

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO

MESTRADO INTERINSTITUCIONAL EM ARQUITETURA E URBANISMO



A CENTRALIDADE DA ALDEOTA COMO EXPRESSÃO DA DINÂMICA INTRA-URBANA DE FORTALEZA

BEATRIZ HELENA NOGUEIRA DIÓGENES

ORIENTADOR: PROF. DR. PHILIP OLIVER MARY GUNN

SÃO PAULO, 2005

Beatriz Helena Nogueira Diógenes

A CENTRALIDADE DA ALDEOTA COMO EXPRESSÃO DA DINÂMICA
INTRA-URBANA DE FORTALEZA

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura
e Urbanismo da Universidade de São Paulo, como
parte dos requisitos para obtenção do título de
Mestre.

Área de Concentração: Planejamento Urbano

ORIENTADOR: Prof. Dr. Philip Oliver Mary Gunn

São Paulo
2005

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

ASSINATURA:

e-mail: bhdiogenes@secrel.com.br

acervo 73036

R 13844926

*711 4098131
D 622*

31520

Diógenes, Beatriz Helena Nogueira
D591c A centralidade da Aldeota como expressão da dinâmica
intra-urbana de Fortaleza / Beatriz Helena Nogueira
Diógenes.-- São Paulo, 2005.
198 p. : il.

Dissertação (Mestrado) - FAUUSP.
Orientador: Prof. Dr. Philip Oliver Mary Gunn

1. Áreas centrais - Fortaleza(CE) - Teses 2. Centralidade
urbana - Fortaleza(CE) - Teses 3. Espaço urbano - Fortaleza(CE) -
Teses I. Título

CDU 711.523(813.11)

Agradecimentos

No percurso trilhado para a realização deste trabalho, foram muitas as pessoas e instituições que colaboraram para sua concretização, às quais expresso meus agradecimentos.

Agradeço inicialmente ao meu orientador, professor Dr. Philip Gunn, pela presteza em aceitar minha proposta de pesquisa, pela orientação segura e tranqüila e pela confiança em mim depositada.

De um modo especial, agradeço ao professor José Liberal de Castro, cujas críticas, discussões e contribuições foram fundamentais para o resultado final deste trabalho. A ele, meu "sempre" professor, manifesto a minha estima e os meus agradecimentos, pelo tempo a mim dedicado e por sua constante disposição em colaborar e trocar idéias; enfim, pela amizade compartilhada ao longo de tantos anos de convívio acadêmico.

Aos coordenadores do Mestrado Interinstitucional, professora Dra. Heliana Vargas e professor Dr. Ricardo Bezerra, pela condução e realização do Curso.

Aos professores do Mestrado Interinstitucional, particularmente ao professor Dr. Paulo Cesar Xavier Pereira, cujas sugestões e orientações precisas foram decisivas no processo de definição e direcionamento do trabalho, na fase inicial da pesquisa.

À arquiteta e pesquisadora Andréa Tourinho, que, com seus comentários seguros e pertinentes, por meio de trocas de *e-mails* e longas conversas ao telefone, constituiu apoio fundamental na finalização da dissertação.

Aos membros da Banca de Qualificação, pelas sugestões e orientações fornecidas naquela oportunidade, especialmente à professora Dra. Regina Meyer, pelas valiosas contribuições prestadas no decorrer da pesquisa.

À professora Dra. Maria Ruth Amaral de Sampaio, pela carinhosa acolhida quando de nossas idas a São Paulo.

Aos colegas de mestrado - com os quais dividi, neste período, interesses e responsabilidades - pela rica troca de experiências, pelo agradável convívio e pela amizade consolidada nesta trajetória. Uma menção especial ao Cartaxo e ao Ricardo Paiva, companheiros de "centralidade", pelas idéias compartilhadas.

Ao professor José Antônio Lemenhe, chefe de Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFC, por sua disponibilidade em contribuir com críticas, idéias e sugestões e cujo apoio foi primordial para a minha participação no Mestrado e para a elaboração da dissertação.

Agradeço também aos arquitetos professores do DAU/UFC: Margarida Andrade, Neudson Braga, Ricardo Bezerra, Renato Pequeno, Almir Farias e Paulo Cardoso, pelas conversas sobre o tema e pelas contribuições oferecidas.

Aos colegas arquitetos Delberg Ponce de Leon, Francisco Sales, Carlos Maurício Mattos Dourado, Vera Mamede e Marilena Carvalho, pelas discussões pertinentes à Aldeota e pelos livros, textos e documentos cedidos.

Às bibliotecárias - Estelita Lima dos Santos, em São Paulo e Neiliane Alves Bezerra, em Fortaleza - cuja cooperação e atenção tornaram mais fáceis as buscas nas bibliotecas.

A Sylvia Cavalcante, pelas leituras e releituras do texto, pelo interesse demonstrado e pela amizade, principalmente.

Meu agradecimento reconhecido às minhas filhas Sarah e Mirna, das quais subtraí preciosos momentos de convívio, pela tolerância e compreensão das horas ausentes. E ao meu marido, Pedro, pelo incentivo, apoio e paciência demonstrados.

Finalmente, agradeço à Universidade de São Paulo e à Universidade Federal do Ceará, instituições que me proporcionaram a oportunidade de participar do Mestrado Interinstitucional.

E a todos aqueles que contribuíram, direta ou indiretamente, para a realização deste trabalho.

Resumo

O bairro da Aldeota, zona residencial da classe abastada de Fortaleza, transformou-se nas últimas décadas em uma área de centralidade de expressiva relevância na metrópole fortalezense. Mudanças na forma de usar e ocupar o espaço, com o surgimento de novas funções, além das modificações nos modos de habitar, levaram a uma intensa alteração na fisionomia do bairro.

A pesquisa tem como objetivo principal estudar a constituição e consolidação desta centralidade, envolvendo os fatores que contribuíram para sua formação. Pretende examinar e analisar as transformações relevantes ocorridas na estruturação do espaço urbano do bairro, num exercício de investigação sobre a dinâmica intra-urbana de Fortaleza.

Nesse sentido, o trabalho busca identificar os principais fatores que provocaram o surgimento desse novo centro na metrópole, levando em conta a situação inicial do bairro como zona residencial de alta renda. Trata, portanto, de aspectos históricos relativos ao seu surgimento e evolução desde as décadas iniciais do século XX, assim como sua consolidação como bairro elegante da cidade de Fortaleza, até meados da década de 1970. Em seguida, analisa o processo de desenvolvimento do bairro, ao se transformar em área residencial verticalizada e de localização de comércio e serviços oferecidos a uma elite abastada, desde aquele período até os dias atuais.

Paralelamente, o estudo procura investigar as formas de inter-relação desse centro com o crescimento geral da metrópole, com o objetivo de compreender e averiguar as mudanças provocadas na dinâmica interna de Fortaleza.

O trabalho analisa ainda a questão da centralidade da Aldeota com base nos referenciais teóricos investigados, com o intuito de compreender e conceituar a natureza da centralidade desenvolvida no bairro, tido como um espaço significativo e diferenciado no contexto da Cidade, com características próprias, adquirindo forma particular de desenvolvimento e expansão.

A centralidade formada no bairro da Aldeota constitui, portanto, uma questão urbana de atual relevância, sobretudo por traduzir as especificidades do processo de produção urbana ocorrido na metrópole fortalezense.

Palavras-chave: centro, centralidade, metrópole, espaço intra-urbano, questão urbana.

Abstract

The Aldeota neighborhood, initially an upper-class residential area of Fortaleza, has become in the last decades a center of significant relevance in this metropolitan area of Brazil's northeast. Changes in the way of using and occupying the space, with the addition of other functions and changes in life styles, have led to a profound change in the appearance of the neighborhood.

The main objective of this research is based on a study of the constitution and the consolidation of this new type of center, involving the factors which have contributed to its formation. It examines the relevant transformations that occurred in the structuring of the neighborhood's urban space, in an exercise of investigation about the intra-urban dynamics of Fortaleza.

In this respect, this study attempts to identify the main factors that caused the development of this new center in the city, taking into consideration the initial situation of the neighborhood as a high-income residential area. Thus, it deals the historical aspects related to its emergence and evolution since the first decades of the twentieth century, as well as with its consolidation as an elegant neighborhood in Fortaleza, until the mid-1970s. Later it analyzes the development process when it was transformed into a high rise residential area with commercial and services area based in a wealthy elite, starting in those early days and continuing so at present.

Along with this, this research tries to investigate the forms of inter-relations of this new form of center with the growth of the rest of the metropolitan area, with the objective of understanding and ascertaining the changes caused by the internal dynamics of Fortaleza.

The dissertation also analyzes the question of centrality of Aldeota based on a theoretical framework with the objective of understanding and conceptualizing the nature of the centrality of this neighborhood, known as a significant and differentiated space in the context of the city, with its own characteristics, acquiring its own particular form of development and expansion.

The research for this study was done, thus, with the aim of highlighting the specific changes in an urbanization process that transformed what was the capital city into what now is the metropolitan center of the Ceará State, dealing with the centrality of Aldeota as a major urban issue in this process.

Key-words: center, centrality, metropolis, intra-urban space, urban issue.

Sumário

Lista de figuras

Lista de fotos

Resumo

Abstract

Introdução	14
------------	----

Capítulo 1

Raízes de um bairro em Fortaleza: Aldeota de 1900 a 1930

1.1 Antecedentes – A cidade de Fortaleza e os primeiros bairros residenciais de alta renda	24
1.1.1 A cidade de Fortaleza – de Vila do Forte à cidade da <i>belle époque</i>	24
1.1.2 A estratificação social e os primeiros bairros elegantes de Fortaleza	32
1.2 A ocupação do leste – o surgimento do bairro da Aldeota	34
1.2.1 Fatores que induziram a formação do bairro e seu crescimento nas primeiras décadas do século XX	34

Capítulo 2

A consolidação e a expansão de um bairro de elite: Aldeota de 1930 a 1972

2.1 A Aldeota dos anos 1930	40
2.2 A elite comercial e o desenvolvimento do bairro	42
2.3 A década de 1940	44
2.3.1 O levantamento aerofotogramétrico do Serviço Geográfico do Exército de 1945	45
2.3.2 O Plano Saboya Ribeiro e o bairro da Aldeota	45
2.4 A expansão do bairro e os planos para a cidade (1950-1972)	46
2.4.1 A década de 1950	46
2.4.2 O levantamento aerofotogramétrico do Serviço Geográfico do Exército de 1963	49
2.4.3 Os planos de desenvolvimento integrado – Plano Hélio Modesto e PLANDIRF	51
2.5 O início do processo de mutação do bairro – indícios de um novo centro	55
2.6 O desenvolvimento do bairro e sua importância no crescimento de Fortaleza	56

2.6.1	Considerações sobre a forma de economia do Ceará e o processo de desenvolvimento do bairro	57
2.6.2	O bairro da Aldeota e o crescimento da cidade	59

Capítulo 3

A dinâmica urbana recente e o surgimento de um novo centro: Aldeota de 1972 a 2004

3.1	O processo de descentralização nas cidades brasileiras e a formação de novas áreas de centralidade	61
3.2	A formação do centro da Aldeota (1972 – 1984)	65
3.2.1	O processo de descentralização de Fortaleza: a decadência do centro principal e o surgimento de um novo centro	65
3.2.2	O <i>Center Um</i> e a expansão do comércio	71
3.2.3	As leis de uso e ocupação do solo na década de 1970 (lei 4486 e lei 5122-A)	76
3.3	A consolidação de um novo centro	81
3.3.1	A legislação urbana proposta nos anos 90 e as interferências no espaço urbano do bairro	82
3.3.2	Transformações na estrutura urbana: zoneamento do centro da Aldeota – (1984-2004)	89
3.4	A atividade comercial varejista na Aldeota	96
3.5	A Aldeota como espaço de prestígio na metrópole e a conseqüente valorização imobiliária	102
3.6	O Poder Público na produção da centralidade do bairro da Aldeota	105
3.6.1	Aspectos atuais da dimensão política e econômica da metrópole fortalezense	105
3.6.2	O papel do Estado	107
3.6.3	Outros agentes?	114

Capítulo 4

A centralidade da Aldeota como uma questão urbana

4.1	Referenciais teóricos para o estudo da centralidade da Aldeota	120
4.1.1	A questão da centralidade nas abordagens tradicionais da Geografia Urbana, da Sociologia Urbana e dos arquitetos Urbanistas	122
4.1.1.1	As abordagens da Geografia Urbana	123
4.1.1.2	A Sociologia Urbana e a questão da centralidade	132
4.1.1.3	Os arquitetos urbanistas e o estudo da centralidade	142
4.1.2	O Centro e o sistema Centro/subcentros/centro expandido	150
4.1.3	A questão da centralidade na cidade contemporânea – as novas dinâmicas urbanas	156
4.1.4	Os conceitos recentes de centralidade	160

4.2 A centralidade da Aldeota e as questões urbanas recentes verificadas no bairro	169
4.2.1 A centralidade da Aldeota	170
4.2.2 As questões urbanas recentes do bairro	181
<u>Capítulo 5</u>	
Considerações Finais	186
Referências bibliográficas	194

Lista de figuras

Capítulo 1

- Figura 01. Localização do bairro da Aldeota na cidade de Fortaleza
- Figura 02. Planta Silva Paulet
- Figura 03. Planta Adolfo Herbster 1859
- Figura 04. Planta Adolfo Herbster 1875
- Figura 05. Planta Adolfo Herbster 1888
- Figura 06. Forma de ocupação da cidade de Fortaleza no início do século XX

Capítulo 2

- Figura 07. Planta cadastral de Fortaleza de 1932
- Figura 08. Planta de loteamentos do bairro da Aldeota
- Figura 09. Levantamento aerofotogramétrico do Serviço Geográfico do Exército de 1945
- Figura 10. Plano Saboya Ribeiro 1947
- Figura 11. Levantamento aerofotogramétrico do Serviço Geográfico do Exército de 1963
- Figura 12. Localização de favelas no bairro da Aldeota (2004)
- Figura 13. Zoneamento e sistema viário segundo o Plano Hélio Modesto 1963
- Figura 14. Levantamento Aerofotogramétrico 1972
- Figura 15. Zoneamento e sistema viário segundo o PLANDIRF 1972

Capítulo 3

- Figura 16. Delimitação do bairro e centro da Aldeota
- Figura 17. Bairro da Aldeota na cidade de Fortaleza
- Figura 18. Delimitação do centro da Aldeota
- Figura 19. Serviços bancários –1984
- Figura 20. Serviços bancários –2004
- Figura 21. Zoneamento e sistema viário da área segundo a lei 4486 (1975)
- Figura 22. Zoneamento e sistema viário da área segundo a lei 5122-A (1979)
- Figura 23. Plano diretor de desenvolvimento urbano de Fortaleza (1992) zoneamento
- Figura 24. Plano diretor de desenvolvimento urbano de Fortaleza (1992) sistema viário
- Figura 25. Plano diretor de desenvolv. urbano e ambiental de Fortaleza (2004)- zoneamento
- Figura 26. Densidade média populacional no ano 2000 na cidade de Fortaleza
- Figura 27. Densidade habitacional domicílios com mais de 6 moradores
- Figura 28. Índice de verticalização na cidade de Fortaleza
- Figura 29. Índice de verticalização no bairro da Aldeota
- Figura 30. Quadra com residência (1984)
- Figura 31. Ocupação do solo (centro da Aldeota) – 1963
- Figura 32. Uso e ocupação do solo (centro da Aldeota) – 1972
- Figura 33. Uso e ocupação do solo (centro da Aldeota) – 1984
- Figura 34. Uso e ocupação do solo (centro da Aldeota) - 2004
- Figura 35. Uso residencial (centro da Aldeota) - 2004
- Figura 36. Uso comercial (centro da Aldeota) - 2004
- Figura 37. Serviços (centro da Aldeota) - 2004
- Figura 38. Estacionamentos, áreas e imóveis desocupados
- Figura 39. Pátio D. Luís – terreno
- Figura 40. Pátio D. Luís – maquete
- Figura 41. Concentração de lojas no bairro (1984)
- Figura 42. Concentração de lojas no bairro (2004)
- Figura 43. Localização shoppings no centro da Aldeota
- Figura 44. O Centro da cidade, o centro da Aldeota e o centro da av. Washington Soares
- Figura 45. Renda domiciliar por bairro na cidade de Fortaleza
- Figura 46. Renda média nominal mensal acima de 10 salários mínimos
- Figura 47. Valor da terra na cidade de Fortaleza (2000)

- Figura 48. Região metropolitana de Fortaleza – sistema de circulação
Figura 49. Infra-estrutura – esgotamento sanitário
Figura 50. Condições de infra-estrutura (serviço de coleta de lixo precário)

Capítulo 4

- Figura 51. Diagrama – modelo de Burgess
Figura 52. O Centro principal, o centro da Aldeota e os outros centros de Fortaleza

Lista de fotos

Capítulo 1

- Foto 01. Palacete em Jacarecanga
- Foto 02. Palacete em Jacarecanga
- Foto 03. Igreja do Pequeno Grande e Colégio da Imaculada Conceição (1957)
- Foto 04. Colégio Militar de Fortaleza (1957)
- Foto 05. Residência av. Santos Dumont
- Foto 06. Terreno pronto para iniciar a construção
- Foto 07. Construção iniciada no mesmo terreno
- Foto 08. Residência Sr. Adolfo Quixadá (av. Santos Dumont)
- Foto 09. Colégio São João
- Foto 10. Colégio São João reformado
- Foto 11. Residência tipo "chalé" - av. Santos Dumont
- Foto 12. Residência típica da arquitetura eclética de Fortaleza
- Foto 13. Residência típica da arquitetura eclética de Fortaleza
- Foto 14. Residência "estilo ...e o vento levou",
- Foto 15. Exemplar "kistch", av. Santos Dumont
- Foto 16. Palacete "do Plácido"
- Foto 17. Palacete "do Plácido"
- Foto 18. Palacete "do Plácido" – detalhe da escadaria
- Foto 19. Centro de Artesanato Luiza Távora,
- Foto 20. Residência construída na mesma quadra do Palacete "do Plácido"
- Foto 21. Residências construídas na mesma quadra do Palacete "do Plácido"
- Foto 22. Praça Eudoro Correia, com a igreja do Cristo Rei recém construída

Capítulo 2

- Foto 23. Antiga residência av. Santos Dumont
- Foto 24. Residência av. Santos Dumont
- Foto 25. Residência av. Santos Dumont
- Foto 26. Antiga residência av. Santos Dumont
- Foto 27. Antiga residência av. Santos Dumont
- Foto 28. Praça Portugal (2004)
- Foto 29. Praça Hospital Militar (2004)
- Foto 30. Área verde no interior dos lotes particulares
- Foto 31. A substituição gradativa das áreas verdes por área edificada
- Foto 32. Residência av. Santos Dumont
- Foto 33. Residência rua Leonardo Mota
- Foto 34. Residência rua Leonardo Mota
- Foto 35. Edifícios de apartamentos construídos na década de 1960, na rua Oswaldo Cruz
- Foto 36. Edifícios de apartamentos construídos na década de 1960, na av. Santos Dumont

Capítulo 3

- Foto 37. Cruzamento av. Santos Dumont com av. Desembargador Moreira
- Foto 38. Cruzamento av. Santos Dumont com av. Desembargador Moreira
- Foto 39. Center Um - 1984
- Foto 40. Center Um - 2004
- Foto 41. Casa Pio - 1984
- Foto 42. Casa Pio - 2004
- Foto 43. Center Um e Centro Comercial Casablanca - 2004
- Foto 44. Centro Comercial Flávio Carneiro - 1984
- Foto 45. Agência BCN
- Foto 46. Agência Banco do Brasil
- Foto 47. Agência Banco Safra e agência Caixa Econômica
- Foto 48. Agência Bank Boston
- Foto 49. Agência Banco Itaú
- Foto 50. Edifícios com mais de 20 pavimentos

- Foto 51. Edifícios com mais de 20 pavimentos
Foto 52. Edifícios com mais de 20 pavimentos
Foto 53. Aspecto do adensamento do bairro
Foto 54. Aspecto do adensamento do bairro
Foto 55. Quadra com residência - 1984
Foto 56. *Shopping del Paseo* com torre de escritórios
Foto 57. Edifícios residenciais situados na mesma quadra
Foto 58. Loja Casa Blanca
Foto 59. Agência Banco do Brasil
Foto 60. Centro comercial Flávio Carneiro, em reforma
Foto 61. Centro empresarial Etevaldo Nogueira
Foto 62. Lojas av. Senador Virgílio Távora
Foto 63. Residência av. Santos Dumont
Foto 64. Residência rua Maria Tomásia
Foto 65. Residência av. Senador Virgílio Távora
Foto 66. Av. D. Luís
Foto 67. Av. D. Luís
Foto 68. Lojas av. D. Luís
Foto 69. Empreendimento Pátio D. Luís, em construção
Foto 70. Estacionamento av. Desembargador Moreira
Foto 71. Estacionamento rua Maria Tomásia
Foto 72. Terreno desocupado av. Desembargador Moreira
Foto 73. Terreno desocupado na av. Desembargador Moreira
Foto 74. Residência demolida av. Senador Virgílio Távora
Foto 75. Canteiro de obras - rua Frei Mansueto
Foto 76. Edifícios em construção av. D. Luís
Foto 77. Pátio D. Luís (av. D. Luís), em fase de conclusão da construção
Foto 78. Edifício residencial em construção
Foto 79. Comércio adaptado em residências
Foto 80. Comércio adaptado em residências
Foto 81. Comércio de rua
Foto 82. Lojas av. D. Luís
Foto 83. Loja av. Senador Virgílio Távora
Foto 84. *Shopping Aldeota*
Foto 85. *Shopping Del Paseo*
Foto 86. *Shopping Avenida*
Foto 87. *Shopping Bambuy*
Foto 88. *Shopping Bambuy*
Foto 89. *Shopping Aldeota Open Mall*
Foto 90. *Shopping Aldeota Open Mall*
Foto 91. *Shopping Bugarvília*
Foto 92. *Shopping Bugarvília*
Foto 93. *Shopping Alamanda*
Foto 94. *Shopping Alamanda*
Foto 95. Loja av. D. Luís
Foto 96. Loja av. D. Luís
Foto 97. Loja av. D. Luís
Foto 98. Loja rua Des. Leite Albuquerque
Foto 99. Loja av. Sen. Virgílio Távora
Foto 100. Loja av. Sen. Virgílio Távora
Foto 101. Torre Santos Dumont
Foto 102. Edifício Potenza
Foto 103. Centro empresarial Etevaldo Nogueira
Foto 104. Harmony Center
Foto 105. Serviços de drenagem na av. Desembargador Moreira
Foto 106. Serviços de drenagem na rua Maria Tomásia
Foto 107. Edifício sede da Receita Federal de Fortaleza
Foto 108. Anexo Tribunal Regional do Trabalho

Por força da diversidade da sua estrutura temporal, a cidade furta-se em parte à tirania de um presente único e à monotonia de um futuro que consiste em repetir apenas uma única batida ouvida no passado. Através de sua complexa orquestração de tempo e de espaço, não menos que através de sua divisão do trabalho, a cidade assume o caráter de uma sinfonia.

MUMFORD, 1961.

Introdução

As cidades, de maneira geral, têm passado por mutações significativas desde as últimas décadas do século XX, em consequência da rapidez com que têm ocorrido as transformações econômicas, da difusão do automóvel e do desenvolvimento das atividades terciárias. Novas dinâmicas são observadas, interferindo na organização das cidades, fato que tem sido objeto de debates nos estudos sobre a problemática urbana em todo o mundo.

A cidade de Fortaleza, tal como outras metrópoles, tem conhecido um intenso e rápido processo de mudanças, decorrentes de intervenções diretas (e indiretas) do Poder Público, aliadas a ações da iniciativa privada, que interferem, em maior ou menor medida, no espaço urbano. Nesse contexto, o bairro da Aldeota passou por alterações significativas nas últimas décadas, transformando-se num novo centro urbano, de expressiva relevância na Cidade.

A presente dissertação trata da produção do espaço urbano no bairro da Aldeota, zona residencial da classe de mais alta renda da cidade de Fortaleza, transformado, nas últimas décadas, em uma área de centralidade. O trabalho se propõe a analisar a evolução urbana do bairro, relacionando as mudanças ocorridas na forma de uso e ocupação do solo e as consequentes interferências no seu espaço.

O bairro da Aldeota - localizado na zona leste da Cidade - por seu clima ameno e privilegiado, tornou-se desde as primeiras décadas do século XX o local preferido pela população mais abastada que começava a abandonar o centro da cidade, em procura de áreas mais tranquilas para habitar, longe dos transtornos causados pela expansão da zona comercial. Dessa forma, o bairro atraiu uma elite econômica, angariando elevado *status* e conferindo prestígio a toda uma parte da zona leste da Cidade.

Embora considerada como a melhor opção de moradia, a Aldeota conheceu um lento processo de apropriação do solo até a década de 1930, quando começou efetivamente sua ocupação, coincidindo com uma fase de crescimento mais acelerado da Cidade. Tornou-se

então o bairro "elegante" de Fortaleza, condição que prevaleceu até meados da década de 1970, quando se iniciou o processo de mudanças.

Foi, entretanto, sobretudo depois do final dos anos 1970, sob a vigência da nova lei de uso e ocupação do solo, que a área viria a conhecer as maiores mutações. De bairro essencialmente residencial unifamiliar e de volumetria horizontal, tornou-se um novo centro de comércio e negócios da Cidade, chegando a se sobrepor, em determinados aspectos, ao antigo Centro, o qual, paralelamente, foi alvo de um visível processo de decadência.

A formação de novas áreas de centralidade é fenômeno que tem surgido ultimamente nas grandes metrópoles brasileiras, coincidindo com a crise geral das zonas centrais das cidades, que se manifesta com a perda progressiva de atração dos centros principais como área de interesse e importância para os habitantes.

O fenômeno da descentralização é desencadeado por via de um processo em que os serviços modernos, o comércio de luxo e a habitação de prestígio abandonam as zonas centrais em favor de novas áreas de centralidade, mais distantes do núcleo central e próximas dos bairros residenciais de alta renda, surgidos ou consolidados nos anos 1960.

O início do processo, na década de 1970, explica-se em parte por corresponder a uma fase de grande expansão urbana, mas foi também viabilizado, segundo Villaça (2001), pelo desenvolvimento dos meios de transporte individual, o que permitiu maior mobilidade territorial, requerendo a implantação de um centro totalmente novo. Esses eventos, juntamente com os interesses imobiliários, fizeram nascer os centros novos.

Em Fortaleza, o bairro da Aldeota constituiu o primeiro desses centros surgidos além do centro tradicional. A emergência de novas funções (comércio e serviços) e as modificações nos modos de habitar, que se adensaram e se verticalizaram, resultaram em intensa alteração na fisionomia do bairro. Esta dissertação visa, portanto, a compreender o processo de constituição desta área da cidade, envolvendo o estudo dos fatores que contribuíram para sua formação. Para tanto, foi levada em conta a observação das práticas urbanas, assim como os pressupostos teóricos formulados sobre o tema, procurando investigar a centralidade formada na Aldeota como uma questão urbana patente na cidade de Fortaleza. O trabalho pretende também inquirir sobre os agentes produtores desta centralidade e suas relações com o espaço urbano resultante, considerando os condicionantes econômicos, sociais e culturais intervenientes.

As recentes transformações redefinem, de certo modo, a relação do bairro com a Cidade, a qual adquire um novo sentido para o morador. Em tais circunstâncias, todas essas mudanças, aliadas à crescente importância do bairro no contexto urbano, merecem uma atenção especial, a fim de que, retratados seus problemas com realidade, possam ser encontradas formas de intervenção que, no futuro, minimizem as dificuldades ora evidenciadas.

É relevante ainda considerar o papel do acelerado e intenso desenvolvimento do bairro da Aldeota no processo de crescimento e expansão de Fortaleza. Como espaço de prestígio, exerceu, desde o início, grande atração como local de moradia para amplos segmentos da população. Esse fato explica, em grande parte, o desenvolvimento da zona leste da cidade, onde, por indução e proximidade, se formaram outros bairros. Por outro lado, o bairro, tido como zona elitizada e diferenciada no contexto da Cidade, contribui para agravar ainda mais as desigualdades socioespaciais que marcam a capital cearense.

A questão da centralidade, ultimamente tomada como objeto de debates nos estudos sobre a problemática urbana em todo o mundo, foi enfocada nesta dissertação, a partir do exame de conceitos relacionados com o tema, buscando fundamentar a análise formulada sobre o espaço resultante das transformações ocorridas no bairro.

Dessa forma, aspectos teóricos-conceituais, divulgados pela recente literatura relativa ao tema, foram incorporados à dissertação, no sentido de se compreender o fenômeno verificado nessa área da Cidade. Deverão, portanto, ser abordadas questões relativas a *produção do espaço, transformações e reestruturações urbanas, problemática do centro urbano, novas centralidades, etc.*, de modo que, por via do método indutivo, se possam obter conclusões teóricas, examinadas com base na pesquisa empírica realizada.

A relevância temática da pesquisa se fundamenta, portanto, não apenas na necessidade de atualização teórica, mas também na observação das práticas urbanas, dos agentes sociais da urbanização (incluindo a ação do Estado) e dos produtos imobiliários que compõem o conjunto do espaço construído, procurando compreender formas de ocupação do solo na Aldeota, bairro transformado em área residencial verticalizada e de localização de comércio e serviços oferecidos a uma elite abastada.

Delimitação do objeto da pesquisa

Como delimitação da área de estudo, o bairro da Aldeota foi a princípio analisado em toda a sua extensão, considerando seus limites oficiais¹, sobretudo ao se abordar o seu desenvolvimento como zona residencial das classes de mais alta renda da cidade de Fortaleza. O objetivo principal da pesquisa, no entanto, se restringe a uma determinada área do bairro, isto é, a um recorte espacial que se tem caracterizado como um novo centro na Cidade. Essa área compõe-se de cinquenta e quatro quadras situadas próximas ao cruzamento das duas principais avenidas do bairro (av. Santos Dumont e av. Desembargador Moreira), trecho onde se tem verificado um processo mais intenso de transformações. A cidade de Fortaleza, evidentemente, também sempre aparece enfocada como referência, numa perspectiva de desenvolvimento mais abrangente do tema e em cujo contexto físico, social e econômico se insere o objeto da dissertação.

Como recorte temporal, foram analisadas as transformações ocorridas desde meados da década de 1970, quando se iniciou o processo de mudanças no bairro, após a inauguração do primeiro *shopping center* da Cidade. Paralelamente a este evento, verificou-se a transferência do Palácio do Governo para a zona leste, e ocorreu a alteração na legislação urbana (a lei 4486, de 1975 e a lei 5122-A, de 1979), quando foram propostas inovações no sistema de uso e ocupação do solo de toda a cidade.

A fim de contextualizar o objeto de pesquisa, entretanto, foi necessária uma breve prospecção histórica, envolvendo o surgimento do bairro e sua trajetória de desenvolvimento, desde o início do século XX.

Objetivos

A pesquisa realizada pretende contribuir para uma reflexão sobre o processo geral de reestruturação urbana, além de indicar especificidades características do objeto enfocado, ou seja, o bairro da Aldeota, em Fortaleza.

¹ A Prefeitura, para efeito de cartografia, assim delimita oficialmente o bairro da Aldeota: ao norte a rua Pereira Filgueiras e av. Dom Luís, ao sul as ruas Padre Valdevino e Beni de Carvalho, ao leste a rua Frei Mansueto e a Via Férrea Parangaba-Mucuripe e ao oeste pela rua João Cordeiro, que configura um retângulo de aproximadamente 3.000,00 m x 1.200,00 m. (Fig. 01).

O objetivo geral do trabalho, portanto, é examinar, analisar e interpretar as questões relacionadas com a constituição de uma nova área de centralidade na metrópole fortalezense. Para isso, a dissertação busca verificar as modificações ocorridas no espaço urbano do bairro da Aldeota nos últimos trinta anos, procurando analisar:

- a evolução do bairro, de forma sucinta, desde as primeiras décadas do século XX, quando se iniciou seu processo de ocupação;
- a transformação do bairro em um novo e importante centro na cidade de Fortaleza desde a década de 1970 e os fatores que contribuíram para a formação dessa centralidade;
- o surgimento da centralidade da Aldeota correlacionado com o processo de decadência do centro tradicional de Fortaleza;
- a forma como se verificou a produção do espaço em decorrência dos modos de intervenção e de gestão da Cidade;
- a relação do bairro com outras áreas da Cidade e o papel que desempenha no crescimento e expansão de Fortaleza;
- o comportamento do bairro frente ao processo recente de metropolização da Cidade;
- os diversos conceitos de centralidade, enfocados por diversos autores em diferentes disciplinas, considerando as abordagens tradicionais e as mais recentes contribuições acerca do tema.

Esses objetivos foram buscados, levando-se em consideração alguns aspectos relativos ao bairro, tais como:

- o prestígio do bairro como indicador de *status* social, exercendo forte atração sobre a população como local de habitação, comércio, serviços e lazer;
- a grande concentração de comércio e serviços;
- a atuação do Estado no bairro da Aldeota, relacionada com sua condição de bairro de alta renda, objeto privilegiado da ação governamental, sendo beneficiado pelos mais variados tipos de investimentos públicos;
- a vultosa valorização dos terrenos na área e a conseqüente especulação imobiliária;
- o adensamento vertical do bairro e suas conseqüências;
- a influência que o bairro exerce no surgimento e desenvolvimento de bairros vizinhos;
- a natureza da centralidade formada no bairro, relacionada com os conceitos teóricos enfocados.

O resultado da pesquisa pretende contribuir com um acervo documental para a memória da cidade, eliminando, na medida do possível, a escassez de informações pertinentes, tão úteis à compreensão do processo de produção e evolução do espaço urbano.

Metodologia

Como estratégia metodológica, a opção adotada para o desenvolvimento da dissertação foi a abordagem indutiva. Nessa perspectiva, foi considerado como objeto empírico o espaço onde se configura a centralidade formada no bairro da Aldeota. O objeto conceitual é a formação da centralidade, apreciado segundo a óptica de diferentes autores, que têm desenvolvido teorias concernentes ao tema.

No que tange à obtenção do material empírico referente à área em estudo, foram realizadas análises das mudanças impostas à legislação urbana, apreciando-se o que ocorreu no espaço do bairro, particularmente quanto ao resultado da ação de políticas públicas e privadas. Além dos trabalhos de campo, a investigação empírica compreendeu também a obtenção de informações mediante contato direto com usuários do bairro e agentes produtores do espaço, acrescida do levantamento de dados e de documentos no que se trata de uma realidade social concreta.

Foram enfocados aspectos teóricos e conceituais ligados ao tema, quer apoiados em uma bibliografia nacional e internacional, quer analisados à luz da pesquisa empírica realizada no bairro. Questões teóricas relacionadas com o tema e necessárias à compreensão e análise da realidade foram consideradas, de modo que se possa propor um quadro teórico sintético, relacionado com o objetivo do estudo e com base no vasto acervo de informações obtido no desenrolar da pesquisa.

Os procedimentos metodológicos utilizados no desenvolvimento do trabalho constaram, portanto, de:

pesquisa bibliográfica e documental, como suporte e fundamentação teórica, de modo a focar aspectos conceituais e conhecer o que de mais significativo já se publicou sobre o tema. Neste sentido, avaliou-se o processo de descentralização verificado nas cidades brasileiras, de forma a se poder entender como o fenômeno ocorreu em Fortaleza, marcado com suas especificidades. Foi também realizado levantamento de material iconográfico e cartográfico que documenta a história da expansão do bairro, além da análise da legislação

urbana da Cidade, de investigações em jornais antigos e atuais e de pesquisas em *sites* da Internet.

