preço dos imóveis, alterando o seu uso, o que provoca, então, a expansão da mancha urbana.

A alteração destes preços está associada à sua localização relativa na cidade, às disponibilidades estruturais, às condições ambientais, em cada momento da sua evolução.

3.5 - A divisão social do trabalho, urbanização e uso do solo em Fortaleza: análise empírica

BCME-BIBLIOTECA

3.5.1 - Procedimentos metodológicos

O exame do fenômeno urbano, que se concretiza na configuração espacial, será analisado a partir da compreensão da historicidade do processo de urbanização. Para explicar este fenômeno, recorreu-se ao estudo do processo de acumulação nacional, a fim de enfatizar a posição de Fortaleza na divisão social do trabalho no Brasil.

Para a comprovação da hipótese levantada no trabalho, far-se-á uso da variável preço do solo em razão de sua significação no processo de estruturação urbana.

Para tanto utilizar-se-ão o diagnóstico e o estudo explicativo, relacionando os levantamentos sobre preço de terra em Fortaleza fornecidos pelo escritório de consultoria Printer Engenharia Ltda., a cargo do engenheiro Jackson Savio. Os dados que serviram de base para pesquisa retrata-ram 25 bairros da cidade e possibilitaram detectar informações relativas à valorização de terrenos no período de 1980/82 intra e entre bairros. Para justificar a análise teórica que destaca o papel do Estado, utilizar-se-ão os dados sobre alocação de investimentos, a fim de detectar a repercussão na estruturação do espaço urbano. As informações

sobre investimentos oriundos da Prefeitura Municipal de Fortaleza, englobam o período de 1979/1982 e referem-se às atividades de planejamento e administração, transporte e infraestrutura viária, saneamento básico, infra-estrutura social e projetos especiais. Tal análise permitirá aquilatar a ação do Estado e o grau de sua intervenção nos diversos bairros da cidade.

Os dados provenientes da Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza, atualizados para 1985, servirão para se ter uma visão mais pormenorizada da estruturação do espaço urbano e retratar a existência de segregação em nível social e espacial em Fortaleza. Neste sentido propiciará a visualização e o estudo comparativo nas regiões, atestando os vazios urbanos, as características que assumem o zoneamento, a distribuição da infra-estrutura, a conformação do espaço urbano, distinguindo as áreas de maior densidade de uso.

Em síntese, tratar-se-á do processo de urbanização a partir da análise do desenvolvimento da acumulação em nível nacional, regional e local de forma a perceber a lógica de produção e apropriação do espaço, identificando a ação do Estado, dos especuladores imobiliários e da população.

Em primeira instância, tentar-se-á um processo de superposição de informações relacionando preço de terreno e renda familiar, a fim de analisar a distribuição da população.

Prosseguir-se-á com os dados referentes à alocação de recursos por setores de atividade, comparando com as características ambientais e locacionais de cada bairro, originado de observação pessoal e contato com profissionais da área.

Para objetivar o estudo, far-se-á uma sintetização e normalização dos dados de infra-estrutura. Aplicar-se-á, em seguida, um teste de correlação ordinal de Spearman fundamentado nos postos relativos das variáveis de infra-estrutura urbana e preço médio de terreno.

Por outro lado, na análise das políticas propostas para o desenvolvimento urbano em Fortaleza, optou-se pelos planos e leis elaborados a partir da década de 60 em que as tendências sócio-econômicas são analisadas na definição espacial. Este período também corresponde a intensificação do processo de urbanização em Fortaleza, como já mencionamos. Inclui-se a análise da Lei 2.128/63, originada do Plano Hélio Modesto, elaborado em 1960, a Lei 4.486, que teve como diretrizes básicas o PLANDIRF e a Lei 5.122-A/79, elaborada por uma equipe de técnicos em 1978 na gestão do Prefeito Luís Marques e baseada nas Diretrizes de Desenvolvimento Urbano a cargo da AUMEF (Autarquia da Região Metropolitana de Fortaleza).

Visto que os efeitos das políticas não se dão imediatamente após sua implantação e a vigência das leis, serão eles analisados até os dias atuais, a fim de detectar a ressonância em nível espacial e social.

Diante da necessidade de se complementarem os levantamentos supracitados, fizemos uso de mapas e tabelas que correspondem ao período 1980, MAPA 1, de distribuição de renda fornecido pela SUPLAM (Superintendência de Planejamento Municipal); MAPA 2, de distribuição das favelas nos bairros (SUPLAM); MAPA 3, de preços de terrenos (Printer Engenharia); MAPA 4, zoneamento proposto pela Lei 5.122-A/79 (Prefeitura Municipal de Fortaleza - PMF); MAPA 5, relativo à densidade populacional (SUPLAM) e MAPA 6, distribuição dos bairros por distrito e regiões (Cadastro Técnico da Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza).

3.5.2 - O papel do preço do solo na segregação do espaço urbano em Fortaleza: a análise empírica.

Os estudos sistemáticos e empíricos sobre o padrão da distribuição espacial da população e atividades na cidade de Fortaleza, ainda são de caráter incipiente. É patente que a ocupação do solo se faz, basicamente, incorporando as linhas das desigualdades sociais. Áreas há que são quase exclu

sivamente ocupadas por setores da classe média e alta, enquanto em outras habitam estratos de renda inferior. A oferta de serviços parece acompanhar tendências semelhantes.

O Estado, a par da sua ação, determina que segmentos da sociedade terão acesso às vantagens que a cidade proporciona, aqueles que deles serão privados e em que circunstâncias. O papel do Estado cumpre-se através dos mecanismos institucionais da destinação dos investimentos em serviços públicos e dos equipamentos de especial importância no contexto urbano.

O processo de urbanização traz como consequência uma elevação na demanda por serviços de infra-estrutura, notadamente água, luz, esgoto e telefone, moradia e transporte. Cabe ao Estado a decisão na alocação dos recursos para prover a cidade desses serviços em que condições e a que preço.

Para aprofundarmos um pouco mais a compreensão da estruturação urbana em Fortaleza, utilizamos os dados existentes da pesquisa do Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Fortaleza, atualizados para 1985, relativos a impostos predial e territorial, áreas de terrenos e edificações, tipos de ocupação, uso específico, intensidade de uso, classificação arquitetônica, pavimentação para pedestres e para veículos, abastecimento d'água, esgotos, galeria pluvial, guias de sarjetas, iluminação pública e arborização, todos agregados a nível de região para a cidade de Fortaleza que se encontram nas TABELAS 34 a 51.

A TABELA 34 relativa à arrecadação de imposto predial e territorial, especificados em termos de unidades cadastradas (prédios e terrenos), servirá como demonstrativo do montante de terrenos disponíveis e em consequência como percentagem de vazios urbanos nas diversas regiões que denota a ação do mercado imobiliário no intuito de especular. Verifica-se o predomínio da região 1 no que se refere a unidades que contribuem com o imposto predial, área esta com restrita disponibilidade de terrenos só possível às construções novas a partir da substituição de uso. Verifica-se maior par

ticipação da região 6 na arrecadação de imposto territorial. Tal afirmação revela que esta área foi recentemente anexada à malha urbana, tendo, portanto, baixo índice de aproveitamento (I.A.)^{*} e constituindo, assim, área de reserva para ganhos especulativos.

BCME - BIBLIOTECA

Admitindo como base os indicadores da TABELA 35, ou seja, a taxa de ocupação e índice de aproveitamento (I.A.), pode-se detectar a densidade de área edificada em cada região que constitui um determinante da valorização dos imóveis nas transações comerciais e contratos de aluguel. Observa-se a região 1 com maior taxa de ocupação (T.O.)^{**} e maior índice de aproveitamento (I.A.), tendências características das áreas comerciais. A região 5 e 6 apresentam uma condição inferior no que se relaciona aos indicadores acima, áreas estas que eram destinadas a sítios e chácaras e posteriormente loteadas para fins residenciais. Este fato associado às condições locacionais que, no caso de Fortaleza, são principalmente proximidade do centro e da orla marítima, determinam os preços dos terrenos.

Esta tabela evidencia um maior percentual de área edificada na região 1 e menor densidade de ocupação na região 6, corroborando com os indicadores anteriores.

A TABELA 36 apresenta a conformação do uso do solo em relação à intensidade de uso. A região 3 destaca-se em relação ao uso unifamiliar com 85,7%, seguida da região 7 com 79,5% e a região 4 com 79,1%, bairros estes localizados a oeste e norte e com menor valorização. Em relação ao uso multifamiliar a região 2 prevalece com 6,7%. Esta tabela constitui um indicador do zoneamento da cidade e re-

* Entende-se por I.A. - Índice de Aproveitamento - o quociente entre a soma da área construída de todos os pavimentos do edifício e a área total do terreno.

** Entende-se como taxa de ocupação (T.O.) a percentagem de área do terreno ocupada pela projeção horizontal da edificação, não sendo computados nesta projeção os componentes das fachadas, tais como: brises, marquises, jardineiras, beirais.

gistra o grau de modernização das diversas regiões.

A TABELA 37 apresenta a conformação da ocupação do solo por região, evidenciando a região 1 com maior percentual de área edificada, coincidindo, portanto, com a concentração da atividade comercial. As regiões 3, 7 e 4, por ordem de grandeza, têm também alto percentual edificado que, associado com a TABELA 39, comprova serem as regiões com uma maior proporção de construção classificada como choça ou barraco. A leitura do MAPA 2 de distribuição das favelas na cidade mostra uma maior incidência nestas áreas.

Outro fator a salientar refere-se à disseminação dos assentamentos comerciais nas regiões 2, 3, 4 e 7 decorrentes da expansão de Fortaleza na última década, forçando a autonomia de certos bairros com maior concentração populacional.

A partir da análise da TABELA 38 percebe-se uma fraca tendência ao zoneamento, destacando-se a região 1 pela predominância do uso comercial, uso este característico de todos os núcleos de implantação inicial, e uma forte disseminação do uso residencial em todas as regiões.

Verifica-se a predominância da habitação multifamiliar na região 2, área esta que abriga a população de alta renda como mostra a TABELA 39, portanto, com fortes indícios de modernização condizente com o tipo de usuário.

Para atingir os objetivos buscados neste trabalho, exploraram-se os dados relativos à infra-estrutura urbana apresentados nas TABELAS 40 a 47, que incluem pavimentações pedestre e veículos, água, esgoto, galeria pluvial, guia, sarjeta, iluminação, arborização em nível de região. Diante da multiplicidade de dados, considerou-se um mesmo uso para todas as variáveis. Optou-se, portanto, por uma sintetização das informações a partir da dicotomização (presente e ausente) das variáveis envolvidas na análise. Prosseguiu-se a dicotomização com a normalização dos dados em relação a uma maior percentagem, apresentada na categoria "presente", para cada variável (ver TABELA 48). Com este procedimento deter-

minaram-se os escores de cada região, atendendo ao grau máximo de 700 em decorrência dos sete itens e da escala de 1 a 100 para cada um dos que concorreram para estabelecer as condições infra-estruturais. Após esta postura analítica, os dados foram organizados e classificados em grupos como mostra a TABELA 50. Os resultados obtidos mostram que, em termos de infra-estrutura urbana, a região 1 novamente se destaca, sugerindo também que as regiões estão situadas em quatro grupos, ou seja, grupo 1, região 1; grupo 2, região 2; grupo 3, regiões 7, 3 e 4 e grupo 4, regiões 5 e 6.*

De posse do painel elaborado a partir das informações coletadas na pesquisa do Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Fortaleza, partiu-se para uma análise relacionando estes dados com as informações relativas a preços de terrenos levantados pelo escritório de consultoria Printer Engenharia Ltda., a cargo do Eng^o Jackson Savio, com o intuito de detectar a conexão entre valorização imobiliária e as condições de infra-estrutura que refletem a posição do Estado na alocação dos recursos.

*As regiões acima citadas são oriundas da divisão da cidade elaborada pela Secretaria de Finanças do Município de Fortaleza para efeito de cadastramento, como mostra a TABELA 51 e MAPA 6.

Região 1: Distritos 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 10, 11 e 13.

Região 2: Distritos 09, 15, 16, 17, 18, 19, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58.

Região 3: Distritos 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26.

Região 4: Distritos 27, 28, 29, 30, 35, 36 e 37.

Região 5: Distritos 31, 32, 33, 34, 42, 43, 44, 50, 70, 71, 72 e 73.

Região 6: Distritos 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 e 69.

Região 7: Distritos 12, 14, 38, 39, 40, 41, 45 e 46.

NA TABELA 49 apresentamos o valor médio em ORTN/m² dos terrenos comercializados no período de 1980/82, por região, acompanhados do respectivo "rank" (posto), evidenciando novamente o destaque da região em relação às restantes. Procedeu-se também a uma correlação ordinal Spearman, com base nos postos relativos às variáveis infra-estrutura urbana e preço médio de terreno, resultando em um valor para o coeficiente de correlação $r_s = 0,964$, valor altamente significativo, indicando uma alta associação positiva entre preço de terreno e infra-estrutura urbana existente na região.

Em Fortaleza, neste período, os investimentos por setores de atividades, incluíam as de planejamento e administração, englobando, alguns projetos de áreas urbanas; montagem do sistema de planejamento e complementação do levantamento aerofotogramétrico; as de transportes e infra-estrutura viária, onde se realizaram obras de melhorias do Sistema Viário Básico; pavimentação urbana e asfaltamento dos canais de linhas de ônibus; as de saneamento básico restringiram-se às obras de drenagem; as de infra-estrutura social consistiram na ampliação das redes de diversos equipamentos urbanos, como escolas, postos de saúde e pólos de lazer e em projetos especiais, principalmente o projeto Cura para a recuperação de bairros previamente selecionados.

O mais elevado índice de investimento ocorreu em transporte e infra-estrutura viária, abrangendo o período de 1979 a 1982, correspondendo a 63,37% em 1979; 46,23 em 1980; 45,98% em 1981 e 34,25% em 1982. Em 1982, este índice foi menor, tendo em vista que os custos maiores acontecem no momento da implantação e os custos de manutenção e pavimentação não constituíram montante significativo. O setor de infra-estrutura social foi o segundo na ordem de recursos, consistindo em 31,12% em 1979, 33,79% em 1980, 32,25% em 1981 e 36,78% em 1982, como apresenta a TABELA 6, comprovando uma aplicação constante em termos percentuais.

A distribuição do maior montante dos investimentos em transporte e infra-estrutura viária e infra-estrutura so-

cial justificou-se em parte pelo acréscimo populacional, pressionando o aumento da demanda por serviços e equipamentos básicos, conjugados com a disponibilidade de planos que atendiam ao mercado imobiliário.

TABELA 6 - Prefeitura Municipal de Fortaleza. Investimentos realizados por setores de atividades, no período março 1979 a março 1982. Fortaleza-Ceará.

BCME-BIBLIOTEC

Setores de atividades	1979	%	1980	%	1981	%	1982	%
Planejamento e Administração	8.405	0,77	12.489	1,08	13.700	6,27	5.500	1,04
Transporte e Infra-estrutura Viária	691.244	63,37	532.900	46,23	652.509	45,98	180.740	34,25
Saneamento Básico	51.722	4,74	201.626	17,50	270.732	10,08	121.746	23,07
Infra-estrutura Social	339.574	3,12	289.420	33,79	457.786	32,25	194.102	36,78
Projetos Especiais	1.090.945	100,00	1.152.603	100,00	527.750	100,00	4.190.524	100,00

(1) Valores a preços de 1981.

Ponte: Prefeitura Municipal de Fortaleza, Administração Lúcio Alcântara.

Na TABELA 6, relativa aos investimentos discriminados por projetos, no período de 1979 a 1982, o montante mais elevado se refere aos vinculados aos transportes e infra-estrutura viária, perfazendo o total de Cr\$ 2.057.393,00, seguido pela infra-estrutura social que inclui os pólos de lazer, em que o investimento mais elevado se destinou ao Parque do Rio Cocó, no total de Cr\$ 234.476,00, seguido da urbanização da orla marítima, no total de Cr\$ 145.901,00, o que atesta serem as áreas mais valorizadas aquelas mais favorecidas pela destinação de recursos para infra-estrutura, equipamentos e serviços.

A dinâmica da produção e apropriação do espaço urbano é definida pelos preços dos terrenos que, associados ao

nível de renda, estabelecem a localização da população e das atividades que foram combinados na forte correlação entre os preços dos terrenos e as condições infra-estruturais.

A interferência do Estado, através dos investimentos em serviços e equipamentos, conjugada com os mecanismos do mercado de terras, contribuiu para a valorização dos terrenos superior sempre ao aumento dos salários.

Os dados relativos ao nível de renda média por bairro em Fortaleza, conforme MAPA nº 1, extraído da pesquisa SUPLAM, atesta que a apropriação do espaço é determinada pelo nível de renda de forma a apresentar um espaço segregado em que certos bairros abrigam a população de alta renda e outras a população de baixa renda.

O MAPA Nº 1 expressa como é alocada a população em Fortaleza, conforme o nível de renda. Os bairros da Aldeota, Dionísio Torres e Meireles destacam-se como os de população de alta renda com salários superior a 10 salários mínimos, seguidos pelo Papicu, Fátima, Benfica, apresentando mais baixa renda em termos relativos Monte Castelo, Cocó e Água Fria.