A revisão da literatura especializada buscou situar o problema com relação a outros trabalhos pertinentes, ressaltando-se as afinidades e divergências. Seguiu-se metodologia que visa a indicar como a matéria é tratada por autores diversos, a fim de que possam ser comparados diferentes enfoques e perspectivas teóricas, elegendo-se as proposições que parecem ser de maior relevância em relação ao tema proposto.

Neste sentido, foram identificados autores que tratam do tema da *centralidade*, tomando como ponto de partida a teoria apresentada por Flávio Villaça em seu livro *O Espaço Intra-urbano no Brasil*, obra que aborda os conceitos de estrutura urbana, centros, deslocamento dos centros, bairros e segregação espacial, entre outros. O livro trata do processo de reestruturação intra-urbana das metrópoles brasileiras, "baseada numa dinâmica provocada pelas elites que abandonam o centro principal, formando novos centros" (VILLAÇA, 2001).

Esta reflexão de Villaça tanto constituiu uma referência teórica relevante para a compreensão da produção do espaço contemporâneo da centralidade espacial que vem se formando no bairro da Aldeota, como também possibilitou contextualizar as especificidades locais em outras experiências brasileiras.

Outro trabalho de especial importância, adotado como fonte de consulta na busca da definição e clarificação dos diferentes conceitos de centro e centralidade, foi a tese de doutorado da arquiteta Andréa de Oliveira Tourinho, intitulada *Do centro aos centros: base teórico-conceituais para o estudo da centralidade em São Paulo*, defendida na FAUUSP, em junho de 2004. Na tese, a autora - partindo de um quadro de indefinições de conceitos sobre o tema - faz cuidadosa revisão conceitual e rigorosa análise dos discursos científicos de diferentes disciplinas em relação à matéria, com vistas a encontrar "uma forma de entender os centros urbanos" (2004, p. 3), tanto no que se refere à sua essência, como ao papel que ele desempenha na estrutura urbana atual. Esse trabalho constituiu instrumental teórico fundamental na tarefa de conceituação da centralidade da Aldeota.

Estudos de outros autores nacionais e internacionais, que tratam de questões relacionadas à produção e reestruturação do espaço, também foram investigados, o que permitiu a

apreciação de diferentes maneiras de abordagem do tema. Como forma de atualização teórica e com o intuito de se conhecer "*l'état des questions*" com relação ao assunto, também foi objetivada uma pesquisa sobre o que tem sido publicado mais recentemente relativamente a experiências semelhantes, ocorridas em outros lugares do Brasil (e do mundo), no sentido de se estabelecerem comparações com o caso em estudo.

No que se refere à história da cidade de Fortaleza e do processo evolutivo do bairro da Aldeota, buscou-se apoio em obras de autores cearenses, sobretudo aquela do professor arquiteto José Liberal de Castro, estudioso das origens e do desenvolvimento da Cidade e da arquitetura cearense.

A pesquisa de campo foi empreendida com observações e constatações *in loco*, procurando-se verificar e analisar as diferentes mudanças na estrutura urbana do bairro, na forma de usar e ocupar o solo, que o fizeram caracterizar-se como uma centralidade urbana. Foram realizadas entrevistas com arquitetos, urbanistas, dirigentes de órgãos públicos, antigos e atuais habitantes do bairro, além de usuários em geral, no sentido de se avaliarem as diferentes visões relativas às alterações por que passou o bairro. Acrescentem-se também as pesquisas efetuadas em órgãos públicos e sindicatos - SEINF, SEMAN, SER II, CREA, SINDUSCON, SECOVI, IBGE² -, na busca de dados que comprovam a situação anterior e atual da área em estudo. E, finalmente, efetuou-se ampla documentação fotográfica, a fim de registrar as diversas modificações que alteraram a fisionomia do bairro nos últimos anos.

Estrutura da dissertação

A estrutura do trabalho procurou, de certo modo, seguir uma ordem cronológica do desenvolvimento do bairro, de sua transformação de zona residencial de alta renda em uma nova área de centralidade na cidade. Os dois primeiros capítulos tratam, portanto, de aspectos históricos relativos ao surgimento e evolução do bairro da Aldeota, desde as décadas iniciais do século XX, assim como sua consolidação como bairro elegante da cidade de Fortaleza, até meados da década de 1970. O terceiro é dedicado à análise da centralidade formada no bairro, desde aquele período até os dias atuais. Os pressupostos

² SEINF: Secretaria Municipal de Infra-estrutura, SEMAN: Secretaria Municipal do Meio Ambiente, SER II: Secretaria Municipal da Regional II, SINDUSCON-CE: Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Ceará, SECOVI Sindicato da Habitação do Ceará, CREA: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Ceará, IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

teóricos com relação ao tema "centralidade" foram abordados no capítulo quarto, no sentido de relacioná-los com o objeto de estudo.

O trabalho foi elaborado, pois, na perspectiva de privilegiar as singularidades específicas do processo ocorrido na capital cearense, tratando a centralidade da Aldeota como uma questão urbana de atual relevância.

A dissertação ficou dividida em cinco capítulos, cujos respectivos interesses podem ser resumidos na seqüência.

O primeiro capítulo - **RAÍZES DE UM BAIRRO EM FORTALEZA: ALDEOTA DE 1900 A 1930** - aborda a origem do bairro da Aldeota na cidade de Fortaleza, ou seja, procura investigar os principais fatores que intervieram na sua formação, as razões da transferência da população de mais alta renda para o bairro, que se deslocou inicialmente do centro da Cidade e da zona oeste, bem como sua evolução física nas primeiras décadas do século XX. O capítulo também comenta aspectos socioeconômicos e físicos da Cidade no início do século, quando do surgimento do bairro.

No segundo capítulo - **A CONSOLIDAÇÃO E A EXPANSÃO DE UM BAIRRO DE ELITE: ALDEOTA DE 1930 A 1972** - é focado o desenvolvimento do bairro, dos anos 30 aos anos 70 do século passado, quando a Aldeota se consolidou como bairro residencial de alta renda na cidade de Fortaleza. Ressalte-se que até o início dos anos 1970, o bairro era essencialmente residencial unifamiliar, com volumetria horizontal. O capítulo faz referência ainda aos primeiros planos urbanísticos propostos para a Cidade e suas interferências em relação ao desenvolvimento do bairro.

O terceiro capítulo - **A DINÂMICA URBANA RECENTE E O SURGIMENTO DE UM NOVO CENTRO: ALDEOTA DE 1972 A 2004** - trata da formação de um centro no bairro da Aldeota e seu desenvolvimento, enfocando as transformações do bairro e os fatores que induziram essas mudanças, decorrentes da inauguração do primeiro *shopping center* da Cidade, localizado no bairro, da transferência dos aparelhos de Estado para a área e das propostas da legislação urbana, abordando paralelamente o processo de "decadência" do centro principal da Cidade. Efetua-se ainda uma análise comparativa das transformações verificadas na estrutura urbana do bairro em três diferentes épocas - 1972, 1984 e 2004 - comprovando o surgimento e a consolidação de um novo centro na Cidade, privilegiando a

área que corresponde ao chamado centro da Aldeota. O capítulo reporta-se ainda à forma de atuação do Estado, nos seus diferentes papéis, como importante agente produtor desta centralidade.

No quarto capítulo - A CENTRALIDADE DA ALDEOTA COMO UMA QUESTÃO URBANA - busca-se enfocar aspectos teóricos e conceituais ligados ao tema, com base na literatura nacional e internacional, no sentido de articulá-los com a pesquisa empírica realizada no bairro. Foram selecionados textos de autores que estabelecem referenciais teóricos relevantes, a partir do enfoque e da análise de diferentes conceitos de centro e centralidade, os quais constituíram ferramentas essenciais para a compreensão da área estudada. Embora consideradas ao longo dos demais capítulos, determinadas questões teóricas referentes à matéria foram retomadas e aprofundadas, com o intuito de propiciar melhor compreensão da realidade, de forma a construir um quadro teórico sintético, relacionado com o objetivo de estudo. Todo o capítulo ampara-se em vasto acervo de informações obtido no decorrer da pesquisa, levando em consideração as questões urbanas recentes verificadas no espaço urbano do bairro.

As considerações finais foram formuladas no quinto e último capítulo, juntamente com reflexões atinentes às especificidades locais observadas, quer procurando inquirir quanto às tendências de evolução da área, quer considerando o comportamento atual do bairro, transformado num novo centro urbano, elitizado e diferenciado no contexto da Cidade.

Capítulo 1

Raízes de um bairro em Fortaleza: Aldeota de 1900 a 1930

A fim de se melhor compreender o processo de evolução e expansão do bairro da Aldeota, (fig. 01) torna-se necessário abordar alguns aspectos da sua formação e de seu desenvolvimento. Também se impõe localizar fatores que induziram o surgimento do bairro e as etapas que configuraram sua fisionomia atual. Neste sentido, serão formuladas rápidas considerações sobre a evolução urbana da cidade de Fortaleza, desde os primórdios de seu desenvolvimento.

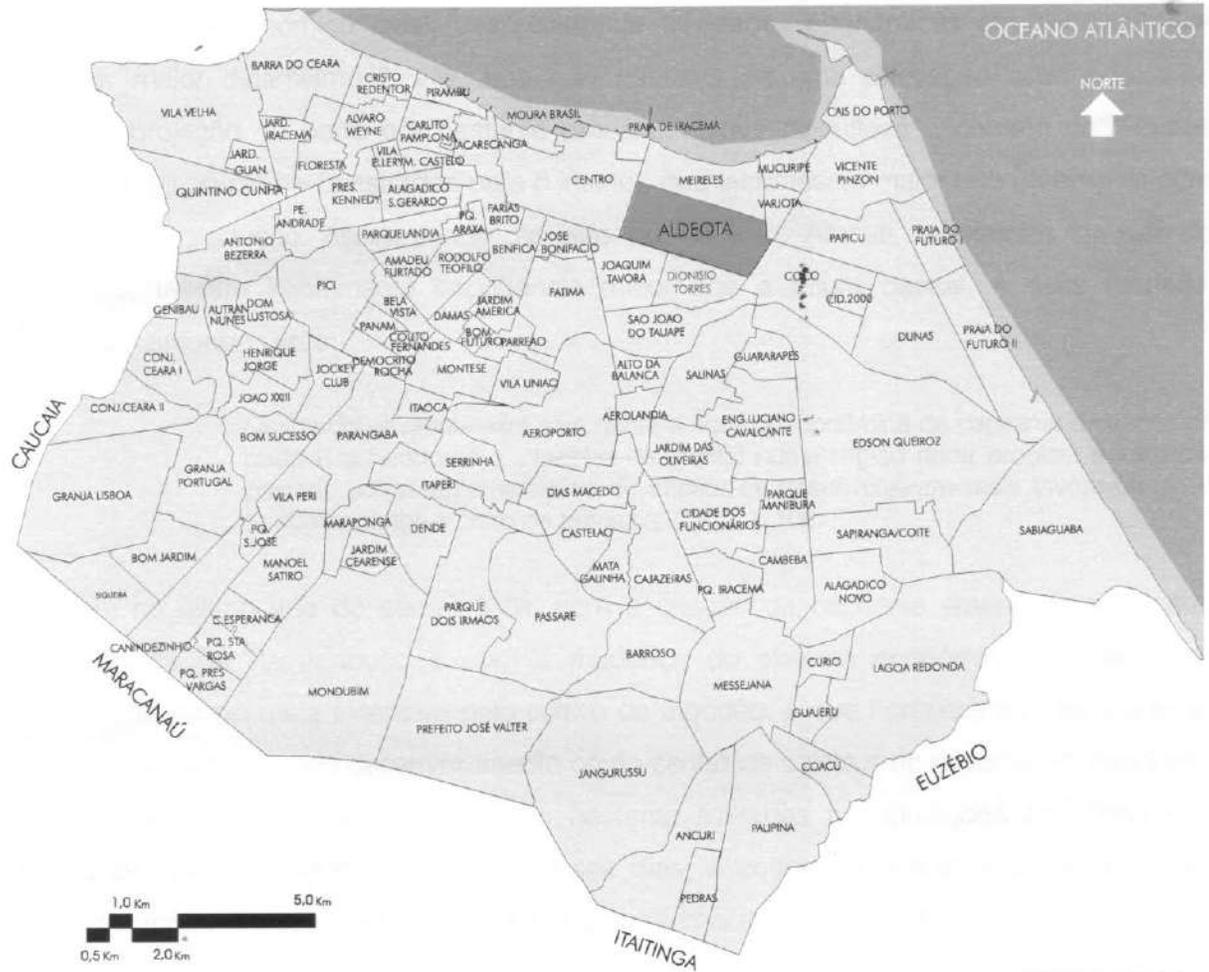
Um resumo da história da forma urbana fortalezense destaca distintas etapas de expansão, com rebatimento direto no bairro da Aldeota, cujo início pode ser fixado nos primeiros anos do século XX. Assim, procurou-se contextualizar o surgimento do bairro, para, em seguida, tentar descrever e analisar sua evolução por meio das diferentes fases do seu crescimento, até o início da década de 1970. Data desse período a elaboração do PLANDIRF – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza, pouco antes da grande transformação pela qual passou o bairro a partir de meados daquela década, alterando-lhe a fisionomia de bairro residencial unifamiliar, de volumetria horizontal, para o grande centro de comércio e negócios em que se converteu.

1.1 Antecedentes - a cidade de Fortaleza e os primeiros bairros residenciais das camadas de alta renda

1.1.1 A cidade de Fortaleza – de Vila do Forte à cidade da *Belle Époque*

Durante todo o século XVIII, a cidade de Fortaleza, então Vila da Fortaleza de Nossa Senhora da Assunção, jamais passou de um vilarejo isolado na Capitania do Ceará, tendo em vista o povoamento da Capitania ter-se verificado não no litoral, conforme seria presumível, mas

FIGURA 01
 LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO
 DA ALDEOTA NA CIDADE DE
 FORTALEZA



FONTE: PDDU-FOR 1992



sobretudo nos sertões, como consequência da pecuária extensiva. A aglomeração teve pouco desenvolvimento, porque, limitada à função administrativa, de sede da vila e posto militar de defesa, não havia outros fatores que pudessem dinamizar qualquer atividade comercial, principalmente pelas dificuldades de comunicações.

De fato, o crescimento de Fortaleza no período colonial foi bastante lento, em face do modesto cenário político-econômico local, desprovida de atividades econômicas em condições de provocar maior dinamismo à Vila, que não passava de uma povoação acanhada, sem qualquer projeção. O porto era bastante precário, o que dificultava o contato com outras regiões, e tão pouco havia estradas para o interior, que facilitassem maior relacionamento com as áreas de produção. Assim sendo, as vilas do Icó e do Aracati, localizadas no vale do Jaguaribe, tiveram inicialmente importância maior que a futura capital. A esse respeito, comenta Raimundo Girão:

Limitando-se quase exclusivamente a riqueza econômica da capitania à criação de gado e achando-se a vilazinha da capital numa região nada propícia à indústria pastoril, outras aglomerações do interior se desenvolveram mais favoravelmente, arrebatando-lhe o cetro de primazia. (1979, p.108).

Somente no último ano do século XVIII, com a criação da capitania autônoma do Ceará, desligada da de Pernambuco e com a mudança do sistema econômico, resultante da substituição da pecuária extensiva pelo cultivo do algodão, é que Fortaleza passou a ganhar importância, iniciando seu desenvolvimento como centro de coleta e de exportação algodoeira para a Inglaterra, embora ainda fossem bastante limitadas as condições portuárias e a dificuldade dos transportes terrestres. Nesses dias, a economia cearense começava a se inserir nas regras e nos interesses do capitalismo internacional, que então se consolidava.

Fortaleza, nas primeiras décadas do século XIX, ainda muito pequena, estendeu-se de forma espontânea, acomodada às curvas do riacho Pajeú. A área urbanizada limitava-se basicamente à zona central. Nessa ocasião, é proposto um plano de arruamento (fig. 02), com o propósito de disciplinamento urbano, elaborado pelo tenente coronel de engenheiros português Antônio José da Silva Paulet, segundo um traçado em xadrez, que vai nortear o desenvolvimento físico da Cidade. O novo traçado, de inspiração neoclássica, estava inteiramente de acordo com as novas concepções urbanísticas da metrópole. Paulet também construiu, na mesma época, a fortaleza de Nossa. Sra. da Assunção e um mercado público.

No que se refere à organização da Vila,

Sabe-se também que em 1813 [Paulet] executou a abertura de uma via do lado oriental do riacho Pajeú, então obstáculo físico à expansão da vila para ao leste. Essa rua nascia no largo da matriz (Praça da Sé), dirigindo-se em linha reta para o sul até encontrar a curva do riacho [...] por certo se destinava a balizar algum sistema ortogonal, provavelmente desejado para o trecho leste da cidade, todavia não consubstanciado por consequência de posterior intervenção. (CASTRO, 1994, p. 49).

Em 1823, Fortaleza é elevada à categoria de cidade, com o nome de *Fortaleza de Nova Bragança*. A produção do algodão se intensifica e seu porto ganha importância. A partir dessa época, seja pelo declínio da influência de outras vilas, seja pelo aparecimento de novas funções urbanas, como a de centro exportador, Fortaleza, durante todo o século XIX, irá lentamente definir sua posição hegemônica em relação às outras cidades cearenses. Torna-se o principal centro coletor e distribuidor de produtos de exportação e importação, substituindo Aracati no comando das relações comerciais e ampliando sua influência político-econômica sobre todo o Ceará.

A Cidade passa a contar com maior disciplinamento urbano, sobretudo a partir da administração do boticário Ferreira (1843-1859), com a proibição da construção de becos estreitos e ruas tortuosas no núcleo central, dando início a um processo de remodelação da Cidade, na busca de um aprimoramento da aparência urbana, realizações concretizadas de forma modesta, haja vista as limitações econômicas locais.

As plantas de Adolfo Herbster

Foi de especial importância a participação de Adolfo Herbster (1826-1893) como arquiteto da Câmara, durante a administração de Antônio Rodrigues Ferreira (Niterói 1801 – Fortaleza 1859), o boticário Ferreira. A planta que ele elabora para a cidade em 1859 - *Planta Exacta da Capital do Ceará* (fig 03) - constitui um retrato fiel da cidade, contendo inclusive nomes de logradouros e localização dos edifícios públicos, civis e religiosos. Conforme descreve Castro,

...naqueles dias, a Fortaleza não passava de um pequeno quadrilátero já arruado, justaposto à área ocupada pela vila no começo do século, ainda acomodada ao Pajeú. Aparecem já os primeiros sinais de ocupação da zona leste, a barlavento da rua do Sampaio, particularmente a Casa de Educandos (atual colégio da Imaculada Conceição). (1994, p. 64).

A partir dessa época, a Cidade passa a se inserir no ciclo de transformações e modernização que o País conhece no século XIX. A segunda metade do século, principalmente as últimas décadas, coincide com a época das realizações que levam Fortaleza para uma posição de importância dentro da Província. O progresso da Cidade foi acentuado a partir de 1866, com a

FIGURA 02: PLANTA SILVA PAULET

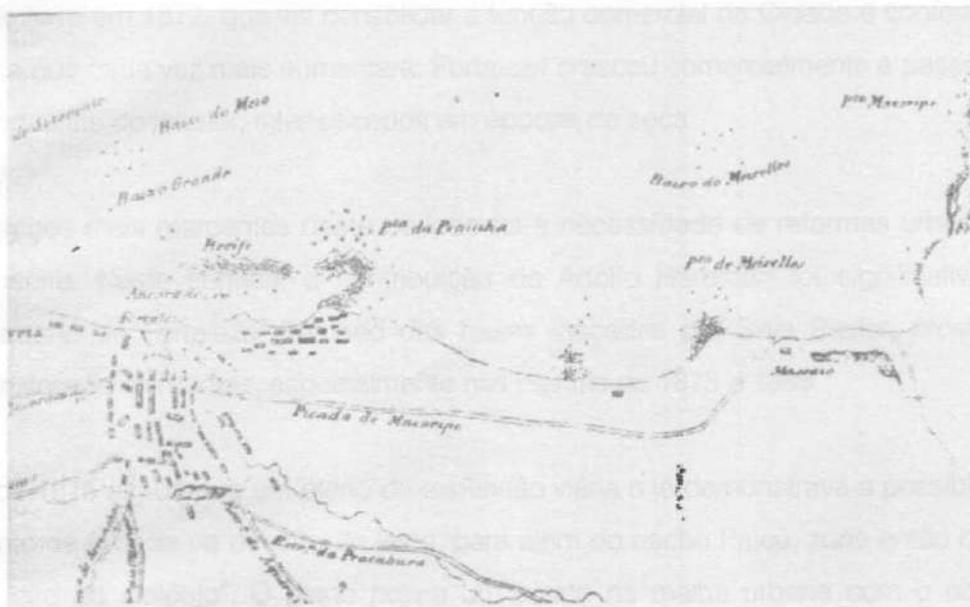
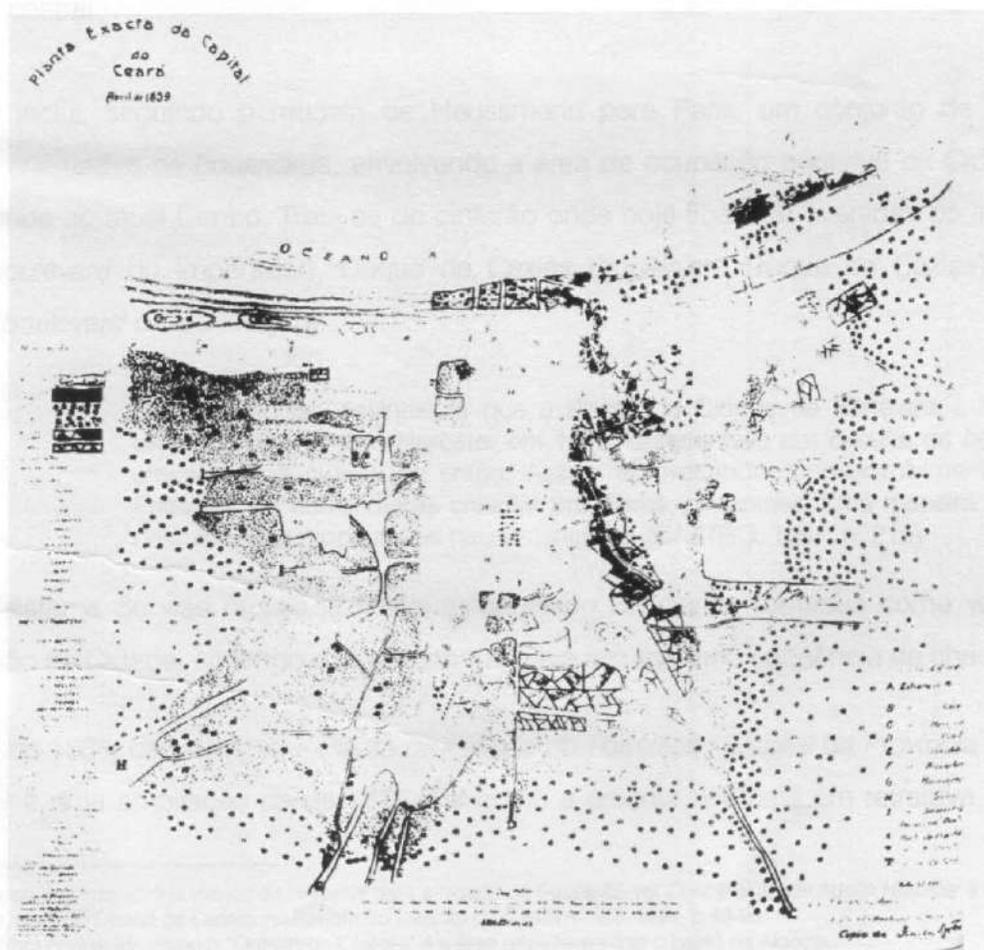


FIGURA 03: PLANTA ADOLFO HERBSTER 1859



criação de uma linha de navios a vapor para a Europa, ao mesmo tempo em que ocorriam melhorias das vias de comunicação para o interior. Fato relevante também foi a construção da estrada de ferro em 1872, que vai consolidar a função comercial da Cidade e conferir-lhe uma hegemonia que cada vez mais aumentará. Fortaleza cresceu comercialmente e passou a atrair fluxos migratórios do interior, intensificados em épocas de seca.

Um dos traços mais marcantes deste período foi a necessidade de reformas urbanas que a Cidade inspira. Neste sentido, a contribuição de Adolfo Herbster³ foi significativa para o traçado urbano de Fortaleza. Partindo das bases lançadas por Silva Paulet, prossegue no plano de extensão em xadrez, especialmente nas plantas de 1875 e 1888.

A planta de 1875 (fig.04) era um plano de expansão viária e já demonstrava a possibilidade de crescimento da Cidade na direção do leste, para além do riacho Pajeú, zona então conhecida como Outeiro do Colégio⁴. O plano previa um ajuste na malha urbana com o objetivo de superar as dificuldades oferecidas pela presença do riacho, que dificultava a expansão da cidade nessa direção. Há uma clara intenção de proceder a uma ampliação urbana incorporando a vasta área a leste da Cidade, até então pouco povoada e sem integração com o núcleo central.

O plano inclui, seguindo o modelo de Haussmann para Paris, um conjunto de avenidas também chamadas de *boulevards*, envolvendo a área de ocupação contínua da Cidade, que corresponde ao atual Centro. Trata-se do cinturão onde hoje ficam as avenidas do Imperador (então *boulevard* do Imperador), Duque de Caxias (*boulevard* Duque de Caxias), e Dom Manuel (*boulevard* da Conceição).

Neste particular, assinala-se que a Planta da Cidade de Fortaleza e Subúrbios, preparada por Adolfo Herbster em 1875, apresentava um circuito de *boulevards*, envolvendo a cidade de então. Assim, aproveitando o desenvolvimento urbano, Fortaleza, tal como outras cidades brasileiras, encontrava uma maneira indolor de participar das proposições haussmanianas. (CASTRO, 1987, p. 215).

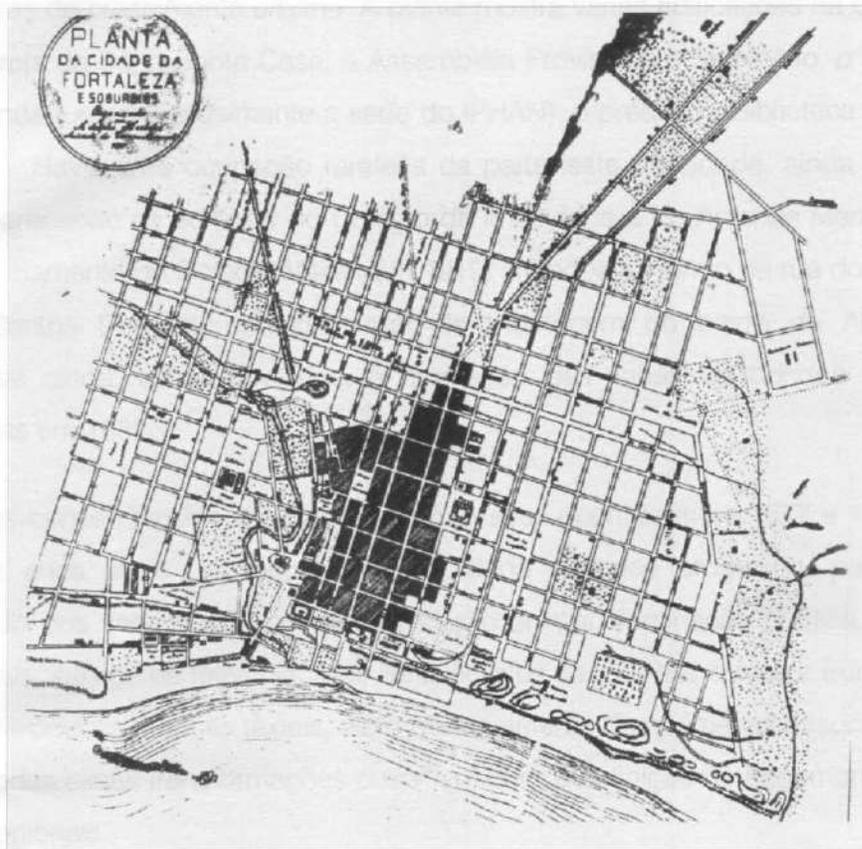
O atual sistema de vias radiais já ficava evidenciado na planta, tomadas como vetores de penetração da Cidade, ao longo das quais começava a surgir uma seqüência de chácaras.

A planta de 1888, de Herbster, – *Planta da Cidade da Fortaleza / Capital da Província do Ceará* (fig. 05) - é uma ampliação da de 1875. Tal como a anterior, ela também retratava a Cidade

³ Para maior conhecimento dos Planos de Herbster para a cidade de Fortaleza, ver *Contribuição de Adolfo Herbster à forma urbana de Fortaleza*, de José Liberal de Castro, na Revista do Instituto do Ceará n° 108, 1994, p.43-90.

⁴ A zona outrora conhecida como o "Outeiro do Colégio" é a área onde teve início o bairro da Aldeota.

FIGURA 04: PLANTA ADOLFO HERBSTER 1875



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA

FIGURA 05: PLANTA ADOLFO HERBSTER 1888



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA

construída e também visava à expansão física organizada, representando as quadras em áreas futuras de crescimento urbano. A planta mostra várias edificações na Cidade, dentre as quais a Igreja da Sé, a Santa Casa, a Assembléia Provincial, o Seminário, o prédio da Escola Normal (onde funciona atualmente a sede do IPHAN), o prédio da Biblioteca Pública na Praça do Ferreira. Havia uma ocupação rarefeita da parte leste da cidade, ainda bem próxima do centro, aparecendo os edifícios do Colégio da Imaculada e do Asilo de Mendicidade (cedido para funcionamento do Colégio Militar, em 1919) situados ao longo da rua do Colégio, a futura avenida Santos Dumont, principal vetor de montagem do bairro da Aldeota. A planta apresentava ainda, como novidade, a marcação das linhas de bondes à tração animal, inauguradas em 1882.

Apesar das conseqüências trágicas da grande seca ocorrida entre 1877 e 1879, repetida em 1888, nos anos finais do século XIX, a Cidade conhece progresso, patenteado com a inauguração dos serviços de bondes de tração animal, iluminação pública, calçamento nas ruas centrais, serviço de telefonia, rede de telégrafos para o País e para a Europa, a instalação de algumas poucas fábricas têxteis, além do surgimento das primeiras associações culturais e sociais. Todas essas transformações culminam com a definição de hegemonia da Capital nos quadros regionais.

A população crescia e a estrutura social urbana diversificou-se, mostrando suas primeiras camadas de estratificação, marcadas pelos contingentes mais pobres. Também foram aumentando os segmentos sociais dominantes – as elites comerciais, industriais e agrárias – assim como a classe média, formada por profissionais liberais, comerciários e funcionários públicos. Os negócios de importação e exportação fizeram surgir na Cidade uma burguesia meio europeizada, a qual, embora pouco numerosa, tinha condições de impor, como modelo, suas aspirações e seu modo de vida.

O aformoseamento da Cidade

No final do século XIX e princípio do século XX, o Ceará foi dominado pelo governo oligárquico do comendador Antônio Pinto Nogueira Accioly, época durante a qual o coronel Guilherme Rocha foi seguidamente nomeado intendente (1892 a 1912), ficando por 20 anos ininterruptos no comando do Executivo Municipal. Ao longo desse período, o Intendente – um dos "dirigentes" da vida social da Capital - demonstrou estar alinhado aos anseios das elites pela remodelação urbana, com uma gestão basicamente voltada para o embelezamento geral da

Cidade, sendo considerado pela historiografia cearense como um dos administradores municipais que mais fizeram pelo melhoramento da capital fortalezense.

Considerado homem de 'fino trato' e integrado na vida social elegante, Rocha, assim como os demais agentes modernizadores de seu tempo, considerava que a remodelação do ambiente urbano, via embelezamento espacial e construção de belos monumentos e edificações públicas, efetivamente concorria para introjetar, na coletividade, a adoção de virtudes cívicas e modos civilizados. (PONTE, 1995, p. 39).

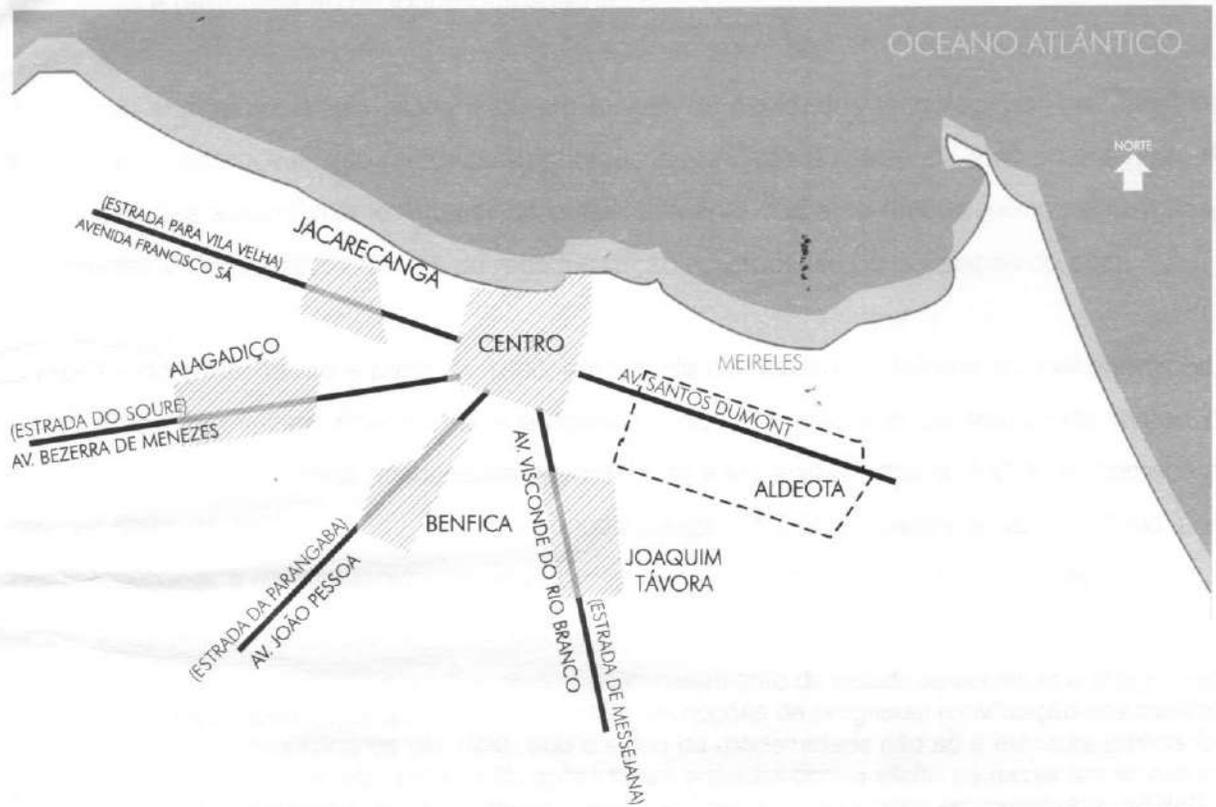
A ação dos administradores se restringia, porém, a um chamado *aformoseamento* da Cidade, que constou, basicamente do ajardinamento de praças. Afora a construção do Mercado de Ferro (1897), e posteriormente a construção do Teatro José de Alencar (1910), as reformas incluíam apenas o embelezamento dos logradouros públicos.

O Código de Posturas, aprovado pela Câmara Municipal fortalezense em 1893, já evidenciava preocupações em relação à imagem da Cidade. Para manter a harmonia do conjunto urbano, chega a impedir as construções que não estivessem de acordo com as linhas gerais definidas pelo Código, que estabelecia normas artísticas e higiênicas para a Cidade em geral. A propósito, a preocupação com a saúde pública "se manteve constante durante toda a Primeira República no discurso dos poderes públicos e das instituições de saber locais, pois "embelezamento urbano, saneamento e higienização pública eram sinônimo de civilização". (JUCÁ, 2003, p.15).

Em torno de 1900 e no início do século passado, a cidade de Fortaleza ainda era uma aglomeração urbana bem modesta, não possuindo no território do município mais do que 48 mil habitantes, não mais que 30 mil na área urbana. No que se refere à ocupação, restringia-se ao Centro e arredores, à área da praia de Iracema, e para leste, o bairro do Outeiro – denominação hoje praticamente extinta (fig. 06). Não ia além do atual Colégio Militar, antigo Asilo de Mendicidade. O bairro da Aldeota figurava então entre os arredores da Cidade, e, por isso, muitas vezes chamado de arrabaldes. A expansão para leste, embora parcialmente bloqueada pelo riacho Pajeú, começava a se processar, timidamente.

Paralelamente à expansão maciça do Centro, a Cidade começava também a espalhar-se ao longo das estradas de penetração, principalmente a de Soure (Caucaia), Parangaba e Messejana, canais por onde afluíam migrantes vindo do interior.

FIGURA 06
FORMA DE OCUPAÇÃO DA CIDADE DE
FORTALEZA NO INÍCIO DO SÉCULO XX



O limiar do século XX e os indícios de modernidade

A expansão da Cidade se resumia a um alastramento da zona ocupada, observando os mesmos padrões viários, não ocorrendo qualquer intervenção remodeladora. O "aformoseamento" da Cidade, iniciado nos fins do século XIX, continuava a preocupar seus administradores nas primeiras décadas do século XX, resumido à execução de novos jardins em praças e remodelação de logradouros públicos.

A Cidade, entretanto, exigia mudanças, em função de novidades tecnológicas que surgiam, entre elas o automóvel, que pedia pavimentação apropriada e caixas de ruas mais largas. A introdução dos automóveis, e mais ainda o aparecimento dos auto-ônibus movido a gasolina, representaram expressivos fatores de reestruturação no processo de ocupação do solo.

A rapidez do crescimento a partir de 1890, em virtude de poderosos fatores socioeconômicos, gerou uma nova espacialização. O aparecimento dos novos meios de transporte forçou o surgimento de novas áreas residenciais, favorecendo a expansão urbana. A Cidade começa a crescer para os lados do Benfica e da Jacarecanga. O Centro passa a ser ocupado por prédios públicos e os migrantes sertanejos começam a ser empurrados para a periferia.

A partir do disciplinamento e aformoseamento da cidade se construía a imagem de uma Fortaleza moderna, alinhada às noções de progresso e civilização nos moldes republicanos até 1930. Sob o signo da modernidade não só a estrutura urbana foi modificada, várias edificações foram erguidas com o intuito de recriar um ambiente moderno, sendo o Theatro José de Alencar a obra mais representativa. (PONTE, 2001, p. 35).

É preciso, aliás, ressaltar que um dos principais elementos simbólicos presentes na recente história urbana de Fortaleza é o mito da modernidade, rebatido sobre a imagem da Cidade, ambos associados a práticas econômicas e políticas, marcadas pela intensa participação do Estado, tornando este final de século XIX e início do século XX um momento emblemático.

Gradativamente, difundiu-se no Ocidente o conceito de modernidade, já presente na Europa desde o século XVII. Tal noção se refere à crença de que a ciência e a técnica podem resolver os problemas da humanidade, levando os homens a atingir a felicidade. Este conceito é percebido preferencialmente no campo das idéias, teorias e estudos relacionados à sociedade, à natureza, ao direito e até mesmo à religião.

De acordo com Giddens (1991, p.11), "a modernidade refere-se a estilo, costume de vida ou organização social que emergiram na Europa a partir do século XVII e que ulteriormente se tornaram mais ou menos mundiais em sua influência". Essa idéia relaciona-se, sobretudo, com o progresso material, baseado na industrialização, racionalização, valorização da técnica, urbanização, etc. A modernidade se caracteriza, enfim, por uma constante busca pelo novo, constituindo, conseqüentemente, uma ruptura com as tradições e os antigos conceitos.

Essas idéias encontraram grande receptividade no Brasil, aliando-se ao "espírito de mudanças" associado aos acontecimentos da época, como a abolição da escravatura e a proclamação da República. O anseio de progresso era compartilhado pelas elites econômica e política nacionais, que pretendiam alinhar-se com as novas tendências que emanavam da Europa, principalmente da França, então referência de civilização e modernidade.

No que se refere ao urbano, essa busca pelo "moderno" se fez sentir, nos primeiros anos do século XX, nas principais cidades brasileiras, quando se perséguiu o ideal de uma aparência "progressista", mediante a implementação de medidas higienizadoras e disciplinadoras do espaço das cidades, tanto com o intuito de conferir-lhes um aspecto de saúde e beleza como com a finalidade de extinguir a imagem de subdesenvolvimento e atraso normalmente associada aos países pobres. Fortaleza, tal como outras cidades, também participou do processo, inserindo-se desde então no cenário nacional como um dos principais centros urbanos do País:

A valorização da cidade como vitrine da civilização, exigindo a modificação dos espaços urbanos, incentiva o surgimento de novas formas que permitissem o conforto ou que favorecessem a exibição das classes dirigentes. Seriam, portanto, fatos conseqüentes tanto a transposição da vida social de uma Europa *belle époque* como a importação, pelos trópicos, da própria organização formal da arquitetura. À República recém implantada, à grande mudança política que pretendia renovar uma "sociedade anacrônica", deveria corresponder a modernização na aparência física do meio urbano. (CASTRO, 1987, p.215).

Aderindo às reformas sociais e espaciais da "capital do século XIX"⁵, Fortaleza representava no plano material seu enquadramento simbólico na linha temporal e ascendente do progresso ocidental, de matriz indiscutivelmente européia. (SILVA FILHO, 2001, p.108).

⁵ Expressão cunhada e consagrada pelo filósofo Walter Benjamin para designar a cidade de Paris, em seus estudos sobre o advento da metrópole moderna como fenômeno relativo à expansão mundial do capitalismo nos meados do século XIX.

1.1.2 A estratificação social e os primeiros bairros elegantes de Fortaleza

De acordo com o arquiteto Flávio Villaça (2001), em todas as cidades brasileiras, existe uma tendência de segregação espacial dos bairros residenciais das distintas classes sociais, criando-se sítios sociais muito particulares.

Entende-se por segregação urbana, de acordo com a definição de Castells (2000, p.250), a tendência à organização do espaço em "zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença como também de hierarquia".

Desde a segunda metade do séc. XIX, quando a maioria das atuais metrópoles do País começou a apresentar altas taxas de crescimento, as classes de renda mais alta passaram a exibir um processo de segregação que persiste até hoje. Em todas elas, sem exceção, observa-se uma tendência de segregação das classes em uma única e mesma "região geral"⁶ da cidade, onde se concentram os mais ricos, aqueles que possuem mais prestígio, poder e *status*.

Fatores de ordem cultural, associados a atrativos do sítio natural e à localização, principalmente em termos de acessibilidade ao Centro, têm ditado a espacialização como tendência. Foram esses fatores que comandaram os interesses imobiliários, a fim de atender ao novo estilo de vida das camadas de alta renda.

A cidade de Fortaleza, assim como outras cidades brasileiras, desde o início de sua expansão urbana, também apresentou espaços de configuração assentados sobre a base de forte segmentação social. As pessoas que compunham os círculos sociais mais elevados, ligados às atividades comerciais da Cidade, começaram a se agregar isoladamente, na procura de estabelecer uma hierarquia social marcada por segregação espacial, por via das novas formas de localização.

Em torno de 1900, e nos anos iniciais do século XX, a população mais abastada da Cidade ainda residia no Centro. Em função do aumento das atividades comerciais na parte central, iniciou um deslocamento para outras áreas urbanas, tanto com o intuito de fugir dos incômodos produzidos pela ampliação de atividades pouco compatíveis com os padrões de

⁶ Villaça utiliza a expressão "região geral" para designar uma parte da cidade que possui uma certa homogeneidade social, onde tendem a se concentrar as camadas de renda mais alta.

conforto almejados, como também pela procura de estabelecer uma hierarquia social mediante a segregação espacial provocada pela nova localização, fato bastante comum em outras cidades brasileiras.

As camadas de mais alta renda começavam então a se segregar, de acordo com seus interesses e suas aspirações, procurando bairros mais seguros e confortáveis, onde pudessem se isolar como conjuntos homogêneos, longe dos tumultos urbanos. O deslocamento da classe dominante, ao abandonar o Centro como local de moradia, resulta, portanto, no surgimento dos primeiros bairros elegantes da cidade:

Assim, a expansão da cidade passava a conhecer novas diretrizes não apenas no simples alastramento do casario, mas começava a evidenciar uma organização social fortemente diferenciada, com o aparecimento dos bairros dos ricos, dos remediados, dos pobres e dos muito pobres, iniciando-se um processo de segregação hoje tão marcado. (CASTRO, 1987, p. 232).

Observou-se de início uma tendência de valorização das chácaras distantes, localizadas na periferia da Cidade, principalmente junto às estradas de Soure, Parangaba e Messejana, prenunciando a origem dos bairros de Alagadiço, Benfica e Joaquim Távora. Essas áreas, no entanto, eram caminhos que conduziam ao interior do Estado, razão pela qual os setores mais abastados decidiram por se fixar nas áreas oeste e leste da Cidade, de certo modo estanques, onde ficariam mais isolados. Tal fato ocasionou o nascimento dos bairros da Jacarecanga, primeiramente, e, mais tarde, da Praia de Iracema e da Aldeota, este então um grande descampado.

Jacarecanga constituiu, dessa forma, o primeiro bairro dito “elegante” da Cidade, onde habitavam as famílias mais ricas, a burguesia comercial e agrária, que mantinham domicílio na Capital e dominavam politicamente o Estado. Observou-se, então, no bairro, nas primeiras décadas do século XX, o surgimento de um conjunto de palacetes, situados entre a praça da Lagoinha e a praça Fernandes Vieira (hoje praça Gustavo Barroso). Essas casas foram construídas de acordo com as variações formais do ecletismo arquitetônico vigente na época, e destacavam-se substancialmente das demais, edificadas em outras áreas da Cidade (fotos 01 e 02).

Segundo Castro (1987), esse direcionamento inicial para oeste apoiava-se na proximidade do Centro e na continuidade “da massa urbana em expansão”, além do que, o encaminhamento para o leste era parcialmente obstruído pela presença do riacho Pajeú. A ocupação da área, porém, dava-se de modo restrito, talvez pelo fato de não constituir uma das vias de acesso da Cidade, ou seja, não constituir um dos vetores de penetração para o interior do Estado.



Foto 01
Palacete em Jacarecanga
Fonte: Maurício Cals



Foto 02
Palacete em Jacarecanga
Fonte: Maurício Cals

A proximidade da via férrea no bairro de Jacarecanga, entretanto, com o ruído dos trens perturbando a tranqüilidade dos moradores, somada ao aparecimento das primeiras indústrias⁷ na zona oeste da Cidade, inibiram o crescimento do bairro. Seus habitantes ricos passaram a procurar outros locais para fixar residência, longe da vizinhança indesejada – o proletariado – e de qualquer problema que lhes transtornasse a tranqüila moradia.

A concentração das indústrias (Baturité, Usina Gurgel, São José) na zona oeste da cidade acelera o processo de ocupação operária da área próxima às unidades fabris, reproduzindo a organização clássica do início da industrialização, onde a indústria pressupõe e incentiva as aglomerações de trabalhadores. (ANDRADE, 1990, p. 72).

É sabido, também, que outro fator de evasão da população de mais alta renda da Jacarecanga foi o grande afluxo de migrantes vindos do interior, como consequência da seca de 1932. Começaram a se formar então, inúmeras favelas no bairro, tornando ainda mais incômoda a moradia para a classe mais abastada, que passou a se deslocar em direção ao bairro da Aldeota, ao leste.

1.2 A ocupação do leste – o surgimento do bairro da Aldeota

1.2.1 Fatores que induziram a formação do bairro e seu crescimento nas primeiras décadas do século XX

O surgimento do bairro da Aldeota, tendo a avenida Santos Dumont como eixo de expansão significativo, estava, de certo modo, antevisto desde o século XIX por Adolfo Herbster. Efetivou-se, entretanto, somente nas primeiras décadas do século XX, com o deslocamento das classes mais abastadas do Centro e da zona oeste no sentido leste. A Aldeota, desde então, se configurou como o local preferido da burguesia. O seu clima ameno, privilegiado, constituiu importante fator de atração para uma população constituída pela classe dominante, na verdade uma elite financeira do Ceará, o que conferiu elevado *status* ao bairro, desde a sua formação.

⁷ As primeiras fábricas que surgiram em Jacarecanga foram: a Usina Gurgel (1919), de A. D. Siqueira, a fábrica S. José (1926), de Frota Siqueira e F. Gomes & Cia. Ltda., a fábrica Baturité (1927), de José Pinto do Carmo & filho Ltda., e posteriormente a fábrica Sta Cecília (1945), de M.L. Barbosa. "No setor de beneficiamento de algodão, como medida de expansão e beneficiamento do mercado, em 1924, Filomeno Gomes funda, juntamente com Siqueira Gurgel e Gomes e Cia. Ltda., uma usina 'central' de beneficiamento. O empresário Filomeno Gomes também convida o experiente empresário A. Diogo de Siqueira, de quem já era sócio na usina Gurgel, e instala a empresa Frota Siqueira Filomeno Gomes & Cia. Ltda." (ANDRADE, 1990, p. 71).

Embora grande parte das pessoas que primeiro se fixaram no bairro declararem que anteriormente já haviam morado no Centro, sabe-se que os primeiros habitantes da Aldeota provinham também de outros bairros. Como razão da mudança, apresentavam o clima, que diziam excelente, e a obtenção de *status* mais elevado. Saíam do Alagadiço porque era uma zona, como o próprio nome diz, sempre alagada; de Joaquim Távora, por causa do tráfego em via estreita; e de Jacarecanga, pelos motivos já citados, bem como porque “a aeração passava primeiro pelo lado leste”, conforme depoimento de um morador. A preferência por áreas mais aprazíveis, já constatada em outras cidades brasileiras, também se confirmou em Fortaleza.

A Aldeota tornou-se então a melhor opção de moradia, mas sua ocupação se deu muito lentamente, principalmente até a década de 1930, sobretudo por não se tratar de caminho ou saída da Cidade. O bairro ficou um tanto isolado porque era também considerada área muito distante, pela maior parte da população, além do empecilho inicial de se transpor a barreira do riacho Pajeú, e das dificuldades de se alongarem as distâncias pela locomoção precária da época. Até o início do século XX havia apenas algumas casas dispersas pelas ruas paralelas ao *boulevard* Conceição (av. Dom Manuel), zona então conhecida como Outeiro.

O desenho em xadrez de suas quadras e ruas, bastante regular e acompanhando o traçado do Centro, deu ao bairro uma organização viária diferente do que ocorria nas áreas próximas às estradas da Cidade, onde as quadras apresentam desenho bastante irregular, tentando acomodar-se à diretriz oferecida pelas radiais.

Nas primeiras décadas do século passado, a Aldeota ainda era considerada um arrabalde, um lugar ermo, um areal inóspito e desabitado, onde existiam apenas algumas chácaras e sítios. Na rua do Colégio (assim denominada pela presença, no começo da via, do Colégio da Imaculada Conceição (foto 03), fundado em 1865), isto é, na atual av. Santos Dumont, futuro vetor de ocupação do bairro da Aldeota, pouco a pouco surgiram algumas edificações de vulto, que começavam a se valorizar, sobretudo depois da implantação do Colégio Militar (foto 04), em 1919, já transformado em Quartel do Batalhão de Segurança desde 1911.

Desde essa época, no entender da população, o bairro foi ganhando aparência de lugar aristocrático, com a construção das primeiras mansões. As casas construídas inicialmente na Aldeota eram quase todas tipo “chalé”, chamadas à época de chácaras, embora a denominação não fosse apropriada, pelo tamanho do terreno. Ocupavam quase sempre grandes lotes, às vezes a quadra toda, situadas no centro do terreno, com grandes

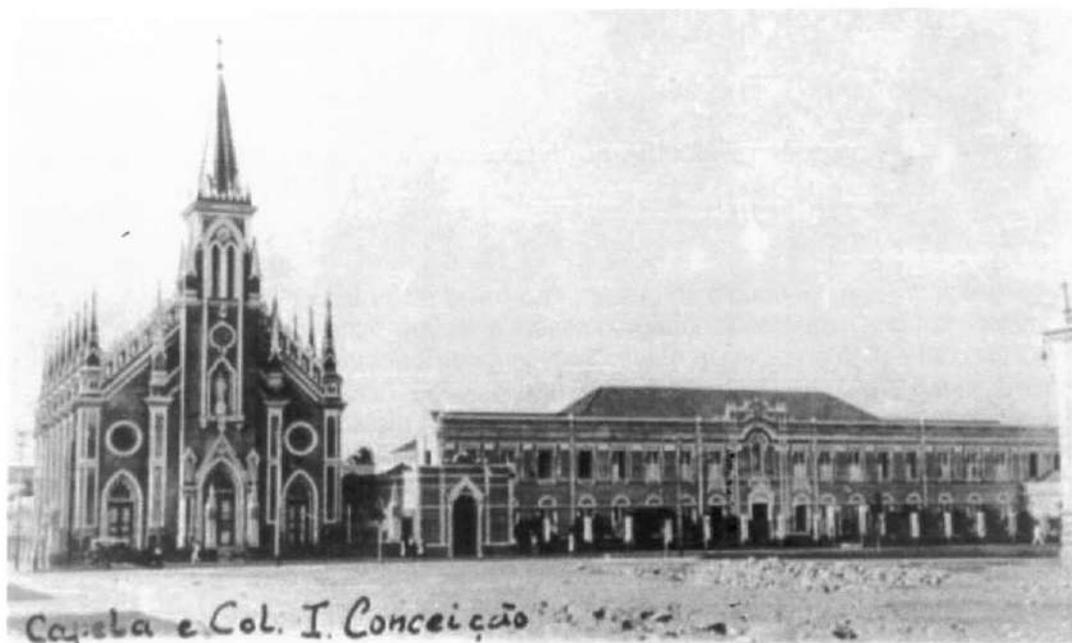


Foto 03
Igreja do Pequeno Grande e Colégio
da Imaculada Conceição (1957)
arquivo Nirez



Foto 04
Colégio Militar de Fortaleza (1957)
arquivo Nirez

afastamentos laterais⁸ (foto 05). Aliás, a adequação das necessidades da moradia burguesa a uma nova estrutura fundiária, que o Centro não atendia, através de lotes maiores e um padrão de implantação da residência "solta" em meio a áreas livres verdes foi outro fator que motivou o deslocamento para o bairro.

Raimundo Girão, em artigo publicado no "Jornal da Aldeota", cita a presença das primeiras mansões no bairro:

Deslocou-se para este bairro o progresso da cidade, com as chácaras mais ricas, aí morando, entre outros, o Desembargador João Firmino, o Pe. Domingues da Silva, o prof. Antônio Teodorico da Costa, o escrivão de órfãos Lindolfo Gondim, o advogado Antônio Fontenele, a família Gradvohl, o comerciante Demóstenes Brígido, o capitalista Adolfo Quixadá, cuja bela mansão foi comprada pelo Estado para servir de residência a seus presidentes, nele tendo morado o pres. Justiniano de Serpa. Hoje é o Colégio São João.⁹ (fotos 08, 09 e 10).

Essas casas já foram praticamente todas demolidas, restando muito poucos exemplares ainda vistos na avenida Santos Dumont, embora algumas estejam bastante alteradas e descaracterizadas. Por meio dos elementos arquitetônicos e detalhes construtivos utilizados delas pode-se determinar uma seqüência de períodos em que foram construídas. Nessas residências, de modo geral, podem ser identificadas quatro fases quanto ao aspecto formal, conforme a época em que foram construídas: 1) casas do final do século XIX e início do século XX, do tipo "chalés", com telhado aparente, três janelas na frente, varandas laterais, lambrequins e o arremate em frontão (foto 11); 2) (anos 1915-1930) predomínio de formas ecléticas, com incorporação de modismos da época (fotos 12 e 13); 3) (anos 30-40): influência dos modelos veiculados pelas revistas estrangeiras (foto 14); 4) (anos 40 em diante): buscam uma linguagem moderna com o uso de platibandas e inspiração no estilo *art déco*, às vezes resultando numa aparência *kitsch* (foto 15).

Merecia destaque, entre essas residências, o chamado "palacete do Plácido", construído entre 1918 e 1920 por Plácido de Carvalho, um comerciante que, em homenagem à sua mulher, de origem italiana, mandara construir a residência nos moldes de um castelo florentino, com materiais importados, em sua maioria (fotos 16, 17, 18). A edificação, executada segundo projeto adaptado por João Sabóia Barbosa, decididamente marcou a época inicial do bairro da Aldeota. Foi demolido em 1968, e, em seu lugar foi construído, anos mais tarde, o Centro de Artesanato de Fortaleza (foto 19).

⁸ Essa forma de ocupação favorece a substituição da residência (única num grande terreno) em prédios de apartamento, como vem ocorrendo nas últimas décadas (fotos 05, 06 e 07).

⁹ Raimundo Girão: *Aldeota ou Aldeotas?* publicado no "Jornal da Aldeota", ano 1, nº 2, 21 de novembro de 1981.

Foto 05
Residência av. Santos Dumont
Tipo de implantação da edificação,
comum no bairro da Aldeota



Foto 06
Terreno pronto para iniciar a construção
de edifício, onde pouco antes havia
uma residência, recentemente demolida



Foto 07
construção iniciada no mesmo terreno,
ocupando todo o lote

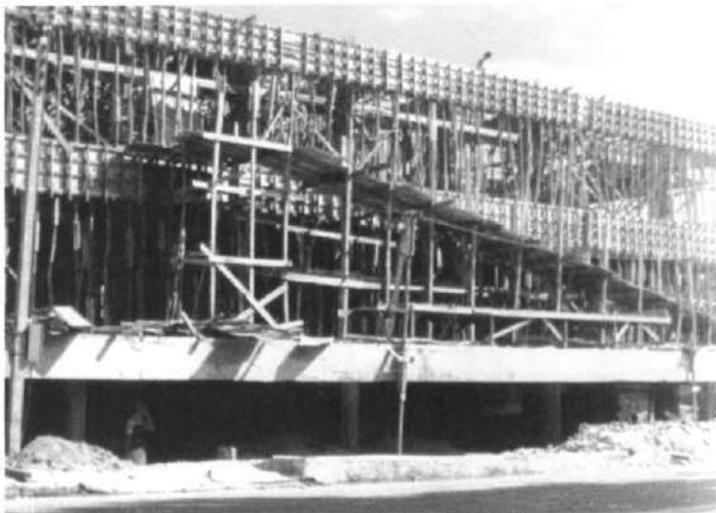


Foto 08
Residência Sr. Adolfo Quixadá
(av. Santos Dumont) – arquivo
Nirez



Foto 09
Colégio São João, adaptado no lugar da
residência – (av. Santos Dumont) – arquivo
Nirez

Foto 10
Colégio São João, reformado na década de 70,
e demolido posteriormente. (atualmente existe
um supermercado no local)



Foto 11

Residência tipo "chalé" - av. Santos Dumont (demolida). Uma das primeiras residências construídas na avenida



Foto 12

Residência típica da arquitetura eclética de Fortaleza (av. Santos Dumont) - demolida



Foto 13

Residência típica da arquitetura eclética de Fortaleza (av. Santos Dumont) - demolida



Foto 14

Residência "estilo ...e o vento levou", fachada copiada de revistas estrangeiras (atual Tribunal Regional do Trabalho)



Foto 15

Exemplar "kistch", av. Santos Dumont (demolida)



Foto 16
Palacete "do Plácido", construído em 1918
(av. Santos Dumont) – arquivo Nirez



Foto 17
Palacete "do Plácido", construído em 1918
(av. Santos Dumont) – arquivo Nirez

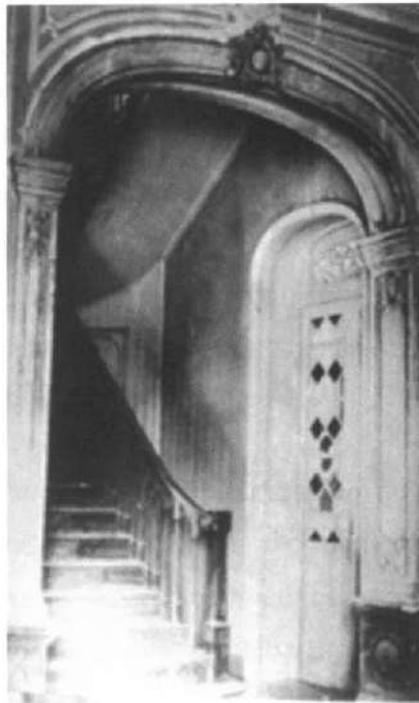


Foto 18
Palacete "do Plácido" – detalhe da escada
arquivo Nirez



Foto 19
Centro de Artesanato Luiza Távora, construído
em 1976 no lugar do palacete "do Plácido", e
reformado posteriormente

Em 1923, foi realizado o primeiro loteamento do bairro¹⁰, em terras de D. Noemi Quixadá, indo da av. Santos Dumont à antiga estrada Joaquim Alves, hoje rua Dep. Moreira da Rocha, entre as ruas Ildefonso Albano e Rui Barbosa. Os lotes eram todos de 50 palmos, como se observa ainda hoje pelos levantamentos da cidade, isto é, terrenos com frente de 11,00m ou seus múltiplos.

Apesar dos loteamentos definidos, a Aldeota, nessa época constituía-se quase que exclusivamente da av. Santos Dumont, que se chamou sucessivamente rua do Colégio, rua Gustavo Sampaio (1893), rua Dr. Nogueira Accioly (1900) e por fim av. Santos Dumont (1929), com uma ocupação rarefeita, até as imediações da rua Carlos Vasconcelos, onde se situava o final da linha dos bondes elétricos, em 1914 (fotos 20 e 21).

O bonde da Aldeota partia da Praça do Ferreira às meias horas e parava em frente à sua estação. Desse ponto em direção à leste, existiam trilhos, com a mesma bitola, até o Sítio Cocó do cap. Moura, numa extensão de 3.600 m. Esses trilhos foram inaugurados em 4 de março de 1896 e serviam à fábrica de tijolos do Cocó, de propriedade da firma Moura & Cia. O trecho desde a parada do bonde da Aldeota até a linha de tiro do estande do Exército que ficava no leito da atual rua Carlos Vasconcelos, era servido por um *trolley* e se destinava aos moradores do bairro da Aldeota. (LIMA, 1981).¹¹

O percurso do bonde (o de tração animal, primeiramente, e posteriormente os bondes elétricos¹²) pela av. Santos Dumont foi de fundamental importância para o processo de crescimento da Cidade na direção leste. E também conferiu maior importância à via, que passa a ter mais prestígio em função da presença do bonde, o qual serviu como fator de indução para fixação da população no bairro, conforme depoimento de um antigo morador. A linha conheceu ampliações sucessivas, contando no período final com uma extensão de 3,5 quilômetros.

Em 1924 (23 de abril) “apareceu, no bairro da Aldeota, bucolicamente instalado, o Ceará Country Club, formado, na mor parte, de pessoas da colônia inglesa¹³”. A presença do clube, no bairro, foi elemento de atração para fixação de moradias nas imediações, pois conforme atesta Freitas (2003), os clubes sociais, destinados ao lazer da classe mais abastada, atuaram também como “elementos indutores de ocupação de determinadas áreas”.

¹⁰ Loteamento realizado pelo então agrimensor da Prefeitura Municipal de Fortaleza, Fernando de Castro Lima, que forneceu os dados acima citados, no ano de 1984.

¹¹ Lima, Fernando de Castro - *Fortaleza antiga, os bondes*, publicado no Jornal da Aldeota, dezembro de 1981.

¹² Os bondes eletrificados herdaram basicamente toda a infra-estrutura de trilhos dos bondes de tração animal que os precederam, ampliando a rede e modernizando a tecnologia utilizada.

¹³ Girão, Raimundo – *Geografia Estética de Fortaleza* (1979, p. 158).



Fotos 20 e 21

Residências construídas na mesma quadra do Palacete "do Plácido", na av. Santos Dumont, onde se vêem os trilhos do bonde, à altura da rua Carlos Vasconcelos – arquivo Nirez



Foto 22

Praça do Colégio Militar, no início da década de 30, com a igreja do Cristo Rei recém construída – arquivo Nirez

O relato de um antigo morador do bairro¹⁴ oferece uma idéia de como era esta área da cidade, por volta de 1927:

Tomamos um bonde e viajamos até o final da linha da Aldeota, como se chamava o local. Descendo do bonde andamos por uns cinco minutos por areia bastante fofa até chegarmos ao local. Uma porção de coqueiros tinham sido plantados lá e ao lado de uma pequena casa. Num dos cantos do sítio havia um curral com algumas vacas que davam leite para o gosto da família e também para vender. Todas essas coisas me pareceram logo muito simpáticas, por vários motivos: Primeiro, o local, o silêncio, o clima mais agradável do que o centro de Fortaleza. Mais ou menos 15 minutos dava para ir à praia a pé, de maneira que se podia ouvir o murmúrio do mar e finalmente a possibilidade de se possuir algumas vacas.

Dois aspectos sempre se destacam nos relatos dos antigos moradores do bairro: o clima ameno, o mais agradável da Cidade, e o vasto areal de que era formada toda a área. De fato, o "areal frouxo" era um problema que a Cidade enfrentava na expansão da malha urbana, a ser resolvido, paulatinamente, com a pavimentação das ruas.

Uma foto do início da década de 1930 mostra, na área correspondente à atual Praça Eudoro Correia, um núcleo já consolidado formado pela Igreja do Cristo Rei, recém construída, o Colégio Militar e algumas residências ao fundo. Vêem-se também as linhas de bonde ao longo da Av. Santos Dumont. Ali terminava o bairro do Outeiro e tinha início o bairro da Aldeota, cuja expansão, para o leste, ocorreu tendo como referência a avenida (foto 22).

Atualmente, para efeito da cartografia da Prefeitura, o bairro é delimitado ao norte pelas ruas Pereira Filgueiras e av. Dom Luís, ao sul pela rua Pe. Valdevino, a leste pela rua Frei Mansueto e pela Via Férrea Parangaba-Mucuripe e a oeste pela rua João Cordeiro. A denominação "Aldeota", no entanto, extrapola o sentido físico da área delimitada dentro da urbe, trazendo implícita a idéia de *status* e ascensão social.

O deslocamento das camadas residenciais de alta renda

Segundo Goitia (1981, p.220), "em geral, as classes sociais mais elevadas sempre vão em busca de locais mais reservados e exclusivos, onde estejam menos sujeitas aos incômodos da uma urbe agitada e socialmente mesclada".

Nas grandes metrópoles brasileiras, conforme constata Villaça (2001, p.202), a população de mais alta renda sempre se desloca segundo uma mesma direção. Segundo o autor, a direção do caminhar verifica-se inicialmente em busca dos sítios mais aprazíveis. Consolida-se

¹⁴ Haeling, citado por Gomes, em *Imagens Indeléveis* (1991:17).

com o tempo, mantendo a mesma radial e ocupando o mesmo setor: “os fortes interesses dessas camadas fazem com que elas se apeguem com incrível obstinação a uma determinada direção de expansão territorial”.

A organização social baseada na segregação ocorre, pois, nas metrópoles brasileiras, em primeiro lugar em uma única “região geral” da cidade, e, em segundo lugar, formando “setores de círculos”, de acordo com o modelo de Hoyt¹⁵ (1939), citado por Villaça (2001). A forma de organização numa mesma radial, além de demonstrar a necessidade de manter o acesso ao Centro, permite também maior controle¹⁶ do espaço urbano, conforme teoria demonstrada pelo autor.

No caso de Fortaleza, pode-se dizer que, apesar de se confirmar a tese de Villaça, no que se refere ao deslocamento da população de mais alta renda, houve de início uma espécie de “redirecionamento”. Contrariando um processo que vinha se desenrolando segundo uma tendência de direcionamento para o sentido oeste, as elites vão migrar para outra área, a leste, formando o bairro da Aldeota, que passou a ser *locus* privilegiado da burguesia emergente da Cidade, desde 1930. A área passa a exercer enorme atrativo para a população, em virtude do *status* que lhe conferem os mais ricos, e a Aldeota surge como o novo bairro elegante da Cidade.

Ali surgem as classes mais abastadas – depois de um inicial deslocamento no sentido oeste, em direção ao bairro Jacarecanga – ocupando lotes com dimensões superiores aos da zona central, estabelecendo um padrão diferente quanto à relação entre o espaço construído e o não construído que, num primeiro momento, se traduzirá por taxas de ocupação inferiores às daquela área (FERNANDES, 2004, p.73).

Esse vetor de expansão se manteve a partir de então, sempre na direção leste-sudeste, dando origem a novos bairros. Mutações semelhantes aconteceram também em outras cidades brasileiras, como no Rio de Janeiro, quando, de início, as elites se fixaram no bairro de São Cristóvão, só depois se transferindo para a zona sul; em São Paulo, ao se deslocar a burguesia do Campos Elísios para os Jardins, e em Recife, do bairro da Madalena para Boa Viagem.

¹⁵ O modelo de Hoyt será comentado com mais detalhes no capítulo 4.

¹⁶ O geógrafo Roberto Lobato Corrêa (1983, p. 69) também comenta o modelo de Hoyt, o qual se baseia, segundo ele, “na tendência auto-segregativa da população de alto *status*, que se expande ao longo de um eixo de circulação que corta as melhores áreas da cidade, de onde então pode exercer um efetivo controle de seu território. A partir de sua ação estabelecem-se os demais grupos sociais em outros setores”.

Capítulo 2

A consolidação e a expansão de um bairro de elite: Aldeota de 1930 a 1972

Este capítulo trata do desenvolvimento do bairro, dos anos 30 aos anos 70 do século passado, quando a Aldeota se consolidou como zona residencial de alta renda na cidade de Fortaleza. O capítulo faz referência também aos primeiros planos urbanísticos propostos para a cidade e suas interferências com relação à expansão do bairro.