Destaque-se, a princípio, o processo de periferização que vem ocorrendo em Fortaleza nas últimas décadas, em face do desencadeamento da urbanização, constituindo, portanto, um mecanismo que expressa a lógica do sistema capitalista para atender à demanda da classe de baixa renda. Contribuem para isto dois fatores principais:

1. A erradicação das favelas efetuada pelo Estado, transferindo a população para conjuntos habitacionais. A favela do Arraial Moura Brasil é um exemplo típico deste caso.

2. A expulsão da população em decorrência da valorização da área e sua apropriação pela população de renda mais elevada que resultou do decréscimo das favelas da Aldeota, Meireles e Dionísio Torres. Apresentamos, abaixo, a relação das favelas existentes nos bairros objeto do presente trabalho, cujas dimensões podem ser avaliadas no MAPA 2.

TABELA 7 - Distribuição das favelas nos bairros de Fortaleza.

Bairros	Denominação das Favelas
1. Centro	Poço da Draga
2. Praia de Iracema	
3. Meireles	Japão Beira da Praia Campo do América Frederico Borges
4. Varjota	Olga Barroso
5. Aldeota	Campo do América Nova Aldeota
6. Dionísio Torres	Pau Pelado
7. Benfica	não há
8. Fátima	Alto da Paz Buraco da Jia Trilho II Pompeu Cavalcante
9. Jacarecanga	Olavo Andrade Machado Araújo Pirambu (parte)
10. Papicu	Visconde de Cairu Grande Favela do Trilho 3ª etapa Grande Favela do Trilho 4ª etapa Pereira Miranda Lagoa do Papicu Paulo Morais Verdes Mares Grande Favela do Trilho 2ª etapa Grande Favela do Trilho 1ª etapa Cidade Aflita
11. Antonio Diogo	Visconde de Cairu Lagoa do Coração Morro das Placas
12. Vicente Pinzon	Castelo Encontrado
continua...	

TABELA 7 - (continuação)...

Bairros	Denominação das Favelas
	Peléia
	Farol
	Delmar
	Casa do Samba

Fonte: Prefeitura Municipal de Fortaleza - Administração José Aragão, de responsabilidade da SUPLAM - Superintendência do Planejamento do Município e SUOP - Secretaria de Obras Públicas.

Os bairros do Centro, Praia de Iracema, Aldeota, Dionísio Torres e Meireles apresentam um número reduzido de aglomerações faveladas e coincide com as áreas onde os preços dos terrenos são os mais altos, por conseguinte, onde se localiza a população de renda mais elevada. Este fato justifica-se, parcialmente, em função do deslocamento de caráter espontâneo da população de baixa renda decorrente da valorização da área e de caráter deliberado, através da intervenção do Estado no intuito de preservar a segurança e melhorar as condições ambientais.

O Papicu, área recém-anexada à malha urbana, como expansão da Aldeota, abriga a classe média alta (com os níveis de renda variando de 5 a 10 salários mínimos ou superior a 10 salários mínimos). Conserva, entretanto, consideráveis aglomerações faveladas propiciada, em parte, pela ocupação de áreas menos salubres, dada a existência do riacho Papicu e a apropriação de áreas públicas destinadas às ruas que não foram pavimentadas e áreas verdes de uso público. A proximidade da zona Industrial do Porto e a existência da Fábrica Brahma contribuíram de certo modo para a invasão da área pela população de baixa renda. Embora constituindo o Papicu área de expansão da Aldeota, ali os preços dos terrenos se mantêm em nível inferior aos dos bairros supracitados, ex-

pansão esta justificada na tentativa de reservar uma área para a classe média próxima à Aldeota. Como morar na Aldeota significa **status**, esta denominação é utilizada por moradores da Varjota e Papicu. O preço na área pode ser atribuído à forma e ao período em que se deu a apropriação do solo.

A Praia do Futuro, apesar de abrigar uma população de renda entre 5 a 10 salários mínimos e acima de 10 salários mínimos, dispõe de muitos terrenos baldios e ruas sem pavimentação que possibilitaram a sua invasão por favelas. Este fato, acrescentado à proximidade da zona Industrial do Porto e à insuficiência de infra-estrutura, interferiu na tendência de baixa dos preços dos terrenos.

Jacarecanga, bairro que durante muitos anos abrigava uma população de alta renda, hoje a ocupação do solo se reserva a repartições públicas e habitações para classe entre 3 a 5 salários mínimos e 5 a 10 salários mínimos. Apresenta, entretanto, poucas aglomerações faveladas, mas engloba uma parte da maior favela da cidade, ou seja, o Pirambu. Esta aglomeração favelada, situada mormente nos bairros Cristo Redentor e Nossa Senhora das Graças, acompanha a orla marítima impedindo a expansão da cidade no sentido norte. Isto constitui um fator que entrava a valorização dos bairros a oeste da Cidade em função da dificuldade de acesso à praia. Este fator, aliado à proximidade da zona Industrial Francisco Sá-Barra do Ceará e à alteração na estrutura de poder¹⁹ contribuiu para a evasão da população de alta renda em direção ao leste da cidade (Aldeota), interferindo na expansão da cidade.

O Bairro de Fátima apresenta a existência de algumas aglomerações faveladas em processo de mudança por motivo da valorização da área. Abriga, atualmente, uma população com nível de renda de 5 a 10 salários mínimos ou acima de 10 sa-

¹⁹ Esta mudança na estrutura de poder mencionada no texto, significa o surgimento de novos grupos ligados ao poder econômico nas atividades industriais, financeiras e comerciais, possibilitada pela alteração na condição de participação do Ceará na divisão social do trabalho.

lários mínimos, população esta de certa forma enraizada sem que haja modificação substancial na ocupação do solo.

No Benfica, em decorrência da própria alteração de uso do solo com a instalação da Universidade Federal do Ceará e repartições complementares, restringiu-se significativamente o uso residencial, não existindo aí nenhum agrupamento favelado, embora ocorram alguns nas proximidades, mantendo-se constantes os preços do terreno no bairro e apresentando uma valorização média em relação aos preços dos demais bairros da cidade.

BCME-BIBLIOTECA

O Centro, a par das excelentes condições de acessibilidade e das características de uso do solo destinado notadamente às atividades comerciais e prestação de serviços, usos de caráter mercantil, apresenta taxas significativas de lucro imobiliário. Existe, apenas, a favela do Poço da Draga, ocupação esta propiciada pelo desenvolvimento da atividade portuária. A favela do Arraial Moura Brasil, constituía uma barreira à expansão da área do Centro, sendo erradicada com a abertura da Av. Leste-Oeste. A ação do governo consistiu na erradicação da população para os conjuntos habitacionais da periferia, principalmente Marechal Rondon (Caucaia) e Conjunto Alvorada (Seis Bocas).

A divisão social do espaço é evidente em Fortaleza e processa-se principalmente pelo efeito do mecanismo da Renda Diferencial I. Esta segregação espacial se efetua por níveis de renda e se expressa concretamente nos preços dos terrenos.

Os corredores de atividade²⁰, que se constituem o prolongamento das atividades comerciais e de serviços anteriormente restritas ao Centro, apresentam taxa significativa de lucro imobiliário, destacando-se em Fortaleza a Av. Monseñor Tabosa com a predominância das atividades de uso industrial (confeções, calçados) e comércio, Santos Dumont, co-

²⁰ A discriminação de corredores de atividades consta da Legislação Básica do Plano Diretor 1979, elaborada por um grupo formado na Administração Luís Marques em 1978, baseada nas Diretrizes de Desenvolvimento Urbano, trabalho executado pela AUMEF.

mércio diversificado, serviços bancários, inclusive extrapolando os limites do corredor e assumindo as características de centro de bairro. A Gomes de Matos, com comércio diversificado e serviços complementares, a Bezerra de Meneses com predominância de pontos de encontro (bares, lanchonetes, restaurantes) e outros corredores com menos significado, são: 13 de Maio, Pontes Vieira, Dom Luís, Antônio Sales, Padre Antônio Tomás, Estados Unidos, Desembargador Moreira, Barão de Studart, Sargento Hermínio, Francisco Sá, José Bastos. Evidenciam-se nestas áreas alta concentração de atividades e superutilização da infra-estrutura, apresentando forte tendência de valorização. Caracterizada, também, como zona de alta densidade, há uma possibilidade de incorporação de maior quantidade de capital por m² - Fonte de Renda Diferencial II.

Os investimentos em infra-estrutura (rede de água e esgoto), efetuados pelo Estado com a incorporação de trabalho e capital no interior dos lotes, provocam a valorização dos terrenos. Este sobrelucro auferido pelo proprietário da terra é fonte da Renda Diferencial II. (Ver TABELA 8)

TABELA 8 - Distribuição da rede de esgoto e rede de água no município de Fortaleza - discriminado por bairro - Fortaleza - Ceará.

Bairro	Rede de Esgoto	Rede de Água
Aldeota	98%	95%
Antônio Diogo	0%	95%
Papicu	0%	95%
Praia de Iracema	0%	95%
Benfica	25%	95%
Dionísio Torres	30%	95%
Monte Castelo	0%	95%
Fátima	0%	95%
Água Fria	0%	10%
Cocó	0%	10%

Fonte: SUPLAM - Superintendência de Planejamento do Município de Fortaleza.

Como atesta o quadro 6, em relação à rede de água percebe-se uma equidade em relação a todos os bairros, excetuando Água Fria e Cocó, em consequência da incorporação recente na área urbana de Fortaleza. Este fato, associado à grande oferta de terrenos e à situação relativa do bairro em relação ao Centro e à orla marítima, fonte de Renda Diferencial I, é condicionante dos preços baixos dos terrenos.

O bairro da Aldeota em relação à rede de esgoto é o mais bem equipado, correspondendo a 98%, seguido do bairro Dionísio Torres, com 30%. Superpondo-se o MAPA 1 à TABELA 8, verifica-se que os bairros mais bem servidos da rede de esgoto são os que abrigam a população de mais alta renda.

Conforme MAPA 3, os preços dos terrenos nos bairros da Aldeota, Dionísio Torres e Meireles são os mais elevados, excluindo a área central que consiste em um caso particular.

Constata-se, assim, que a localização dos imóveis na divisão social do espaço urbano determina a quantidade de capital a ser investido na produção do alojamento em razão da renda que pode ser auferida.

A Renda fundiária se realiza no momento da comercialização do imóvel, seja este adquirido como valor de uso ou como valor de troca (capitalização da renda), propiciada pela potencialidade de valorização futura.

O montante de renda a ser ganha no ato da comercialização do imóvel é determinado pelos preços dos terrenos sujeitos à valorização, em decorrência de:

1. Localização relativa do bairro na cidade.
2. Condições de infra-estrutura.
3. Quantidade de capital que pode ser incorporado ao terreno (zoneamento).
4. **Status** do bairro.
5. Condições de monopólio decorrentes das peculiaridades do bairro.
6. Relação entre oferta e demanda de terrenos.

A valorização dos imóveis provoca uma alteração no uso do espaço urbano, tanto no sentido da modificação das atividades, como na mobilidade da população em relação à ha-

bitação, ocasionado pela variação das Rendas Fundiárias de cada setor.

Os preços dos terrenos são alterados no mercado imobiliário em função da ação do Estado, do mecanismo das rendas e da mudança de hábitos ocorrida em Fortaleza, decorrente da sua inserção na divisão internacional do trabalho, criando facilidades advindas das novas formas de morar.

O processo de transformação e crescimento das cidades depende em parte da capacidade da demanda e das condições de aquisição da população, o que dimensiona os preços de monopólio. A valorização de determinadas áreas gera uma qualificação do espaço, atraindo investimentos em infraestrutura e equipamentos, expulsando parte da população para locais mais condizentes com seu nível de renda.

No decorrer do estudo, observou-se que as leis de uso do solo têm contribuído para referendar uma segregação já definida pelas condições sócio-econômicas da população. Comprova-se, no entanto, que pelo fato de ser a implantação da Lei 5122-A/70 recente, não apresentou esta efeitos significativos na ocupação do solo²¹, parecendo, à vista disso, que a atual forma de apropriação, além dos fatores citados anteriormente, foi também propiciada pela Lei nº 2128/63²². É factível que a implantação da lei tenha reforçado esta estratificação e conseqüentemente alterado os preços dos terrenos, valorizando-os nas áreas com **status** já adquiridos.

As mais altas densidades constituem as áreas faveladas disseminadas em todo o perímetro urbano, embora apresentando densidades variadas conforme sua localização em rela-

²¹ A taxa de ocupação determinada pela Lei 5122-A/79 não corresponde à realidade, visto ser possível construir 70% no subsolo, alterando a referida taxa e invalidando-a. A Lei 10.147/77, estadual, estabelece que para haver boa permeabilização do solo, em certas áreas da cidade só é permissível impermeabilizar 50% deste. Atesta-se, portanto, uma incompatibilização entre as referidas leis. Na área das imediações do riacho Maceió, enquadrada em ZR3, temos um caso típico de não observância da referida Lei 5122-A/79.

²²

Esta Lei nº 2128/63 resultou do Plano Diretor do Hélio Mesto, elaborada pela equipe chefiada por ele, em 1960, na gestão do prefeito Cordeiro Neto.

BCME - BIBLIOTECA

ção ao mercado de trabalho.

É preciso destacar que a Renda Diferencial II se estabelece a partir do zoneamento urbano propiciada pela incorporação de maior quantidade de capital em determinadas áreas. Este fato em Fortaleza, associado a localização relativa do bairro na cidade que constitui fonte de Renda Diferencial I, influem nos preços dos terrenos.

O preço do solo em Fortaleza é condicionado pelo localização relativa do bairro na cidade, onde interferem a proximidade da praia, as condições ambientais (ventilação), acessibilidade às áreas de lazer e às condições de infraestrutura (rede de água, rede de esgoto, vias pavimentadas, jardins), fatores estes fonte de Renda Diferencial I.

A oferta de terrenos quando inferior à demanda, ou seja, a escassez de terras Fonte de Renda Absoluta também interfere na valorização dos terrenos.

Estas áreas ao serem valorizadas são apropriadas pela população de alta renda como valor de uso ou como reserva (especulação). Isto interfere na qualificação dos imóveis que passam a ter um padrão mais elevado. Diante de tais condições, os bairros adquirem **status** que os valoriza.

No caso de Fortaleza destacam-se os bairros da Aldeota, Dionísio Torres e Meireles, que apresentam elevado padrão de habitação multifamiliar e unifamiliar. Cria-se, assim, uma condição de monopólio, em que a aquisição dos imóveis é determinada pelo poder aquisitivo do pretense usuário. O Estado carrega seus investimentos para estas áreas, a fim de favorecer a reprodução do capital e atender à pressão dos especuladores imobiliários.

A estrutura urbana se mostra efetivamente estratificada e segregada, abrigando ao mesmo tempo situações contraditórias: pobreza traduzida pelas favelas e assentamentos residenciais sem nenhum conforto ao lado de ricas edificações de apurado gosto e capazes de refletir o **status** de seus ocupantes.

Os assentamentos favelados se fazem em Fortaleza pela apropriação de terrenos públicos (geralmente destinados

a vias) e a proximidade do mercado de trabalho. Este mercado de trabalho destina-se principalmente às residências para atender aos serviços domésticos. Esta população dedica-se à prestação de serviços às camadas de renda superior. Geralmente, também, os assentamentos favelados em Fortaleza se implantam ao longo da linha férrea, em terrenos de propriedade pública, facilitando, deste modo, a mobilidade da população.

O Estado, no intuito de organizar o espaço urbano, atua na transferência da população para áreas periféricas desprovidas de infra-estrutura e distante do mercado de trabalho ou reurbanizando as favelas. A existência das favelas disseminadas no perímetro urbano é uma resultante da lógica do sistema.

O mapa de distribuição da população por faixa de renda deixa evidente o fato de a população de classe média e alta está confinada no setor leste, sul e norte correspondentes aos bairros de Aldeota, Dionísio Torres, Meireles e Beira-Mar. A população de baixa renda distribui-se nas demais áreas de forma tanto mais dominante quanto mais periférica a localização.

A razão desta distribuição da população em Fortaleza ocorreu em parte pelo fato de se ter a apropriação iniciado visando à disponibilidade de grandes lotes para abrigar as mansões e as condições ambientais (ventilação, salubridade).

O fato de instalar-se a classe alta e média nestas áreas atraiu os investimentos públicos em infra-estrutura e equipamentos, que no ato da comercialização são transferidos pelo mecanismo de mercado aos proprietários urbanos, sendo diferencialmente apropriados seus benefícios, supostamente sociais.

O centro, por exemplo, ponto privilegiado historicamente pelo caráter simbólico, sua função mercantil e pelo melhor acesso, é identificado como o setor de mais alto preço.

O processo de estruturação urbana não é um processo

espontâneo nem a ocupação pode ser considerada desordenada e caótica. Estes processos apresentam, ao contrário, uma lógica: a lógica do processo econômico que distribui espaços diferenciados através do mecanismo de mercado.

O mercado é composto por empresas que oferecem um produto: o espaço urbanizado, a indivíduos e empresas que demandam esse espaço para a utilização e que se diferenciam apenas pela sua capacidade de compra.

Em primeiro lugar, a demanda por terrenos para a utilização é afetada pelo crescimento da população, por alteração na distribuição de renda e pela expansão das atividades econômicas. No caso de Fortaleza, houve significativo acréscimo populacional nas últimas décadas decorrente principalmente do fluxo migratório. A atividade comercial associada ao setor de confecção e artesanato, e atendendo à atividade turística, também induziu a expansão urbana em Fortaleza.