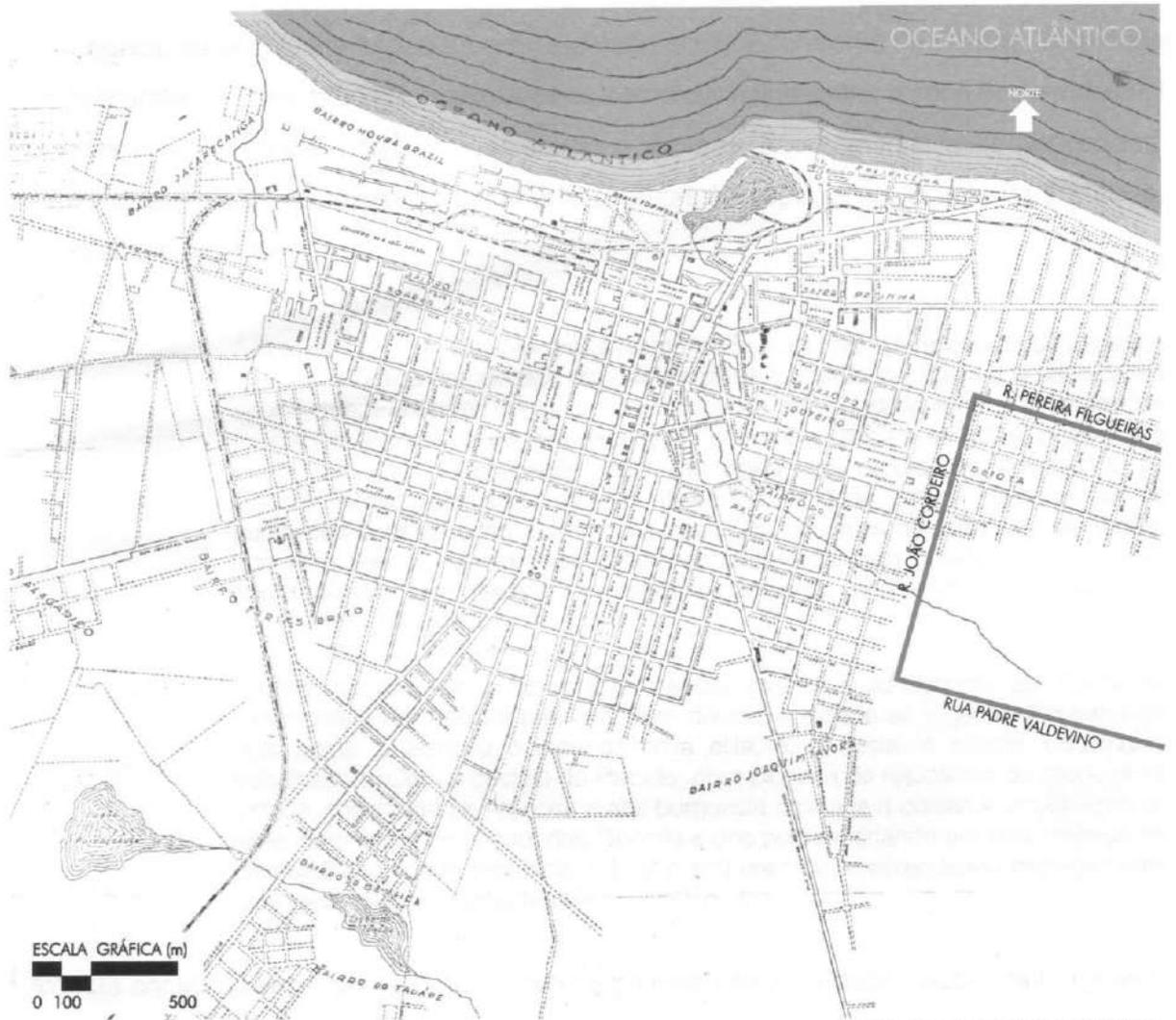
2.1 A Aldeota dos anos 1930

Foi a partir da década de 30, sobretudo após a seca de 1932, que efetivamente se processou a ocupação da Aldeota, coincidindo com o crescimento mais acelerado da Cidade. Fortaleza conhece então grande desenvolvimento, zoneando-se de acordo com a estrutura pré-existente. O crescimento ocorreu principalmente em função dos fluxos migratórios, estimando-se que no início do período contasse com uma população de 118.000 habitantes. Sem uma estrutura econômica e social que absorvesse tal contingente, agravaram-se as diferenças sociais.

A planta cadastral de Fortaleza (fig. 07), elaborada em 1932 demonstra claramente a influência das diretrizes deixadas por Herbster. Apesar de mostrar a Cidade ainda pequena, pode-se observar maior crescimento urbano, por meio de uma maior ocupação de seu espaço físico.

O Centro começa a ser realmente centro geográfico, circundado por bairros que já trazem nomes, como Jacarecanga, Alagadiço, Farias Brito, Benfica, Tauape, Joaquim Távora, Outeiro, Aldeota, Prainha e Pajeú. Razão decisiva para a consolidação desta forma da cidade foi a instalação da linha de bonde, ao longo da qual foi se dando a ocupação. Todos os bairros acima citados eram, senão destino, rota intermediária dos trilhos de bonde ou mesmo da via férrea propriamente dita. (Síntese Diagnóstica de Fortaleza – PDDU FOR, 1992).

FIGURA 07
 PLANTA CADASTRAL
 DE FORTALEZA DE 1932



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA

LEGENDA



LIMITES DO BAIRRO

Quanto à ocupação do leste,

princiava a ganhar contornos visíveis o bairro da Aldeota, no planalto a leste do centro da cidade, a barlavento, novo refúgio da burguesia emergente, de que participavam sertanejos recém-imigrados e gente de cujos bens pouco se sabia a origem, em maior parte beneficiários da seca de 1932. (CASTRO, 1987, p. 244).

Nessa época, se acentuaria espacialmente a divisão social e funcional da Cidade, percebida em três grandes setores: o centro administrativo, comercial e financeiro; a zona oeste-industrial e popular e a zona leste – lugar de residência e do lazer das camadas mais favorecidas. Caracteriza-se, então, de maneira marcante a segregação espacial na cidade de Fortaleza, como atestam alguns autores:

A ocupação diferencial das áreas residenciais é apenas um reflexo da segregação sócio-econômica das classes em que se divide a população, típica das sociedades capitalistas. Fortaleza, como cidade capitalista, não poderia fugir a esse tipo de ocupação. A partir da terceira década do séc. XX começa a se definir o processo de diferenciação, na ocupação das áreas residenciais da cidade. Desde então as classes menos abastadas vão se afastando da zona central para os bairros periféricos a oeste e ao sul, onde surgem as indústrias ao longo da via férrea, enquanto que as classes mais abastadas dirigem-se para o leste, especialmente para a Aldeota, que desde o início adquire caráter de zona residencial de alto nível (MARQUES, 1986, p. 198).

A partir dos anos 30, o funcional e o social passam a se distinguir em Fortaleza, fortemente e de maneira precoce. Sem dúvida, a cidade se organiza em torno de dois pólos: a leste, a cidade da nova elite, e, a oeste, a cidade industrial e trabalhadora. Com o castelo do Plácido, obra pioneira de residência de alto luxo na cidade, construída na Aldeota, a alta burguesia passaria a construir em direção ao leste, bem longe do centro, das fábricas e dos pobres, criando um novo espaço de diferenciação social, tentando marcar o seu prestígio e aprendendo tropegamente uma certa arte de viver (LINHARES, 1992, p. 201).

A Aldeota consolidava-se, pois, como o novo bairro elegante da Cidade, reduto da burguesia, exercendo sua hegemonia nos diferentes setores da vida urbana: “a cidade passou a ser dirigida pelo modo de vida oriundo da cultura das elites, que exerciam um controle sobre a vida urbana” (JUCÁ, 2003, p.40).

A abertura das ruas para o lado sul da av. Santos Dumont foi feita durante a administração do prefeito Álvaro Weyne, pelo ano de 1935. Para isso foram doadas terras, de propriedade do português Júlio Ventura. Embora abertas, a ocupação nessas vias se deu muito lentamente. Enquanto a av. Santos Dumont se expandia para o leste, as áreas confinantes, ao norte e ao sul ficavam completamente despovoadas, entregues à areia e à vegetação.

Na planta de 1932 (fig. 07), apesar da pouca expansão da Cidade ao leste, observa-se claramente este fato. Apenas a avenida era calçada e ocupada. As outras ruas aparecem “pontilhadas”, ou seja, estavam traçadas, mas não havia indícios de calçamento, e a ocupação era muito rarefeita.

O calçamento da av. Santos Dumont existia apenas no centro da caixa da via para consolidar os trilhos dos bondes, que a essa época já atingiam a rua Silva Paulet, onde havia a “Casa do Relógio”, que controlava seus horários. Posteriormente foi feito o calçamento de pedra tosca em toda a caixa da rua, em seguida trocado para paralelepípedo. Por fim foi introduzido o asfalto, na avenida e em outras vias, com o que se alteraram as condições de micro clima do bairro, contribuindo para a elevação da temperatura de toda a área.

No final da década de 1930, a Aldeota começava de fato a se consolidar como bairro “elegante” da Cidade, para onde afluía a classe mais abastada, na busca de uma diferenciação social, por via da segregação espacial.

2.2 A elite comercial e o desenvolvimento do bairro

*E se gosta da “batota”
de festas, de “champanhota”
visite a nova Aldeota
onde mora “gente bem.”¹⁷*

O desenvolvimento do bairro da Aldeota parece estar intimamente ligado às classes dominantes do Estado e às respectivas fortunas, fato citado por vários autores ao se referirem ao crescimento do bairro. Apesar de a maioria da população da Cidade ser pobre, constituíram-se algumas grandes fortunas, embora concentradas nas mãos de uma minoria, o que, aliás, sempre caracterizou a composição econômica do Estado. No entanto, é comum surgirem especulações sobre as origens desses recursos, quanto à sua procedência.

Na época, proliferou o que se convencionou chamar de “indústria das secas”, fazendo com que muitos enriquecessem às custas do desvio de gêneros e ajuda destinada aos retirantes, sabendo-se que muitos desses recursos foram transferidos (desviados) para outros setores, como o imobiliário, aplicados em áreas da Cidade que estavam se desenvolvendo.

¹⁷ Péricles Távora, in BENEVIDES, A. E. (org.) *Cancioneiro da cidade de Fortaleza*. Fortaleza, Imprensa Universitária, 1973.

O elemento dinamizador da expansão de Fortaleza, presente nos estudos históricos e econômicos, de suas origens aos dias atuais tem sido o comércio. Não só o comércio, mas também a "indústria das secas", que se nutre do "mito da nordestinidade" e se apropria de parte dos investimentos públicos realizados pelo Estado, reproduzindo depois este capital através de funções ligadas ao setor terciário (serviços), que expande-se de forma quase subterrânea, devido à origem do lucro (LINHARES, 1993, p. 286).

Outros autores comentam o fato de o desenvolvimento da Aldeota estar ligado à seca de 1932:

... o zoneamento natural que a cidade ia conhecendo, como a valorização de bairros em fins de linhas de bondes, cercados de chácaras, vê-se alterado com o nascimento de um bairro destinado à nova burguesia afluyente, ampliado por decorrência dos negócios da seca de 1932 (CASTRO, 1982, p. 10).

O escritor Jader de Carvalho, no romance *Aldeota*, escrito em 1963, critica a sociedade cearense das décadas de 1930 a 1950, concentrando suas denúncias à burguesia ascendente da cidade. O livro mistura ficção com aspectos reais da vida da Capital nessa época, disferindo comentários ferinos sobre a origem um tanto obscura das fortunas que então surgiam, repentinamente.

Segundo Carvalho, as fortunas estariam ligadas ao contrabando (com negociações que envolviam a exportação de importação ilegal de produtos ocorridas entre as décadas de 30 a 50), à contravenção e à corrupção. E o destino deste dinheiro era direcionado quase sempre para a agiotagem e para a construção de "bangalôs, palácios, palacetes e casas funcionais da Aldeota e Nova Aldeota" (fotos 23 a 27). Carvalho descreve o crescimento do bairro rico da Cidade e mostra uma explicação para este rápido desenvolvimento:

O contrabando anula terrenos baldios e alarga para o Nascente o bairro aristocrático de Fortaleza. Já muda a geografia. Já mudam os horizontes. Aqui e ali, brota do chão aquilo que as estatísticas da fortuna privada jamais poderão explicar e justificar: os palácios, as moradas luxuosas, as vivendas nascidas à feição do clima, também brancas, lindas e crimosamente brancas. Numa topografia diferente, micro-geográfica, a Aldeota se personaliza, assume limites certos, cria a sua própria alma, amadurece enfim. O câmbio negro de pneumáticos, o sub-faturamento da cera de carnaúba, o contrabando de peles silvestres, os incêndios propositais, lucrativos e sem mistério, transformam-se, pela varinha mágica da fraude, num dos bairros mais ricamente formosos de que há notícias em cidades do Brasil. É o bairro dos "terrenos de luxo", segundo anúncios dos jornais (CARVALHO, 1963, p. 286).

Sobre as origens das fortunas surgidas repentinamente, que impulsionavam o crescimento do bairro, ele prossegue:

Foto-23

Antiga residência av. Santos Dumont
(atual prédio da Unimed)



Foto 24

Residência av. Santos Dumont
(demolida)



Foto 25

Residência av. Santos Dumont



Foto 26

Antiga residência av. Santos Dumont
Atualmente o imóvel está desocupado



Foto 27

Antiga residência av. Santos Dumont
(atual loja de móveis)

Claro que não se alimentavam numa agricultura rotineira e primitiva, num criatório extensivo e perseguido pelas secas. Claro também que as indústrias nascentes e precárias não seriam o chão dadivoso onde a fabulosa Aldeota fosse beber tanta vida. Qual, assim, a fonte, a matriz do fenômeno, se ela não está no comércio legal do algodão e da cera de carnaúba? Se não acha no boi e muito menos nas redes e nos tecidos populares dos nossos cotonifícios? A fonte, a fonte é oculta. É a fraude fiscal, sob seus múltiplos aspectos. A famosa, a riquíssima Aldeota de hoje, onde se apregoam terrenos de luxo, nasceu do contrabando organizado, do subfaturamento crônico, de toda a sorte de sonegação de impostos (ibid, p. 287).

2.3 A década de 1940

Na década de 40, a cidade de Fortaleza conta com uma população de 200 mil habitantes. Foi nesse período que a Aldeota começou a crescer, mas limitava-se ao final da linha dos bondes, entre as ruas Silva Paulet e José Vilar. A ocupação efetiva do bairro, que já se delineara desde o começo da década de 30, vai agora ocorrer de forma mais contínua e acelerada.

Ainda era comum a presença de chácaras, como descreve Ione Gomes, ao se mudar para o bairro, em 1941:

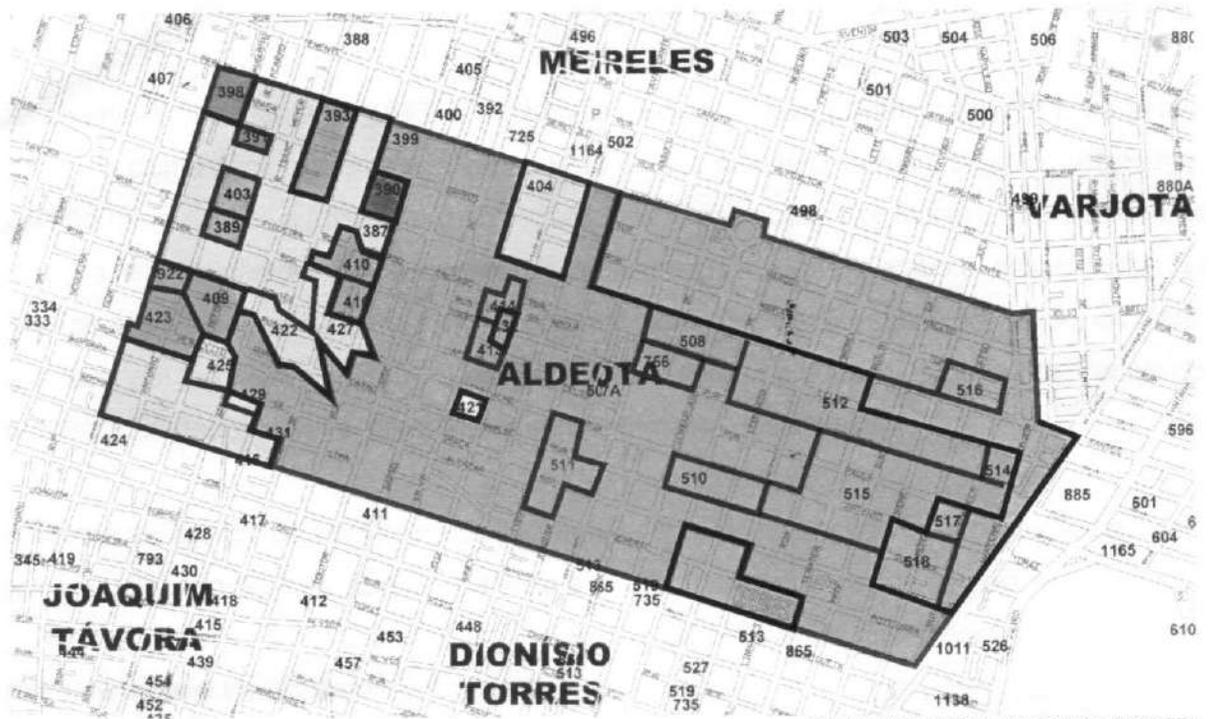
Naquele início da década de 40, meu pai havia adquirido o grande terreno com uma bela chácara na rua Silva Paulet, na Aldeota... Encontramos o terreno muito fértil, onde havia um belo pomar... Tínhamos criação de aves, uma vaca mestiça e uma novilha... Muitas vezes íamos a pé à praia, atravessando o matagal, pisando na relva... (GOMES, 1991, p. 9).

Até a década de 40, a moradia na Aldeota, em seus grandes e arborizados terrenos disponíveis, ainda oferecia como atrativo a possibilidade da formação de sítios, com criação de animais, como relatam muitos dos antigos moradores do bairro, alguns oriundos do interior do Estado, com resquícios de hábitos sertanejos.

Os diversos loteamentos realizados (fig. 08) e a abertura das primeiras vias consolidaram a ocupação dessa área da Cidade. A topografia plana e a estrutura fundiária, com quadras de forma rigidamente ortogonal, facilitaram a expansão do bairro, repetindo-se a retícula em todas as direções.

Nas várias plantas e levantamentos da Cidade, pode-se perceber a evolução física do bairro, sempre a partir da av. Santos Dumont, que permanecia como principal eixo indutor de expansão, segundo a qual a Aldeota se consolida como área residencial nobre da capital fortalezense.

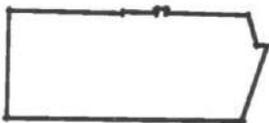
FIGURA 08
 PLANTA DE LOTEAMENTOS
 DO BAIRRO DA ALDEOTA



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
 ORGANIZAÇÃO: BEATRIZ DIOGENES

LEGENDA

- DÉCADA DE 1930
- DÉCADA DE 1940
- DÉCADA DE 1950
- DÉCADA DE 1970
- DÉCADA DE 1980



LIMITES DO BAIRRO

2.3.1 O levantamento aerofotogramétrico do Serviço Geográfico do Exército, de 1945

Na planta de 1945 (fig.09), executada sobre o levantamento aerofotogramétrico do Serviço Geográfico do Exército, percebe-se claramente a forma de ocupação do bairro, na av. Santos Dumont e ruas lindeiras, ao norte e ao sul, a partir das quais as habitações iam escasseando.

De acordo com a planta de 1945, a av. Santos Dumont estava pavimentada até à via férrea, embora a última casa existente na direção leste ficasse na altura da rua Oswaldo Cruz. Para o sul, não havia sequer arruamento (à exceção da av. Desembargador Moreira¹⁸), o que ocorria somente em direção ao norte, com as quadras todas traçadas, embora desabitadas. Na verdade, para o sul havia apenas um vasto areal, com abundante vegetação, o que, de resto, acontecia em toda a área. Enfim, a planta mostra que toda a zona leste do bairro, depois da av. Desembargador Moreira, permanecia completamente desabitada.

Apenas a av. Santos Dumont cruzava inteiramente o bairro no sentido leste-oeste. A rua Costa Barros (antiga rua do Sol), vizinha e paralela à av. Santos Dumont, ainda não estava totalmente aberta, terminando na rua Silva Paulet. Muitas das quadras ainda não tinham seus contornos definidos, apesar de já loteadas em grande parte.

O riacho Pajeú, que nascia na Aldeota, na altura do cruzamento da rua Tibúrcio Cavalcante com Pe. Valdevino, ainda aparece bem visível, da nascente à foz, alterando o desenho das quadras (mais alongadas no sentido norte-sul), por onde passava.

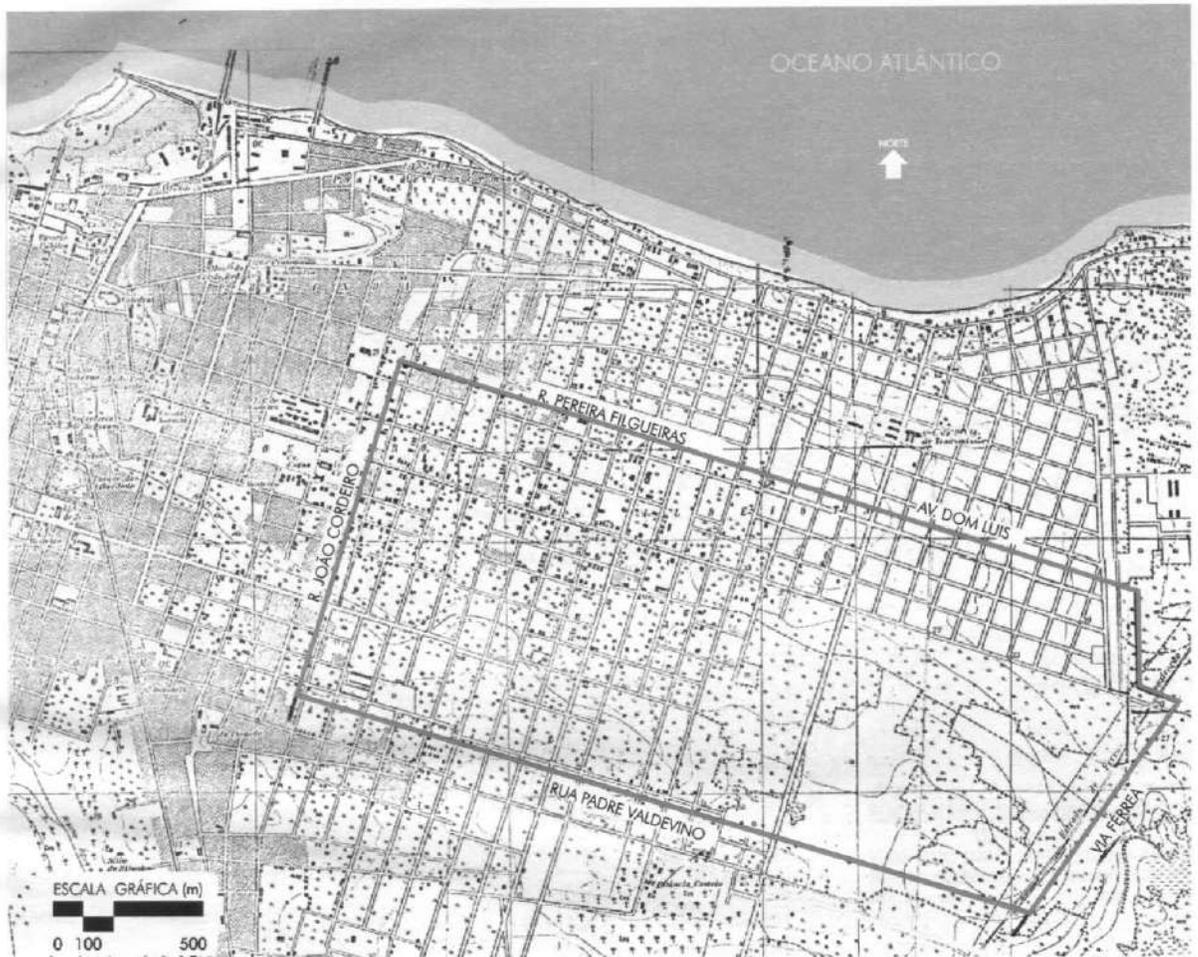
2.3.2 O Plano Saboya Ribeiro e o bairro da Aldeota

Em 1947, durante a administração do prefeito Clóvis de Alencar Matos, foi elaborado o "Plano Diretor para Remodelação e Extensão de Fortaleza", executado pelo engenheiro Saboya Ribeiro.

O plano propunha basicamente um sistema hierarquizado de vias principais para a Cidade denominado de "circuitos", além da preservação paisagística. Sua maior importância deve-se

¹⁸ Conforme relato de Eduardo Campos, que se mudou para a casa da esquina da av. Santos Dumont com av. Desembargador Moreira em 1950, apesar de estar a via traçada na planta da cidade, nessa época, a av. Desembargador Moreira não estava aberta até à praia: "A avenida, a esses dias, sem acesso para o lado da praia: piso de areia, terrenos aterrados, apiloados por cascos de animais e tímidas máquinas" (CAMPOS, 2001, p. 115).

FIGURA 09
LEVANTAMENTO
AEROFOTOGRAMÉTRICO
DO SERVIÇO GEOGRÁFICO
DO EXÉRCITO DE 1945



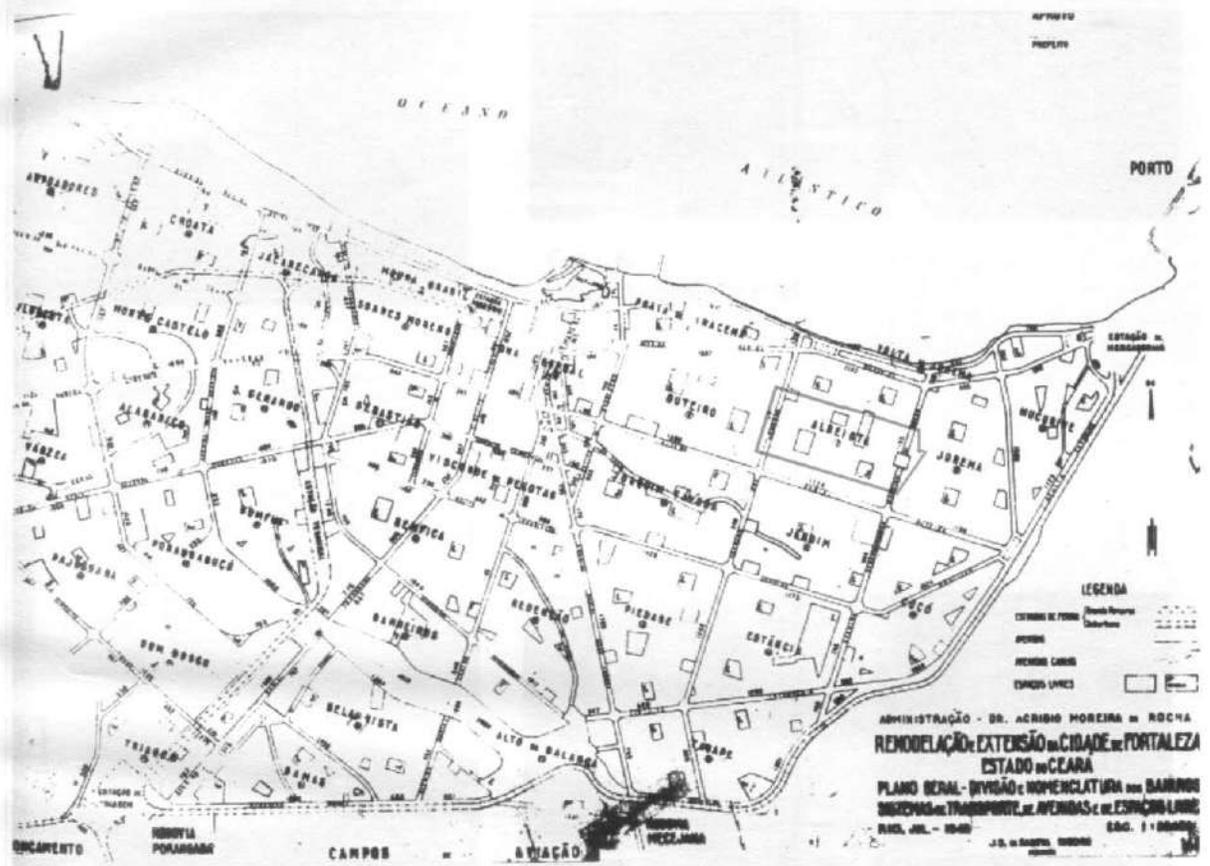
FONTE: SERVIÇO GEOGRÁFICO DO EXÉRCITO

LEGENDA



LIMITES DO BAIRRO

FIGURA 10
 PLANO SABOYA RIBEIRO - 1947



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA

LEGENDA



LIMITES DO BAIRRO



Foto 28
Praça Portugal (2004)



Foto 29
Praça Hospital Militar (2004)



Foto 30
Área verde no interior dos lotes particulares
(2004)



Foto 31
A substituição gradativa das áreas verdes por
área edificada (2004)

a essa preocupação de manter o sistema ecológico da Cidade. O leito do riacho Pajeú seria preservado com a construção de avenida-parque. O plano também previa a existência de grande número de praças e áreas verdes (só no bairro da Aldeota estavam previstas 20 praças) (Fig. 10).

No entanto, apesar de aprovado pela Prefeitura, o plano não foi aplicado. As diretrizes propostas não chegaram a ser implantadas em razão de fortes interferências do setor privado, que resistiu à proposta de desapropriações. O argumento usado foi a precária condição financeira do Município, que impediu a concretização do projeto. Embora jamais implementado, evidenciou ações de planejamento até hoje pertinentes.

As áreas verdes previstas não foram efetivadas e atualmente o bairro da Aldeota conta com apenas duas praças: a Praça Portugal (foto 28), localizada em área nobre, mas que não é utilizada pela população, servindo apenas como “rotatória” em zona valorizada, mas de grande tráfego viário, e a praça do Hospital Militar (foto 29). As demais, propostas pelo plano Saboya Ribeiro são hoje espaços inteiramente edificados por força de pressão social exercida pelo setor privado.

De fato, verifica-se no bairro uma escassez de espaços verdes públicos em toda a sua extensão, além de pouca vegetação nas ruas. É significativo, porém, o acervo de áreas verdes localizadas no interior dos lotes, como se percebe principalmente vendo a Cidade do alto, em propriedades particulares (foto 30). Essa vegetação, lamentavelmente, porém, vai pouco a pouco desaparecendo, ante o incremento das construções (foto 31).

2.4 A Expansão do bairro e os planos para a Cidade (1950 – 1972)

2.4.1 A década de 1950

Em 1950, Fortaleza possuía em torno de 270.000 habitantes. No que se refere ao espaço urbano, ainda mantinha uma estrutura monocêntrica, embora já se verificassem os primeiros sinais de uma possível descentralização, haja vista a ocupação acelerada da Aldeota e a presença de alguns clubes sociais na orla marítima, já fora do núcleo central.

Gomes assim descreve a Aldeota dos anos 50:

A Aldeota foi tendo um desenvolvimento gradativo. O progresso até então se fizera lentamente; quando os moradores do bairro foram reformando suas casas, com as aberturas de ruas e avenidas que vinham de norte a sul, dando ensejo a construções para os lados do mar. Moradores de barracos tiveram suas casas valorizadas e muitos venderam e se afastaram para o fim do bairro. Com a retirada das linhas de bonde, em 1947, criaram-se múltiplas linhas de ônibus e o bairro foi se expandindo para o Cocó, Mucuripe, São João do Tauape. (1990, p. 28).

Nas década de 1950, ocorreu grande fluxo migratório, provocado pelas secas e pela falta de recursos no interior, que expulsava os moradores. Ao mesmo tempo, reforçava-se o papel de Fortaleza, por sua força de atração, como grande centro urbano, beneficiado pelo crescimento econômico verificado em consequência da criação de organismos públicos (no final dos anos 50) e de indústrias, por meio da política de industrialização da SUDENE¹⁹. Incentivos fiscais são implantados como forma de gerar investimentos na região.

Os anos de seca parecem ter contribuído para o aumento do índice de edificações em Fortaleza. Com a mão-de-obra mais barata e crescente aumento no preço dos aluguéis, incentivou-se a construção. Acentua-se definitivamente a transferência das classes de maior renda para a Aldeota, que prossegue seu processo de expansão, crescendo agora na direção do mar, pelo bairro do Meireles.

A consequência da migração resultou no surgimento de grande número de favelas na periferia da Cidade e mesmo em alguns bairros nobres. O aumento da população faz crescer a demanda pelos serviços de infra-estrutura, precários mesmo no bairro "chic" da Cidade. Eram comuns as reclamações contra o ineficiente serviço de transporte e de água e esgoto.

Por intermédio da coluna "O problema do seu bairro", publicada pelo jornal *O Nordeste* no ano de 1951, algumas dessas deficiências são comprovadas pelos habitantes do bairro:

O engenheiro Heitor Albuquerque, residente na Aldeota, vê os problemas do seu bairro, sob o ângulo do urbanismo: 'Falta-nos um plano diretor que condicione o crescimento de Fortaleza. Sem planificação, não se devia levantar uma parede sequer da cidade. E a Aldeota, como toda a capital, está cheia de aleijões. Lá chama a atenção por se tratar de um bairro progressista e de residências ricas. O arruamento está inconvenientemente traçado. Ruelas estreitíssimas, acarretando problemas para o trânsito. Muito mais grave, porém, é a falta de água e esgoto'(O Nordeste, 23 de Outubro de 1951).

Para D. Francisca, moradora de um casebre de palha, na rua José Vilar²⁰, a maior dificuldade é a água: cadê os chafarizes para a pobreza? Os ricos não consentem

¹⁹ SUDENE – Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste, criada em 1959.

²⁰ O casebre devia fazer parte da favela do Campo do América, desde então presente em área nobre da Aldeota, existente até os dias de hoje, sem grandes alterações.

que se tirem água dos quintais. Falta água para beber, para cozinhar, o pessoal está com sede' (O Nordeste, 24 de Outubro de 1951).

O Dr. Raimundo Oliveira é um dos pioneiros da Aldeota. Construiu uma grande residência²¹, em 1948, quando aquilo tudo era bem dizer um deserto. Respondendo a esta enquete disse que 'o problema imediato da Aldeota é a falta de uma rede d'água e esgotos, enquanto não for resolvido estará entretendo o seu crescimento, pois cada pessoa, antes de edificar sua casa tem que arcar com mais de 30.000 cruzeiros com despesas para cavar cacimbas, construir reservatórios de concreto e comprar bombas' (O Nordeste, 25 de Outubro de 1951).

'Ônibus nesta parte da Aldeota são a dificuldade mais frisante. E a enchente? Não há limite de lotação, os passageiros em pé caem uns sobre os outros', falava ao repórter a senhorita Maria Lúcia Façanha, complementando que 'faltam lâmpadas nos postes da av. Br. de Studart e há extrema dificuldade na instalação de telefone' (O Nordeste, 26 de Outubro de 1951).

Além da ineficiência do sistema de transportes e da falta d'água, havia também reclamações quanto à coleta de lixo, praças, e ausência de praças e parques infantis. "Na Aldeota a deficiência parece mais grave por pretender ser o bairro mais importante da cidade²²".

No que se refere ao comércio somente os que possuíam carro chegavam facilmente ao Centro. Para os demais, que dependiam dos coletivos, "a situação era difícil não apenas no setor de transportes uma vez que não havia farmácias, nem mercado ou lojas, nem mesmo telefone público. Faltava na área nobre da cidade uma infra-estrutura urbana, que não contou com a iniciativa privada" (JUC, 2003, p. 43).

Num intervalo de dez anos – de 1950 a 1960 – a população de Fortaleza quase dobrou, chegando aos 500.000 habitantes, acréscimo esse decorrente principalmente do fluxo migratório conseqüente das sucessivas secas.

Durante a década de 60, Fortaleza se expande e ultrapassa os limites municipais. Aumenta o deslocamento, para leste, das residências da classe mais abastada e o setor de lazer é impulsionado pela abertura da av. Beira-Mar, em 1963.

²¹ A residência do Dr. Raimundo Oliveira, na av. Santos Dumont, foi demolida e em seu lugar foi construído o Center Um, em 1974, primeiro *shopping* do bairro, indutor do futuro processo de expansão comercial na área.

²² Paulino de Barros, médico residente à rua Carlos Vasconcelos, em depoimento para o jornal *O Nordeste*, em 27 de outubro de 1951.

Tabela 1

Município de Fortaleza
Evolução da População de Fortaleza e do Ceará
1940 - 1970

ANOS	POPULAÇÃO		% DE FORTALEZA EM RELAÇÃO AO CEARÁ
	Ceará	Fortaleza	
1940	2.092.301	180.185	8,61
1950	2.706.611	270.169	9,98
1960	3.296.366	514.818	15,62
1970	4.366.970	872.702	19,98

Fonte: Síntese Diagnóstica do Município, 1992

2.4.2 O Levantamento Aerofotogramétrico do Serviço Geográfico do Exército, de 1963

O levantamento aerofotogramétrico da cidade de Fortaleza, realizado pela Diretoria do Serviço Geográfico do Exército em 1963 dá uma idéia precisa do aspecto da Cidade nessa época e do desenvolvimento do bairro, que já se achava consolidado, com uma ocupação significativa, seguindo a tendência original, ao longo da avenida Santos Dumont e quadras vizinhas (fig.11).

Observam-se, no entanto, grandes áreas desocupadas em todo o lado sudeste, principalmente a partir do cruzamento da av. Santos Dumont com av. Senador Virgílio Távora (antiga av. Estados Unidos). As ruas eram simples caminhos de areia, muitas nem sequer abertas, e sem pavimentação, à exceção da av. Antonio Sales e av. Senador Virgílio Távora. Nesta última, já havia sido construído o Colégio Santa Cecília, uma das poucas edificações de porte neste trecho, além do Colégio Santo Inácio e do Convento das Irmãs de Caridade, ambos na av. Desembargador Moreira. Os colégios, sem dúvida, atraíram a população para esta área, ainda considerada "os arredores da Cidade".

No levantamento, a avenida Santos Dumont tem uma ocupação ainda um pouco rarefeita, principalmente depois da av. Desembargador Moreira, onde aparecem mansões de grande porte, muitas vezes ocupando quadras inteiras ou lotes de grandes dimensões. A avenida encontrava-se aberta até a via férrea, embora a ocupação se fizesse somente até a av. Senador Virgílio Távora. Daí, para o leste, não havia mais residências, apenas o traçado de

FIGURA 11
LEVANTAMENTO
AEROFOTOGRAMÉTRICO
DO SERVIÇO GEOGRÁFICO
DO EXÉRCITO DE 1963



FONTE: SERVIÇO GEOGRÁFICO DO EXÉRCITO

LEGENDA



LIMITES DO BAIRRO

ruas, ainda não abertas. A av. Perimetral (atual av. Engenheiro Santana Jr.), ao leste, era a única rua pavimentada existente neste trecho.

Os equipamentos significativos presentes no bairro, além dos colégios já citados, eram o Clube Iracema, que foi demolido em 1976, sendo construído em seu lugar o edifício-sede da Receita Federal no Ceará, o Country Club, o Hospital Militar, a Casa de Saúde São Raimundo e o prédio da Televisão Ceará, edificado havia pouco, em terreno elevado, na av. Antonio Sales, aproveitando o ponto de cota mais alta da área, conforme exigências para seu funcionamento. Esse prédio foi também demolido e em seu lugar se ergueram, em 1983, edifícios de escritórios de importante grupo financeiro do Estado.

O bairro era então essencialmente residencial, de volumetria totalmente horizontal, com casas de médio e grande porte (fotos 32,33 e 34), em lotes grandes²³, com recuos generosos em relações às divisas.

Próximo à av. Antonio Sales e nas imediações da nascente do riacho Pajeú, havia significativa extensão de áreas livres, onde algumas quadras ainda não tinham seu desenho definido e muitas ruas ainda estavam por ser abertas, inclusive a rua Pe. Valdevino, limite sul do bairro, existente só em alguns trechos.

Já era marcante a presença das favelas no bairro, notadas em vários locais, como no trecho citado acima, e em áreas próximas à av. Senador Virgílio Távora (para o norte e leste, principalmente na av. Dom Luís), sendo também vistas ao longo de toda a via férrea. Os casebres eram construídos em terrenos baldios ou até no leito das ruas, como se observa na planta, deixando livre o interior da quadra.

Essas favelas do bairro, formadas muitas vezes por decorrência do contínuo processo de migração do interior do Estado, foram sendo expulsas paulatinamente (para aproveitamento de terrenos, aberturas de vias, etc.), apesar de algumas ainda permanecerem nos locais de origem (Fig 12). Alguns casos foram objeto de estudo de órgãos de planejamento, com o intuito de reestruturar e fixar essas habitações no lugar onde já se encontravam, como foi o caso da favela situada junto ao Colégio Santa Cecília.

²³ Essa estrutura fundiária favoreceu o processo de transformação do bairro, quando da substituição das residências unifamiliares por edifícios altos.

Foto 32
Residência av. Santos Dumont, construída
na década de 1940 (2004)

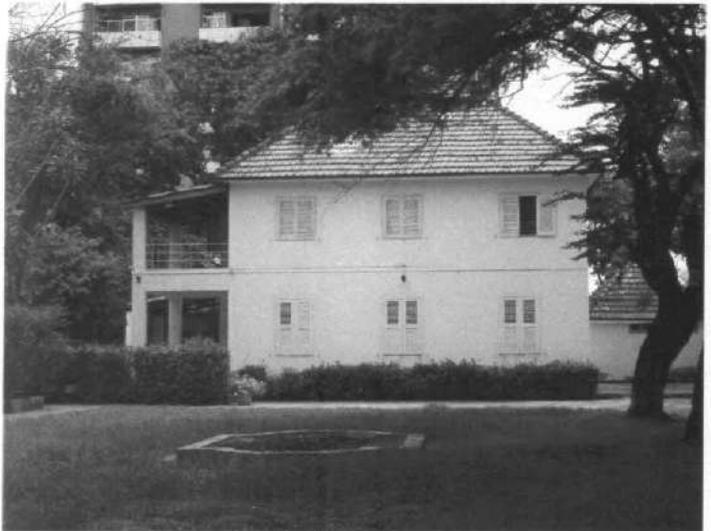


Foto 33
Residência rua Leonardo Mota construída
na década de 1950 (2004)



Foto 34
Residência rua Leonardo Mota construída
na década de 1950 (2004)



Essas três residências já foram vendidas e serão demolidas brevemente. Serão construídos nos terrenos edifícios de apartamentos com mais de 20 pavimentos

FIGURA 12
LOCALIZAÇÃO DAS FAVELAS
NO BAIRRO DA ALDEOTA



PONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
ORGANIZAÇÃO: BEATRIZ DIOGENES
(AEROFOTO 2003)

Outra concentração de casebres é formada pela favela dita do Campo do América, em pleno centro da Aldeota, em meio a edifícios de alto luxo. Sua ocupação difere marcadamente das demais edificações circunvizinhas, pelo tamanho dos lotes, e pela implantação, todas justapostas umas às outras, formando uma massa contínua. Ainda hoje essas edificações permanecem praticamente da mesma forma.

A existência de favelas na Aldeota, junto a habitações de padrão alto, parece estar relacionada com a proximidade do mercado de trabalho, especialmente no caso de mão-de-obra feminina, ocupada nas funções domésticas. No entanto, observa-se atualmente que muitas dessas habitações se transformaram em locais de prestação serviços, que atendem também à população rica da Aldeota, como pequenas oficinas, açougues, sapateiros, cabeleleiros, mercadinhos, etc.

2.4.3 Os Planos de desenvolvimento integrado – Plano Hélio Modesto e PLANDIRF

O Plano Hélio Modesto

Ainda no ano de 1963 é aprovado, na administração do prefeito Manoel Cordeiro Neto, o *Plano Diretor de Fortaleza*, elaborado pela equipe coordenada pelo urbanista Hélio Modesto. A equipe usou como subsídio para a realização do plano o levantamento da cidade de Fortaleza, de 1963, do Serviço Geográfico do Exército, que foi analisado no item anterior.

A essa época, a zona leste já mostra uma ocupação significativa; a av. Santos Dumont permanece em seu papel de vetor de expansão, ocupada com casas até a altura da av. Senador Virgílio Távora.

Segundo as constatações do plano Hélio Modesto, a Aldeota tinha uma densidade bastante baixa e não havia quaisquer indícios de verticalização. Observa-se ainda a grande dimensão dos lotes no bairro, que, igualmente como alguns trechos do Benfica e Jacarecanga, diferiam consideravelmente do restante da Cidade, onde predominavam lotes estreitos com grande profundidade e densamente habitados.

Voltado para uma abordagem integrada, o plano abrangia aspectos de natureza não apenas física, mas social e econômica, e preconizava um redimensionamento do equipamento administrativo, que deveria ser localizado na periferia da zona central de então.

A principal inovação do Plano Hélio Modesto foi a proposta da criação de centros de bairro, com objetivo de promover o adensamento de certas áreas da Cidade, consideradas de baixa densidade, além de prever um futuro descongestionamento do Centro. Deveriam servir ainda como pólos de atração para o desenvolvimento dos bairros.

Esses centros estavam previstos para oferecer serviços de toda a natureza: facilidades sociais, empregos, núcleos geradores de vida comunal, etc., procurando, dessa forma, concentrar um número maior de habitantes em torno deles e propiciar a utilização plena dos investimentos de iniciativa privada.

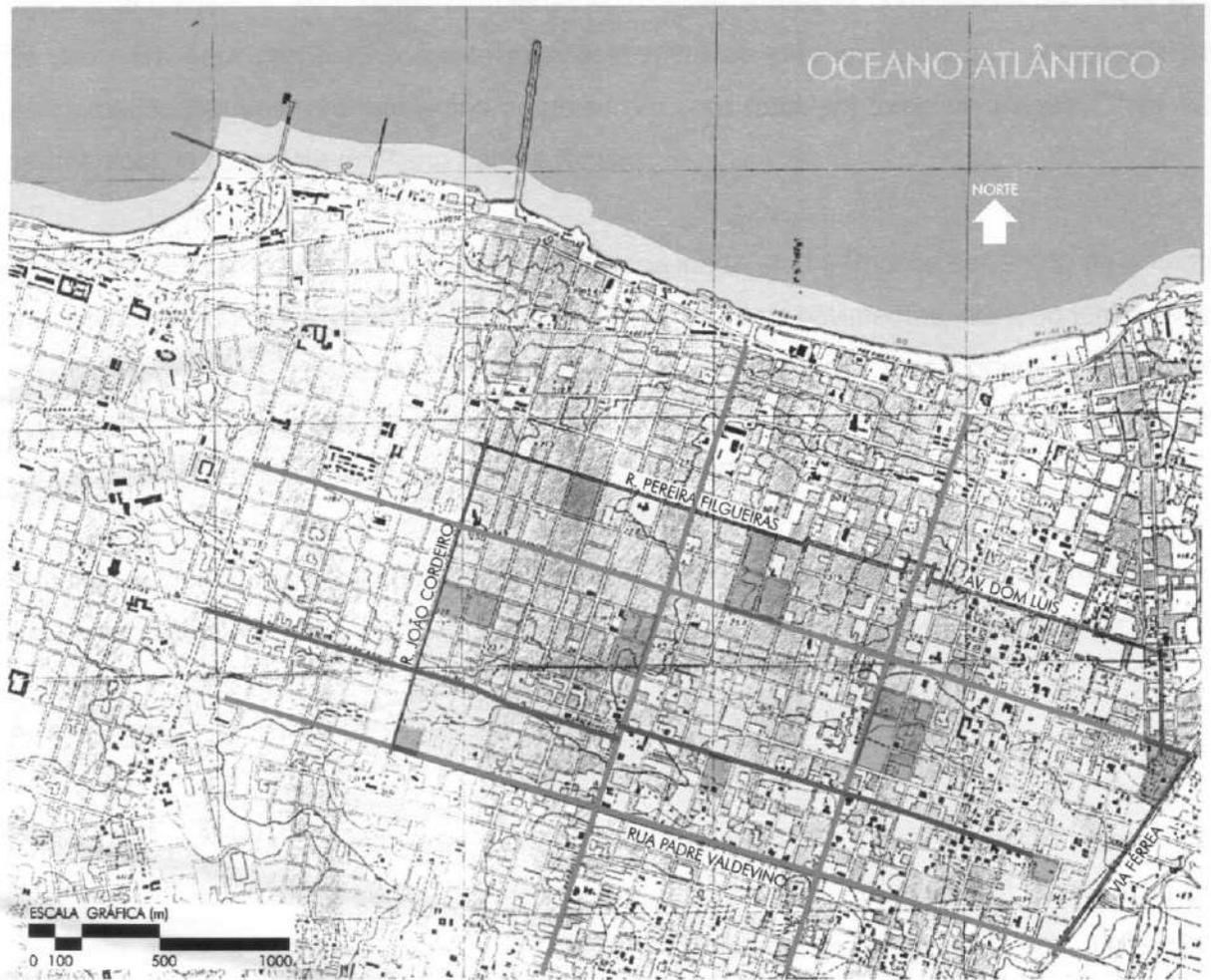
Os locais recomendados para a implantação dos centros seriam aqueles onde já houvesse algum potencial para desenvolvê-los (ponto de convergência da população, núcleo comercial já esboçado, agrupamentos de equipamentos sociais, etc.) Deveriam também ser locais de fácil acesso, transporte assegurado, pontos de ônibus com abrigos e, quando possível, junto a áreas livres, que seriam reservadas para praças, áreas de recreação, etc.

O bairro da Aldeota, contava, conforme o plano, com nove desses centros, geralmente junto às principais vias (Santos Dumont, Desembargador Moreira, Br. de Studart e Antônio Sales) e havia mais seis nas proximidades (fig.13).

No entanto, essa parte, como praticamente o plano todo, não foi implementada²⁴. Talvez o tipo de zoneamento proposto fosse mais coerente do que acontece atualmente, com as atividades concentradas ao longo dos corredores, geralmente causando conflitos. O Plano Hélio Modesto, de certa forma, já prenunciava a formação de áreas de centralidade na Cidade, o que veio a ocorrer em determinadas áreas, inclusive no bairro da Aldeota, embora com características um pouco distintas do que era previsto, isto é, a formação de centros de proporções mais modestas.

²⁴ Durante a implementação do plano Hélio Modesto, houve mudança de administração na capital, assumindo a prefeitura o Gen. Murilo Borges, que achou por bem abandonar o Plano, dando prioridade a outras obras, como no caso a av. Bezerra de Menezes. Os técnicos e outras autoridades não tiveram prestígio ou maior respaldo político para impor o plano.

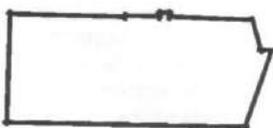
FIGURA 13
 ZONEAMENTO E SISTEMA
 VIÁRIO SEGUNDO O PLANO
 HÉLIO MODESTO - 1963



LEGENDA

-  ZR1 - ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
-  ZC3 - CENTROS DE BAIRRO
-  VIAS DE LIGAÇÃO
-  VIAS DE ACESSO AOS BAIRROS

FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
 (LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAFÉTRICO DE 1972)
 ORGANIZAÇÃO: BEATRIZ DIÓGENES



LIMITES DO BAIRRO

Um dos motivos da não-implantação desses centros de bairro foi a falta de iniciativa do Poder Público que poderia ter incrementado sua formação. Ao ser pensada sua criação de forma espontânea, apoiada pelo setor privado, o fato não aconteceu como previa o Plano, por falta de um maior apoio por parte da Prefeitura.

O Plano propunha para a Aldeota (a zona leste, em grande parte) a manutenção do uso residencial unifamiliar (R1), sendo permitidas edificações auxiliares correlacionadas. Este tipo de uso - R1 - era proposto somente para esta parte da cidade e eliminava a hipótese de verticalização na área, prevista então somente em uma faixa em torno do Centro (e até 12 pavimentos), já constante do Plano Saboia Ribeiro.

O uso multifamiliar, no entanto, não era considerado inadequado. Poderia ser aceito de acordo com certas exigências e limitado por um gabarito de até dois pavimentos, além do térreo. São poucos os exemplos desse tipo de edifício no bairro da Aldeota, mas podem-se constatar alguns conforme este critério, como algumas unidades nas avenidas Barão de Studart e Santos Dumont, construídas antes de 1975 (fotos 35 e 36).

O Plano Hélio Modesto serviu de base para o planejamento e zoneamento da cidade, desde a sua implantação, em 1963, até 1975, quando a legislação foi toda alterada, pela lei 4.486.

O PLANDIRF

Em 1971, na administração do prefeito Vicente Fialho, foi elaborado o *Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza* – PLANDIRF²⁵. O Plano já se preocupa com a composição da Região Metropolitana de Fortaleza²⁶ em formação, constituindo uma das grandes diferenças em relação ao Plano Hélio Modesto, pensado para uma cidade-capital do Estado.

O Plano é composto principalmente por diagnósticos, prognósticos, diretrizes e proposições para o Município de Fortaleza, através das funções urbanas. Trata principalmente do sistema viário e do zoneamento de uso e ocupação do solo.

²⁵ O PLANDIRF foi elaborado através de consultoria contratada ao urbanista paulista Jorge Wilhelm, na gestão do Prefeito José Walter Cavalcante.

²⁶ O PLANDIRF foi elaborada no contexto das discussões sobre o conceito de 'região metropolitana' das cidades brasileiras, cuja lei viria a ser implementada pouco tempo depois (o decreto-lei que instituiu a Região Metropolitana de Fortaleza é de 1974). Fortaleza, tal qual as cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Porto Alegre e Recife passou então a ter seus dados estatísticos anuais apresentados pelo IBGE (PNAD).



Foto 35

Edifícios de apartamentos construídos na década de 1960,
na rua Oswaldo Cruz



Foto 36

Edifícios de apartamentos construídos na década de 1960,
na av. Santos Dumont

Além da abrangência regional metropolitana, o PLANDIRF traz um tratamento integrado da problemática urbana de Fortaleza, e dos municípios vizinhos. Numa escala mais ampla, o sistema viário é hierarquizado, complementado com proposições de obras viárias a curto, médio e longo prazos para os próximos 20 anos. A estrutura urbana tem como conceitos principais: a identificação de pólos, a integração das atividades urbanas e a introdução de corredores de atividades mistas (PEQUENO, 2003, p. 79).

A essa época, como se observa pelo levantamento aerofotogramétrico realizado em 1972 (fig. 14), (que dá uma indicação precisa da ocupação do solo, inclusive das edificações), o bairro da Aldeota e toda a zona leste já estão inteiramente ocupados. Apenas na parte mais a leste, próxima à via férrea, é que restam grandes áreas livres, não pavimentadas.

O bairro ainda mantém, praticamente em toda a sua extensão, o uso residencial unifamiliar, com volumetria horizontal, apresentando alguns indícios de aparecimento de comércio ao longo da av. Santos Dumont:

Na década de 70, qualquer sinal de uma região mais comercial extinguiu-se à altura da rua Barão de Aracati (na av. Santos Dumont). O que se seguia era um bairro de casas. Essas casas eram ajardinadas. E havia um grande cuidado com esses jardins. E se cuidar de jardins é um índice de bairro residencial, a Aldeota dessa época era essencialmente para morar (Ruy VASCONCELOS, Jornal "O Povo", 23.01.2003).

Segundo o diagnóstico do PLANDIRF, toda a zona leste era considerada de alto nível econômico, portanto essa área era tida como o eixo mais dinâmico de valorização e renovação da cidade ("do centro para o leste, em direção à Aldeota, Meireles e Mucuripe"), ao contrário do que ocorria do lado oposto (oeste e sudoeste), onde se concentravam as indústrias e as residências de baixo padrão. O Plano oferece uma clara idéia de como se desenvolvia a Cidade em termos de segregação espacial.

Os fatores que determinavam a valorização da área eram, ainda conforme o PLANDIRF, a expansão das atividades litorâneas como recreação para os habitantes, o congestionamento do centro e a disponibilidade de residências, na Aldeota, em vias de grande fluxo, com dimensões suficientes para acomodar escritórios, repartições públicas e outros serviços.

O PLANDIRF, assim como o Plano Hélio Modesto, também propunha adensamento do uso residencial, mas desta vez, por meio de edificações em desenvolvimento vertical. Foram previstos para o bairro dois tipos de zonas residenciais: a primeira, ZR 1 (faixa litorânea norte)

FIGURA 14
LEVANTAMENTO
AEROFOTOGRAMÉTRICO
DE 1972



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA

LEGENDA



LIMITES DO BAIRRO

da praia até a altura da av. Pe. Antonio Tomaz, predominantemente residencial com população de renda média e alta. Essa área ficava definida como de adensamento residencial, em edificações verticais (fig. 15).

A outra zona, ZR 2 (zona de adensamento), a partir da av. Pe. Antônio Tomaz para o sul, visava ao preenchimento dos vazios urbanos, mas por meio do adensamento horizontal. Era destinada à população de faixa de renda média, mas também proposta para várias outras partes da Cidade, ao contrário da ZR 1, prevista apenas na faixa de alto padrão.

Os corredores de atividades, inseridos nas zonas residenciais, constituíam uma novidade proposta para as avenidas Santos Dumont (até a altura da rua Joaquim Nabuco), Antônio Sales e Pe. Antônio Tomaz até à av. Desembargador Moreira. Nessas áreas, a tendência seria substituir as residências unifamiliares por usos comercial e residencial multifamiliar, permitindo a formação de "verdadeiras extensões do centro principal" (PLANDIRF), o que não ocorreu.

O PLANDIRF, embora não transformado em lei²⁷, serviu de orientação e diretriz para o planejamento da Cidade e norteou posteriormente o Plano Diretor Físico do Município de Fortaleza, de 1975, que foi todo baseado em seus diagnósticos e diretrizes.

2.5 O início do processo de mutação do bairro – indícios de um novo centro

Em 1970, a população de Fortaleza já se aproxima dos 900.000 habitantes (tabela 1). A cidade é objeto de uma série de transformações, que abalam a estrutura do centro tradicional, com perda de funções e de autonomia, comprometendo a sua posição hegemônica. Começam a surgir indícios de novas áreas de centralidade, a primeira das quais tem início no bairro da Aldeota.

Como foi visto, tanto o Plano Hélio Modesto como o PLANDIRF já indicavam a área da Aldeota com uma tendência a transformar-se em centro de bairro, o que viria a acontecer mais tarde, iniciando-se o processo a partir da década de 1970, com a transferência de algumas atividades alheias à função residencial para o bairro.

²⁷ O PLANDIRF não foi transformado em lei, igualmente ao Plano Hélio Modesto, por decorrência de mudança de administradores, que deram outros rumos ao processo de planejamento urbano. Além do que, o fato do plano ter sido elaborado em São Paulo, por uma equipe que só vinha à Cidade colher os dados (não trabalhavam em conjunto com os arquitetos da Prefeitura) também contribuiu para a sua não-implantação, pois de certa forma se distanciava da realidade local.

FIGURA 15
ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO
SEGUNDO O PLANDIRF - 1972



LEGENDA

-  FAIXA LITORÂNEA NORTE
-  ZONA DE ADENSAMENTO
-  CORREDORES DE ATIVIDADES



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
(LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO DE 1972)
ORGANIZAÇÃO: BEATRIZ DIÓGENES

A mudança da sede do Governo estadual para o Palácio da Abolição, na av. Barão de Studart, em 1971, constituiu fator determinante para as alterações operadas no bairro a partir de então. Diversas repartições públicas passaram a ocupar as grandes mansões da Aldeota, sobretudo durante a gestão do prefeito Evandro Ayres de Moura.

Em relação aos profissionais liberais, por intermédio de pesquisas realizadas em listas telefônicas da época, constatou-se que os médicos foram os primeiros a fixar seus consultórios no bairro, por tratar-se de local mais tranquilo, longe dos congestionamentos do Centro, pela facilidade de estacionamentos e também pela proximidade da clientela de nível de renda mais elevado. O setor médico, portanto, desde o final da década de 60, passou a se fixar no bairro, ocupando antigas residências de pequeno e médio porte, localizando-se geralmente nas proximidades dos hospitais, como a Casa de Saúde São Raimundo, na rua Pereira Filgueiras, e o Hospital Batista, na av. Pe. Antônio Tomaz.

O fenômeno se repete até os dias de hoje, surgindo cada vez mais equipamentos destinados à área de saúde, como consultórios, clínicas e laboratórios diversos, e sempre próximos aos hospitais, como a Gastroclínica, Plasticlinic, São Mateus, e, mais recentemente, o Hospital Monte Klinikum.

O setor comercial ainda não era significativo, praticamente não contando com estabelecimentos comerciais, salvo alguns pequenos mercados. O início da década de 1970, já aponta, entretanto, os primeiros indícios de transformação por que viria passar o bairro, que dele fariam, nas décadas seguintes, um novo pólo de comércio e negócios da Cidade.

2.6 O desenvolvimento do bairro e sua importância no crescimento de Fortaleza

Ao se estudar o bairro da Aldeota, por meio das constatações e análises verificadas, pode-se perceber sua importância e seu prestígio na cidade de Fortaleza, e o papel que ele desempenhou no crescimento e expansão da Cidade. Faz-se necessário, portanto, investigar os fatores que contribuíram para seu próprio desenvolvimento, e de que forma ele concorreu para o processo de evolução da Cidade.

2.6.1 Considerações sobre a forma da economia do Ceará e o processo de desenvolvimento do bairro

Se a Aldeota, como foi visto no início do trabalho, era a melhor opção de moradia, por que sua ocupação se deu tão lentamente nas primeiras décadas do século XX?

De fato, como se pode perceber, a forma de crescimento e evolução do bairro se processou em dois momentos distintos: primeiramente, de modo bastante lento, até aproximadamente 1950; e depois, principalmente a partir da década de 1970, de forma vertiginosa, coincidindo com a metropolização de Fortaleza. Por outro lado, como se explica esse intenso desenvolvimento numa cidade como Fortaleza, que não tem suporte industrial, ou seja, onde a atividade produtiva não tem desempenho satisfatório?

É possível destacar algumas hipóteses para que o processo de ocupação do bairro tenha acontecido dessa forma. Primeiramente, como já salientado, porque não era "saída" da Cidade, como outros bairros que se formaram junto a estradas de penetração rural, como Benfica e Alagadiço. A Aldeota ficou um tanto isolada porque por muito tempo foi considerada área muito distante pela maior parte da população, além do empecilho inicial de se transpor a barreira do riacho Pajeú, e das dificuldades de locomoção, em virtude da precariedade dos meios de condução da época.

Alguns aspectos inibidores da economia do Estado talvez também possam explicar o fato. Antes, a ocupação do solo não se fazia com fins lucrativos, por isso o processo era lento. O crescimento rápido que se verificou depois decorre de objetivos empresariais, correlacionado com o capital imobiliário, quando o solo urbano é visto como fonte de acumulação.

Torna-se fácil constatar que os investimentos referentes à atividade produtiva do Estado são fortemente dirigidos para o capital imobiliário e comercial (apesar da tendência atual do incentivo aos investimentos no setor industrial e turístico, implementado pelo "Governo das Mudanças²⁸"). Como esse capital não é aplicado na indústria, ocasiona um tipo de urbanização que explica, de certa forma, o crescimento rápido de Fortaleza, e, sobretudo, do

²⁸ O "Governo das Mudanças" é a designação que se conferiu o governo do Estado do Ceará, comandado praticamente por um mesmo grupo de dirigentes, desde a sua formação, em 1987. O governador Tasso Jereissati, que assumiu o cargo naquela ocasião, era membro da direção do CIC (Centro Industrial do Ceará), associação de jovens empresários que se propunham a modernizar o Estado e criar uma imagem externa positiva por meio de um eficiente *marketing*.

bairro da Aldeota, pois o capital imobiliário e comercial atua valorizando e desvalorizando áreas de moradia, atraindo ou expulsando a população.

O fenômeno que ocorreu na Aldeota foi, pois, provavelmente resultado da forma de economia local, ao se consolidar a Cidade como mercado interno consumidor dos produtos industrializados e onde, não se aplicando efetivamente recursos na indústria, se investe no setor imobiliário e comercial, favorecendo assim essa nova função na área e modificando a forma de usar o ocupar o solo.

O prestígio do bairro como indicador de *status* social

Além dos fatores econômicos, o crescimento e desenvolvimento do bairro da Aldeota sempre esteve ligado aos efeitos da dinâmica social, ao prestígio que ele tem em Fortaleza, à atração que ele exerce para a maioria das pessoas, sobretudo para a classe média, que aspira a morar no bairro como forma de obtenção de *status*.

Com efeito, nas cidades brasileiras, o deslocamento da classe dominante para um determinado bairro confere-lhe uma aura de fascínio, transformando-o em atração para grande parte da população, pois é visto como forma de ascensão social.

Em Fortaleza, o bairro da Aldeota é exemplo típico deste fenômeno, o que, sem dúvidas, contribuiu e conduziu o processo de crescimento e valorização da área.

O bairro da Aldeota expressou por muito tempo um "modo de vida". Casas amplas em centros de terrenos bem arborizados – coqueiros, fruteiras e jardins. As grades foram aos poucos substituídas por enormes muros. Muros que escondiam intimidades, segredos. Aliás, aí reside o charme maior que fez da Aldeota o símbolo de prestígio, de ser e estar bem. Símbolo logo copiado pela cidade. Nos últimos anos, um processo acelerado de verticalização substituiu confortáveis casas por edifícios de luxo, com nomes suntuosos, expressando nobreza e charme. Em bairros mais simples, edifícios são construídos com os itens da lógica aldeotizada (SILVA, Jornal O Povo, 15.11.1997).

O geógrafo J. Borzachiello da Silva prossegue, afirmando que a Aldeota se reproduz pela cidade, no fenômeno conhecido por "aldeotização", quando sua imagem de bairro "bem-sucedido" é utilizada como *marketing*, "provocando uma grande procura por imóveis nas múltiplas 'aldeotas', na verdadeira e nas demais. E assim, nessa caminhada, o bairro vai incorporando espaço à sua volta", e novos bairros são formados em decorrência do seu prestígio.

2.6.2 O bairro da Aldeota e o crescimento da Cidade

Convém salientar também o comportamento do bairro da Aldeota, em relação ao crescimento da Cidade, como, desde sua formação, contribuiu para a expansão da zona leste de Fortaleza.

O bairro, por sua localização, constituiu foco de irradiação para o crescimento da Cidade em várias direções, chegando a gerar o aparecimento de outros novos bairros, dentre os quais o Papicu é exemplo significativo, todo ele formado a partir do prolongamento da avenida Santos Dumont. A abertura dessa avenida até a Praia do Futuro, em 1974, sem dúvida acelerou o processo de urbanização de toda aquela área, situada após a via férrea.

Conforme registra a Síntese Diagnóstica do Município (1992), "o fenômeno da 'aldeotização' de Fortaleza fez nascer, ao longo da década de 70, novos bairros residenciais para o lado leste, notadamente o Papicu, o Cocó e a Água Fria".

A estrutura das quadras, em forma de xadrez, facilitou a expansão, simplesmente repetindo-se em todas as direções, principalmente ao sul e ao leste. A via férrea, antes também considerada barreira para o crescimento da cidade na direção leste foi aos poucos incorporada à estrutura urbana.

O fato foi intensificado com a abertura das avenidas Antônio Sales e Pe. Antonio Tomaz até à Avenida Perimetral (atual av. Engenheiro Santana Jr.), o que indiscutivelmente incrementou o desenvolvimento da Cidade para aquela região, induzindo a consolidação dos bairros Edson Queiroz, Luciano Cavalcante e Água Fria. A ocupação da zona sul vizinha do bairro (entre a av. Antonio Sales e algumas quadras depois da Pontes Vieira) também foi processada a partir da sua expansão naquela direção (bairro Dionísio Torres).

Sua importância se faz sentir também pela forma de interação com outros bairros vizinhos, que dele dependem e cujos habitantes para lá se dirigem continuamente, como é o caso dos bairros da Varjota e do Meireles, este com características muito semelhantes à Aldeota, no que se refere ao nível de renda da população, tipo de habitação, etc., embora conte com poucos equipamentos comerciais, com crescente vocação para o turismo e lazer, já que incorpora a avenida Beira-Mar em seus limites.

Como se vê, é significativo o papel do bairro como indutor do crescimento e desenvolvimento da cidade de Fortaleza, fato observado desde os primórdios de seu surgimento, no início de século XX, quando atraiu a população de mais alta renda para seus domínios, como também, posteriormente, a partir da década de 1970, quando tem início seu processo de mutação, ao transformar-se em importante centro de comércio e negócios, alterando completamente sua forma de usar e ocupar o solo, assunto que será discutido detalhadamente no próximo capítulo.

Capítulo 3

A dinâmica urbana recente e o surgimento de um novo centro: Aldeota de 1972 a 2004

Este capítulo tem como objetivo a análise da formação e do desenvolvimento da centralidade formada no bairro da Aldeota. Deverá abordar aspectos gerais do bairro como um todo, mas prender-se-á, sobretudo, à área correspondente a este centro (figs.16 e 18), que será examinada mais detalhadamente.

Dessa forma, serão considerados os fatores que contribuíram para a constituição dessa centralidade, a maneira como o bairro tem evoluído nos últimos anos, sua condição de prestígio como espaço de elite, bem como a legislação, que proporcionou mudanças significativas nessa área da Cidade.

O desenvolvimento do bairro será analisado também com base nos sucessivos levantamentos de uso e ocupação do solo realizados na área nos anos de 1972, 1984 e 2004, os quais mostram as diversas transformações ocorridas nesse período. As datas desses levantamentos servem de marcos para o estudo, estando o primeiro período (1972 a 1984) relacionado à formação do centro da Aldeota, quando ocorreram as primeiras mudanças no bairro, e o segundo (1984 a 2004), à consolidação dessa nova área de centralidade na cidade de Fortaleza.

3.1 O processo de descentralização nas cidades brasileiras e a formação de novas áreas de centralidade

A crise das áreas centrais das cidades é geral na problemática urbana atual, manifestando-se com a perda progressiva de atração dos centros principais como áreas de interesse e importância para os habitantes. Essa crise tem causas na própria dinâmica urbana, ou seja, na forma de expansão e planejamento das cidades, e tem como efeito a perda de identidade

FIGURA 16
DELIMITAÇÃO DO BAIRRO
E CENTRO DA ALDEOTA



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
ORGANIZAÇÃO: BEATRIZ DIOGENES
(AEROFOTO 2003)

do cidadão em relação ao espaço público e ao patrimônio natural e cultural de seu habitat urbano.

Com relação às cidades brasileiras, durante o século XX, as grandes metrópoles passaram por intenso processo de expansão urbana, de tal sorte que a população do País ficou praticamente urbanizada e concentrada em grandes cidades. O período de maior expansão urbana ocorreu nas décadas de 1960 e 1970²⁹ e os motivos desta expansão foram o grande crescimento populacional, a industrialização por substituição de importações e a migração campo/cidade.