Na hipótese que se afirma, os preços dos terrenos variam positivamente em função da densidade não se mostrou satisfatória no caso de Fortaleza. Procurou-se, portanto, outros pontos de explicação para o comportamento do preço da terra. Verificou-se, então:

BCME-BIBLIOTECA

1. que com a expansão urbana surgem novos centros que concentram serviços associados à rede bancária, agências de viagens, postos da COELCE, Correios, escritórios de profissionais liberais, assistência técnica e comércio de gêneros alimentícios, vestuários e acessórios, predominando as instalações de luxo e irradiam a elevação dos preços como o caso de áreas em desenvolvimento (Aldeota);

2. a inexistência de homogeneidade do bem terra faz com que áreas que estejam mais distantes do Centro, as quais apresentam atributos valoráveis (condições ambientais e expansão do bairro Aldeota), que já têm satisfatório desenvolvimento, apresentem preços maiores do que terras mais próximas do Centro (Dionísio Torres).

3. Áreas também que, pela proximidade da orla marítima atraem certas atividades de grande lucratividade como restaurantes, hotéis, também atingem preços mais altos (Meireles, Beira-Mar).

Até aqui pode ser dito que os dados da pesquisa na aglomeração urbana de Fortaleza atestam outras variáveis, além da densidade e distância que interferem mais significativamente sobre a variação dos preços dos terrenos, entre estes podem ser citados: a distribuição espacial da população por nível de renda, legislação urbanística, fatores intrínsecos que incorporem valor à terra urbana como existência de infra-estrutura, proximidade de alguns equipamentos urbanos (clubes, restaurantes, hotéis) atributos relativos à localização dos terrenos.

Resumidamente, pode-se dizer que o processo de apropriação do espaço em Fortaleza pela classe alta se deu a partir do Centro em direção ao bairro do Benfica e Jacarecanga, transferindo-se, posteriormente, para a Aldeota em parte dada a alteração na constituição desta classes buscando áreas distantes do Centro e que fossem de interesse para a população, agora com a absorção de novos hábitos de morar.

A substituição de uso do Centro de Fortaleza alterou a morfologia urbana oriunda do passado, destruindo o equilíbrio e o relacionamento coerente dos espaços, ocorrendo, na maioria das vezes, ocupação por estacionamentos privados em terrenos vazios ou demolições das edificações antigas, atestando a incapacidade do capital imobiliário de se preservar sem que haja um processo de substituição ou destruição.

As áreas verdes ou espaços livres detérioram-se, seja pela mudança de uso (praças funcionando como terminais de ônibus e circulação de veículos privados) ou pela subutilização face a predominância da atividade comercial e de serviço, associada ao setor informal, perdendo o significado simbólico atribuído pela geração anterior. Neste segundo caso, a Praça do Ferreira, Passeio Público, General Tibúrcio, Praça da Alagoinha, Praça Carolina, cedida a entidades privadas (Banco do Brasil, Correios), Palácio do Comércio, nas quais ocorreu a destruição completa ou parcial do mobiliário urbano em virtude de má utilização (quiosques, bancos, coretos). A articulação harmoniosa dos espaços livres, expressa na proporção entre vazios e cheios (edificações), é alterada pela lógica do mercado imobiliário.

A proposição da construção da Avenida Litorânea, proposta pelo Plano Hélio Modesto e reforçada pelo PLANDIRF, de aproveitar a orla marítima para fins residenciais, recreativos e culturais foi efetivada. Na memória do PLANDIRF são bem explícitas a tendência à valorização dos terrenos e a construção intensiva e desenvolvimento vertical sem que tenham sido propostas medidas normativas para o direcionamento de ocupação do solo, de forma a não interferir nas condições ambientais da cidade (ventilação) e minimizar os efeitos da renda da terra propiciada pela valorização.

Fortaleza apresenta situações contraditórias bem perceptíveis quer em nível espacial, expressa na articulação truncada entre a área leste e oeste da cidade (esquema viário), quer em nível de organização social. A oeste destinam-se habitações da população de baixa renda e em consequência má qualificação das edificações; a leste, habitações mais refinadas que abrigam a população de média e alta renda.

A segregação das atividades e da população, além de outros fatores já mencionados, em Fortaleza, teve como elemento indutor o sistema viário conjugado às leis de uso do solo. Nos planos Hélio Modesto e PLANDIRF, o sistema viário teve um destaque especial, sem, entretanto, conter propostas renovadoras e sim reforçar o traçado rádio-concêntrico, ampliando as vias originais de penetração. Os corredores de adensamento propostos no PLANDIRF contribuíram para elevar a densidade de ocupação nestas áreas e aumentar o fluxo de veículos, gerando a superutilização da infra-estrutura e a valorização desses imóveis.

A concentração de recursos em infra-estrutura viária, na década de 70, reflete a articulação entre as metas da política urbana e o modelo de desenvolvimento econômico que reforçou a produção da indústria automobilística (veículos privados) e criou facilidades de crédito (Caixa Econômica).

Finalmente, podemos concluir que a supervalorização de determinadas áreas de Fortaleza se deve a fatores diversos, tais como: a apropriação natural do espaço para atividades comerciais, que o Plano Hélio Modesto propunha reforçar com a criação dos centros de bairros; pela implantação de grandes equipamentos (Center Um, Iguatemi, UNIFOR); por alterações no zoneamento urbano, seja pelo aumento de densidade, seja pela restrição na ocupação do solo (áreas exclusivamente de habitações unifamiliar).

Outro fator de relevo, além da produção da escassez, é a recuperação de áreas degradadas propostas nos Planos Diretor Hélio Modesto e PLANDIRF que não se efetivou, em Fortaleza, por razões de ordem política, administrativa e viabilidade econômica.

Dentro deste item temos as seguintes contribuições significativas dos planos para Fortaleza:

1. A proposição do Plano Hélio Modesto para implantação do Centro Administrativo nas imediações do Passeio Público, promovendo a demolição da Santa Casa de Misericórdia, Cadeia Pública com o intuito de reforçar o valor simbólico do Centro.

2. A proposição da reurbanização e saneamento da área do Poço da Draga e das praias adjacentes pelo PLANDIRF e o novo aproveitamento para centro turístico e recreativo, futuro uso comercial e de escritórios com a integração do porto como elemento paisagístico.

3. Os planos mais recentes, elaborados pela AUMEF, propõem reurbanizar a área compreendida pela Sena Madureira

O PLANDIRF - Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza - elaborado em 1972 pelo Consórcio Suite S.A. Engenharia, Consultoria de Planejamento Ltda., Jorge Wilhelm Arquitetos Associados sugere uma malha viária sem grande aprofundamento e minúscias, assim como um sistema de transporte de massa que até o momento não foi efetivado.

e Governador Sampaio pela transferência do comércio atacadista para o corredor de adensamento da Av. Perimetral.

Em relação à renda, notou-se que em Fortaleza a maior disponibilidade de transporte público em uma área está relacionada à apropriação do espaço urbano pelas camadas da população com renda familiar baixa. O sistema de transporte em Fortaleza está associado aos bairros, onde a relação veículo particular/habitação é mais baixa e, portanto, há uma maior demanda.

O processo de produção e consumo do espaço urbano está conectado com o processo de estruturação do espaço global da metrópole, que depende fundamentalmente das "condições urbanas externas" interferem na estruturação do espaço urbano, tais como: condições de acessibilidade, estas dependem do posicionamento do bairro na aglomeração urbana estruturada:

- fatores de regulamentação do uso da terra, possibilitando a incorporação de maior volume de capital em determinadas áreas;

- fatores intrínsecos que incorporem valor à terra urbana, como existência de infra-estrutura, proximidade a alguns equipamentos urbanos, existência de melhor acessibilidade, atributos relativos à localização dos terrenos.

Finalizando, destacamos que a renda fundiária urbana vai, pois, marcar de forma efetiva o desenvolvimento urbano. Sua principal manifestação reside no fenômeno da segregação produzida pelos mecanismos de formação dos preços do solo, e este, por sua vez, determinado pela divisão social do espaço urbano.

Nesse sentido, a segregação urbana expressa-se de diversas formas, mas elegeremos três tipos que parecem essenciais no caso particular de Fortaleza.

1. A oposição entre o Centro, onde o preço do terreno é o mais alto, e a periferia. O papel-chave dos efeitos de economia de aglomeração explica, a nosso ver, a importância

dessa renda de acordo com a localização.

2. A separação crescente entre as zonas de habitações reservadas às classes sociais mais privilegiadas e as zonas de habitação popular, embora a Lei 5122-A, em vigor, permita o lote mínimo em todas as ZRs.

3. A tendência à especulação imobiliária reforçada pela lei de zoneamento, nº 5122-A, com a disseminação das atividades em zonas geograficamente distintas e cada vez mais especializadas:

Zonas de comércio - nos corredores de atividade;

Zona Industrial - Francisco Sá - Barra do Ceará e no Porto;

Zona Residencial - ZR1, ZR2 e ZR3.

BCME-BIBLIOTECA

Capítulo IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na análise desenvolvida neste trabalho, o processo de uso e apropriação do solo e a conseqüente evidência da crise urbana, característica das economias capitalistas, são explicados a partir da compreensão da divisão social do trabalho em um dado espaço sócio-econômico, político e cultural.

Não é por acaso, portanto, que o fenômeno urbano na América Latina expressa o caráter dependente e contraditório do desenvolvimento capitalista das economias periféricas. A natureza da expansão desigual e subordinada destas sociedades, no âmbito do processo de acumulação internacional, não decorre apenas de fatores exógenos, mas, principalmente, resulta da conjugação de forças das diversas classes sociais no próprio sistema.

Assim, a urbanização, nestas sociedades, apresenta peculiaridades correspondentes ao estágio das suas forças produtivas. Este processo se deve à alteração das estruturas rurais e urbanas, assim como, à modificação nas relações de classes, gerando, deste modo, a transformação e expansão das concentrações urbanas existentes. Dadas estas premissas, o caráter que assume a urbanização decorre fundamentalmente de fatores associados às migrações, ou seja, fatores de mudança e estagnação. O primeiro caso consiste na existência de um movimento modernizante no campo em favor de uma ordem social industrializada globalizante. O segundo explica-se pela existência do processo de declínio agrícola associado à permanência da estrutura agrária, induzindo a dificuldades insuperáveis. Todo esse processo permite visualizar a complexidade da explicação dos problemas sociais e urbanos através da incapacidade do sistema de integrar as massas urbanas ao mercado de trabalho.

A partir de uma perspectiva histórica, a razão da crise urbana e social após os anos 50, evidencia-se: na urba

nização galopante; na massa de desempregados e subempregados; nas diferenças gritantes da distribuição de renda; na carência de serviços essenciais; nas dificuldades de alojamentos e no deficit alimentar. Tal razão se encontra na posição complementar e subordinada do Brasil na divisão internacional do trabalho, no modelo de desenvolvimento implantado e na incapacidade da sociedade de articular as alterações.

O sistema existente tem revelado a significativa interferência do Estado nos desígnios do processo de acumulação e na esfera do capital imobiliário, incidindo na determinação da ordem urbana.

Neste contexto, o setor imobiliário, marcado por práticas eminentemente especulativas, impõe uma lógica própria ao crescimento do espaço urbano. Confirma-se, portanto, a ação do capital imobiliário articulado com as demais esferas econômicas na forma de uso e apropriação do espaço.

Além disso, o papel mercantil do solo exerce influência na transformação da cidade e, em conseqüência, no processo de periferização, que se manifesta na nova conformação do perímetro urbano.

Ao se levar em consideração o quadro global, o capital imobiliário interage com o Estado na perspectiva de expansão, apropriando-se dos benefícios sociais, privatizando os lucros, enquanto os custos são coletivizados. De fato, o capital imobiliário auferir lucros em razão da existência das rendas fundiárias que valorizam diferenciadamente as áreas da cidade e desta forma induz a segregação da população e das atividades.

Os efeitos das rendas diferenciais (condições ambientais e infra-estruturais) e de monopólio (concentração da propriedade) evidenciam-se no ato de comercialização, definindo o preço dos imóveis.

Em Fortaleza, a configuração da base produtiva tem repercutido na urbanização caracterizada pela inexistência de componentes dinâmicos e comandada pelo terciário, induzida por fatores de expulsão campo-cidade e uma estrutura de classe pouco delineada, e tem contribuído para que o proces

so de enriquecimento tenha, no mercado imobiliário, uma de suas fontes importantes. Coincidindo com a óptica explorada no decorrer do trabalho, que salienta a ação significativa do Estado no processo de desenvolvimento capitalista, convém ressaltar o papel do poder público, como gestor dos bens de consumo coletivo que, direta ou indiretamente, vem contribuindo para o processo de especulação imobiliária. Este fato transparece na legislação de uso do solo e na especialização diferenciada dos seus investimentos.

A análise das questões vinculadas a estas informações evidenciou e confirmou os pressupostos básicos deste trabalho.

BCME-BIBLIOTEC▲

Os dados utilizados foram fornecidos pela Secretaria de Finanças do Município de Fortaleza, atualizados para 1985 e complementados pelas pesquisas de preços de terreno, no período de 1980/82, do escritório de consultoria Printer Engenharia Ltda. e pelos dados sobre investimentos urbanos efetuados pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, em 1979/82.

A forma que assume a expansão urbana em Fortaleza tem um caráter eminentemente segregador, incorporando as lições das desigualdades sociais. Delineia-se um processo de periferização configurado pela expulsão das camadas mais pobres das áreas centrais e pelo fluxo migratório. Esta expansão da malha urbana no sentido da periferia, possibilitada também pela valorização imobiliária, tem gerado graves problemas sociais que dizem respeito à reprodução da força de trabalho, principalmente associados à moradia e aos serviços de consumo coletivo, que é percebido pelo processo contínuo de pauperização.

Destaca-se como um dos resultados fundamentais do nosso trabalho, a correlação positiva entre preço dos terrenos e condições infraestruturais, que confirma a influência do Estado dirigindo os investimentos públicos para a área central e área leste e reforçando as classes dominantes.

Evidencia-se, então, melhor qualificação urbana e maior disponibilidade de equipamentos coletivos nas zonas de

nível de renda mais elevado, contribuindo, portanto, para privilegiar as áreas já de maior valor. Em contraposição, a periferia apresenta um padrão urbano inferior em decorrência dos loteamentos clandestinos, desprovidos de infra-estrutura. No que concerne a esta questão, dois fatores se têm destacado em Fortaleza: de um lado, a pauperização das massas urbanas na região, e, de outro, a valorização da terra.

Deste feita, a lógica capitalista, por meio dos mecanismos imobiliários, confere um caráter elitista à divisão social do espaço que privilegia as áreas de maior **status**, no caso aqui tratado, bairros a leste da cidade.

Constata-se a superutilização dos equipamentos e infra-estrutura nas áreas litorâneas, em particular, Meireles e Beira-mar, que concentram a população de alta renda (acima de 10 salários mínimos) em decorrência do processo de valorização imobiliária, induzindo a uma forma de verticalização comprometedora das condições ambientais e da saturação da infra-estrutura.

Adicionalmente, percebe-se em certas áreas como Água Fria e parte da Aldeota, uma descontinuidade de ocupação do solo atribuída à existência de vazios urbanos e, em consequência, apresentando baixas densidades. Este fato decorre em parte do processo inicial de apropriação pela classe de renda mais elevada, vindo, portanto, sacrificar a estruturação do espaço urbano e ainda mais onerando os custos de urbanização.

A elevação do padrão de consumo coletivo, exercida pela pressão da classe alta com a implantação de shoppings, condomínios fechados, equipamentos sofisticados de lazer, exige investimentos públicos, elevando os custos de urbanização que são socializados enquanto os benefícios são privatizados.

Nesta avaliação, o mecanismo das rendas da terra está presente no meio urbano, distinguindo as regiões em termos de densidade de ocupação e da existência de vazios urbanos. Este resultado mostra o grau de especulação exercido pelo agentes imobiliários e, ainda mais, uma tendência de mo

dernização diferenciada na cidade. Este processo, no Centro, só se torna possível com a substituição de uso, destruindo determinadas imagens-tipo com alta carga simbólica para a sociedade.

Do ponto de vista histórico estes dados, associados às condições locacionais, fonte de renda diferencial I, e a capacidade da área de incorporar maior quantidade de capital, fonte de renda diferencial II, explicitam a origem e a forma de uso e apropriação do espaço.

BCME - BIBLIOTECA

No caso específico de Fortaleza, os fatores locacionais estão ligados principalmente à proximidade do Centro e da orla marítima e à disponibilidade de infra-estrutura.

A legislação de uso do solo, por sua vez, que corresponde atualmente em Fortaleza à Lei 5122-A, consiste no mecanismo que determina a capacidade de incorporação de capital por metro quadrado em cada área da cidade.

A análise dos indicadores de intensidade de uso apresentou débil tendência de zoneamento em Fortaleza, indicando a coexistência de atividades diversificadas em uma mesma área, que mostra o significativo grau de modernização das áreas leste e norte. A razão do caráter indefinido da distribuição das atividades no meio urbano reside na análise econômica elaborada no decorrer do trabalho e que evidencia uma divisão do trabalho pouco aprofundada.

As informações referentes à densidade populacional mostram que as áreas mais destacadas correspondem às apropriadas por assentamentos favelados, forma de ocupação clandestina e, portanto, com alto grau de utilização do solo.

Da análise da distribuição de infra-estrutura inferiu-se serem as áreas mais beneficiadas as que se destinam às classes de mais elevada renda. Deste comportamento detectamos o interesse do Estado no beneficiamento do grande capital, contribuindo para aumentar os lucros extraordinários dos proprietários de terra, fonte de renda diferencial I e II.

Com respeito aos testes, confirma-se existir uma correlação positiva entre preços de terrenos e as condições in-

fra-estruturais (água, esgoto, iluminação, guias, sarjetas, pavimentação veículo e pedestre, arborização e galeria pluvial), enfatizando a conclusão anterior da presença da segregação em nível espacial.

O caráter que assume o Estado, aliado aos interesses de reprodução do capital, transparece no urbano quando se analisa a alocação dos investimentos públicos, que, no caso aqui tratado, se destinam às áreas das classes de renda elevada, já de maior valor.

O objetivo da política urbana de estabelecer certas condições materiais para o desenvolvimento da produção capitalista é notória em Fortaleza, no período de 1979/81, pela concentração de investimentos nos setores de infra-estrutura e transporte, privilegiando primordialmente a concentração e o reforço do capital monopolista.

Aprofundando a análise, constatou-se que a segregação envolve o âmbito social e espacial, traduzindo uma divisão social do espaço comandada pelo capital, dimensionada pelo grau de desenvolvimento de suas forças produtivas e expressando as suas contradições.

No caso aqui relatado, o comportamento da demanda do espaço urbano é atribuído ao crescimento populacional (em Fortaleza, mormente, oriundo das migrações rural-urbanas) pela expansão ou redução da atividade econômica.

Ao refletir sobre as implicações dos transportes coletivos, atenta-se para a inoperância do Estado no que se refere ao suprimento das necessidades sociais, deixando inteiramente a cargo da iniciativa privada sem política de subsídio. Conforme nosso estudo, a maior solicitação deste serviço, como demonstra o fluxo de demanda, concentra-se nos bairros com menor relação veículo particular/habitante.

Diante do resultado da avaliação das informações utilizadas neste trabalho, evidenciaram a segregação do espaço, a descontinuidade de ocupação do solo, a superutilização das áreas concentradas, a degradação de determinadas áreas e a recuperação das áreas degradadas que, em síntese, podemos dizer serem as formas que assume a crise urbana em Fortaleza.

Duas questões passam a ter relevância quando se fala em problemas urbanos. Em primeira instância, a ampliação desordenada da estrutura urbana impõe o superdimensionamento dos bens de consumo coletivo, impedindo o suprimento das necessidades sociais e, em segundo lugar, as deseconomias de escalas decorrentes, principalmente, da congestão viária e a saturação da infra-estrutura, refletindo no processo de acumulação.

BCME-BIBLIOTECA

Diante do exposto, identifica-se facilmente que os interesses políticos estão vinculados à reprodução do capital, inexistindo uma ação planejada capaz de resolver os conflitos sociais e urbanos. Neste sentido as legislações urbanas parecem ser mais decorrência do que causa da segregação das atividades e população na área urbana. Assim, pode-se dizer ser a lei mais um instrumento político para formalizar as tendências de valorização induzida pelos mecanismos do mercado de terras. Ao finalizar, podemos dizer, diante do crescimento caótico da cidade constata-se a lógica bem organizada do crescimento do capital imobiliário. À desordem do urbano como aparência corresponde a ordem do capital como essência.

Diante da dimensão que assume hoje, em Fortaleza, a crise social e urbana, sugere-se o aprofundamento de algumas questões capazes de, se bem equacionadas, minimizar os efeitos perversos do mercado imobiliário associado ao mecanismo da renda da terra, tais como:

- redirecionamento das políticas urbanas no que diz respeito à destinação dos investimentos e à ação normativa;
- conhecimento dos mecanismos de realização das rendas fundiárias em Fortaleza e sua relação com as legislações urbanas e a alocação de investimentos;
- comprometimento da política urbana com as políticas econômicas e sociais;
- estabelecimento de uma política tributária de interesse social, principalmente dirigida às áreas sujeitas a renovação urbana (contribuição de melhoria);
- determinação de uma política urbana subsidiada, di

recionada para atender os bens de consumo coletivo;

- criação do banco de terras, de forma a contribuir para suprir as necessidades sociais.

Ao concluir este trabalho, espera-se ter possibilitado o melhor dimensionamento do problema real da sociedade e ter explicitado a inadequação e inoperância das soluções espaciais autônomas.

Na realidade, o trato da questão urbana no Brasil, em razão do seu aspecto complexo e contraditório, está a merecer melhor equacionamento.

Confiamos, enfim, em que este trabalho constitua um elo para estudos desta natureza.

TABELA 3 - Valor de produção de leite por vaca leiteira, em litros, por ano, em função da área disponível para a produção de leite.

Área (em Ha)	Valor (em litros)	Valor (em litros)	Valor (em litros)	Valor (em litros)
1.435	1.100	1.100,2	60/80	1.100,2
907	1.500	1.783,5	10/80	1.783,5
2.121	1.620	1.911,8	41/80	1.911,8
432	1.650	219,8	17/80	219,8
671	1.700	1.671,8	11/80	1.671,8
1.155	1.800	1.845,5	10/80	1.845,5
6.770	1.900	12.045,0	18/80	12.045,0
4.235	4.200	1.000,0	24/80	1.000,0
1.138	2.200	2.200,0	12/80	2.200,0
2.164	1.500	3.164,1	22/80	3.164,1
138	600	7.142,9	28/80	7.142,9
1.404	7.500	1.404,0	11/80	1.404,0
4.207	17.500	14.207,5	11/80	14.207,5
2.239	12.500	2.239,0	11/80	2.239,0
2.374	16.200	1.374,0	24/80	1.374,0
1.459	10.000	1.459,0	11/80	1.459,0
1.650	15.500	1.650,0	11/80	1.650,0
1.659	11.000	1.659,0	11/80	1.659,0
7.011	15.000	7.011,0	11/80	7.011,0

ANEXO A

TABELAS

Tabela 4 - Descrição de produção de leite por vaca leiteira, em litros, por ano, em função da área disponível para a produção de leite.

TABELA 9 - Preço do terreno. Localização: Tauape - Código:
LM x GH. Fortaleza-Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
2.426	4.100	6.364,2	09/80	2,623
907	4.500	6.781,6	10/80	7,477
2.121	5.420	7.914,8	11/80	3,732
432	650	919,8	12/80	2,129
573	2.200	0.623,8	03/81	1,211
1.155	7.500	8.543,5	04/81	7,397
6.770	21.000	17.909,7	09/81	2,645
4.739	4.298	3.467,8	10/81	0,732
330	2.200	1.591,8	12/81	4.824
2.164	8.500	5.846,1	01/82	2,701
156	600	393,0	02/82	2,519
1.404	7.500	4.678,8	03/82	3,332
4.209	27.500	16.338,5	04/82	3,882
2.239	15.500	8.728,9	05/82	3,898
2.574	16.200	8.647,5	06/82	3,359
1.450	10.000	4.773,3	08/82	3,292
1.650	16.500	7.360,7	09/82	4,461
1.650	17.000	6.623,7	11/82	4,014
2.013	15.000	5.487,9	12/82	2,726

Fonte: Escritório de consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

RCME-BIBLIOTECA

TABELA 10 - Preço de terreno. Localização: Jardim América -
Código: I x GH. Fortaleza-Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
994	1.950	2.938,7	10/80	2,956
315	750	1.095,2	11/80	3,477
2.828	3.000	4.062,3	01/81	1,436
380	1.100	1.052,1	07/81	2,769
396	1.000	0.806,8	10/81	2,037
300	750	0.572,5	11/81	1,908
234	900	0.618,9	01/82	2,645
550	1.200	0.748,6	03/82	1,361
605	1.400	0.831,8	04/82	1,375
700	12.500	7.039,4	05/82	10,056
6.927	44.600	21.288,9	08/82	3,073
1.782	5.000	2.230,5	09/82	1,252
5.056	17.500	6.818,8	11/82	1,349

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 11 - Preço de terreno. Localização: Vila União - Código: JK x HI. Fortaleza-Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
3.404	6.140	9.530,8	09/80	2,799
2.516	4.350	6.555,5	10/80	2,605
1.331	1.890	2.759,9	11/80	2,074
2.112	2.600	3.679,1	12/80	1,742
396	680	0.920,8	01/81	2,325
6.796	4.200	5.416,3	02/81	0,796
781	1.700	1.936,5	04/81	2,479
792	1.500	1.611,9	05/81	2,035
924	1.130	1.145,6	06/81	1.240
2.198	4.400	4.208,4	07/81	1,915
891	2.600	2.346,0	08/81	2,633
363	1.000	0.852,8	09/81	2,349
1.143	2.700	2.178,5	10/81	1,906
432	950	0.725,2	11/81	1,679
1.363	2.650	1.917,4	12/81	1,407
759	1.800	1.237,9	01/82	1,631
363	1.100	0.720,5	02/82	1,985
473	1.200	0.712,9	04/82	1,507
440	1.300	0.732,1	05/82	1,664
561	2.600	1.315,5	07/82	2,345
836	4.350	2.076,4	08/82	2,484
1.164	5.400	2.408,9	09/82	2,069
768	3.500	1.459,2	10/82	1,900
1.584	6.400	2.493,7	11/82	1,574
2.484	8.500	3.109,8	12/82	1,252

Fonte: Escritório de consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 12 - Preço de terreno. Localização: Jacarecanga - Código: HI x CD. Fortaleza - Ceará.

Área	valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
903	2.200	3.315,4	10/80	3,671
2.420	2.600	3.520,6	01/81	1,455
2.780	3.200	4.126,7	02/81	1,484
2.541	1.700	1.826,9	05/81	0,718
777	5.800	3.799,1	02/82	4,889
396	800	0.427,0	05/82	1,078
1.992	5.500	2.935,9	06/82	1,474
2.450	6.050	2.887,8	08/82	1,179
1.520	3.335	1.487,7	09/82	0,978
9.360	11.300	4.711,2	10/82	0,503
310	1.800	0.658,5	12/82	2,124

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda., engenheiro responsável Jackson Sávio.

BCME-BIBLIOTECA

TABELA 13- Preço de terreno. Localização: Cachoeirinha - Código: EF x GH. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
825	850	1.117,1	01/81	1,354
250	330	0.399,6	03/81	1,598
660	500	569,6	04/81	0,862
484	550	591,1	05/81	1,221
660	700	669,5	07/81	1,014
540	650	524,5	10/81	0,971
4.042	6.000	4.126,7	01/82	1,021
2.107	6.500	4.257,7	02/82	2,021
4.761	1.250	779,8	03/82	0,164
3.680	5.100	2.872,1	05/82	0,780
2.178	5.850	2.959,9	07/82	1,359
726	1.200	572,8	08/82	0,789

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

BCME-BIBLIOTEC

TABELA 14 - Preço de terreno. Localização: Antonio Bezerra -
Código: CD x EF. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
5.024	2.700	3.944,3	11/80	0,785
5.016	4.500	4.836,0	05/81	0,964
420	600	511,7	09/81	1,218
420	600	484,1	10/81	1.153
330	320	220,1	01/82	0,667
4.160	35.360	22.058,8	03/82	5,302
1.906	1.300	732,1	05/82	0,384
200	340	181,5	06/82	0,907
900	470	224,3	08/82	0,249
336	550	245,4	09/82	0,730
900	580	212,2	12/82	0,236

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 15 - Preço de terreno. Localização: Barra do Ceará - Código: DE x AB. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
1.207	600	904,2	10/80	0,749
792	2.500	3.650,8	11/80	4,610
514	870	1.178,1	01/81	2,292
4.950	3.750	4.540,9	03/81	0,917
924	900	1.025,2	04/81	1,109
825	1.500	1.520,7	06/81	1,843
1.025	10.000	9.023,1	08/81	8,803
1.350	900	687,0	11/81	0,509
1.509	1.430	1.034,7	12/81	0,686
4.389	5.550	1.546,5	04/82	0,352
4.515	6.450	3.632,3	05/82	0,804
2.220	2.200	1.174,4	06/82	0,529
1.207	2.500	1.264,9	07/82	1,048
2.400	1.300	620,5	08/82	0,258
6.725	3.100	1.292,4	10/82	0,192
416	650	253,3	11/82	0,608

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda.
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 16 - Preço de terreno. Localização: Maraponga - Código: FG x KL. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
7.668	5.240	7.896,8	10/80	1,030
5.975	3.830	5.592,9	01/80	0,936
3.209	3.136	4.437,5	12/80	1,383
2.760	2.600	3.520,6	01/81	1,275
2.406	3.100	3.997,8	02/81	1,661
14.122	10.210	12.363,3	03/81	0,875
6.373	5.280	6.014,6	04/81	0,944
14.025	11.400	12.251,1	05/81	0,873
1.408	1.000	1.013,8	06/81	0,720
3.065	3.700	3.538,8	07/81	1,154
1.452	970	0.827,3	09/81	0,570
1.958	1.640	1.323,2	10/81	0,676
3.366	2.650	2.022,8	11/81	0,601
2.803	2.450	1.772,7	12/81	0,632
7.811	7.500	5.158,3	01/82	0,660
22.465	21.450	14.050,3	02/82	0,654
1.124	1.300	811,0	03/82	0,721
8.174	9.000	5.347,1	04/82	0,654
5.000	3.500	1.971,0	05/82	0,394
1.026	2.800	1.494,6	06/82	1,457
12.590	18.800	9.512,2	07/82	0,755
6.998	12.000	5.728,0	08/82	0,818
4.851	6.000	2.676,6	09/82	0,552
704	1.056	440,3	10/82	0,625
7.744	12.000	4.675,7	11/82	0,604
9.453	17.660	6.461,1	12/82	0,683

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 17- Preço de terreno. Localização: Centro - Código: JK x D. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
363	1.500	2.260,5	10/80	6.228
600	2.800	4.088,8	11/80	6.815
4.165	10.500	14.218,0	01/81	3,414
3.630	8.250	10.639,3	02/81	2,931
2.662	15.600	18.890,1	03/81	7,096
396	600	608,2	06/81	1,536
204	600	541,7	08/81	2,654
995	6.000	5.117,1	09/81	5,143
840	5.200	3.269,3	11/81	4,725
1.210	3.660	2.517,3	01/82	2,080
2.792	13.600	8.908,3	02/82	3,191
3.080	14.000	7.884,2	05/82	2,559
1.880	9.000	4.804,2	06/82	2,554
2.205	20.335	10.288,6	07/82	3,542
363	1.700	811,5	08/82	2,235
4.964	45.500	20.297,6	09/82	4,089
322	4.500	1.876,1	10/82	5,826
440	5.500	2.012,2	12/82	4,573

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 18 - Preço de terreno. Localização: Praia do Futuro -
Código: RS x FG. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
4.753	9.100	13.714,0	10/80	2,885
1.950	3.550	5.184,1	11/80	2,658
6.710	16.510	23.362,1	12/80	3,482
2.670	8.600	11.090,6	02/81	4,154
2.000	5.400	6.538,9	03/81	3,269
1.430	3.300	3.759,1	04/81	2,629
9.808	21.782	23.408,2	05/81	2,387
5.667	10.700	10.848,0	06/81	1,914
3.110	8.400	8.034,1	07/81	2,583
4.788	10.720	9.672,7	08/81	2,020
858	3.000	2.558,5	09/81	2,982
1.508	4.650	3.751,8	10/81	2,488
520	1.800	1.179,0	02/82	2,267
1.521	3.450	2.049,7	04/82	1,347
1.675	4.200	2.365,3	05/82	1,412
1.100	1.980	1.056,9	06/82	0,960
3.192	8.330	4.214,7	07/82	1,320
4.082	13.500	6.443,9	08/82	1,579
1.550	4.050	3.454,0	09/82	1,540
1.350	4.225	1.761,5	10/82	1,305
2.426	12.500	4.870,5	11/82	2,008
550	1.200	439,0	12/82	0,798

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda.
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 19 - Preço de terreno. Localização: Benfica - Código: JK x F. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
726	3.300	4.973,0	10/80	6,850
561	2.000	2.830,0	12/80	5,045
1.000	1.700	2.302,0	02/81	2,302
782	3.000	3.632,7	03/81	4,645
400	650	740,4	04/81	1,851
840	5.500	4.437,7	10/81	5,283
2.695	21.200	15.339,1	12/81	5,692
5.676	19.866	12.393,1	03/82	2,118
400	6.000	3.202,8	06/82	8,007
1.674	13.000	6.205,3	08/82	3,707
3.476	20.000	8.922,0	09/82	2,567
440	5.000	2.084,6	10/82	4,738
300	1.700	0.662,4	11/82	2,208
1.480	9.500	3.475,7	12/82	2,348

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 20 - Preço de terreno. Localização: Farias Brito - Código: IJ x F. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
2.622	200	7.358,0	12/80	2,806
567	600	4.359,0	03/81	7,688
396	700	709,7	06/81	1,792
1.113	600	1.530,3	07/81	1,375
390	100	992,5	08/81	2,545
384	870	569,9	02/82	1,484
2.124	870	4.081,6	04/82	1,922