Até os anos 60 do século passado, os centros das cidades concentraram investimentos produtivos nas atividades de serviço e comércio, gerando grandes investimentos de capital imobiliário. A partir de meados dos anos 1970, os antigos centros das metrópoles e das grandes cidades brasileiras começam a "envelhecer", entrando em um processo de obsolescência funcional, construtiva e locacional.

Inicia-se então um processo de abandono do Centro pelos serviços modernos, no qual o comércio de luxo e a habitação de prestígio buscam novas áreas de centralidade, mais distantes do núcleo central e próximas dos bairros residenciais de alta renda surgidos ou consolidados nos anos 1960. Este processo, que se intensifica durante os anos 1980 e nos anos 1990, leva à reformulação do centro principal, que se torna bem diferente daquele existente nos anos 60, no que se refere à sua funcionalidade.

Novas atividades começam a surgir em áreas não centrais: já nascem, assim, descentralizadas, evitando as possíveis desvantagens da área central e, ao mesmo tempo, beneficiando-se das vantagens das áreas distantes do centro.

A descentralização foi viabilizada também pelo desenvolvimento dos meios de transporte, que permitiu maior mobilidade territorial. Essa mobilidade permite e requer um centro totalmente novo. Juntamente com os interesses imobiliários, surgem então os centros novos³⁰, em várias das metrópoles brasileiras, a essa época.

Conforme assinala Campos,

²⁹ A população urbana do Brasil passou de 32 milhões em 1960 para 82 milhões em 1980. (SANTOS, 1994, p. 59).

³⁰ A discussão sobre os diferentes significados dos conceitos referentes a "novos centros", "novas centralidades", "subcentros" e "novas áreas de centralidade" será empreendida no capítulo 4.

mais que uma efetiva despolarização, a segunda metade do século XX foi marcada pelo deslocamento dos usos de prestígio na direção dos bairros de elite, conformando novas polaridades e frentes de valorização, amparadas no transporte automóvel e em acentuada segregação espacial, levando, em última instância, à perda de atratividade dos centros históricos. (2004, p. 2).

Villaça (2001) reforça esta afirmação, destacando a década de 1970 como o período em que ocorreram a descentralização e a consolidação dos novos centros na maioria das metrópoles brasileiras. Isso se explica, segundo ele, primeiramente, por ter sido uma fase de grande expansão urbana, e também, porque, nessa época,

... houve uma força com ação simultânea, generalizada e profunda, composta pelo novo padrão de mobilidade espacial decorrente da difusão no uso do automóvel, com as novas frentes de acessibilidade que ele criou e com o novo espaço urbano que foi para ele produzido pelas e para as camadas de mais alta renda. Esta nova mobilidade territorial, juntamente com o empenho do capital imobiliário em tornar obsoletos os centros existentes e promover novos centros e novas frentes imobiliárias, fez com que um novo padrão de deslocamento se estabelecesse em nossas metrópoles. (2001, p. 281).

A intensa expansão urbana incentivou a especulação imobiliária baseada em uma permanente e diferenciada valorização e desvalorização tanto da terra urbana como do estoque de edificações. É um processo que segue uma lógica perversa em termos sociais, ambientais e econômicos, mas profundamente rentável para os proprietários de terras e os incorporadores imobiliários. Ocorre então o surgimento de novas áreas de centralidade urbana e a obsolescência e/ou decadência das áreas mais antigas.

Grande parte do estoque de área construída dos centros tradicionais está desocupada ou subutilizada, pois as novas atividades não geram recursos suficientes para pagar os aluguéis e as taxas de condomínio (manutenção) que as grandes edificações da área central exigem para o seu funcionamento. Também não existe atividade econômica suficiente para ocupar os espaços vazios nas edificações verticais, pois o comércio e o serviço popular têm, como mercado, os transeuntes e vendem mercadorias de baixo valor e em pequenas quantidades.

Como atesta Flávio Villaça,

Por volta da década de 70 – variando um pouco conforme a metrópole – os centros já estavam bastante abandonados, principalmente como local de compras, diversões e escritórios de profissionais liberais da burguesia. Abandonados pelas elites, eles sofrem uma desvalorização imobiliária acentuada e os grandes investimentos imobiliários, os grandes edifícios de escritórios típicos dos anos 60 não são mais construídos no centro. Não ocorre nenhum investimento imobiliário de porte. Na década de 80, os centros principais já estavam quase totalmente tomados pelas camadas populares. Aquilo que se chama ideologicamente de

"decadência" do centro é tão somente a sua tomada pelas camadas populares, justamente sua tomada pela maioria da população. (2001, p. 283).

No Brasil, os centros tradicionais atualmente não correspondem mais às áreas de maior prestígio e, portanto, de maior valor imobiliário das metrópoles e grandes cidades. Os maiores valores passaram se verificar nas novas áreas de centralidade. O comércio de luxo e os serviços modernos abandonaram o Centro quase completamente, embora este continue muito ativo, pois é o local de concentração de um comércio popular, de parte dos serviços públicos e culturais e das atividades financeiras. É o local, também, da concentração do comércio de rua, dos vendedores ambulantes que vendem produtos populares àqueles de renda mais baixa. O centro principal, abandonado pelas camadas de alta renda, torna-se então acessível às camadas populares que dele se apropriam.

O processo de abandono do centro principal e de produção de um "novo centro" nas grandes cidades brasileiras se concretiza, pois, no mercado imobiliário, na medida em que as localizações "centrais" imobiliariamente mais valorizadas, mudam radicalmente, seguindo o deslocamento dos bairros da população de alta renda (VILLLAÇA, 2001).

Ocorre, dessa forma, uma transferência de riqueza das áreas velhas para as novas áreas de centralidade, por meio da redução do valor da propriedade, nas primeiras, e o aumento, nas segundas. As conseqüências de todo este processo estão presentes em vários aspectos da vida das cidades brasileiras. A primeira delas é a grande desvalorização do patrimônio construído, público e privado. Grande parte do estoque acumulado durante anos entra em obsolescência, sem possibilidade de voltar a produzir riqueza. Torna-se capital inativo, praticamente sem valor econômico.

Outra conseqüência é a perda da identidade do cidadão quanto ao seu referencial histórico e cultural. A grande transformação das áreas centrais, pela mudança de atividades e habitantes, acirrou a desagregação social e cultural da população. O atual processo de desvalorização dos velhos centros, aguçando a segregação e a fragmentação social das cidades, resulta na segregação voluntária das classes médias e altas e na segregação forçada dos pobres na periferia.

3.2. A formação do centro da Aldeota (1972 – 1984)³¹

3.2.1. O processo de descentralização em Fortaleza: a decadência do centro principal o surgimento de um outro centro

Os centros principais das metrópoles brasileiras, elemento fundamental da estrutura urbana³², vêm, portanto, passando por transformações significativas, desde o final do século XIX, com a saída da população de mais alta renda para outros locais das cidades.

A decadência do centro principal e a formação de um outro centro, tal como aconteceu em outras cidades, é semelhante também ao que ocorreu em Fortaleza, embora com suas especificidades. Pode-se dizer que esse fenômeno se iniciou nas primeiras décadas do século XX, com o abandono do Centro pela burguesia como local de moradia, e, posteriormente, como local de lazer e trabalho. E já na década de 1970 percebia-se a formação de um centro na Aldeota, o que repercutiu sensivelmente na Cidade como um todo.

Conforme observa o arquiteto Renato Pequeno,

Dentre as diversas transformações que imprimem uma dinâmica própria à estrutura do espaço urbano de Fortaleza, observa-se a 'decadência' do centro principal, a migração da centralidade decisória acompanhando os bairros residenciais de classe média e alta, levando consigo os investimentos públicos em estrutura de circulação e transporte. (2001, p. 123).

Faz-se necessário, portanto, analisar a dinâmica do espaço intra-urbano de Fortaleza e as mudanças ocorridas no centro principal que interferiram no processo, desde a década de 1960.

De fato, com a consolidação da centralidade da Aldeota, o valor de uso e de troca do Centro de Fortaleza passou por transformações decisivas, quando a sua condição de centralidade econômica - entendida pela sua capacidade de concentração do setor terciário (comércio e serviços) - foi enfraquecida em razão da crescente importância do novo centro.

³¹ Essas datas foram determinadas porque se referem, a primeira, ao levantamento aerofotogramétrico, feito no ano de 1972, que mostra o bairro ainda com característica residencial unifamiliar, e a segunda, 1984, foi o ano em que foi feito um registro, pela autora, das diversas atividades neste trecho do bairro, no que se refere ao uso e ocupação do solo.

³² Entende-se por estrutura urbana a organização e distribuição espacial das atividades no território urbano, articuladas ao sistema viário. Segundo Villaça (2001, p. 12), os elementos que formam a estrutura urbana são: o centro principal, os subcentros, os bairros residenciais e as áreas industriais. Esses elementos "se relacionam entre si de tal forma que a alteração de um elemento ou de uma relação altera todos os demais elementos e toda as demais relações".

Trata-se, na realidade, de um processo de degradação do centro tradicional, fenômeno observado na maioria das grandes cidades brasileiras. A intensidade com que tal processo vem se manifestando varia nas diferentes metrópoles, sendo particularmente intenso em São Paulo, Salvador e Fortaleza.

O Centro de Fortaleza, realmente, foi objeto de intensa transformação, sobretudo a partir dos anos 1970:

Neste processo em que espaços se redefinem especializando-se funcionalmente, o Centro de Fortaleza perdeu atividades e paulatinamente foi sendo hegemonizado pelas atividades tradicionais ligadas ao comércio varejista. Como exemplo, basta lembrar que hotéis como o Excelsior, Savannah e San Pedro fecharam. Ao lado disso, corredores de atividades e *shoppings centers* passaram a ser fortes concorrentes na atração de atividades comerciais e de serviços. Neste passo, o Centro perdeu a concorrência para as atividades de turismo / lazer e comercialmente passou a atender predominantemente setores sociais de menor poder aquisitivo. Um outro fator que produziu impacto foi o surgimento de outros centros que provocaram autonomização de bairros adjacentes ao Centro, que já não concentra mais, de forma hegemônica, as atividades de comércio e serviço da cidade. (CARTAXO FILHO, 2000, p. 58).

A Síntese Diagnóstica do Município (1992) também atesta esta transformação:

Ainda na década de 70 inicia-se a fase de dilapidação, descaracterização e abandono do Centro "antigo", e o fortalecimento de outras centralidades, testemunhas da consolidação de Fortaleza como metrópole.

Pode-se afirmar, entretanto, que não ocorreu um esvaziamento do centro antigo, sobretudo no que se refere às atividades comerciais. Ao contrário, há um afluxo cada vez maior de população para aquela área. No entanto, enquanto que no passado o Centro atendia a todos os estratos sociais, agora se volta para uma população de médio e baixo nível de renda. A presença dos 'pobres' é maciça na área central, seja como trabalhadores, seja como consumidores.

A esse respeito, comenta o arquiteto Ricardo Fernandes:

Ao consolidar-se o centro principal como espaço das trocas das camadas mais pobres da população, reduzem-se as possibilidades quanto à demanda por qualidade espacial. O empobrecimento generalizado destas camadas as torna incapaz de pressionar os investimentos, induzindo a desqualificação consciente das estruturas, formas e espaços para elas voltados. A condição de sobrevivência dos negócios da área central passa a ser a de torná-los cada vez mais acessível à massa empobrecida (FERNANDES, 2004, p. 76).

Pesquisa realizada pelo SEBRAE-CE (Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas) nos meses de fevereiro e março de 2004, em parceria com a Secretaria de

Desenvolvimento Econômico do Estado (SDE), divulgou dados do Censo do Centro, mostrando que o comércio dali fatura R\$ 46 milhões por mês e respondeu, em 2003, por 5,36% (o equivalente a R\$ 148 milhões) de toda a arrecadação do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) do Estado. A pesquisa revelou ainda que o Centro responde por 45 mil postos de trabalho, a maioria das compras (67%) é feita à vista, com dinheiro, e que o "Centro é um local de compras de pessoas das classes C e D, caracterizados como público de poder aquisitivo médio baixo e baixo"³³.

Os dados da pesquisa apontam um fluxo de 215 mil pessoas/dia no centro de Fortaleza, aumentando consideravelmente aos sábados. Na realidade, houve perdas no que se refere às atividades de lazer, culturais e administrativas, bem como de quase todos os marcos simbólicos do poder, acarretando na degradação de certos trechos. O processo também se agravou com a transferência, para o bairro da Aldeota, dos serviços de profissionais liberais, em busca de vantagens na nova localização.

Tal como se observa em outras cidades, o Centro tem sido alvo de uma crescente poluição sonora e de uma queda da qualidade do comércio, das edificações, dos passeios, das vias. Tudo isto oferecido a uma população cada vez mais pobre, que passou a ocupar o Centro.

O Centro de Fortaleza é entendido, pois, como uma imagem negativa da Cidade, formulada através do caos sonoro, da precariedade de seu espaço físico, das calçadas estreitas, da pobreza das fachadas da intensa poluição visual, da confusão do trânsito, da negligência por parte das autoridades e, em parte, visto com preconceito pelas elites, que o julgam inseguro, desorganizado e caótico.

O aspecto atual do Centro é comentado pelo jornalista Ruy Vasconcelos, em artigo publicado no jornal *O Povo*:

Hoje em dia, passear pelo Centro é um exercício de choque. De início, convém estar alerta, pois aquelas ruas são terra de ninguém. O policiamento é virtualmente inexistente. E, aliada à precariedade dos equipamentos públicos, se soma a sordidez dos prédios e praças. [...] as calçadas são estreitas e apinhadas. A entropia ótica e sonora das ruas não conhece limites. A poluição visual empana tudo. Corre-se o risco de cair, de esbarrar nos outros, de ser assaltado, e certamente, as pessoas vão lhe achar um tipo exótico (Jornal *O Povo*, 02.10.2004).

³³ Pesquisa divulgada pelo Jornal *O Povo*, de 29 de junho de 2004.

Ao se comparar, em Fortaleza, o centro tradicional e aquele surgido na Aldeota, vale lembrar o comentário de Frúgoli Jr., sobre o Centro de São Paulo e a centralidade formada na av. Paulista, como esses espaços são percebidos aos olhos do paulistano: "A Paulista é apontada pelas classes A e B, como moderna, nova e agradável, em oposição à Praça da Sé, vista como suja, velha e desordenada." (2000, p. 137). O comentário poderia, da mesma forma, se aplicar à situação de Fortaleza, de maneira que, para o fortalezense, "a Praça Portugal / avenida D. Luís (na Aldeota) é apontada pelas classes A e B como 'moderna, nova e agradável', em oposição à Praça da Estação, no centro tradicional, vista como 'suja, velha e desordenada'".

Ainda citando Frúgoli Jr. (2000), e reforçando a tese de Villaça (2001), essa forma de visão confirma a ideologia que a classe dominante (de Fortaleza) tenta inculcar na população de que o verdadeiro centro - novo, moderno, dinâmico – estaria agora na Aldeota, enquanto que o antigo Centro é ligado à imagem de local decadente e deteriorado.

Deve-se ressaltar, entretanto, em que plano de importância econômica o Centro de Fortaleza se encontra com relação à constituição da centralidade na Aldeota. A observação da realidade mostra que o Centro tradicional e o centro da Aldeota não se excluem, apenas possuem naturezas diferenciadas, cada um com suas próprias especificidades.

Políticas de renovação urbana vêm sendo implementadas ultimamente com vistas à revitalização e requalificação³⁴ do Centro, mas de forma descontínua, sem fazer parte de um planejamento integrado. O que se constata é que o centro tradicional, embora ainda conserve em grande parte sua força simbólica³⁵, definitivamente perdeu seu papel hegemônico na Cidade.

³⁴ Os empresários do Centro entrevistados pela pesquisa do SEBRAE sugeriram que "para melhorar as condições do Centro, seria necessário priorizar a segurança e a infra-estrutura, além da limpeza das ruas, mais propaganda e a disponibilidade de mais estacionamentos no local." (Jornal O Povo, 29-06-2004).

³⁵ Sobre a importância simbólica do Centro, comenta o geógrafo José Borzachiello da Silva: "O Centro, além de ser o depositário preferencial de nossas lembranças, é lugar dinâmico com diferentes territórios que permitem as mais variadas combinações. São várias as referências simbólicas presentes, nos traçados das vias, na arquitetura e estilo das edificações, nos marcos de sustentação da memória urbana, como o Theatro José de Alencar" (Jornal O Povo, 27.06.2004).

O surgimento de um novo centro³⁶

Até o início da década de 1970, a cidade de Fortaleza, com uma população em torno de 800.000 habitantes, ainda mantinha a estrutura monocêntrica, iniciando-se nessa época as primeiras manifestações de descentralização.

A exemplo do que se verificou em outras cidades brasileiras, em Fortaleza também ocorreu ou vem ocorrendo a formação de novas áreas de centralidade. O bairro da Aldeota constituiu o primeiro centro surgido além do centro original e a década de 1970 marca o início do período de transformações no bairro, quando sua fisionomia começa a se alterar, transformando-o de bairro residencial unifamiliar em área especializada de comércio e negócios. Nessa ocasião, uma nova e significativa concentração de comércio e serviços começou a se estruturar no bairro, ocupando inicialmente a av. Santos Dumont.

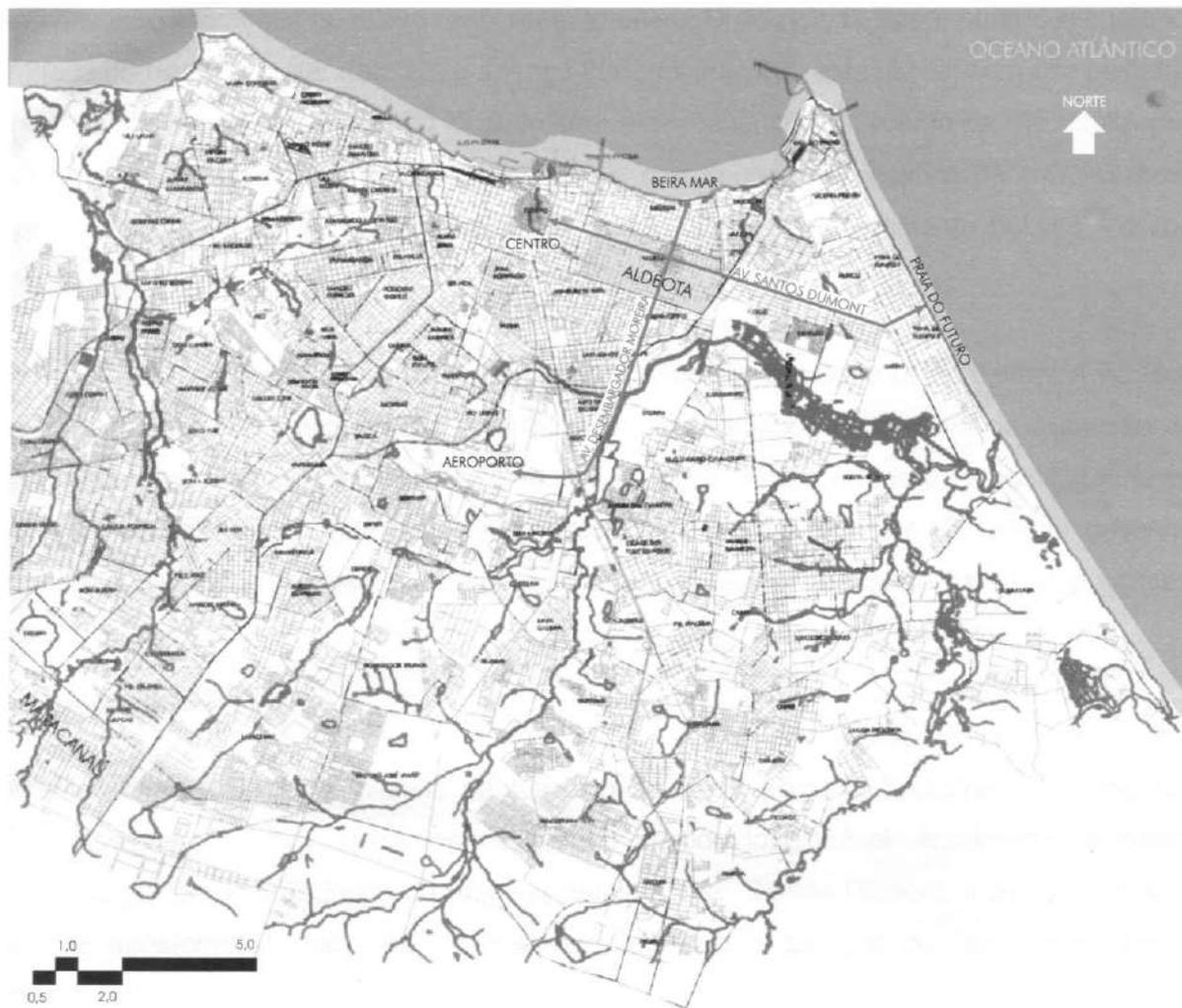
Dadas as dimensões do bairro, impõe-se de início delimitar o que se chama de "centro" da Aldeota, isto é, a área dentro do próprio bairro onde vêm acontecendo as mudanças mais significativas. Faz-se necessário, também, analisar o processo de formação e desenvolvimento desse novo centro, por meio dos fatores que contribuíram para o seu surgimento e evolução.

As figuras 16 e 18 mostram a área, onde, desde o início, se processaram as primeiras mudanças, e que se configurou como o centro do bairro, expandindo-se posteriormente. Este centro pode ser identificado como um trecho formado por aproximadamente 54 quadras em torno do cruzamento das avenidas Santos Dumont e Desembargador Moreira, onde a paisagem urbana revela uma nova imagem, através da aparência das edificações, da concentração da atividade comercial, da presença de inúmeros edifícios de escritórios, do grande fluxo de população nas ruas, do congestionamento e da verticalização (fotos 37 e 38).

Entre outras razões, é explicável a formação deste centro em torno daquele cruzamento, pois trata-se das principais avenidas do bairro (fig. 17). A avenida Santos Dumont cruza a área na direção oeste-leste, de extremo a extremo, já que liga diretamente o Centro à Praia do Futuro, e a avenida Desembargador Moreira corta o bairro na direção norte-sul, desde a orla marítima, prosseguindo por avenidas sucessivas até o aeroporto. É, portanto, nesses corredores onde se verifica o maior fluxo de veículos e onde ocorre a maior concentração de atividades.

³⁶ O termo centro é utilizado neste capítulo como local de concentração de atividades de comércio e serviços. A conceituação da centralidade da Aldeota será objeto de estudo no capítulo 4.

FIGURA 17
BAIRRO DA ALDEOTA NA CIDADE DE FORTALEZA



MAPA GERAL DE FORTALEZA COM
INDICAÇÃO DO CENTRO
PRINCIPAL, DO BAIRRO DA
ALDEOTA, DO CENTRO DA
ALDEOTA E DO CRUZAMENTO DAS
AVENIDAS SANTOS DUMONT E
DESEMBARGADOR MOREIRA,
COM AS RESPECTIVAS LIGAÇÕES.

FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
ORGANIZAÇÃO: BEATRIZ DIOGENES

As quadras que formam este centro, tal como o resto do bairro, obedecem a uma estrutura fundiária bastante regular, medindo todas elas (à exceção das quadras junto à Praça Portugal e da quadra do Hospital Militar) aproximadamente 100,00 m x 100,00 m. A topografia é plana, não havendo alterações no relevo nesta área do bairro. Duas praças fazem parte deste trecho, a Praça do Hospital Militar (foto 29) e a Praça Portugal (foto 28), esta última, com uso bastante limitado, não sendo utilizada como local de lazer e permanência, em virtude da sua localização e da "intensidade do fluxo de veículos na área, que impede as pessoas de atravessarem, configurando mais como 'cartão postal' da cidade, com alto investimento público em sua manutenção³⁷".

Vale salientar a importância da avenida Santos Dumont na formação deste centro. A via teve papel fundamental na estruturação urbanística da área, atuando como vetor de expansão de toda a parte leste da cidade desde as primeiras décadas do século passado, configurando-se como o eixo de penetração mais antigo das zonas leste e sudeste. O próprio desenho formado pela disposição das quadras (no sentido longitudinal³⁸ ao longo da via) que formam este núcleo evidencia, desde o início, a importância da avenida na sua conformação.

A figura 18 identifica a delimitação atual do centro. Anteriormente, essa área se restringia a algumas quadras junto à avenida Santos Dumont e próximas ao cruzamento da avenida Desembargador Moreira, desenvolvendo-se no sentido longitudinal. Atualmente, o centro estendeu-se também ao longo de uma via paralela à av. Santos Dumont, a av. D. Luís, que tem se transformado num eixo dinâmico de comércio e serviços do bairro, com visível tendência à expansão.

Alguns fatores são apontados como determinantes para a transformação ocorrida no bairro da Aldeota, entre os quais se alinham: a instalação do primeiro *shopping*, o Center Um, em 1974, a transferência, para o bairro, da sede do Poder Executivo (em 1970) e a mudança da legislação urbana (1974 e 1979), assuntos que serão enfocados com detalhes em itens a seguir. A década de 1970 marca, pois, o início das transformações do bairro, coincidindo com o desenvolvimento da indústria automobilística, permitindo maior mobilidade territorial e conseqüentemente favorecendo o surgimento de outros centros além do original.

³⁷ Jornal O Povo, 04.08.2004.

³⁸ O desenvolvimento do centro da Aldeota no sentido longitudinal evidencia também a importância do automóvel na conformação dos novos centros surgidos nas cidades brasileiras a partir da década de 1970.



FIGURA 18
DELIMITAÇÃO DO CENTRO DA ALDEOTA

3.2.2 O Center Um e a expansão do comércio

Pretendendo dotar Fortaleza de um novo centro menos tumultuado que a zona comercial localizada na Praça do Ferreira, onde, para o lazer já quase não há mais lugar, e mesmo os negócios são bastante prejudicados pelo movimento, surge, no próximo dia 6 de novembro, o Center Um, o primeiro *shopping* de Fortaleza. (Jornal *O Povo*, 28.10.1974).

A notícia anuncia a inauguração do Center Um, um centro de compras inédito até então na cidade, instalado na Aldeota, na quadra compreendida entre a avenida Santos Dumont e rua Desembargador Leite Albuquerque, e entre as ruas Leonardo Mota e Barbosa de Freitas (fotos 39 e 40).

É sabido que a constituição do centro da Aldeota, ou seja, o início do processo de mudanças na forma de usar e ocupar o solo coincide com a inauguração do *shopping*, fato atestado por alguns autores:

Relacionado com o alto poder aquisitivo da população, surgiu na Aldeota um comércio de luxo, constituído, na maioria por filiais de lojas sediadas no centro da cidade, que adaptaram antigas residências de alto padrão à função comercial. Encontram-se estabelecimentos comerciais nas avenidas Santos Dumont e Br. de Studart. Na primeira, localizou-se um centro comercial a partir de 1974 congregando significativo número de lojas. Paulatinamente, foram-se instalando, nas cercanias do "Center Um", novos estabelecimentos comerciais do mesmo padrão, procedendo-se assim uma transformação no uso do solo daquela área, que deixou de ter a função tipicamente residencial. (SOUZA, 1978, p. 14).

A inauguração do "Center Um", no final de 1974, representou um golpe decisivo na hegemonia do centro. O primeiro *shopping center* da cidade, localizado na Avenida Santos Dumont, induziu à instalação de um grande número de estabelecimentos comerciais e de serviços na zona da Aldeota. O bairro, *locus* das elites, que já associara o seu nome à riqueza e elegância, passa a ser também o "novo centro" para essas populações privilegiadas. (FREITAS, 2003, p. 65).

Como se vê, é consenso o fato de que a inauguração do Center Um é um marco na determinação do início da formação da centralidade da Aldeota.

O *shopping*, projeto dos arquitetos José e Francisco Nasser Hissa, foi pensado a princípio como um centro de compras de bairro, para atender à vizinhança e como opção para a população que já achava incômodo deslocar-se para o Centro³⁹, que se tornava cada vez mais congestionado. Tem características próprias, diferentes de um *shopping center* regional, como

³⁹ "Os idealizadores do *shopping*, entre eles o atual senador pelo PSDB, Tasso Jereissati, tinham a idéia de trazer o público do Centro para fazer compras na Aldeota". (Jornal *O Povo*, 06.11.2003).



Foto 37
Cruzamento av. Santos Dumont com
av. Desembargador Moreira

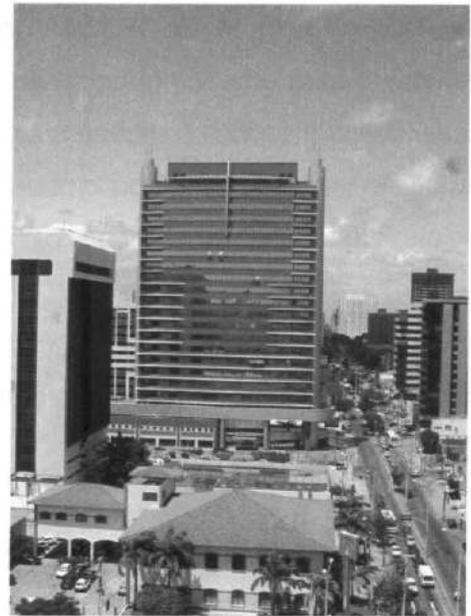


Foto 38
Cruzamento av. Santos Dumont com
av. Desembargador Moreira



Foto 39 - Center Um – 1984,
dez anos após sua inauguração



Foto 40
Center Um - 2004

é o caso do *Shopping* Iguatemi, inaugurado na década seguinte, no bairro Edson Queiroz, cujo objetivo é atender a toda a cidade.

É um *shopping* de pequenas dimensões⁴⁰, em grande atividade, até os dias de hoje. Tem como loja âncora um super-mercado⁴¹, com outras de menor porte voltadas para o interior, e estacionamento compatível. Dada a novidade da tipologia à época, o *shopping* constituiu um sucesso de vendas desde a sua inauguração, atuando como ponto de atração para toda a população da Cidade, empolgada com o novo equipamento, incomum até então em Fortaleza.

Segundo um investidor⁴² da área, "a abertura do Center Um, em 1974, foi fundamental, porque os lojistas tradicionais, [proprietários de lojas no Centro] passaram a acreditar na vocação comercial do bairro, e vieram 'em peso' se instalar aqui".

Conforme depoimento do empresário Tasso Jereissati⁴³, responsável pela implantação do *shopping*, foi realizada uma pesquisa na época, a fim de determinar a localização mais apropriada para este tipo de equipamento. O resultado revelou ser nessa área onde estava concentrado o maior mercado consumidor da Cidade, comprovando a opinião de Vargas:

A escolha da localização comercial e de serviços varejistas tem como base aumentar a diferença entre as receitas e custos. A receita, por sua vez, deve ser decorrência do volume de negócios realizados. Ou seja, provenientes dos gastos do consumidor e a quantidade delas. Isto é, densidade demográfica e renda. Assim, uma boa localização para o comércio é aquela possível de incorporar e usufruir de um grande poder de compra. (2001, p. 61).

O empresário declarou também não haver tido qualquer problema quanto à aprovação do projeto naquela zona, essencialmente residencial, acrescentando ter ocorrido apenas uma certa perplexidade quanto ao projeto, por tratar-se de algo novo e não haver legislação própria⁴⁴ para este tipo de equipamento, quanto à taxa de ocupação, estacionamentos, etc.

O *shopping* logo teve um desenvolvimento não previsto pelos idealizadores. Suas lojas foram imediatamente ocupadas e foi enorme o afluxo de pessoas para o local. O estacionamento tornou-se depressa deficiente e começaram os conflitos e congestionamentos nas

⁴⁰ O *shopping* tem 10.550 m² e atualmente possui 55 lojas, 10 a mais que à época da inauguração.

⁴¹ O supermercado Pão de Açúcar ocupa 5.057 m² da área total do *shopping*.

⁴² O investidor citado é o empresário Ivan Martins, proprietário de terrenos na área, e um dos primeiros a instalar lojas em pequenos *shoppings* no bairro (*Shopping* D. Luís, *Shopping* Aldeota, *Shopping* Santa Lúcia e *Shopping* Bambuy), os quais antecederam os *shoppings* de maior porte, surgidos posteriormente. Esses empreendimentos, quando não construídos em terrenos próprios, foram instalados em outros, alugados, modalidade de negócios também inaugurada por ele, no bairro.

⁴³ O empresário Tasso Jereissati concedeu entrevista à autora desta dissertação em 1º de dezembro de 1984.

⁴⁴ O arquiteto J.A. Lemenhe, Secretário de Urbanismo à época da aprovação do *shopping*, declarou ter sido necessário recorrer à legislação urbana de outras cidades brasileiras (Rio de Janeiro e São Paulo), já que não havia em Fortaleza regulamentação específica para este tipo de equipamento.

circunvizinhanças. O fenômeno foi agravado com o surgimento, pouco tempo depois, de inúmeras lojas próximo a ele (principalmente na rua posterior), em vias estreitas das circunvizinhanças, sem previsão de estacionamentos compatíveis com a demanda do consumidor motorizado, contribuindo enormemente para a formação do caos que se verifica atualmente nessas ruas, em horas "de pico".

A presença do Center Um fez, portanto, desenvolver nas proximidades um comércio expressivo, dando origem ao novo centro que se formou a partir de então. As lojas, em sua maioria, eram adaptadas em antigas residências, cujos proprietários alugavam-nas em função dos transtornos decorrentes da nova atividade comercial no bairro, como também pela valorização que passavam a ter, sendo vantajosa a oferta pelo 'ponto'.⁴⁵ Esse trecho, conforme pesquisa realizada entre corretores de imóveis é atualmente o mais valorizado dentro do bairro da Aldeota (chegando a Cr\$ 120.000,00 – cento e vinte mil cruzeiros - o m²)⁴⁶ (DIÓGENES, 1984, p. 96).

A localização do *shopping* no bairro interferiu, pois, sensivelmente na alteração do tipo de uso destas quadras, expulsando gradativamente boa parte dos residentes. A nova função comercial depressa passou a valorizar bastante a área, inviabilizando assim o uso residencial unifamiliar. As novas edificações desde então construídas são destinadas a edifícios comerciais ou residenciais multifamiliares. Observa-se que, de início, houve apenas uma alteração de uso na área, somente depois ocorreu uma mudança na ocupação, fenômeno decorrente da alteração da legislação da Cidade, como será visto a seguir.

O afluxo de lojas comerciais se iniciou com a instalação da "Casa Pio", em imóvel alugado, em 1977. A loja adaptou uma antiga residência, conforme seus objetivos de venda, alterando principalmente o interior, com a eliminação das paredes. A parte externa também foi modificada, com a retirada do muro, alteração das esquadrias para vitrine e algum tratamento, discreto, de comunicação visual (fotos 41 e 42).

Outras lojas também se estabeleceram sucessivamente: "BD Brinquedos" (1979), "Rolim Tecidos" (1980), "Casa Andrade" (1981), um pequeno centro comercial na esquina das ruas Barbosa de Freitas e Desembargador Leite Albuquerque (1981), e no ano seguinte o *shopping* Prelúdio (1982) com várias lojas, todas já com a garantia de sucesso de vendas, após o êxito constatado do Center Um, indutor do aparecimento deste novo comércio. O proprietário do

⁴⁵ Conforme definição de Villaça (2001), o "ponto", ou localização, "é o valor de uso produzido pelo trabalho coletivo despendido na construção da cidade. (...) Para explicar as formas urbanas – os bairros, as direções de crescimento, a forma da mancha urbana, a verticalização, densidades, etc. -, é indispensável considerar as relações de determinado 'ponto', ou conjunto de 'pontos', com todos os demais 'pontos' do espaço urbano".

⁴⁶ Preço de junho de 1984. Com a atualização da moeda, o preço na época era equivalente a R\$ 333,00 (trezentos e trinta e três reais). O valor atual dos terrenos neste trecho do bairro, chamado pelos corretores de imóveis de "área nobre" da Aldeota, está cotado em R\$1.000,00 / m² (hum mil reais o metro quadrado). O preço de venda de apartamentos e salas comerciais varia entre R\$1.800,00 (hum mil e oitocentos reais) e R\$2.500,00 (dois mil reais) o metro quadrado. Fonte: SECOVI.

Centro Comercial Casablanca (foto 43), à época da inauguração (1982) chegou a atribuir o sucesso do seu empreendimento à poderosa “loja-âncora” vizinha, o Center Um.

A construção do “Casablanca” também deu grande impulso ao desenvolvimento daquela área, fato constatado pelos pequenos comerciantes ali estabelecidos, que se beneficiaram com a instalação deste centro comercial, sobretudo por conter lojas que abrem para a rua, e grande quantidade de salas para escritórios nos pavimentos superiores, o que aumentou significativamente o fluxo de pessoas naquele trecho do bairro.

Papel semelhante desempenhou o Centro Comercial Flávio Carneiro (Foto 44), localizado na esquina oposta, e construído na mesma época, com características idênticas quanto às lojas e às salas de escritório. Este edifício incrementou também o desenvolvimento comercial na avenida Desembargador Moreira, para o norte, na direção da avenida D. Luis⁴⁷, onde começaram a surgir várias pequenas lojas⁴⁸, ocupando um conjunto de residências antigas, além de um pequeno centro de lojas e escritórios, da presença do BIC (Banco Industrial do Ceará) e de outras diferentes atividades.

Estes dois empreendimentos vieram consolidar a nova função da área que se desenvolve e se expande a cada dia, a partir do encontro das duas vias (Santos Dumont e Desembargador Moreira) nas quatro direções, fato perceptível pela crescente instalação de novos estabelecimentos que insistem em se localizar aí, apesar do alto custo do terreno, pela certeza do sucesso garantido. A firma “Camelo Modas”⁴⁹, por exemplo, acaba de comprar a residência da esquina da Av. Santos Dumont com a Rua Leonardo Mota, a fim de instalar a filial da Aldeota, juntamente com um centro comercial, alugando lojas com objetivos lucrativos. Outros grupos também tencionam investir na área, como o que adquiriu a residência⁵⁰ do Sr. Eduardo Pinheiro Campos, situada em posição estratégica e outro ainda, proprietário do imóvel localizado na esquina da av. Desembargador Moreira com Desembargador Leite Albuquerque⁵¹. (DIÓGENES, 1984, p. 98).

A década de 1980 marca a expansão da atividade terciária no bairro, quando começou então a prosperar nesta área um comércio de luxo e toda uma gama de serviços especializados destinados a atender às exigências de seus habitantes: joalherias, boutiques, *delicatessen*, antiquários, galerias de arte, lojas de decoração, restaurantes finos, etc.

⁴⁷ A avenida D. Luis foi transformada em Corredor de Atividades após a aprovação da Lei 5122-A, de 1979 (ver item 3.3), por pressão dos proprietários de terrenos da via, que induziram a transformação do zoneamento e seu prolongamento na direção leste. A avenida se constituiu, nos últimos anos, num importante eixo comercial.

⁴⁸ Parte dessas lojas, após reforma, compõe atualmente o *Shopping Aldeota Open Mall*, inaugurado em 2001.

⁴⁹ A loja Camelo Modas foi inaugurada no ano seguinte, em 1985.

⁵⁰ A residência ocupava o terreno onde se localiza hoje o edifício do Banco do Brasil, marco visual do Centro da Aldeota, inaugurado em 2001.

⁵¹ O terreno atualmente está desocupado, tendo sido comercializado por um grupo ligado à área de supermercados. (foto 73).



Foto 41
Casa Pio 1984



Foto 42
Casa Pio reformada 2004



Foto 43
Center Um e Centro Comercial
Casablanca - 2004



Foto 44
Centro Comercial Flávio Carneiro - 1984

Criavam-se assim novos "pontos" para serviços pessoais, lazer, profissionais liberais e lojas de clientela burguesa, além da transferência, para a área, de serviços públicos anteriormente localizados na zona central. De um bairro essencialmente residencial unifamiliar, a Aldeota tornou-se então o novo centro de negócios e comércio da Cidade, chegando a superar o antigo Centro, na grande diversidade de uso do solo e de atividades de comércio, serviços, habitação e lazer, além da pluralidade de formas e arranjos espaciais.

Outros usos

De fato, não só a função comercial, mas outros usos logo vieram se localizar no bairro, como forma de se beneficiarem da nova localização.

Conforme depoimento de comerciantes e usuários, geralmente são sempre as mesmas razões que levam as diferentes atividades de comércio e serviço a se instalarem nesta área do bairro: a proximidade da clientela de elevado nível de renda e, portanto, grande potencial de mercado, além do desejo (inicial) de fugir do congestionamento do Centro. A Aldeota oferece, assim, maiores e melhores condições de funcionamento dessas atividades que se desenvolvem intensamente, em função da boa receptividade do habitante do bairro, que requer e exige cada vez mais o surgimento de novos equipamentos.

O setor bancário, por exemplo, também encontrou grande mercado em potencial nessa área da Aldeota, que passou a abrigar diversas agências bancárias⁵², logo se tornando importante centro financeiro, desde a instalação do Bradesco, em 1974 (fotos 45 a 49).

Esses bancos implantaram suas agências na Aldeota, não só com o objetivo de expansão, como processo de descentralização para os bairros, mas também em função do poder aquisitivo da área, o mais alto da Cidade, tratando-se assim de importante mercado financeiro⁵³. As primeiras agências realizaram pesquisas de localização, a fim de assegurar a viabilidade do investimento. As demais já não utilizaram tal recurso, por se consolidar a cada dia o setor bancário no bairro.

Tal fato é comprovado pelo rápido desenvolvimento que os bancos atingiram em pouco tempo na área. Grande parte das agências já recebeu acréscimo ou reformas para atender uma

⁵² Caixa Econômica (1974), BMC (1977), Banco Real (1978), BEC/ av. /Santos Dumont (1979), Banco Nacional (1979), BEC / Praça Portugal (1982), BIC (1982), BANCESA (1983), Citibank (1983), Banco Parnaíba (1984), BANORTE (1984) e BAMERINDUS (1984).

⁵³ "Hoje, a artéria financeira da cidade pulsa na Aldeota. Para lá convergiram bancos, cartórios, centros comerciais e prédios de alto gabarito". (Jornal O Povo, 29.08.2004).

Agências bancárias avenida Santos Dumont



Foto 45
Agência BCN



Foto 46
Agência Banco do Brasil



Foto 47
Agência Banco Safra e agência Caixa Econômica



Foto 48
Agência Bank Boston



Foto 49
Agência Banco Itaú

demanda maior, e novas agências foram instaladas⁵⁴. A concentração dessas agências neste trecho se explica por se encontrar aí o setor comercial mais dinâmico do bairro, o que favorece sem dúvida o seu desenvolvimento e expansão (figs. 19 e 20).

Profissionais liberais aos poucos também passaram a procurar o bairro a fim de instalar seus escritórios, achando vantagem na nova localização, área de maior prestígio, além da proximidade da clientela e facilidade de estacionamento. Conforme pesquisa realizada em listas telefônicas, foi crescente, desde meados da década de 1970 a transferência desses profissionais para a área. Os primeiros a se transferir foram os médicos, e ultimamente têm se instalado os advogados, principalmente depois da mudança do Fórum do Centro para a zona sudeste da cidade. Diversos edifícios de escritório foram construídos desde então nessa área do bairro e arredores.

Além disso, hospitais, laboratórios, repartições públicas, equipamentos educacionais, religiosos e de lazer desde então vêm se instalando no bairro, constituindo uma mescla diversificada de atividades e funções. Conferem-lhe um caráter de novo centro urbano, independente, diferente de sua característica primeira, de bairro residencial unifamiliar, modificando sua fisionomia, alterando a ocupação, a volumetria e a densidade dessa área da cidade.

3.2.3 As leis de uso e ocupação do solo na década de 1970 (lei 4486 e lei 5122-A)

Sabe-se que a legislação urbana também funciona como importante elemento indutor das transformações do espaço urbano, atuando positiva ou negativamente na produção do espaço. No caso da Aldeota, as sucessivas leis de uso e ocupação do solo interferiram sobremaneira, consolidando a vocação da área como uma outra centralidade na cidade.

As duas leis de zoneamento, aprovadas na década de 1970, exerceram importante papel nesse processo de transformação do bairro, como será exposto a seguir.

⁵⁴ Em junho de 2004, são esses os bancos que têm agências localizadas na av. Santos Dumont, na área em estudo: Banco do Brasil, Itaú, HSBC, Rural, Unibanco, Real, Santander Banespa, Bradesco, Safra, Caixa Econômica e Bank Boston. Alguns desses bancos possuem mais de uma agência: Banco do Brasil, Real, Unibanco, Bradesco e Caixa Econômica.

FIGURA 19
CONCENTRAÇÃO DE BANCOS - CENTRO E ALDEOTA 1984

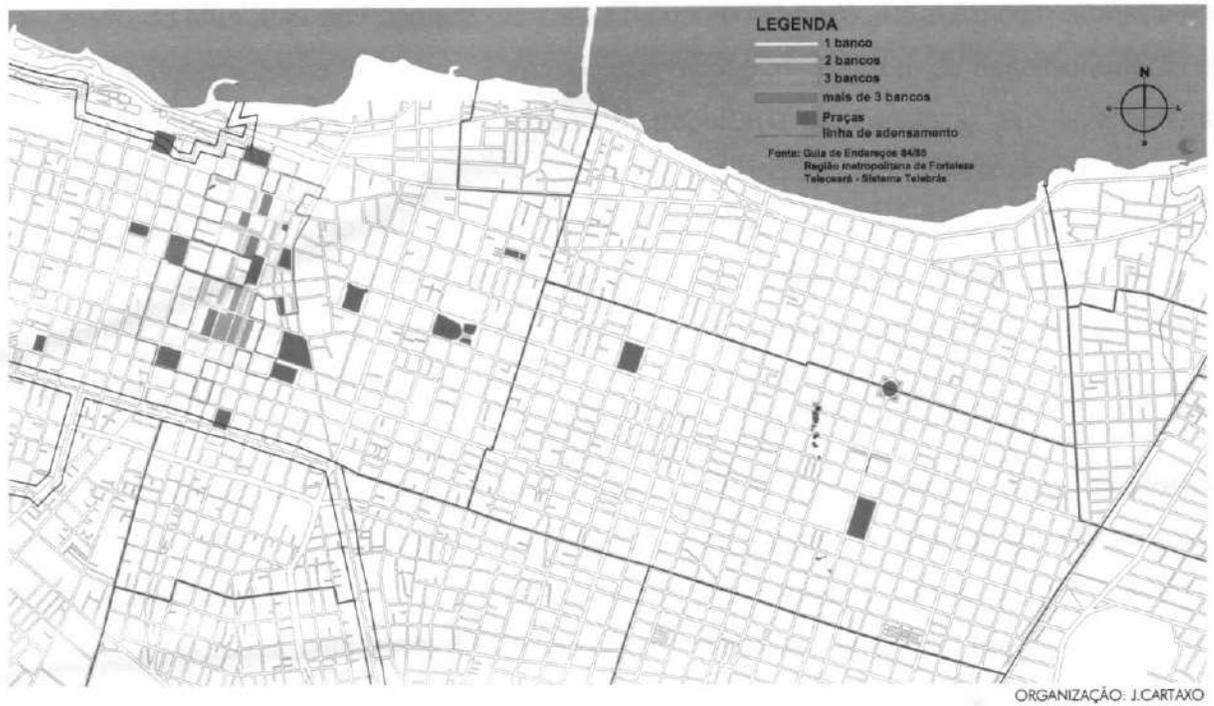
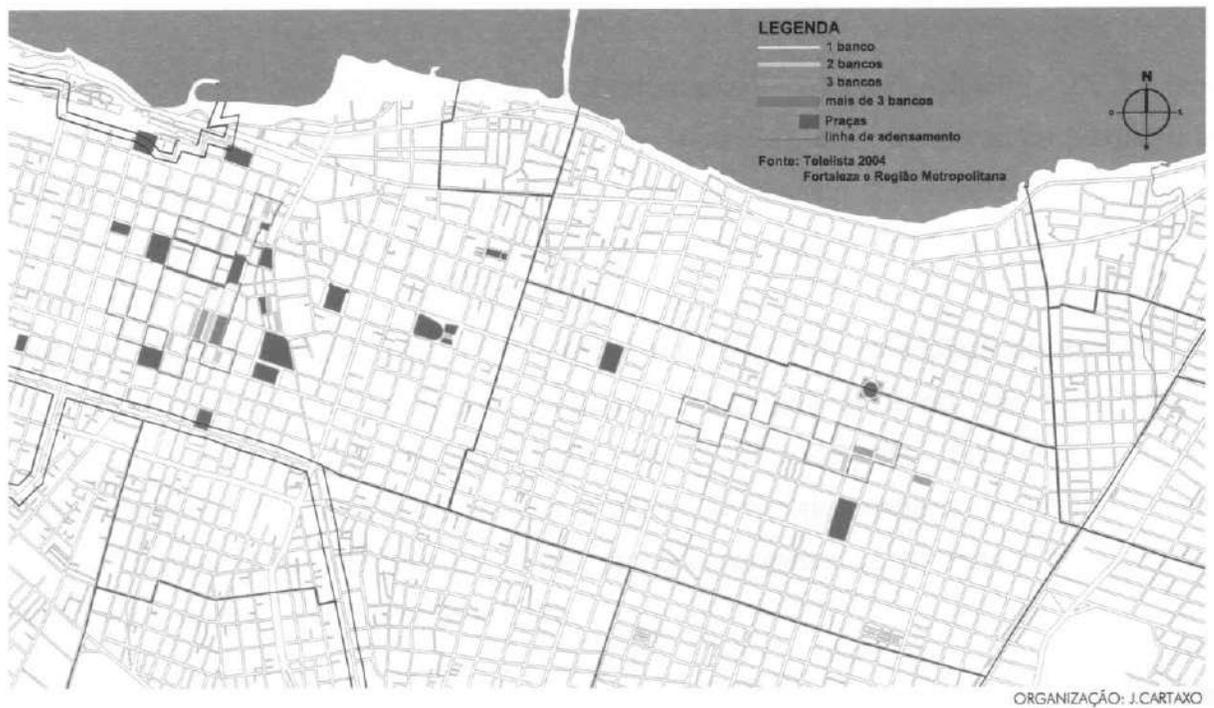


FIGURA 20
CONCENTRAÇÃO DE BANCOS - CENTRO E ALDEOTA 2004



A lei 4.486 (1975)

O Plano Diretor Físico, aprovado pela Lei 4.486, em 1975, oferece legislação específica sobre a divisão do Município de Fortaleza em zonas de uso e ocupação do solo, com o objetivo de orientar o desenvolvimento urbano. Tomando como base as diretrizes de desenvolvimento do PLANDIRF (Plano Diretor Físico da Região Metropolitana de Fortaleza) e o levantamento aerofotogramétrico de 1972, o Plano definiu zonas residenciais diferenciadas, zonas e corredores de uso misto, de uso estritamente industrial, de preservação ambiental e de interesse paisagístico, além de zonas especiais de praia, renovação urbana e institucional. O Plano propôs também um sistema viário integrado ao zoneamento previsto, assim como a regulamentação e parcelamento do solo.

Após a aprovação da Lei 4.486, a fisionomia da cidade, e em particular do bairro da Aldeota, começa a se alterar, principalmente com a liberação do gabarito de prédios até 3 pavimentos, mais o térreo, cuja construção passou a ocorrer em profusão em quase todo o bairro formado em sua maior parte pela zona R2 (predominantemente residencial de média densidade – máximo de 3 pavimentos + térreo). Nessa zona era permitida a construção de edificações com taxas de ocupação de 40% e 50% e índices de aproveitamento de 1 e 1,5, conforme o uso residencial ou misto, respectivamente (Fig. 21).

Da av. Desembargador Moreira para o leste (R1), a forma de ocupação mudava um pouco, pois a zona era considerada predominantemente residencial unifamiliar, de baixa densidade demográfica.

Os corredores de atividades propostos (segundo a orientação do PLANDIRF) – ZC 4 – eram apenas quatro no bairro: av. Santos Dumont, av. Heráclito Graça, av. Barão de Studart e av. Desembargador Moreira, onde eram permitidas construções com 2 pavimentos de comércio e serviços e mais 3 pavimentos de habitação, com uma taxa de ocupação de 70%.

Uma novidade introduzida pela lei nº 4.486 foi o surgimento dos pólos de adensamento comercial e residencial, um deles ocupando área significativa do bairro da Aldeota, compreendida pelas avenidas Santos Dumont e Antônio Sales, Barão de Studart e Desembargador Moreira. Essa área foi por algum tempo denominada de “quadrilátero de ouro”, provavelmente pela enorme valorização que atingiram os terrenos e edificações aí localizadas, após a mudança da legislação.

FIGURA 21
 ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO DA ÁREA
 SEGUNDO A LEI 4486 (1975)



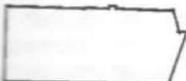
LEGENDA

■ ZR2 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE MÉDIA DENSIDADE DEMOGRÁFICA (máximo 3 pavim)

■ ZR1 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE DEMOGRÁFICA

■ ZC3 - ZONA DE ADENSAMENTO COMERCIAL E RESIDENCIAL

X CORREDORES DE ATIVIDADES


 LIMITES DO BAIRRO

FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
 (LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO DE 1972)
 ORGANIZAÇÃO: BEATRIZ DIÓGENES

Nesse trecho do bairro, o gabarito foi liberado para no máximo 10 pavimentos, com uma taxa de ocupação de 70% e recuo mínimo de 3,00m, o que resulta em construções maciças e pesadas, ocupando quase todo o lote.

A lei nº 4.486 não proibia o aparecimento das atividades de comércio e serviço nas zonas residenciais, embora incentivasse sua localização ao longo dos corredores de atividades e pólos de adensamento.

O sistema viário proposto previa o alargamento de diversas vias, o que muitas vezes se tornou inviável, sobretudo por causa da pressão dos proprietários de terrenos, que se sentiam prejudicados. Além disso, foi inviabilizado também pelo alto preço dos terrenos na área e os conseqüentes custos de indenização.

Observa-se também que não ocorreu o desenvolvimento previsto para o pólo de adensamento ("quadrilátero de ouro"), constatando-se, inclusive, que não se ergueram muitas construções nesta área na época, apesar de todas as possibilidades (no que se refere a gabarito e taxa de ocupação). Isso talvez se explique pelo elevado custo dos terrenos, sujeitos a forte especulação imobiliária, além da existência de outras áreas que possibilitavam construções mais baratas.

Data desta época o início da "permuta"⁵⁵ das habitações unifamiliares por área construída em seus terrenos⁵⁶ de origem. O processo⁵⁷ se intensificou ao longo dos anos, à medida que se valorizava o solo nessa área da cidade, e pela sucessiva liberação dos gabaritos dos edifícios, permitindo quantidade maior de área edificada, de acordo com as leis que se seguiram a esta.

Em 1979, o volume de críticas à lei nº 4.486, em face da realidade do que vinha ocorrendo, e mais, o acelerado crescimento urbano e as reclamações e exigências do setor privado resultaram na convocação de uma comissão destinada a reformular a lei, reestudando as proposições viárias, o parcelamento, uso e ocupação do solo então vigentes, de modo a adequar as diretrizes urbanas ao novo estágio de desenvolvimento da Cidade.

⁵⁵ Segundo depoimento do arquiteto Delberg Ponce de Leon, autor de vários projetos arquitetônicos no bairro, o processo de "permuta", iniciado nessa época, viabilizou em grande parte as transformações ocorridas em termos de uso e ocupação do solo, nesta parte da cidade.

⁵⁶ A casa passou a perder seu valor de uso, adquirindo então alto valor de troca, não pela edificação em si, mas pelo terreno, ou seja, pelo "ponto" que ocupava.

⁵⁷ O processo de permuta, bastante comum e vigente até os dias de hoje, permite a incorporação de edifícios com relativamente pouco capital despendido, já que o terreno entra como parte do "negócio".

A Lei 5.122-A (1979)

Por conseqüência, surgiu o novo *Plano Diretor Físico de Fortaleza*, aprovado pela Lei nº 5.122-A, em 1979, durante a administração do prefeito Lúcio Alcântara⁵⁸. O Plano apresenta um novo modelo de organização espacial, com algumas variações em relação ao anterior.

A lei 5.122-A, de 1979, inaugurou o "zoning" na cidade de Fortaleza. Definiu os Corredores de Atividades e de Adensamento, contribuindo para o processo de descentralização da cidade. Incentivou a verticalização e definiu o centro histórico como ZC-1 com a intenção de agregar uso residencial à área, o que não aconteceu. Nos Pólos e Corredores de Adensamento (ZC-2) seriam permitidos índices de concentração maiores (Síntese Diagnóstica do Município, 1992).

As antigas zonas de adensamento foram eliminadas, já que sua localização dificultava a intenção desejada. Eram muito próximas do Centro e também muito próximas umas das outras.

Em substituição, foram criados pólos de adensamento na periferia da Cidade, como parte da estratégia global de uso e ocupação do solo, que consiste numa descentralização relativa das atividades, retiradas do núcleo central para outras áreas do Município ou de municípios vizinhos. Esses pólos se interligariam por meio de corredores de transporte rápido.

Os pólos e corredores de adensamento foram definidos como áreas de maior concentração de população e de atividades, caracterizando-se por sua destinação a usos diversificados (comércio, serviços, equipamentos, residências e indústrias de baixo índice poluidor) com incentivos ao uso misto.

Dois desses corredores de adensamento marginam o bairro da Aldeota pelos lados sul e leste (av. Antônio Sales e Ramal Ferroviário).

Já os corredores de atividades propostos, deveriam corresponder a soluções semelhantes às do tipo anterior, apenas com menores níveis de adensamento. Funcionariam como centros lineares de bairro, nos quais se localizam as atividades de comércio, serviços e equipamentos, a fim de servir à população das zonas residenciais.

⁵⁸ Lúcio Alcântara é o atual governador do Estado do Ceará.

Quanto às zonas residenciais, há uma alteração mais significativa. O bairro da Aldeota, antes composto pelas zonas R1 e R2, foi transformado todo em R3 – zona residencial unifamiliar e multifamiliar de alta densidade demográfica (250 hab/ha). Nesta zona, até então eminentemente residencial, não era permitida a localização de nenhum tipo de atividade que viesse gerar grande volume de tráfego ou outros fatores incompatíveis com o uso residencial (Fig.22).

Por meio do tipo de zoneamento, observa-se uma tentativa de disciplinar a questão do uso e ocupação do solo, que se tornara desordenada com a aplicação da lei anterior, inclusive procurando racionalizar o uso do transporte coletivo, em face da transferência das atividades não residenciais para os corredores de atividade⁵⁹, propostos para cada 600,00m, aproximadamente.

A transformação das zonas residenciais ZR1 e ZR2 do bairro, em ZR3, alterou consideravelmente sua fisionomia. A ZR3, zona residencial de alta densidade demográfica, permitia a verticalização, correlacionada com os recuos (quanto mais alta a edificação, maiores os recuos), fato que impulsionou enormemente a construção de edifícios. Data dessa época, portanto, o início da verticalização do bairro, a utilização dos elevadores, valorizando cada vez mais os terrenos. Em consequência, prossegue e se intensifica o processo de demolição de residências para construir, em seu lugar, prédios de apartamentos, buscando sempre a utilização máxima do lote.

Por força de suas determinações, a lei nº 5.122-A foi responsável em grande parte pelas mudanças ocorridas no bairro da Aldeota, pois, além de permitir a verticalização, também incentivou a implantação do comércio e serviços, com a criação dos corredores onde se concentravam essas atividades. Esta lei é vista, portanto, como um importante marco na formação da centralidade da Aldeota, ao propor alterações bastante significativas, que induziram mudanças de porte no espaço do bairro, proporcionaram o surgimento de outras funções (comércio e serviços) e redundaram na modificação da função habitar, que se adensou e verticalizou.

A Lei nº 5.122-A, desde a sua aprovação, em 1979, no entanto, foi freqüentemente alterada ou complementada, em função do desenvolvimento da Cidade ou de novas situações especiais

⁵⁹ Os corredores de atividades propostos para o bairro eram: av. Santos Dumont, av. Pe. Antônio Tomaz, av. Barão de Studart e av. Desembargador Moreira. Posteriormente, foram também transformadas em corredores de atividades as avenidas D. Luís e Senador Virgílio Távora (antiga av. Estados Unidos).

FIGURA 22
ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO DA ÁREA
SEGUNDO A LEI 5122-A (1979)



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
(LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAFÉMICO DE 1972)
ORGANIZAÇÃO: BEATRIZ DIÓGENES

LEGENDA

-  ZR3 - ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE
-  CORREDORES DE ATIVIDADES
-  LIMITES DO BAIRRO

que surgiam. Na verdade, o comportamento da malha urbana também ocorre de modo alheio a essas determinações, muitas vezes ocasionado por fatores de ordem econômica e social, como também, vale salientar, pela forte especulação imobiliária, que pode alterar e direcionar o processo de desenvolvimento da Cidade.

3.3. A consolidação de um novo centro (1984 - 2004)

Nas duas últimas décadas, Fortaleza assistiu a um desenvolvimento sem igual, amparado em parte nas diretrizes do "Governo das Mudanças⁶⁰", consubstanciadas na atração de investimentos para a Cidade.

O bairro da Aldeota, em seu rápido processo de expansão, consolida-se neste período como uma nova área de centralidade na metrópole fortalezense:

Na Aldeota e em suas imediações, atendendo à uma incipiente classe média que apresenta melhor poder de compra, concentra-se atualmente a oferta de comércio e serviços especializados. Cinemas, teatros, edifícios especializados para consultórios, escritórios, serviços públicos, consultoria ou assessoria pública e privada, *shoppings centers*, tudo se reproduz em grande escala, e com muito luxo no setor leste da cidade. A mudança de uso de antigas residências que se transformam em estabelecimentos comerciais vem ocorrendo com frequência naquele bairro e adjacências. (SILVA, 2002, p. 234).

Os índices fornecidos pelo SINDUSCON e SECOVI⁶¹ revelam o desenvolvimento e crescimento acelerado do bairro nos últimos vinte anos, evidenciado pelo mercado imobiliário, que aponta a Aldeota como "o grande filão" de vendas⁶². O número de construções cresceu significativamente, seguindo a tendência de transformações na área, proporcionando o surgimento de novos *shoppings* e edifícios de escritório, bem como de novas unidades de habitação, agora com ênfase nos apartamentos de pequeno porte⁶³, com base na nova legislação, de 1992.

Numa análise atual da área em estudo, percebem-se como características principais:

- dinamismo econômico do mercado imobiliário;

⁶⁰ Governo das Mudanças: denominação que se conferiu o poder executivo local desde a posse do governador Tasso Jereissati, em 1987.

⁶¹ Índices do SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Ceará e do SECOVI – Sindicato da Habitação do Ceará registram um crescimento médio de 25% no setor imobiliário no bairro somente no ano de 2003.

⁶² "A Aldeota ainda é o grande filão do mercado imobiliário. No mês de junho, o bairro foi o recordista de vendas do setor, de acordo com o Sindicato da Habitação (SECOVI). Ao todo, foram comercializados 38 imóveis, que renderam o total de R\$ 5.249.442,00 à iniciativa privada". (Jornal O Povo, 29.08.2004).

⁶³ Notícia veiculada no Jornal O Povo de 08.08.2004 traz a seguinte afirmação do sr. Sérgio Porto, presidente do SECOVI: "A Aldeota concentra atualmente o maior número de lançamentos imobiliários, a maior parte imóveis com cerca de 60 a 70 m²".

- densidade demográfica significativa em relação ao resto do bairro;
- área em processo contínuo de transformação de uso e ocupação do solo;
- “imagem” de área central;
- pólo de diferentes fluxos;
- presença de edificações que se configuram como referenciais na paisagem urbana: Banco do Brasil, Torre Santos Dumont, *Shopping del Paseo*, etc.
- transformação na volumetria das edificações, com verticalização acentuada;
- intensificação da concentração de atividades nas circunvizinhanças do cruzamento das avenidas Santos Dumont com Desembargador Moreira e D. Luís com Desembargador Moreira.

Como foi visto, as transformações se verificaram em decorrência de vários fatores, dentre os quais as seguidas mudanças propostas pela nova legislação, cujo papel regulador do espaço urbano será enfocado no item a seguir, que trata do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza, aprovado em 1992.

3.3.1 A legislação urbana proposta nos anos 1990 e as interferências no espaço urbano do bairro

Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza – PDDU FOR (1992)

A legislação urbana, constante da lei 5122-A, vigente até o início da década de 1990, previu um modelo de uso do solo que não foi ajustado às demandas da Cidade. “Instituiu núcleos e faixas de concentração de atividades, nem sempre concretizados e, por outro lado, desconheceu tendências, gerando a ilegalidade”. (PDDU-FOR, 1992).

A observação da realidade demonstrou que o crescimento de Fortaleza sucedeu à revelia das determinações da Lei 5122-A. Diversos equipamentos foram instalados de forma inadequada, não prevista pela lei. Na Aldeota, que é um exemplo deste fato, desde o início da década de 1980, observa-se grande quantidade de equipamentos de comércio e serviços (lojas, clínicas, restaurantes, escolas, etc.) implantados em áreas não apropriadas, ou seja, não obedecendo aos ditames da lei.

Conforme depoimento do arquiteto Francisco das Chagas do Vale Sales, coordenador da equipe responsável pela elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de 1992, um

zoneamento desejável é aquele que contempla a possibilidade da existência de atividades diversas numa mesma zona, pois “elimina deslocamentos desnecessários, aproveita a infraestrutura existente e permite a compatibilidade de diferentes usos junto ao habitacional”.

A proposta do PDDU, segundo o arquiteto, foi tentar regulamentar essa situação, que já acontecia naturalmente, quando buscou espacializar as atividades de modo hierárquico, em função do porte das vias.

Este novo plano parte de uma síntese diagnóstica que procura levar em conta a dimensão da problemática urbana, considerando aspectos diversos, tais como: a grande concentração da população no Município de Fortaleza (35% da população do Estado), a população economicamente ativa, o nível de renda, a insuficiência da rede de infraestrutura, a presença de grandes vazios, o comprometimento dos recursos naturais como resultado da urbanização desordenada, um déficit habitacional superior a 160 mil unidades e a constatação do desenvolvimento do setor comercial e de serviços ao longo do eixo-leste-sudeste.

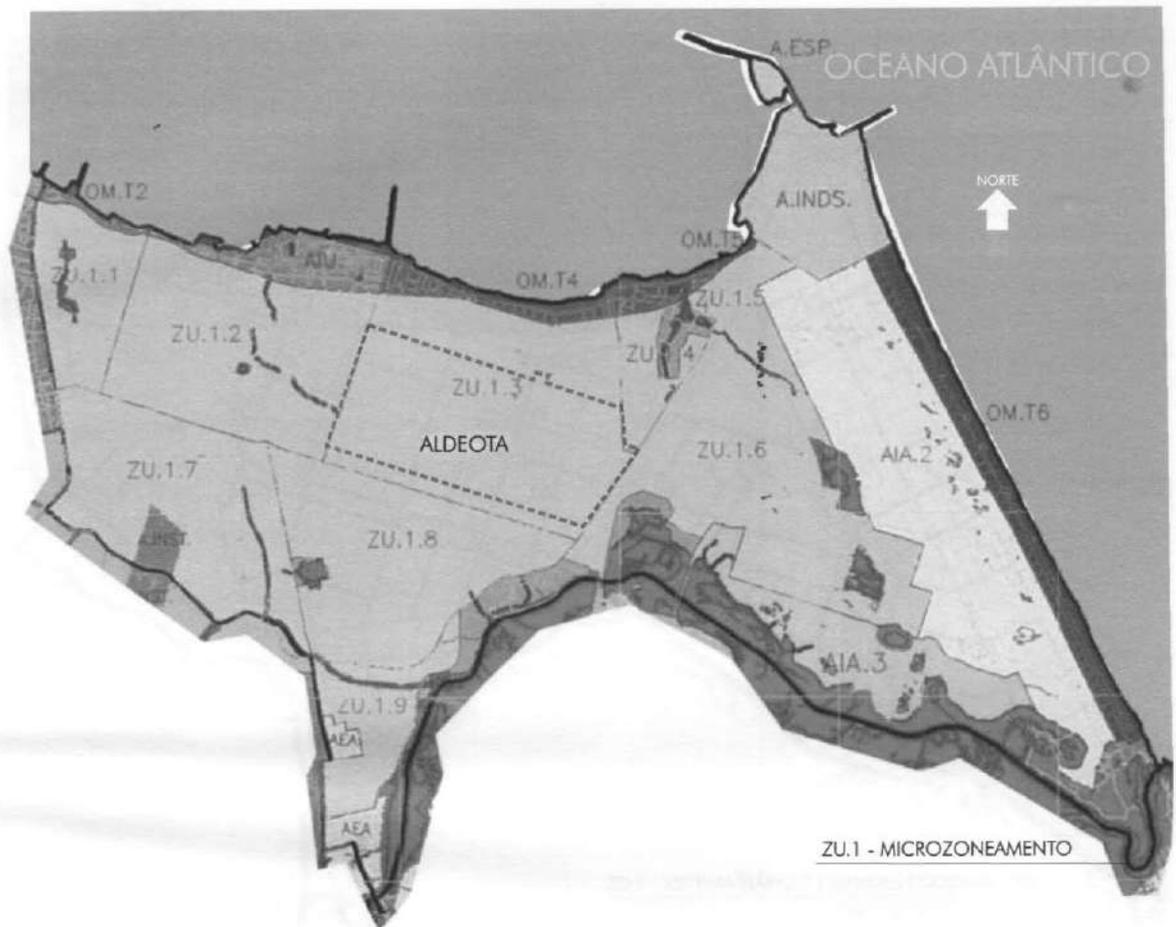
O desafio do PDDU foi tentar corrigir estas distorções, e o Plano foi aprovado em janeiro de 1992, pela lei 7.061/92. Nessa época, o censo demográfico apontava uma população de 2,3 milhões de habitantes na Região Metropolitana de Fortaleza, dos quais quase 1,8 milhão residentes na Capital.

De acordo com as proposições do Plano (figs. 23 e 24), a cidade foi dividida em três grandes macrozonas, definidas segundo a dotação de infraestrutura de água e esgoto, denominadas de Urbanizada, Adensável e de Transição, as quais, por sua vez, foram divididas em microzonas de distribuição de atividades e serviços. As diretrizes apontavam o bairro como principal referência institucional do planejamento urbano e incentivavam a desconcentração e descentralização, promovendo o desenvolvimento de núcleos alternativos aos existentes. O Plano destacou zonas de urbanização prioritária em função de sua localização em setores adensados, para os quais deveria ser dispensado tratamento preferencial na implantação de infraestrutura.