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 21 - Preço de terreno. Localização: Joaquim Távora -
Código: LM x F. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
1.030	4.500	6.571,4	11/80	6,380
880	4.500	6.571,4	12/80	7,467
468	2.700	3.269,4	03/81	6,986
900	3.500	3.987,0	04/81	4,430
1.712	7.700	8.274,9	05/81	4,833
750	3.300	3.156,3	07/81	4,208
3.240	26.000	20.978,1	10/81	6,475
1.440	13.500	9.767,8	12/81	6,783
968	7.400	5.089,5	01/82	5,258
2.640	7.500	4.912,7	02/82	1,861
4.742	45.175	26.849,7	04/82	5,660
9.045	8.000	4.505,2	05/82	4,981
363	3.600	1.821,5	07/82	5,018
1.155	7.000	2.727,5	11/82	2,361

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 22 - Preço de terreno. Localização: Cambéba - Código: OP x MN. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
3.569	2.650	3.994	10/80	1,119
5.208	3.230	4.717	11/80	0,900
1.936	1.030	2.739	12/80	1,415
1.320	1.590	2.050	02/81	1,553
520	770	0.932	03/81	1,793
880	1.250	0.818,8	02/82	0,930
481	1.660	1.035,5	03/82	2,153
3.530	3.020	1.794,3	04/82	0,508
3.000	1.300	0.657,6	07/82	0,219
3.218	7.670	3.661,1	08/82	1,138
10.076	2.950	1.316,0	09/82	0,130

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 23 - Preço de terreno. Localização: Monte Castelo -
Código: GH x E. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
1.810	2.300	3.466,1	10/80	1.915
462	650	949,2	11/80	2,054
5.605	9.980	14.122,0	12/80	2,519
530	854	1.150,9	01/81	2,171
1.460	3.000	3.868,8	02/81	2,650
1.096	2.400	2.906,2	03/81	2,652
363	350	398,7	04/81	1,098
1.144	2.550	2.740,3	05/81	2,395
786	1.850	1.875,6	06/81	2,386
3.048	7.630	7.297,7	07/81	2,394
3.162	6.600	5.955,2	08/81	1,883
396	700	597,0	09/81	1,507
2.039	4.550	3.671,2	10/81	1,800
2.027	4.600	3.511,3	11/81	1,732
816	2.550	1.845,0	12/81	2,261
396	1.100	720,5	02/82	1,819
396	920	573,9	03/82	1,449
495	700	394,2	05/82	0,796
1.680	7.000	3.341,3	08/82	1,988
768	2.600	1.159,9	09/82	1,510
1.122	4.900	2.042,9	10/82	1,821
1.380	5.700	2.221,0	11/82	1,609
8.926	28.600	10.463,7	12/82	1,172

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 24 - Preço de terreno. Localização: Dionísio Torres -
Código: NO x FG. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
4.295	17.500	26.372,9	10/80	6,140
2.370	8.800	12.850,7	11/80	5,422
1.057	5.450	7.711,9	12/80	7,296
1.017	5.500	7.447,5	01/81	7,323
3.000	15.000	19.344,1	02/81	6,448
2.480	15.000	3.003,0	03/81	1,211
8.976	34.680	39.505,2	04/81	4,401
6.170	15.100	16.227,3	05/81	2,630
3.972	25.400	25.751,2	06/81	6,483
1.971	11.400	10.903,5	07/81	5,532
1.225	7.963	7.185,1	08/81	5,865
6.805	31.300	26.693,9	09/81	3,923
6.774	56.211	45.353,8	10/81	6,695
897	6.500	4.961,7	11/81	5,531
1.617	7.000	5.064,8	12/81	3,132
1.445	11.200	7.703,1	01/82	5,331
4.490	31.500	20.633,2	02/82	4,595
368	1.600	0.998,1	03/82	2,712
2.942	35.000	20.794,5	04/82	7,068
396	2.000	1.126,3	05/82	2,844
3.208	48.328	25.797,4	06/82	8,041
3.725	56.630	28.653,0	08/82	7,692
1.100	13.000	6.205,2	09/82	5,641
2.224	30.000	12.507,6	10/82	5,624
7.876	96.000	37.405,7	11/82	4,749
4.082	29.000	10.610,0	12/82	2,599

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 25 - Preço de terreno. Localização: Varjota - Código: OP x DE. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
2.016	9.500	13.443	12/80	6,668
2.280	15.400	20.853	01/81	9,146
1.693	8.200	9.929	03/81	5,865
1.432	8.360	8.476	06/81	5,919
1.034	6.500	5.543	09/81	5,361
2.037	12.602	15.322	10/81	7,522
330	1.200	0.868,2	12/81	2,631
5.877	21.594	13.471	03/82	2,292
5.080,2	56.000	33.271	04/82	6,549
1.482	16.000	9.010	05/82	6,079
5.096,7	65.996	35.228	06/82	0,691
396	1.188	0.601,0	07/82	1,518
2.088	19.965	9.529,9	08/82	4,564

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 26 - Preço de terreno. Localização: Jardim das Oliveiras - Código: PG x OL. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
12.315	13.782	20.769,8	10/80	1.686
1.168	1.120	1.635,5	11/80	1.400
12.948	11.428	16.170,9	12/80	1.249
2.404	2.650	3.588,4	01/81	1,493
4.380	3.600	4.642,6	02/81	1.060
1.520	1.000	1.210,9	03/81	0,797
436	380	432,9	04/81	0,993
2.400	2.760	2.966,1	05/81	1,236
2.537	3.196	3.240,2	06/81	1,277
8.978	11.250	10.759,9	07/81	1,198
10.000	11.030	9.952,4	08/81	0,995
1.743	1.350	1.486,5	09/81	0,853
5.945	10.450	8.431,6	10/81	1,418
4.840	7.400	5.648,7	11/81	1,167
520	400	275,1	01/82	0,529
5.340	9.400	6.157,2	02/82	1,153
2.796	5.550	3.297,4	04/82	1,179
6.491	12.300	6.926,8	05/82	1,067
3.231	6.050	3.229,5	06/82	0,999
4.218	6.490	3.283,7	07/82	0,778
5.965	12.870	6.143,2	08/82	1,030
10.862	21.250	9.479,7	09/82	0,873
1.000	2.300	958,9	10/82	0,959
9.918	22.062	8.596,3	11/82	0,867
1.652	4.024	1.472,2	12/82	0,891

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda., engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 27 - Preço de terreno: Localização: Serrinha - Código: HI x KL. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
1.215	750	1.130,3	10/80	0,930
5.144	4.390	6.410,7	11/80	1,246
3.187	1.945	2.752,2	12/80	0,863
660	400	515,8	02/81	0,781
6.840	8.530	10.329,0	03/81	1,510
360	170	193,7	04/81	0,538
8.896	8.850	9.510,7	05/81	1,070
3.180	3.000	3.041,5	06/81	0,956
4.107	3.970	3.797,1	07/81	0,924
3.287	3.350	3.022,7	08/81	0,919
10.046	5.330	4.545,6	09/81	0,452
12.423	8.240	6.648,4	10/81	0,535
300	600	458,0	11/81	1,527
4.613	5.980	4.326,8	12/81	0,938
1.461	2.900	1.994,6	01/82	1,365
7.087	10.340	6.773,0	02/82	0,956
6.876	5.700	3.555,8	03/82	0,517
1.095	1.800	1.069,4	04/82	0,976
965	1.200	675,8	05/82	0,700
618	1.300	693,9	06/82	1,123
867	1.200	607,2	07/82	0,700
3.858	4.600	2.195,7	08/82	0,569
19.874	20.580	9.180,8	09/82	0,462
4.731	6.150	2.564,0	10/82	0,542
1.794	2.800	1.091,0	11/82	0,608
1.278	2.400	878,1	12/82	0,687

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 28 - Preço de terreno. Localização: Papicu - Código: PQ x FG. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
7.009	16.947	25.539,5	10/80	3,644
6.328	14.846	21.679,6	11/80	3,426
1.684	4.984	7.052,5	12/80	4,188
1.980	6.030	8.165,2	01/81	4,124
1.819	4.950	6.383,6	02/81	3,509
800	3.200	3.874,9	03/81	1,844
4.656	12.766	13.719,1	05/81	2,946
2.403	7.500	7.603,7	06/81	3,164
5.492	14.200	7.184,7	07/81	1,308
4.250	13.500	12.181,1	08/81	2,866
6.015	15.257	12.310,1	10/81	2,046
4.381	11.234	8.575,3	11/81	1,957
1.514	4.750	3.436,8	12/81	2,270
4.369	13.140	9.037,4	01/82	2,068
500	1.500	0.982,5	02/82	1,965
445	1.800	1.129,0	03/82	2,523
4.543	24.700	14.675,0	04/82	3,230
15.360	87.500	49.276,1	05/82	3,208
6.524	19.680	9.957,4	07/82	1,526
2.952	15.640	7.465,4	08/82	2,529
3.285	17.150	7.650,6	09/82	2,329
3.547	21.950	9.151,4	10/82	2,580
2.327	10.650	4.149,7	11/82	1,783
825	3.500	1.280,5	12/82	1,552

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 29 - Preço de terreno. Localização: Henrique Jorge -
Código: CD x GH. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
1.845	1.070	1.612,5	10/80	0,873
726	430	0.627,9	11/80	0,865
396	260	0.367,9	12/80	0,929
1.082	2.200	2.979,0	01/81	2,753
3.400	4.000	4.843,6	03/81	1,424
900	800	0.911,3	04/81	1,012
2.854	2.850	3.062,8	05/81	1,073
3.643	2.950	2.990,8	06/81	0,820
1.275	3.025	2.893,2	07/81	2,269
11.628	8.800	7.505,0	09/81	0,645
2.746	3.850	3.106,4	10/81	1,131
2.465	4.500	3.435,0	11/81	1,393
8.349	6.100	4.413,6	12/81	0,528
2.111	3.750	2.579,2	01/82	1,222
4.605	7.650	5.010,9	02/82	1,088
3.320	5.050	3.150,4	03/82	0,949
1.347	1.200	0.713,0	04/82	0,529
816	1.430	0.805,3	05/82	0,986
2.542	5.550	2.808,1	07/82	1,105
3.990	5.100	2.434,4	08/82	0,610
3.596	3.290	1.467,7	09/82	0,408
4.898	8.550	3.564,7	10/82	0,728
4.510	8.250	3.214,6	11/82	0,712
3.612	7.000	2.561,0	12/82	0,709

Fonte: Escritório de Consultoria Printer engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 30 - Preço de terreno. Localização: Messejana - Código: OP x OP. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
1.980	600	0.904,2	10/80	0,456
10.593	2.820	4.118,1	11/80	0,389
5.056	660	0.933,9	12/80	0,185
2.272	1.880	2.424,5	02/81	1,067
3.189	660	0.799,2	03/81	0,251
3.982	1.350	1.537,8	04/81	0,386
2.460	1.000	1.074,7	05/81	0,437
1.673	630	0.638,7	06/81	0,382
2.008	1.100	2.972,6	07/81	1,480
2.008	1.100	0.992,5	08/81	0,494
1.086	620	0.528,8	09/81	0,487
3.366	1.200	0.825,3	01/82	0,245
3.828	1.800	1.179,0	02/82	0,308
2.491	1.728	1.073,0	03/82	0,431
792	500	0.297,1	04/82	0,375
1.056	500	0.281,6	05/82	0,267
792	1.200	0.645,6	06/82	0,809
792	1.050	0.501,2	08/82	0,633
429	250	0.111,5	09/82	0,260

Fonte: Escritório de consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 31 - Preço de terreno. Localização: Vicente Pinzon -
Código: QR x DE. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
2.654	4.223	6.364,2	10/80	2,398
13.558	33.298	48.625,1	11/80	3,586
6.631	17.332	24.525,3	12/80	3,698
9.751	25.096	33.982,4	01/81	3,485
7.400	9.000	11.606,5	02/81	1,568
1.864	5.600	6.781,1	03/81	3,638
5.387	15.200	17.314,8	04/81	3,214
4.328	13.300	14.292,9	05/81	3,362
2.426	7.250	7.350,3	06/81	2,945
2.112	7.400	7.077,7	07/81	3,351
1.880	5.400	4.872,5	08/81	2,592
6.797	12.300	16.459,9	09/81	2,422
19.593	53.806	43.413,3	10/81	2,216
3.636	9.521	7.267,7	11/81	1,999
18.252	25.330	18.327,3	12/81	1,004
1.993	7.000	4.814,4	01/82	2,416
17.232	49.602	32.491,2	02/82	1,885
6.512	22.084	13.776,8	03/82	2,115
9.285	25.480	15.138,4	04/82	1,630
14.097	52.496	22.563,4	05/82	2,097
4.322	19.400	10.355,7	06/82	2,396
9.842	42.140	21.321,5	07/82	2,166
7.577	39.240	18.730,4	08/82	2,472
48.385	88.626	39.536,2	09/82	6,171
6.808	41.300	17.218,7	10/82	2,529
10.508	54.100	21.079,7	11/82	2,006
7,774	47.330	17.316,3	12/82	2,227

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 32 - Preço de terreno. Localização: Fátima - Código: JK x G. Fortaleza - Ceará.

BCME-BIBLIOTECA

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
561	2.000	2.920,6	11/80	5,206
1.200	1.800	2.547,0	12/80	2,122
334	1.000	1.210,9	03/81	3,625
334	900	1.025,2	04/81	3,069
730	1.750	1.880,6	05/81	2,576
2.283	10.000	8.528,4	09/81	3,736
330	1.300	1.048,9	10/81	3,178
330	1.300	0.940,6	12/81	2,850
319	1.600	1.100,4	01/82	3,450
1.600	4.000	2.620,1	02/82	1,637
363	1.500	0.800,7	06/82	2,206
803	4.800	2.428,6	07/82	3,024
1.540	13.000	6.205,3	08/82	4,029
1.350	15.000	6.691,5	09/82	4,497
1.485	9.000	3.752,3	10/82	2,527
2.047	17.500	6.818,8	11/82	3,331
3.003	23.800	8.707,5	12/82	2,899

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 33 - Preço de terreno. Localização: Rodolfo Teófilo -
Código: HJ x F. Fortaleza - Ceará.

Área	Valor (em Cr\$ 1.000)	Valor em ORTN	Data	Valor médio em ORTN/m ²
759	1.750	2.637,3	10/80	3,475
1.230	2.600	3.796,8	11/80	3,087
1.155	2.950	4.173,3	12/80	3,614
1.340	1.600	2.166,5	01/81	1,617
396	850	1.096,2	04/81	2,768
792	2.300	2.471,7	05/81	3,121
363	900	0.912,4	06/81	2,514
520	2.000	1.804,6	08/81	3,470
1.193	5.100	4.114,9	10/81	3,449
396	1.200	0.868,2	12/81	2,192
1.620	4.500	2.947,6	02/82	1,819
1.650	5.000	3.119,2	03/82	1,890
2.202	8.050	4.782,7	04/82	2,171
847	2.700	1.441,3	06/82	1,701
2.904	9.000	4.553,7	07/82	1,568
320	1.300	0.620,5	08/82	1,939
1.638	8.600	3.836,5	09/82	2,342
2.406	9.800	4.085,8	10/82	1,698
1.386	5.800	2.259,9	11/82	1,630
2.574	11.300	4.134,2	12/82	1,606

Fonte: Escritório de Consultoria Printer Engenharia Ltda.,
engenheiro responsável Jackson Sávio.

TABELA 34 - Distribuição do Imposto Predial e Territorial, por região. Fortaleza-Ceará.

PRETER	R E G I Õ E S													
	1		2		3		4		5		6		7	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
01 Predial	49.604	96,1	40.971	72,0	46.019	92,0	35.952	95,5	37.987	59,6	22.791	41,1	37.375	87,2
02 Territorial	2.027	3,9	15.955	28,0	3.982	8,0	6.092	4,5	25.775	40,4	32.645	58,9	5.494	12,8
03									5	0,0				
04			2	0,0			4	0,0					8	0,0
TOTAL	51.633	100,0	56.926	100,0	50.001	100,0	42.048	100,0	63.771	100,0	55.941	100,0	42.977	100,00

Fonte: Secretaria de Finanças. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Atualização 1985.

TABELA 35 - Taxa de ocupação e índice de aproveitamento, calculado por região.
Fortaleza-Ceará.

Tabela de Ocupação Índice de Aproveitamento	R E G I Õ E S						
	1	2	3	4	5	6	7
Área terreno	33.183.477	75.410.993	38.006.783	19.905.827	76.350.341	113.437.064	57.803.480
Área edif. unidade	6.032.271	5.449.778	3.263.917	2.546.999	2.091.113	1.916.377	3.443.074
Área total edificada	72.141.744	77.310.783	46.620.032	8.223.416	24.305.625	56.947.218	54.205.095
Área edificada unidade/área terreno taxa de ocupação	0,182	0,074	0,085	0,128	0,027	0,016	0,059
Área total edificada/área terreno índice de aproveitamento	2,17	1,03	1,23	0,41	0,31	0,50	0,93

Fonte: Dados fornecidos pela Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza.
Atualização 1985 e tabela elaborada pela autora.

BCME - BIBLIOTECA

TABELA 36 - Conformação do Uso do Solo em relação à intensidade de uso por região. Fortaleza-Ceará.:

INTENSIDADE DE USO	R E G I Õ E S													
	1		2		3		4		5		6		7	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
1. Unihabitacional	36.527	70,7	36.949	64,9	42.857	85,7	33.277	79,1	36.087	56,6	21.188	38,2	34.075	79,5
2. Plurihabitacional	789	1,5	384	6,7	312	0,6	235	0,6	200	0,3	385	0,7	254	0,6
3. Unicomercial	11.510	22,3	3.262	5,7	2.480	5,0	2.129	5,1	1.490	2,3	1.007	1,8	2.662	6,2
4. Pluricomercial	41	0,1	12	0,0	3	0,0	8	0,0	2	0,0	18	0,0	13	0,0
5. Uni-industrial	142	0,3	44	0,1	112	0,2	45	0,1	43	0,1	42	0,1	107	0,2
6. Pluri-industrial	3	0,0	-	-	3	0,0	-	-	-	-	1	0,0	5	0,0
7. Mista	350	0,7	141	0,2	183	0,4	188	0,4	113	0,2	44	0,1	245	0,6
	5	0,0	133	0,3	1	0,0	88	0,2	1	0,0	5	0,0	4	0,0
	324	0,6	-	-	117	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	51.633	100,0	56.926	100,0	50.001	100,0	42.048	100,0	63.771	100,0	55.441	100,0	42.817	100,0

Fonte: Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza. Atualização 1985.

TABELA 37 - Conformação do uso do solo por Região. Fortaleza-Ceará.

OCUPAÇÃO	R E G I Õ E S													
	1		2		3		4		5		6		7	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
1. Sem ocupação	1.683	3,3	15.636	27,5	3.634	7,3	5.762	13,7	25.385	39,6	32.509	58,6	4.915	11,5
2. Em construção	67	0,1	165	0,3	88	0,2	94	0,2	221	0,3	107	0,2	114	0,3
3. Construção paralisada	5	0,0	9	0,0	11	0,0	7	0,0	30	0,0	6	0,0	6	0,0
4. Ruínas demolição	225	0,4	127	0,2	235	0,5	219	0,5	116	0,2	14	0,0	445	1,0
5. Edificado	49.606	96,1	40.976	72,0	46.019	92,0	35.956	85,5	37.991	59,6	22.787	41,1	37.383	87,2
6. Estacionamento	38	0,1	2	0,0	-	-	-	-	2	0,0	-	-	-	-
7. Lazer	1	0,0	5	0,0	-	-	2	0,0	11	0,0	3	0,0	3	0,0
8. Agricultura	3	0,0	4	0,0	14	0,0	6	0,0	12	0,0	11	0,0	10	0,0
9. Depósito	5	0,0	2	0,0	-	-	2	0,0	3	0,0	4	0,0	1	0,0
TOTAL	51.633	100,0	56.926	100,0	50.001	100,0	42.018	100,0	63.771	100,0	55.941	100,0	42.877	100,0

Fonte: Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza. Atualização 1985.

TABELA 38 - Conformação do uso do solo em relação ao tipo de atividade por região. Fortaleza-Ceará.

USO ESPECÍFICO	R E G I Õ E S													
	1		2		3		4		5		6		7	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
00	1.882	3,6	15.811	27,8	3.896	7,8	5.997	14,3	25.641	40,2	32.579	58,8	5.835	12,6
01 sem	35	0,1	55	0,1	33	0,1	33	0,1	37	0,1	12	0,0	31	0,1
02 Residencial	30.144	58,4	23.943	42,1	36.024	72,0	27.497	65,4	21.495	33,7	13.450	24,3	26.778	62,5
03 Comercial	11.080	21,5	3.171	5,6	2.523	5,0	2.164	5,1	1.522	2,4	1.014	1,8	2.624	6,1
04 Prestação serviços	417	0,8	104	0,2	37	0,1	36	0,1	237	0,0	23	0,0	85	0,2
05 Industrial	138	0,3	39	0,1	103	0,2	46	0,1	38	0,1	43	0,1	99	0,2
06 Instrução	156	0,3	52	0,1	6,2	0,1	36	0,1	33	0,1	25	0,0	43	0,1
07 Do lazer	21	0,0	60	0,1	13	0,0	6	0,0	9	0,0	27	0,0	11	0,0
08 Desportivo	11	0,0	1	0,0	2	0,0	2	0,0	1	0,0	-	-	1	0,0
09 Religioso	22	0,0	20	0,0	20	0,0	16	0,0	31	0,0	16	0,0	19	0,0
10 Institucional	36	0,1	13	0,0	4	0,0	1	0,0	2	0,0	1	0,0	7	0,0
11 Transporte	30	0,1	29	0,1	5	0,0	3	0,0	2	0,0	1	0,0	7	0,0
12 Comunicação	14	0,0	15	0,0	3	0,0	2	0,0	1	0,0	3	0,0	3	0,0
13 Agricultura	1	0,0	3	0,0	2	0,0	7	0,0	4	0,0	6	0,0	4	0,0
14 Saúde	166	0,3	55	0,1	13	0,0	11	0,0	-	-	5	0,0	25	0,1
15 Hotelaria	36	0,1	10	0,0	1	0,0	1	0,0	-	-	1	0,0	3	0,0
16 Fechado sem informação	7.444	14,4	13.510	23,8	7.260	14,5	6.190	14,7	14.927	23,4	8.233	14,9	7.741	1,8
TOTAL	51.633	100,0	56.926	100,0	50.001	100,0	42.048	100,0	63.771	100,0	55.441	100,0	42.877	100,0

Fonte: Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza. Atualização 1985.

TABELA 39 - Conformação do uso do solo em relação a classificação arquitetônica por Região. Fortaleza-Ceará.

CLASSIFICAÇÃO ARQUITETÔNICA	R E G I Õ E S													
	1	2	3	4	5	6	7							
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%						
00	1.915	3,7	15.858	27,9	3.928	7,9	6.021	14,3	25.662	40,2	32.583	58,8	5.410	12,6
01 Choça ou barraco	682	1,3	1.030	1,8	2.455	4,9	1.153	2,7	1.343	2,1	718	1,3	1.343	3,1
02 Casa	31.793	61,6	24.807	43,6	39.635	79,3	32.836	79,1	34.039	53,4	18.746	33,8	30.167	70,4
03 Apartamento	7.766	15,0	12.450	21,9	2.622	5,2*	888	2,1	2.041	3,2	2.823	5,1	4.238	9,9
04 Aptº cobertura	68	0,1	253	0,4	24	0,0	14	0,0	4	0,0	5	0,0	33	0,1
05 Sala	4.011	7,8	785	1,4	578	1,2	605	1,4	345	0,5	135	0,2	723	1,7
06 Conj. sala	536	1,0	96	0,2	78	0,2	93	0,2	37	0,1	20	0,0	138	0,3
07 Casa	3.814	7,4	1.175	2,1	350	0,7	234	0,6	117	0,2	194	0,3	374	0,9
08 Sobreloja	18	0,0	11	0,0	2	0,0	2	0,0	1	0,0	-	-	1	0,0
09 Subsolo	85	0,2	78	0,1	2	0,0	4	0,0	1	0,0	-	-	5	0,0
10 Galpão fechado	451	0,9	103	0,2	173	0,3	98	0,2	96	0,2	118	0,2	201	0,5
11 Galpão aberto	181	0,4	83	0,1	68	0,1	66	0,2	63	0,1	85	0,2	129	0,3
12 Est. coberto	52	0,1	70	0,1	8	0,0	5	0,0	5	0,0	2	0,0	16	0,0
13 Arq. especial	261	0,5	127	0,2	78	0,2	29	0,1	17	0,0	12	0,0	99	0,2
TOTAL	51.633	100,0	56.926	100,0	50.001	100,0	42.048	100,0	63.771	100,0	55.441	100,0	42.877	100,0

Fonte: Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza. Atualização 1985.

TABELA 40 - Tipo de pavimentação pedestre por região. Fortaleza-Ceará.

PAVIMENTAÇÃO PEDESTRE	R E G I Õ E S													
	1		2		3		4		5		6		7	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
01 sem	4.859	9,4	23.158	40,7	24.439	48,9	23.589	56,1	51.078	80,1	44.387	80,1	17.965	41,9
02 Tijoleira	648	1,3	627	1,1	1.654	3,3	1.055	2,5	541	0,8	403	0,7	634	1,5
03 Pedra rústica	1.746	3,4	1.225	2,2	1.57	2,3	729	1,7	490	0,8	1.291	2,3	1.350	3,1
04 Cimentado	31.054	60,1	22.865	40,2	21.432	42,9	15.090	35,9	11.487	18,0	7.607	13,7	19.207	44,8
05 Premoldado	3.314	6,4	6.608	11,6	630	1,3	690	1,6	98	0,2	1657	3,0	2.276	5,3
06 Mosaico	9.698	18,8	2.169	3,8	669	1,3	854	2,0	72	0,1	91	0,2	1.373	3,2
07 Pedra port.	314	0,6	274	0,5	20	0,0	41	0,1	5	0,0	5	0,0	72	0,2
TOTAL	51.633	100,0	56.925	100,0	50.001	100,0	42.048	100,0	63.771	100,0	55.441	100,0	42.877	100,0

Fonte: Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza. Atualização 1985.

TABELA 41 - Tipo de pavimentação pedestre por região. Fortaleza-Ceará.

PAVIMENTAÇÃO VEÍCULO	R E G I Õ E S													
	1		2		3		4		5		6		7	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
01 sem	4.401	8,5	20.688	36,3	24.291	48,6	25.184	59,9	48.135	75,5	40.466	73,0	17.696	41,3
02 Pedra rústica	19.762	38,3	20.947	36,8	18.340	36,7	11.752	27,9	12.126	19,0	10.155	18,3	16.019	37,4
03 Paralelepípedo	2.586	5,0	2.274	4,0	1.206	2,4	634	1,5	708	1,1	796	1,4	1.197	2,8
04 Premoldado	703	1,4	149	0,3	40	0,1	10	0,0	19	0,0	15	0,0	40	0,1
05 Concreto	53	0,1	14	0,0	22	0,0	8	0,0	5	0,0	11	0,0	16	0,0
06 Asfalto	24.128	46,7	12.854	27,6	6.162	12,2	4.460	10,6	2.778	4,4	3.998	7,2	7.909	18,4
TOTAL	51.633	100,0	56.926	100,0	50.001	100,0	42.048	100,0	63.771	100,0	55.441	100,0	42.877	100,0

Fonte: Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza. Atualização 1985.

BCME - BIBLIOTECA

TABELA 42 - Distribuição de água por região. Fortaleza-Ceará.

ÁGUA	R E G I Õ E S													
	1		2		3		4		5		6		7	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
01 Sem	5.417	10,5	25.975	45,6	36.169	72,3	28.636	68,1	52.228	81,9	47.161	85,1	20.754	48,4
02 Com	46.216	89,5	30.951	54,4	13.832	27,7	13.412	31,9	11.543	18,1	8.286	14,9	22.123	51,6
TOTAL	51.633	100,0	56.926	100,0	50.001	100,0	42.048	100,0	63.771	100,0	53.441	100,0	42.877	100,0

Fonte: Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza. Atualização 1985.

BCME-BIBLIOTECA ▲

TABELA 43 - Serviço de esgoto por região. Fortaleza-Ceará.

ESGOTO	R E G I Õ E S													
	1		2		3		4		5		6		7	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
01 Sem	30.926	59,9	46.251	81,2	48.201	96,4	41.345	98,3	56.860	89,2	54.122	97,6	40.756	95,1
02 Com	20.707	40,1	10.675	18,8	1.800	3,6	703	1,7	6.911	10,8	1.319	2,4	2.121	4,9
TOTAL	51.633	100,0	56.926	100,0	50.001	100,0	42.048	100,0	63.771	100,0	55.441	100,0	42.877	100,0

Fonte: Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza. Atualização 1985.

BCME-BIBLIOTECA▲

TABELA 44 - Distribuição de galeria pluvial por região. Fortaleza-Ceará

GALERIA PLUVIAL	R E G I Õ E S													
	1		2		3		4		5		6		7	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
01 Sem	37.736	73,1	50.140	88,1	48.479	97,0	41.541	98,8	63.507	99,6	55.189	99,5	41.114	95,9
02 Com	13.897	26,9	6.780	11,9	1.522	3,0	507	1,2	264	0,4	252	0,5	1.763	4,1
TOTAL	51.633	100,0	56.926	100,0	50.001	100,0	42.048	100,0	63.771	100,0	55.441	100,0	42.877	100,0

Fonte: Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza. Atualização 1985.

BCME - BIBLIOTECA

TABELA 45 - Distribuição de guia-sarjetas por região. Fortaleza-Ceará.

GUIAS SARJETAS	R E G I Õ E S													
	1	2	3	4	5	6	7							
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%						
01 Sem	13.827	26,8	29.327	51,5	30.291	60,6	30.031	71,4	53.541	84,0	44.717	80,7	25.399	59,2
02 Com	37.866	73,2	27.599	48,5	19.710	39,4	12.017	28,6	10.230	16,0	10.724	19,3	17.478	40,8
TOTAL	51.633	100,0	56.926	100,0	50.001	100,0	42.048	100,0	63.771	100,0	55.441	100,0	42.877	100,0

Fonte: Secretaria de Finanças da prefeitura Municipal de Fortaleza. Atualização 1985.

BCME - BIBLIOTECA

TABELA 46 - Serviço de iluminação pública por região. Fortaleza-Ceará.

ILUMINAÇÃO PÚBLICA	R E G I Õ E S													
	1		2		3		4		5		6		7	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
01 Sem	912	1,8	11.391	20,0	3.093	6,2	2.789	6,6	20.736	32,5	25.515	46,0	2.847	6,6
02 Com	50.721	98,2	45.535	80,0	46.908	93,8	39.259	93,4	43.035	67,5	29.926	54,0	40.030	93,4
TOTAL	51.633	100,0	56.926	100,0	50.001	100,0	42.048	100,0	63.771	100,0	55.441	100,0	42.877	100,0

Fonte. Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza. Atualização 1985.

TABELA 47 - Distribuição da arborização por região. Fortaleza-Ceará.

ARBORIZAÇÃO	R E G I Õ E S													
	1		2		3		4		5		6		7	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
01 Sem	42.027	81,4	48.640	85,4	43.889	87,8	37.662	89,6	60.900	95,5	52.220	4,2	38.244	89,2
02 com	9.606	18,6	8.286	14,6	6.112	12,2	4.386	10,4	2.871	4,5	3.221	5,8	4.633	10,8
TOTAL	51.633	100,0	56.926	100,0	50.001	100,0	42.048	100,0	63.771	100,0	55.441	100,0	42.877	100,0

Fonte: Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza. Atualização 1985.

BCME - BIBLIOTECA

TABELA 48 - Distribuição da infra-estrutura por região. Fortaleza-Ceará.

	R E G I Õ E S						
	R ₁	R ₂	R ₃	R ₄	R ₅	R ₆	R ₇
Pavimentação pedestre	(100)	(65)	(56)	(48)	(22)	(22)	(64)
Pavimentação veículo	(100)	(70)	(56)	(44)	(27)	(30)	(64)
Água	(100)	(61)	(31)	(36)	(20)	(17)	(58)
Esgoto	(100)	(47)	(9)	(4)	(27)	(6)	(12)
Galeria pluvial	(100)	(44)	(11)	(4)	(1)	(2)	(15)
Guia sarjeta	(100)	(66)	(54)	(39)	(22)	(26)	(56)
Iluminação	(100)	(81)	(96)	(95)	(69)	(55)	(95)
Arborização	(100)	(78)	(66)	(56)	(24)	(31)	(58)
TOTAL	700	512	379	326	212	186	422

Fonte: Dados fornecidos pela Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza. Tabela elaborada pela autora, com a colaboração do estatístico Roberto Cláudio Bezerra.

TABELA 49 - Correlação ordinal entre variáveis.

Regiões	x	y	D = y - x	D ²
R ₁	1	1	0	0
R ₂	2	2	0	0
R ₃	3	4	-1	1
R ₄	5	5	0	0
R ₅	6	6	0	0
R ₆	7	7	0	0
R ₇	4	3	1	1

x - preço de terreno

y - infra-estrutura

$$r_s = 1 - \frac{6D^2}{n(n^2-1)} = 1 - \frac{6x^2}{7x(49-1)} = 1 - \frac{12}{7x48}$$

$r_s = 0,964^*$ coeficiente de correlação de pontos de Spearman.

* NOETHER, G.E. - 1983 - Introdução à estatística - uma abordagem não paramétrica. 2ª edição, Rio de Janeiro, Guanabara Dois, p. 258.

TABELA 50 - Distribuição das regiões em grupos, de conformi-
dade com os escores normalizados. Fortaleza -
Ceará.

Região	Grupo	Escore normalizado
R ₁	1	700
R ₂	2	512
R ₇	3	422
R ₃	3	379
R ₄	3	326
R ₅	4	212
R ₆	4	186

TABELA 51 - Distribuição dos bairros por distrito e regiões.
Fortaleza - Ceará.

Distrito	Região	Bairro
1, 2, 3	R ₁	Centro
4	R ₁	Moura Brasil
5	R ₁	Praia de Iracema
6	R ₁	Otávio Bonfim / Benfica / Farias Brito
7	R ₁	Aldeota / Central
8	R ₁	Monte Castelo / Parquelândia
9	R ₂	Meireles / Aldeota
10	R ₁	Rodolfo Teófilo / Parangabussu
11	R ₁	Bairro de Fátima / José bonifácio
12	R ₇	Damas / Jardim América / Gentilândia
13	R ₁	Joaquim Távora / Piedade
14	R ₇	Treze de Maio / Vila União
15	R ₂	Aldeota
16	R ₂	Joaquim Távora / Dionísio Torres
17	R ₂	Pio XII / São João do Tauape
18	R ₂	Aldeota / Dionísio Torres
19	R ₂	Meireles / Aldeota
20	R ₃	Jacarecanga / Pirambu / Ellery
21	R ₃	Carlito Pamplona / N.S. das Graças
22	R ₃	Cristo Redentor / Jardim Petrópolis / Barra do Ceará
23	R ₃	Álvaro Weyne / Barra do Ceará
24	R ₃	Conjuntos Assunção / Polar / Beira Rio / COHABEC / CHSFOR e Jardim Guanabara / Quintino Cunha
25	R ₃	Jardim Iracema / Jardim Guanabara
26	R ₃	Alagadiço / Ellery / Pe. Andrade
27	R ₄	Amadeu Furtado
28	R ₄	Cachoeirinha / Pici
29	R ₄	Antonio Bezerra / Olavo Oliveira / Conjunto São Francisco
30	R ₄	Autran Nunes / Dom Lustosa

continua

TABELA 51 - (continuação)

BCME-BIBLIOTECA

Distrito	Região	Bairro
31	R ₅	Conjunto Ceará 3ª etapa / Granja Portugal
32	R ₅	Siqueira / Bom Jardim
33	R ₅	Siqueira / Bom Jardim
34	R ₅	Bom Sucesso
35	R ₄	Henrique Jorge / João XXIII / Pici
36	R ₄	Joquei Clube / Parangaba
37	R ₄	Bela Vista / Demócrito Rocha / Panamericano
38	R ₇	Bom Futuro / Montese
39	R ₇	Montese / Itaoca
40	R ₇	Dias Macedo / Alto da ballança / Aeroporto
41	R ₇	Parangaba / Vila Betânia
42	R ₅	Vila Peri / Vila Manoel Sátiro
43	R ₅	Maraponga / Parque Veras
44	R ₅	Itaperi / Paraponga / Conjunto Aliança I e II / Mondubim
45	R ₇	Serrinha
46	R ₇	Alto da Balança / Aerolândia
47	R ₂	Cidade 2000 / Papicu
48	R ₂	Varjota / Mucuripe
49	R ₂	Mucuripe / Vicente Pinzon
50	R ₅	Bom Jardim / Siqueira / Parque São João
51	R ₂	Papicu
52	R ₂	Antonio Diogo / Praia do Futuro
53	R ₂	Antonio Diogo / Praia 31 de Março
54	R ₇	Antonio Diogo / Praia Caça e Pesca
55	R ₂	Papicu
56	R ₂	Cocó / Luciano Cavalcante / Salinas / Jardim das Oliveiras / Conjunto Santa Luzia do Cocó
57	R ₂	Edson Queiroz / Água Fria / Iguatemi / Conjunto COHABEM / Conjunto do IPASE / COHABECE II

Continua

TABELA 51 - (continuação)

BCME - BIBLIOTECA

Distrito	Região	Bairro
58	R ₂	Sabiaguaba
59	R ₆	Alagadiço Novo / Coité / Conjunto Alvorada
60	R ₆	Cambeba / Messejana / Parque Iracema
61	R ₆	Cidade dos Funcionários / Jacarey
62	R ₆	Cidade dos Funcionários / Castelão / Esplanada do Castelão
63	R ₆	Cajazeiras / Barroso / Messejana
64	R ₆	Messejana / Lagoa Redonda
65	R ₆	Messejana / Parque Santa Rosa / Estrada do Fio
66/67	R ₆	José Walter (conjunto)
68	R ₆	Castelão / Sumaré / Passaré / Itaperi / Parque Dois Irmãos / Parque Estrela / Boa Vista
69	R ₆	Messejana / Jangurussu / Conjunto Palmeiras / Parque Santa Maria
70	R ₅	Conjunto Ceará 1ª, 2ª e 4ª etapas
71	R ₅	Parque São José / Mondubim / Canindezinho / Conjunto Esperança / Parque Alto Alegre
72	R ₅	Mondubim / Parque Ipalmirim
73	R ₅	Parque Genibaú

Fonte: Cadastro Técnico da Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza.

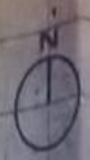
BCME-BIBLIOTECA

ANEXO B

MAPAS







oceano atlântico

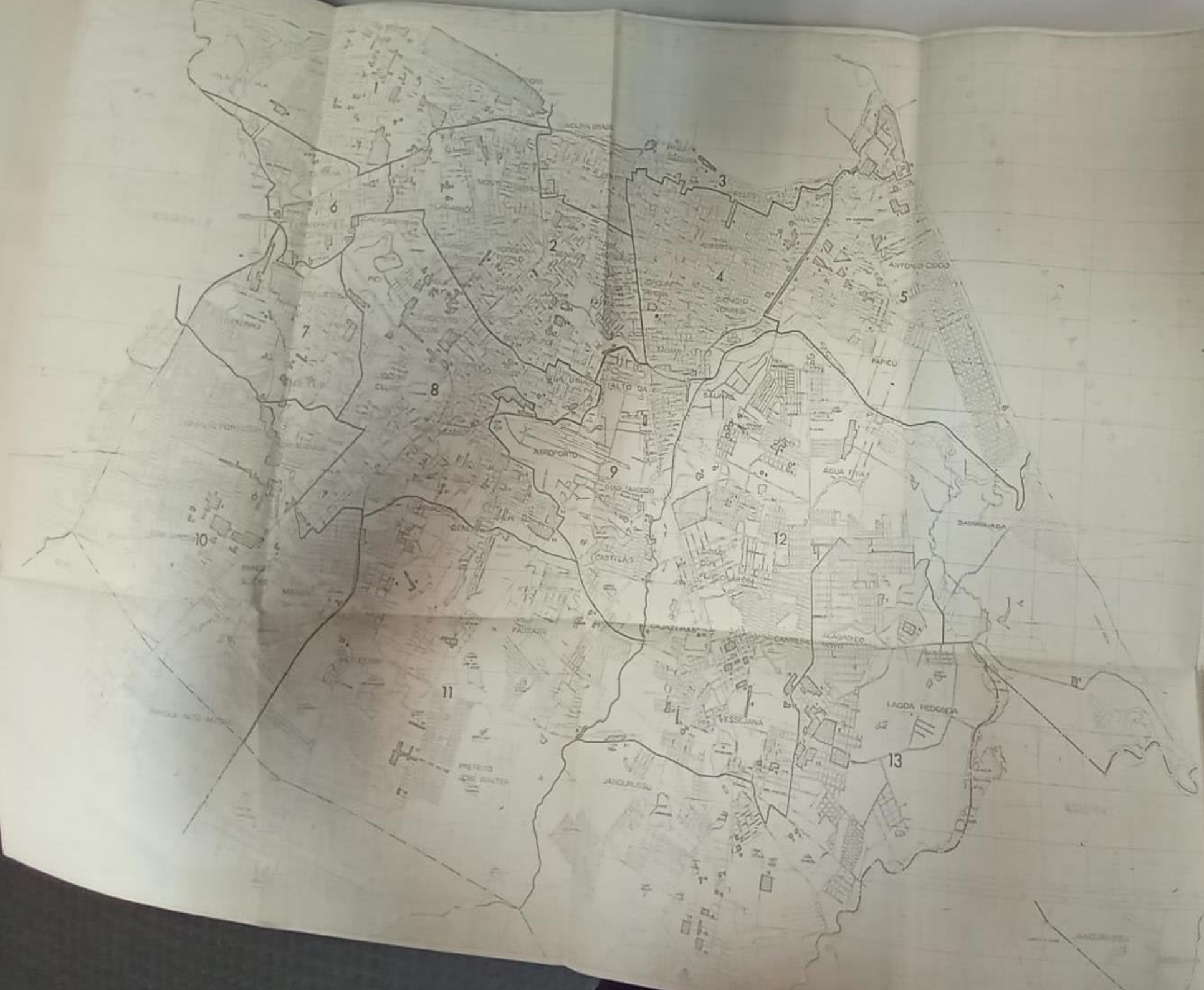


MAPA I
MUNICÍPIO
DE
FORTALEZA

RENDA MÉDIA FAMILIAR
DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL

-  10 A MAIS SAL. MIN.
-  5 A 10 SAL. MIN.
-  3 A 5 SAL. MIN.
-  0 A 3 SAL. MIN.

RENDA MÉDIA FAMILIAR
DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL
1985



MUNICÍPIO DE FORTALEZA

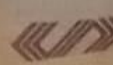
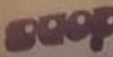
MAPA 2

O C E A N O A T L Â N T I C O



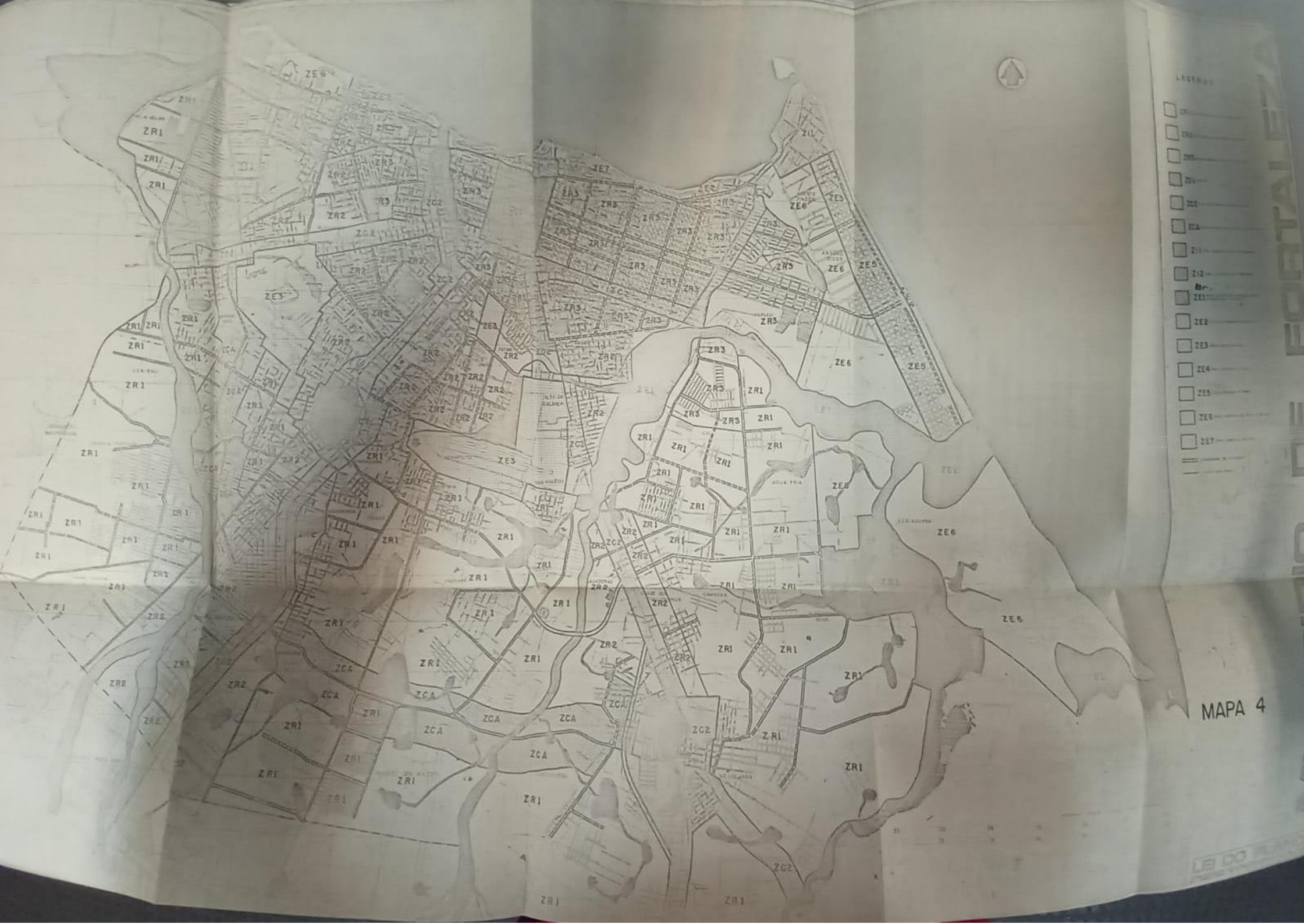
MAPA 3

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
ADMINISTRAÇÃO JOSÉ ARAGÃO

 SUPLAM
SUPERINTENDÊNCIA DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL
 COOP SECRETARIA DE URBANISMO E OBRAS PÚBLICAS

PLANTA OFICIAL
ESCALA 1:80.000
1982 - 00



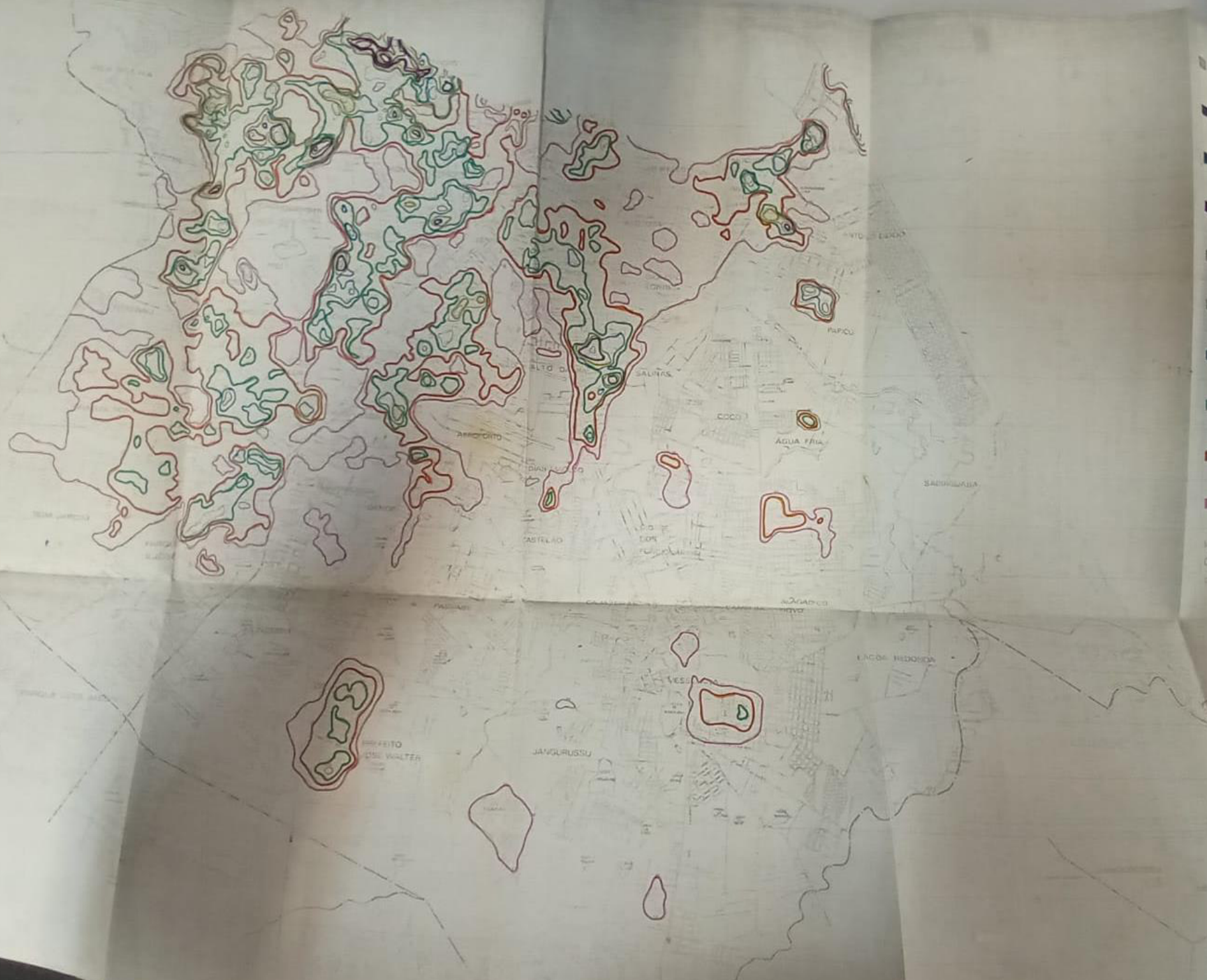


LEGENDA

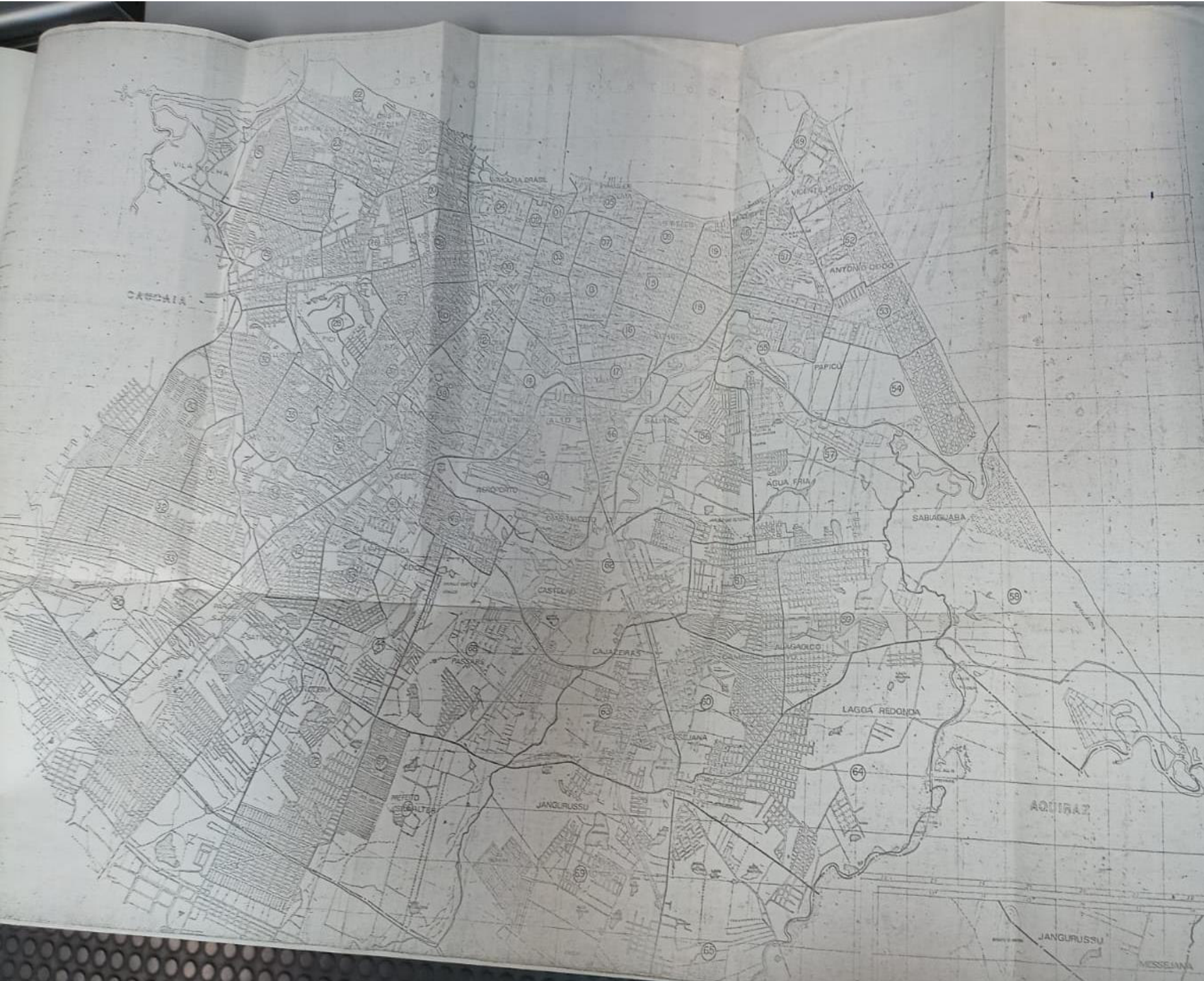
- ZR1
- ZR2
- ZR3
- ZC1
- ZC2
- ZC3
- ZC4
- ZE1
- ZE2
- ZE3
- ZE4
- ZE5
- ZE6
- ZE7

MAPA 4

LEI DO PLANO



MAPA 5



MAPA 6
 ORIGINAL Cedido para uso
 EXCLUSIVO INTERNO

ESTA CópIA CORRETIVA DESTA CópIA ORIGINAL
 PARA EFEITOS OFICIAIS, DESTINA-SE AO 530
 EXCLUINDO DESTES OFÍCIOS AO REDOR DE
 REPRODUÇÃO COM OUTROS FINS, EM PARTE OU
 NO TODO SEM A DEVIDA AUTORIZAÇÃO DA
 SUPLEN, CARIENDO A RESPONSABILIDADE DA
 EVENTUAL REPRODUÇÃO AO REDOR DO
 OFÍCIO.

MUNICÍPIO DE FORTALEZ

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AFONSO, C.A. & SOUZA, A. de - O estado e o desenvolvimento capitalista no Brasil. A crise fiscal. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1977.
- ALBUQUERQUE, Roberto Cavalcanti de - Desenvolvimento Regional no Brasil. Brasília, IPEA.
- ALTHUSSER, Louis - Ideologia e aparelhos ideológicos do estado. Biblioteca Ciências Humanas, São Paulo, Martins Fontes.
- ARAGÃO, E.F. - A indústria cearense e sua inserção no cenário nacional. VI Encontro Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa Ciências Sociais, Friburgo, Rio de Janeiro, 1982 (mimeo).
- AUMEF - Autarquia da Região Metropolitana de Fortaleza, Plano de Estruturação Metropolitana - PEM. Governo do Estado do Ceará, Secretaria de Planejamento, fevereiro/1985.
- BARAT, Josef - Introdução aos problemas urbanos brasileiros. Rio de Janeiro, Editora Campus, 1979.
- BLAY, Eva A. (org.) - A luta pelo espaço (textos de sociologia urbana). Petrópolis, Vozes, 1979.
- BRAVERMAN, H. - Trabalho e capital monopolista. Degradação do trabalho no século XX. Rio de Janeiro, Zahar editores, 1977.
- CARDOSO, Fernando H. - Autoritarismo e modernização. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1975.
- _____ - Aspectos políticos do planejamento no Brasil. São Paulo, Perspectiva, 1970.
- _____ - Desenvolvimento capitalista e estado: bases e alternativas. In: MARTINS, Carlos E. (org.) Estado e capitalismo no Brasil. São Paulo, HUCITEC, CEBRAP, 1977.
- CARDOSO, Fernando H. & FALETTO, Enzo - Dependência e desenvolvimento. In: América Latina, México, Siglo XXI, 1969.

- CARDOSO DE MELLO, J.M. - O capitalismo tardio. São Paulo, Editora Brasiliense, 3ª edição, 1984.
- CASIMIRO, L.M.C. de - Acumulação capitalista, emprego e crise: um estudo de caso. São Paulo, 1985 (dissertação doutorado).
- CASTELLS, Manuel - A intervenção administrativa nos grandes centros urbanos. In: Espaço & Debates, Revista de Estudos Regionais e Urbanos, nº 6, São Paulo, Cortez Editora e Livraria Ltda. São Paulo, jun-set/82.
- _____ - La cuestión urbana. México, Siglo Vintiuno Editores, 1978.
- _____ - Problemas de investigação em sociologia urbana. Lisboa, Editora Presença.
- CASTRO, José Liberal de - Cartografia urbana fortalezense na Colônia e no Império e outros comentários. In: Fortaleza Administração Lúcio Alcântara - março 1979/maio 1982, Prefeitura Municipal de Fortaleza.
- CATANI, Afrânio Mendes - O que é capitalismo. São Paulo, 20ª edição, Editora Brasiliense S.A., 1981.
- CHAUÍ, M. - O que é ideologia. 6ª edição, São Paulo, Editora Brasiliense S.A. 1981.
- CINTRA, A.O. - Dilemas do planejamento urbano e regional no Brasil. Rio de Janeiro, Zahar Editores.
- COGEP/PMSP - Coordenadoria Geral de Planejamento/Prefeitura Municipal de São Paulo, série Políticas Globais 4, Política Global de Desenvolvimento Urbano e Melhoria da Qualidade de Vida. São Paulo, 1980.
- COSTA, Luiz Carlos - Política Urbana Redistribuição de Renda. In: Planejamento Urbano em Debate / organizadores Helena Pompeu de Toledo e Marly Cavalcanti, São Paulo, Cortez & Moraes, 1978.
- DINIZ, Eli (org.) - Políticas Públicas para áreas urbanas. Coleção Debates Urbanos, Rio de Janeiro, Zahar Editores, 1972.
- ENGELS, F. - Contribución al Problema de la vivienda. Moscú, URSS, Editorial Progreso, 1980.

- FERRÒ, Sérgio - O canteiro e o desenho. São Paulo, Projeto Editores Associados Ltda., Instituto dos Arquitetos do Brasil, 1979.
- FERREIRA, Francisco Whitaker - Condições de vida e planejamento físico. Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro, 1966.
- FOLIN, Marino - La ciudad del capital y otros escritos. México DF, Ediciones G. Gili, S.A., 1977.
- FORTI, Reginaldo (org.) - Marxismo e urbanismo capitalista. São Paulo, Livraria Editora Ciências Humanas, 1979.
- FRANCISCONI, Jorge - Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, estudos e proposições alternativas. Rio de Janeiro, IPEA, 1976.
- GOLDENSTEIN, Léa e SEABRA, Manoel - Divisão territorial do trabalho e nova regionalização. Revista do Departamento de Geografia, São Paulo, Editora Faculdade de Filosofia e Letras e Ciências Humanas, 1982.
- GONZALES, Elbio N. - A formação dos conceitos científicos. Brasília, Universidade de Brasília (mimeo).
- GONZALES, Suely F.N. - A estratificação residencial urbana, o papel da renda de situação no caso de Brasília. Brasília, 1979 (Dissertação de Mestrado).
- _____ - A renda do solo urbano: hipóteses de explicação de seu papel na evolução da cidade. In: O Espaço da Cidade, São Paulo, Projeto, 1985.
- HANECKER, Marta - O capital: conceitos fundamentais. 3ª edição, Lisboa, Iniciativas Editoriais, 1971.
- HARVEY, David - A justiça social e a cidade. São Paulo, Editora HUCITEC, 1980.
- IGLÉSIAS, Francisco - A Revolução Industrial. 6ª edição, São Paulo, Editora Brasiliense, 1985.
- KACOWICZ, Mateus (org.) - Desenvolvimento e política urbana. Rio de Janeiro, IBAM, 1976.
- KOWARICK, L. - A espoliação urbana. Petrópolis, Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1980.

LEGISLAÇÃO Básica do plano Diretor - Município de Fortaleza, Governo do Estado do Ceará, Prefeitura Municipal de Fortaleza e Superintendência do Planejamento do Município:

Lei nº 5122-A 13.03.79

Lei nº 5151-A 16.05.79

Lei nº 5161 04.06.79

Lei nº 5234 07.12.79

Lei nº 5239 04.03.80

Lei nº 5288 16.06.80

Decreto nº 5467 14.11.79

Decreto nº 5498 18.12.79

Decreto nº 5544 18.05.80

Decreto nº 5545 18.03.80

Decreto nº 5592 09.06.80

Decreto nº 5593 09.06.80

Decreto nº 5623 23.07.80

LEI Nº 4486 - Uso e ocupação do solo urbano, 27.02.75, aprovada e sancionada em 12.03.75.

LEMENHE, M.A. - Expansão e hegemonia urbana: o caso de Fortaleza, UFC/Curso de Mestrado em Sociologia, 1983 (Dissertação de Mestrado).

LIPIETZ, Alain - Alguns problemas da produção monopolista do espaço urbano. In: Espaço & Debates nº 7, Revista de Estudos Regionais e Urbanos.

_____ - Il tributo foncier urbain. Paris, François Manspero, 1974.

LOJSKINE, Jean - O estado capitalista e a questão urbana. São Paulo, Martins Fontes, 1981.

LOW-BEER, Jacqueline D. - Renda da terra - algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano. In: Espaço & Debates, Revista de Estudos Regionais e Urbanos, jan-dez/83, p. 37.

MARICATO, Ermínia (org.) - A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial. São Paulo, Editora Alfa-Omega Ltda. 1979.

OCME-BIBLIOTECA

- MARX, Karl - El Capital, crítica de la economía política. México, Fundo de Cultura Economica.
- _____ - El Capital, livro 1, vol. 1. México, Fundo de Cultura Economica.
- _____ - El Capital, livro 3, seccion sexta. México, Fundo de Cultura Economica
- _____ - Karl Marx: sociologia organizador (da coletânea) Octavio Ianni, tradução de Maria Elisa Mascarenhas, Ione de Andrade e Fausto N. Pellegrini. 3ª edição, São Paulo.
- MARX, Karl e ENGELS, F. - A Ideologia Alemã. Teses sobre Feuerbach. São Paulo, Editora Moraes, 1984.
- MOISÉS, José Alvaro - Cidade, povo e poder. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1982.
- _____ - Contradições urbanas, estado e movimentos sociais. In: Revista de Cultura e Política - CEDEC, ano 1, nº 1, São Paulo, agosto de 1979.
- NUNES, Brasilmar Ferreira e WILSON, R.H. - Urbanização, industrialização e desenvolvimento econômico: algumas considerações. In: Revista Econômica do Nordeste, volume 10, nº 3, jul.-set./1979.
- OLIVEIRA, Francisco - Elegia para uma re(li)gião. 2ª edição Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1977.
- _____ - Economia da dependência imperfeita. Rio de Janeiro, Editora Graal, 1977.
- _____ - Economia brasileira: crítica à razão dualista. 4ª edição, Petrópolis, Rio de Janeiro, Editora Vozes/CEBRAP, 1981.
- _____ - O Estado e o urbano. In: Espaço e debates, Revista de Estudos Regionais e Urbanos, São Paulo, jun.-set./1982.
- PACHECO, Regina S.V.M. e BATISTUZZO, R. de C. - O Processo de valorização dos terrenos. Espaço & Debates nº 2, Revista de Estudos Regionais e Urbanos, São Paulo, Cortez Editora, maio de 1981, pp. 19 a 59.

- PATARSA, Neide - A renda fundiária na economia urbana, Seminário Aberto Renda da Terra, Reprodução da força de Trabalho e Migrações Intra Urbanas, São Paulo, novembro de 1978.
- PAVIANI, Aldo (org.) - Brasília, ideologia e realidade. Espaço Urbano em Questão, CNPq, São Paulo, Projeto, 1985.
- PEREIRA, Luiz - Urbanização e subdesenvolvimento. Rio de Janeiro, Zahar Editores, 1979.
- PLANDIRF - Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza. Serete S.A. Engenharia, SD. Consultoria de Planejamento Ltda, Jorge Wilhelm Arquitetos Associados, Prefeitura Municipal de Fortaleza.
- PLANO Diretor da Cidade de Fortaleza, elaborado por Hélio Modesto com a colaboração de Adina Mera, José Arthur Rio e Mário Laranjeiras Mendonça. Prefeitura Municipal de Fortaleza, Fortaleza, Lei nº 2128, de 20.03.63.
- PREFEITURA Municipal de Fortaleza - Estudos e Propostas para a Revitalização da Zona Central de Fortaleza, dezembro, 1983.
- RATTNER, Henrique - Planejamento urbano e regional. São Paulo, Coleção Nacional, 1974.
- RUBIN, Isaak Illich - A teoria marxista do valor. São Paulo, Brasiliense, 1980.
- SALAMA, P. - O processo de subdesenvolvimento: ensaio sobre os limites da acumulação nacional de capital nas economias semi-industrializadas. Petrópolis, Rio de Janeiro, Ed. Vozes, 1979, tradução Estela dos Santos Abreu.
- SANTOS, Milton - Ensaio sobre a urbanização latino-americana. São Paulo, HUCITEC, 1982.
- _____ - Pensando o espaço do homem. São Paulo, Editora HUCITEC, 1982.
- SCHMIDT, Benício Vieira - O Estado e a política urbana no Brasil. Porto Alegre, Editora da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, L & PM, 1983.
- SEGRE, Roberto - Comunicación e participación social in America Latina in la arquitetura, México, Ed. Siglo XXI.

- SEGUNDO Plano Nacional de Desenvolvimento, 1975-79 - República Federativa do Brasil.
- SILVA, José Graziano da - Progresso técnico e relações de trabalho na agricultura, São Paulo, Editora HUCITEC, 1981.
- SINGER, Paul - A crise do milagre, interpretação crítica da economia brasileira. 4ª edição, Rio de Janeiro, Paz e Terra.
- _____ - Economia política da urbanização. São Paulo, Editora Brasiliense, 1973.
- _____ - Desenvolvimento econômico e evolução urbana. São Paulo, Editora Nacional, 1977.
- SMITH, Roberto - Aspectos da industrialização do Nordeste e a dinâmica da acumulação. In: XII Encontro Nacional de Economia (Anais), ANPEC, 1984, v. II.
- SMOLKA, Martim O. - Precio de la tierra y colonización para una conceptualización del problema. Revista Interamericana de Planificación, volume XV, número 60, diciembre de 1981.
- SODRÉ, Nelson Werneck - Síntese da História da Cultura Brasileira. 13ª edição, São Paulo, Difel, 1985.
- SOUZA, Maria Salete de - "Fortaleza - uma análise da estrutura urbana" . 3º Encontro Nacional de Geografia, AGB, Fortaleza, 1976 (mimeo).
- TABOSA, Hamilton - Política urbana e redistribuição de renda. In: Planejamento Urbano em Debate, organizado por Ana Helena Pompeu de Toledo e Marly Cavalcanti. São Paulo, Cortez & Moraes, 1978.
- TOPOLOV, Christian - Capital et propriété foncière, introduction a l'étude des politiques foncières urbaines.
- VALADARES, Licia do Prado (org.) - Habitação em questão. Rio de Janeiro, Zahar Editores, 1981.
- WANDERLEY, Luiz Eduardo - Movimentos sociais populares: aspectos econômicos, sociais e políticos. Encontros com a Civilização Brasileira, volume III, nº 25, Rio de Janeiro, Editora Civilização Brasileira, julho/1980.