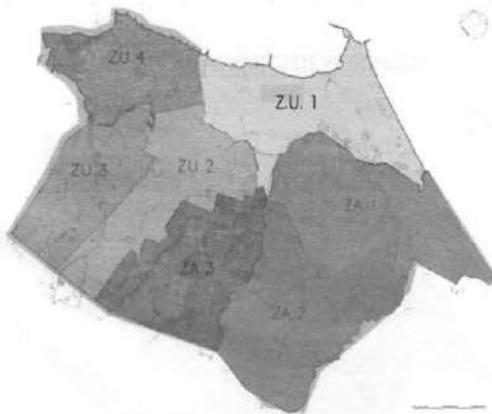
O Plano definiu ainda:

- as zonas especiais (zonas de Interesse Ambiental, Orla Marítima, Faixa de Praia, Área de Preservação, Área de Proteção, etc.);
- a adequação do uso e ocupação do solo à hierarquia do sistema viário;

FIGURA 23
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO
 URBANO DE FORTALEZA (PDDU-FOR) 1992
 (ZONEAMENTO)



MACROZONEAMENTO DE FORTALEZA



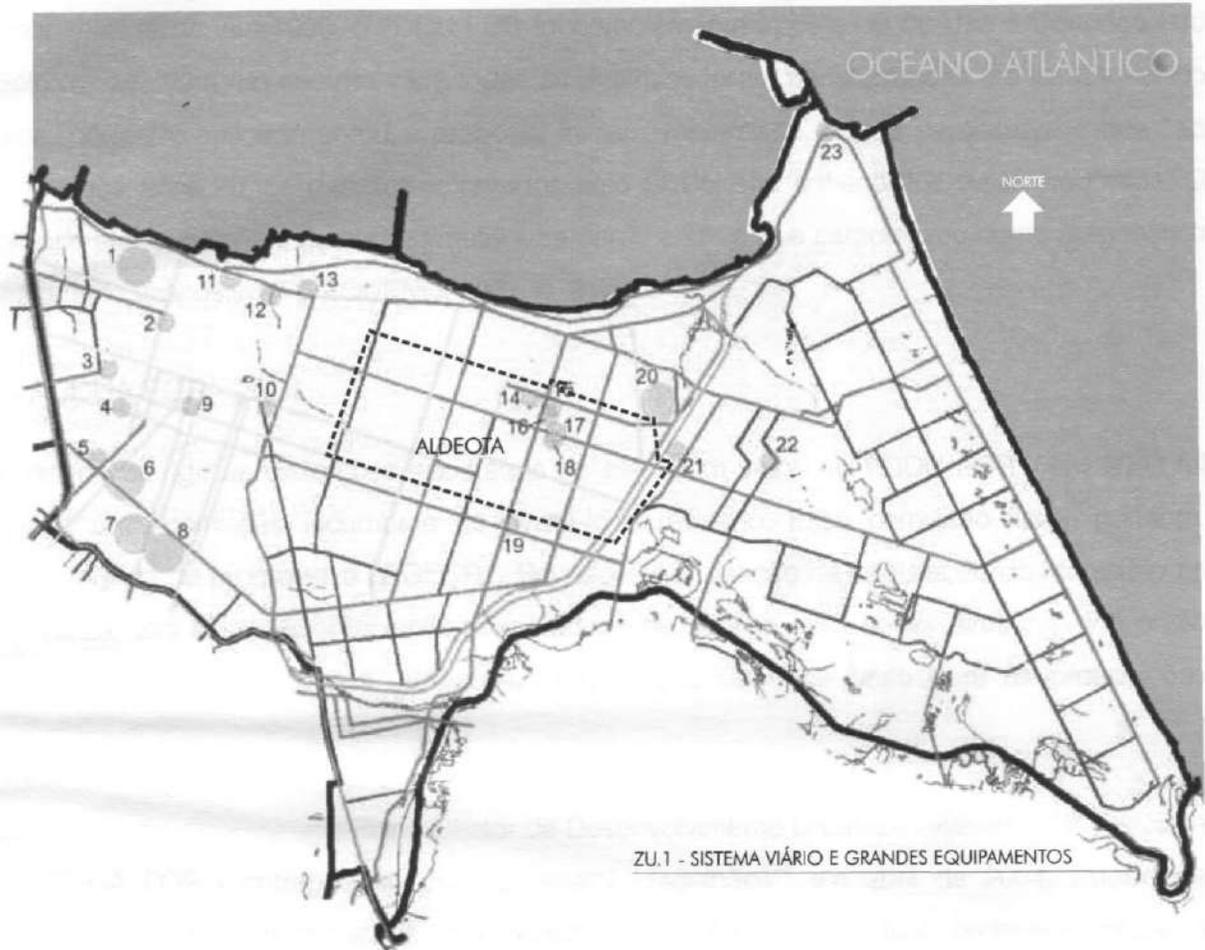
LEGENDA

OM.T6	AIA.2
OM.T5	AIA.1
OM.T4	AEA
OM.T2	A. PROT.
OM.T1	A. PRES.
AIU	A. INST.
AIA.4	A.INDS.
AIA.3	A. ESP.

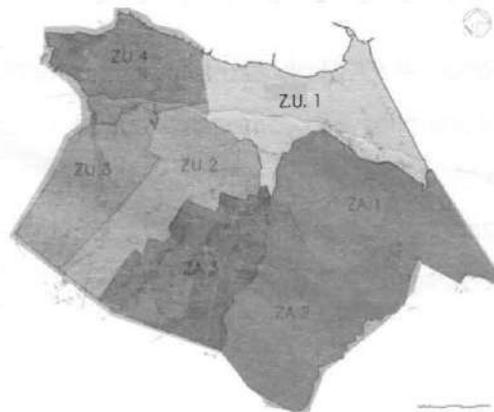
LIMITES DO BAIRRO
 ALDEOTA



FIGURA 24
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO
 URBANO DE FORTALEZA (PDDU-FOR) 1992
 SISTEMA VIÁRIO E GRANDES EQUIPAMENTOS



MACROZONEAMENTO DE FORTALEZA



LEGENDA

- POLARIZADOR GRANDE PORTE
- POLARIZADOR MÉDIO PORTE
- CONDICIONADOR GRANDE PORTE
- CONDICIONADOR MÉDIO PORTE
- VIAS ARTERIAIS I
- VIAS ARTERIAIS II
- VIAS COLETORAS
- VIAS EXPRESSAS
- VIAS PAISAGÍSTICAS
- MACROZONA

LIMITES DO BAIRRO ALDEOTA



- o zoneamento de cidade multifuncional, não mais segregando de maneira rígida as funções de uso e ocupação do solo;
- o estabelecimento do índice de aproveitamento 1 e a criação da "outorga onerosa"⁶⁴ para toda a cidade.

Anos mais tarde, em 1996, o PDDU FOR foi complementado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (nº 7987/96); no entanto, nem todas as diretrizes foram transformadas em lei, não tendo sido, portanto, aplicado como a proposta inicial. Na verdade, o que se observa é que "ao longo dos anos 90, os desafios apontados pelo PDDU são enfrentados de forma tímida. O próprio plano, pelo seu caráter normativo, se perde entre o que caracterizou como diagnóstico e seu lado propositivo" (PEQUENO, 2001, p. 81).

O PDDUA FOR - 2004

A fim de corrigir as distorções apontadas no plano em vigor - o PDDU FOR - em 2003 foi criada uma comissão incumbida de avaliá-lo e revisá-lo. Essa comissão ficou, portanto, encarregada de promover o LEGFOR – Revisão e Atualização da Legislação do Município de Fortaleza, isto é, de elaborar uma nova versão, de acordo com novas diretrizes. Foi então formulado outro diagnóstico, em 2004, destinado a servir de base para as proposições definidas posteriormente.

O novo plano, denominado Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Fortaleza – PDDUA FOR - entregue ao prefeito Juracy Magalhães⁶⁵ em abril de 2004, estabelece algumas novas determinações em relação ao anterior. Na atual proposta, existe a preocupação de enfatizar uma diretriz urbana que leve em conta o meio ambiente e promova o desenvolvimento sustentável da Cidade.

Algumas das diretrizes do PDDUA podem ser enumeradas:

- reconhecimento das diferenças de ocupação e de preservação, adotando, em consequência, um zoneamento diferenciado;
- definição de sete macrozonas em função da ocupação existente, da oferta de equipamentos e serviços básicos, da infra-estrutura, da prestação de serviços públicos

⁶⁴ Outorga onerosa, também conhecida por "solo criado" significa qualquer aumento na área de construção permitida, que deve ser pago à Prefeitura, dentro de acordo com limites estabelecidos por lei. Essa proposta não foi regulamentada, pelo que foi discutida na revisão do Plano, em 2004.

⁶⁵ Juracy Magalhães foi prefeito de Fortaleza de janeiro de 2001 a dezembro de 2004.

e da gestão do espaço urbano (quatro macrozonas urbanizadas e três macrozonas adensáveis);

- definição das microzonas como subdivisões dentro de uma macrozona, caracterizadas como áreas de planejamento e controle do uso e ocupação urbana;
- manutenção das atuais áreas de urbanização prioritária, em número de 8 (oito);
- consideração da localização das atuais atividades socioeconômicas e dos equipamentos e da infra-estrutura;
- adoção de diretrizes para implantação dos sistemas de abastecimento d'água, de esgotamento sanitário, de drenagem urbana, de limpeza pública, circulação e transportes;
- sugestão de implementação de um "Plano Municipal de Preservação das Áreas de Interesse e do Patrimônio Histórico e Artístico" e
- definição de bairro como "unidade de informação", servindo basicamente para fins cartográficos, enquanto as microzonas passam a figurar como unidades de planejamento, podendo incluir mais de um bairro.

Foram definidos instrumentos jurídicos e políticos de acordo com algumas peculiaridades do Município de Fortaleza, a fim de se adequar o novo plano ao Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10/07/2001). Constituem os chamados instrumentos de política urbana, tais como: solo criado⁶⁶, IPTU progressivo, direito de preempção, operações urbanas consorciadas, direito de superfície, etc.

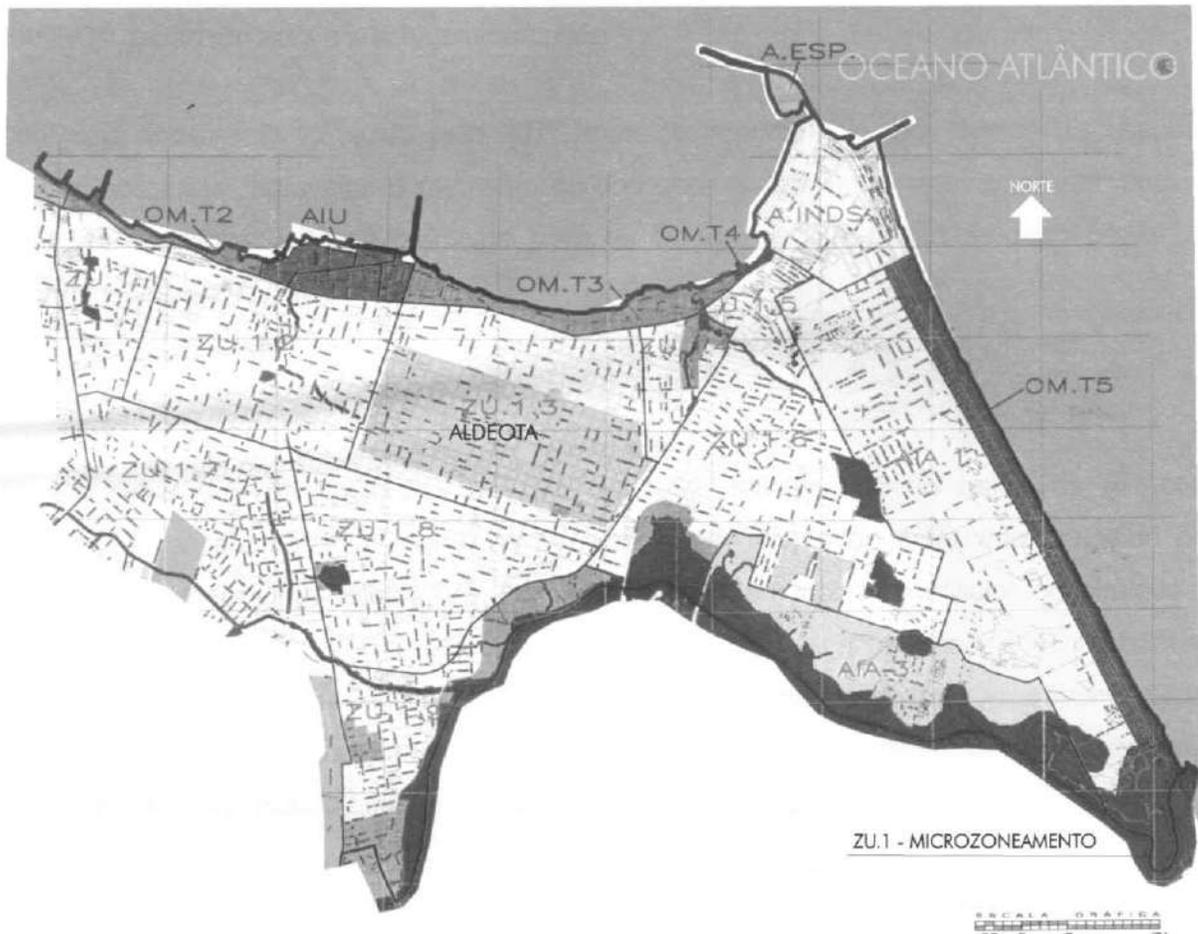
Todo o bairro da Aldeota manteve o zoneamento conforme o PDDU FOR, de 1992, ou seja, como zona urbanizada ZU -1.3.(fig 25). Mudança significativa recaiu na proposta de elevação do gabarito para 30 pavimentos, além da introdução dos índices de aproveitamento básico (2,0) e máximo (3,0) e da eliminação da unidade de pequeno porte, ficando, entretanto, mantida a fração ideal do lote⁶⁷.

Outra inovação do PDDUA – FOR foi a criação de mais um indicador urbano, o "fator de planejamento", que varia conforme a microzona. Trata-se de um tipo de "desconto" no valor final a ser pago pelo solo criado. O fator se baseia nas condições sócio-econômicas de cada microzona. No caso da Aldeota e do Meireles (bairros de alta renda), o fator é 1, ou seja, não há desconto na fatura a ser paga pelo incorporador. Em outros bairros mais periféricos, como

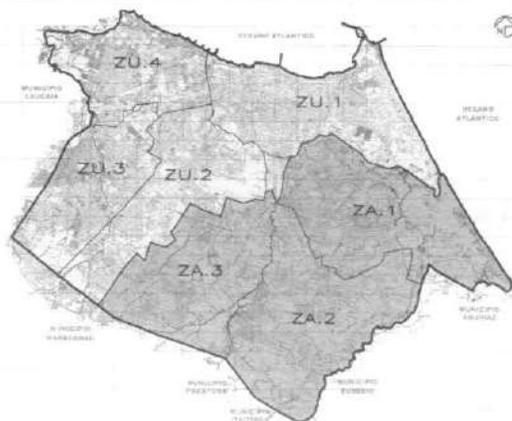
⁶⁶ Para efetivação do solo criado (outorga onerosa do direito de construir), foram definidos alguns indicadores básicos, como o índice de aproveitamento básico (gratuito) e o índice de aproveitamento máximo (que não pode ser ultrapassado). A diferença entre os dois servirá de base de cálculo para o solo criado.

⁶⁷ Fração do lote é o índice utilizado para o cálculo do número máximo de unidades no lote.

FIGURA 25
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO
 URBANO E AMBIENTAL DE FORTALEZA
 (PDDUA-FOR) 2004
 ZONEAMENTO



MACROZONEAMENTO DE FORTALEZA



LEGENDA

A.E.S.P.	AIU.1.1
A.I.N.D.S.A.	AIU.1.2
A.I.N.S.T.	AIU.2
A.P.R.E.S.	AIU.3
A.P.O.R.T.	OM.12
A.E.A.	OM.13
A.I.A.1	OM.14
A.I.A.3	OM.15

Parque Santa Rosa ou Canindezinho (situados na zona oeste da Cidade), o fator é 0,5, o que permite um desconto de 50%.

Todas essas determinações previstas pelo novo plano estão sendo objeto de discussão por uma equipe interdisciplinar, formada por participantes do SINDUSCON, SECOVI, ETTUSA, IAB e ACEC⁶⁸, tendo em vista a sua regulamentação.

Conforme documento fornecido pelo IAB⁶⁹, torna-se importante o teor dessas discussões, porque possibilita "aproveitar o momento político para realizar um projeto completo, com o intuito de reorientar o desenvolvimento justo da cidade em sua totalidade, sem privilegiar determinados setores da cidade".

O PDDU e as interferências no bairro da Aldeota

As propostas definidas pelo PDDU FOR, de 1992, refletiram-se no bairro da Aldeota, redundando no expressivo aumento da densidade, em função do acréscimo permitido no número de unidades das edificações. Com isso, a grande maioria dos edifícios construídos a partir de então (comerciais ou residenciais), sob pressão da crescente especulação imobiliária, obedeceram a um gabarito em torno de 24 pavimentos, numa tentativa de minimizar o custo do terreno e maximizar a ocupação (fotos 50, 51 e 52). A aprovação da lei contribuiu, portanto, para acelerar o processo de mudanças que já ocorria no bairro.

Quadras inteiras foram objeto de maior adensamento demográfico, com a construção de edifícios altos em lotes onde às vezes havia uma só residência, aumentando significamente o número de habitantes/usuários, causando transtornos para o espaço urbano e trazendo prejuízo para a população.

A solução para o problema de estacionamento também não foi prevista pela lei, que propunha a concentração de atividades comerciais e de serviços. A falta de estacionamentos compatíveis, aliada à caixa estreita das vias, contribuiu para aumentar o problema de circulação viária numa área já bastante congestionada.

⁶⁸ SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Ceará, SECOVI – Sindicato da Habitação do Ceará, ETTUSA – Empresa Técnica de Transportes Urbanos, IAB – Instituto dos Arquitetos do Brasil – Seção Ceará

⁶⁹ O documento, intitulado "Análise do IAB sobre o PROJETO LEGFOR – Abril 2004" foi fornecido pelo arquiteto Marclio Bizarria, representante do IAB nas reuniões para discussão do PDDUA FOR.

O adensamento da área (fotos 53 e 54) tem, aliás, ocorrido sem levar em consideração as características físicas do sistema viário implantado, bem como o sistema de transportes coletivos deficiente, ocasionando conflitos que se refletem na Cidade como um todo. As novas relações que se estabeleceram entre o edifício e o espaço livre, entre a arquitetura e a cidade, produziram problemas de congestionamentos e poluição, afetando inclusive aspectos climáticos, com impactos no meio ambiente (figs. 26 e 27).

Em relação ao assunto, a arquiteta Andréa Santana discorre:

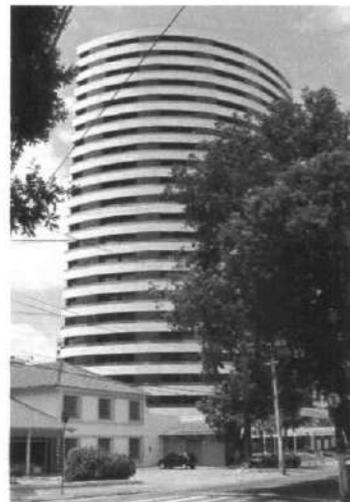
Fortaleza é uma cidade que privilegia o espaço privado através de uma legislação que praticamente desconhece o espaço público, que vem sendo paulatinamente privatizado; que tem um desenho contra, e não com a natureza, que destrói, ao invés de preservar os elementos naturais; onde a ventilação, a insolação, iluminação natural e ventilação são substituídas por elementos artificiais, sem levar em conta as características climáticas privilegiadas da cidade, mostrando claramente a falta de considerações ambientais nas decisões referentes à morfologia urbana. (SANTANA, 1997, p. 79).

Sobre a questão do adensamento, favorecido com as determinações da lei, também comenta Cartaxo:

Essa modalidade de ocupação é marcante na zona leste da cidade, em particular nos bairros Aldeota, Meireles e Papicu, que, juntos, ocupam 2,92% da área total de Fortaleza, e abrigam 3,53% de sua população, com uma densidade demográfica de 77 hab./ha de densidade média⁷⁰. Os impactos ambientais e urbanísticos maiores dessa tendência de ocupação traduzem-se no desconforto ambiental do aumento de temperatura provocado pela impermeabilização do solo, na destruição de áreas verdes dos fundos de quadra e no número excessivo de edifícios próximos uns aos outros que, nesse caso, funcionam como captadores e emissores de energia solar, concentradamente. (2000, p. 23)

A legislação urbana, portanto, que deveria ser um fator de incentivo à preservação e à valorização da paisagem natural da Cidade, atua, ao contrário, como elemento indutor da destruição da natureza. O incentivo à verticalização (figs. 28 e 29) e ao adensamento do bairro contribui para a devastação das áreas verdes no interior dos lotes, aumentando a área pavimentada e edificada e, conseqüentemente, a elevação da temperatura do ar, além de não disciplinar nem promover a criação de espaços públicos verdes, prejudicando a qualidade de vida da população.

⁷⁰ A densidade demográfica média do bairro da Aldeota no ano de 2000 é de 97,34 hab./ha. A população é de 38.636 habitantes. (Fonte: IBGE)



Fotos 50, 51 e 52

Edifícios residenciais e de escritórios, com mais de 20 pavimentos - tipologia atual predominante das construções no bairro.



Foto 53

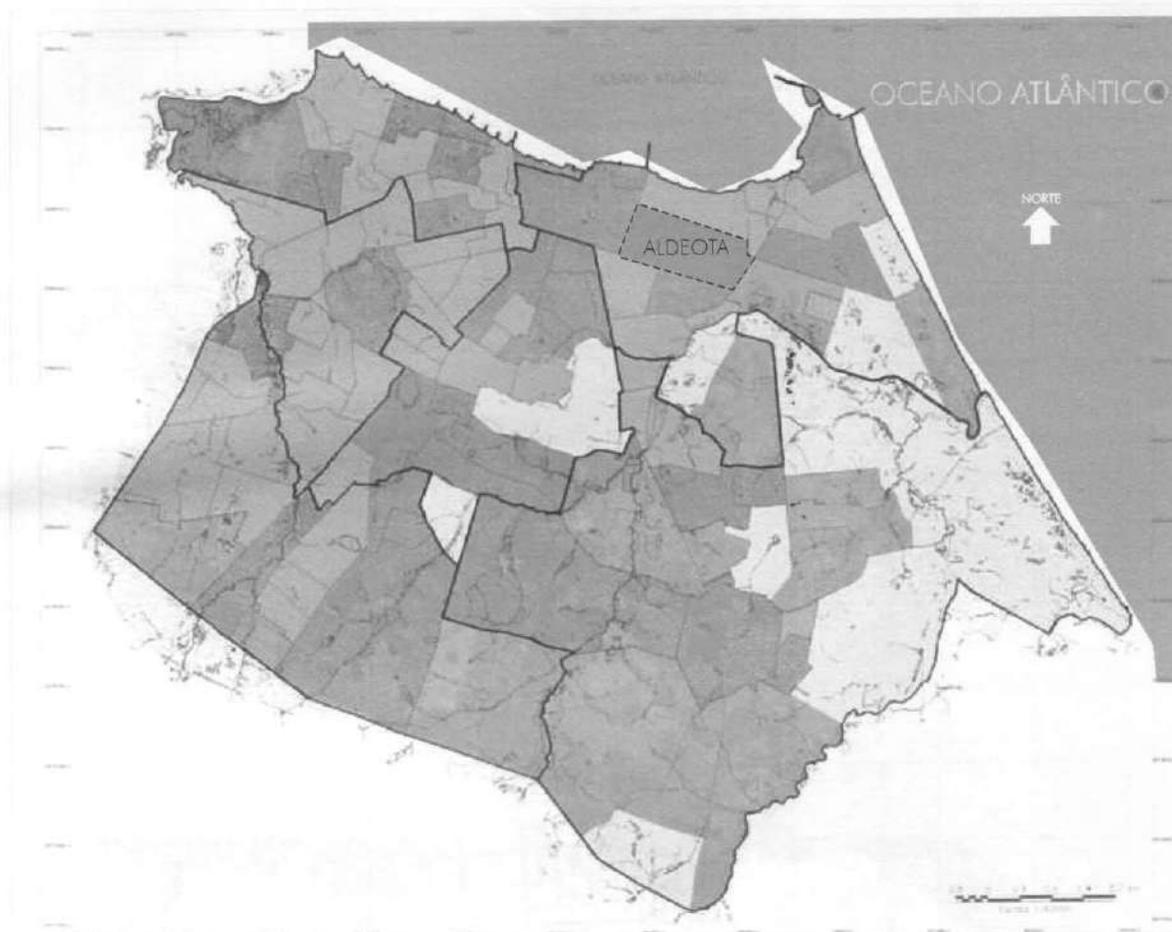
Aspecto do adensamento do bairro



Foto 54

Aspecto do adensamento do bairro

FIGURA 26
DENSIDADE MÉDIA POPULACIONAL
DO ANO 2000 NA CIDADE DE FORTALEZA



LEGENDA

-  >230 a 334
-  > 170 a 230
-  > 100 a 170
-  > 50 a 100
-  > 20 a 50
-  0 a 20


LIMITES DO BAIRRO
ALDEOTA

FONTE: PDDU-FOR 1992

FIGURA 27
 DESIDADE HABITACIONAL -
 DOMICÍLIOS COM MAIS
 DE 6 MORADORES - 2000



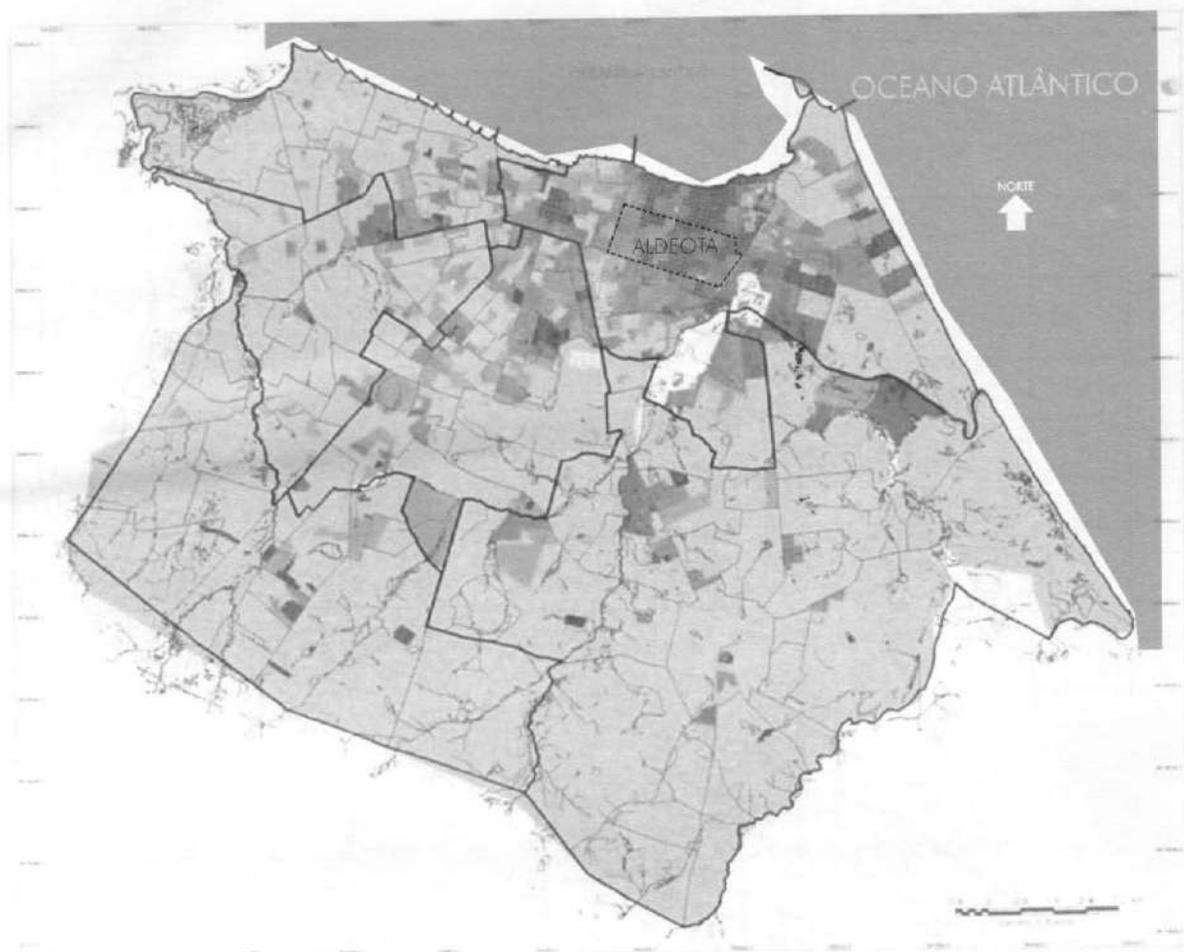
FONTE: RENATO PEQUENO

LEGENDA

- ABAIXO DE 10%
- 10 a 20%
- 20 a 50%
- ACIMA DE 50%

LIMITES DO BAIRRO ALDEOTA

FIGURA 28
ÍNDICE DE VERTICALIZAÇÃO
NA CIDADE DE FORTALEZA



FONTE: PDDU-FOR 1992

LEGENDA

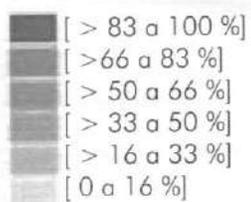
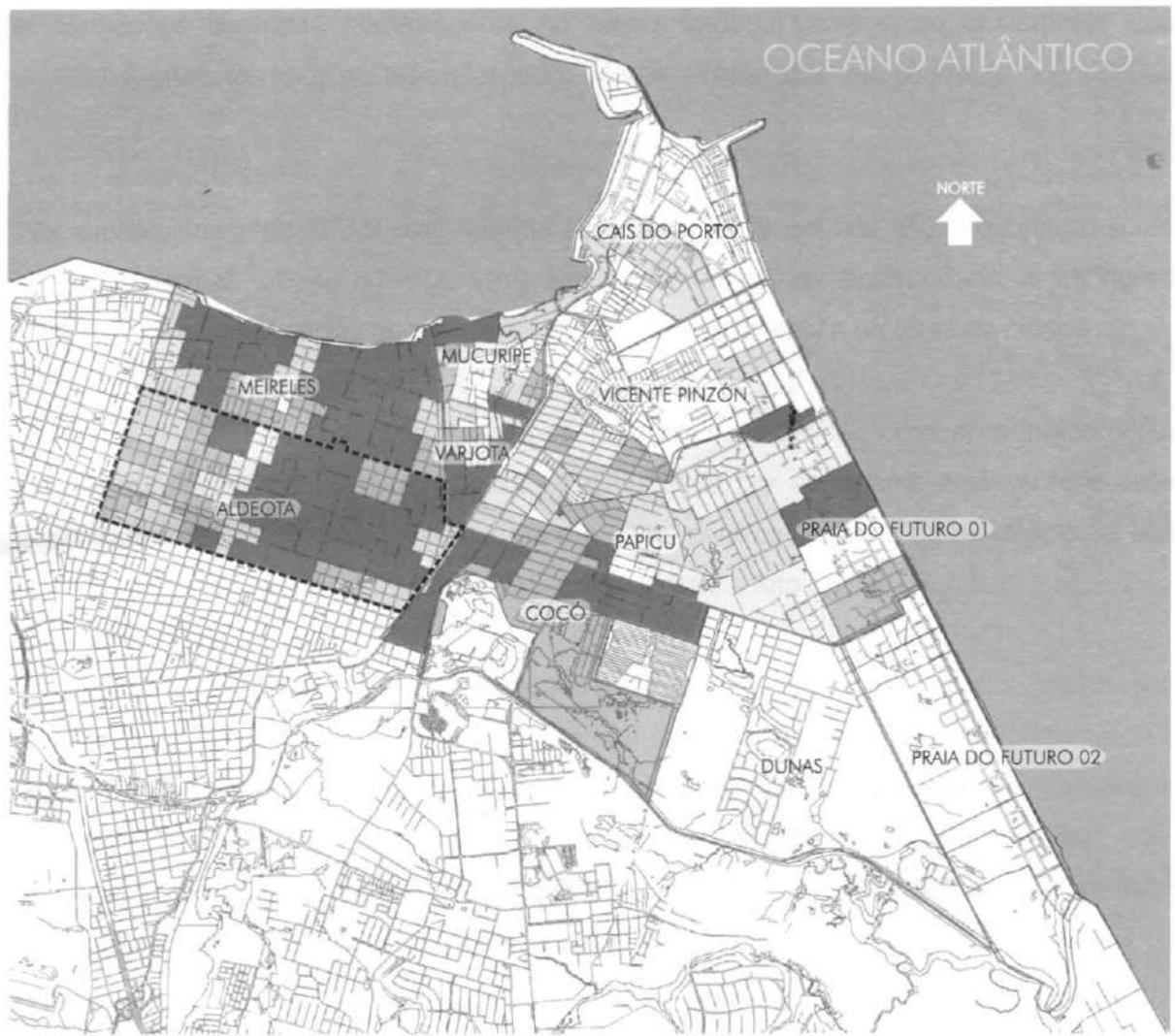


FIGURA 29
 ÍNDICE DE VERTICALIZAÇÃO
 NO BAIRRO DA ALDEOTA - 2000



FONTE: RENATO PEQUENO

LEGENDA

- I.V. < 20%
- I.V. de 20% a 40%
- I.V. de 40% a 60%
- I.V. de 60% a 80%
- ACIMA DE 80%

LIMITES DO BAIRRO ALDEOTA

O adensamento do bairro e as questões climáticas – a quadra do *Shopping del Paseo*

A fim de ilustrar os aspectos há pouco mencionados, foram tomados como exemplo as transformações ocorridas numa quadra no bairro, situada próximo ao cruzamento das avenidas Santos Dumont e Desembargador Moreira, localizada no chamado "centro" da Aldeota.

Essa quadra, que passou por uma recente alteração radical em seu uso e ocupação (com base na legislação urbana em vigor), merece uma análise mais aprofundada, a fim de se verificarem as conseqüências de tais alterações no espaço urbano e no clima da cidade.

Até o ano de 1995 a quadra era ocupada por única residência, com aproximadamente 1.000,00 m², localizada no centro do lote e circundada por abundante área verde e altos muros, que, aliás, serviam de barreira sonora e visual para os usuários da residência, já que ela se localizava em plena área comercial do bairro (fig. 30 e foto 55).

Seguindo a tendência de transformações no bairro, que vem sendo modificado continuamente, se adensando e se verticalizando a cada dia, neste ano a casa foi demolida e em seu lugar se iniciou a construção de um complexo comercial composto de um *shopping*, o *Shopping del Paseo*⁷¹, com uma torre de escritórios (Torre del Paseo), de 15 pavimentos, com 360 salas ocupando todo o lado sul da quadra, e mais dois edifícios residenciais, na face leste, cada um com 22 pavimentos (fotos 56 e 57). O *shopping* passou a funcionar no final do ano 2000.

A transformação radical na ocupação da quadra trouxe conseqüências que interferiram em grande escala e em vários aspectos nessa área. O lote, onde anteriormente habitavam no máximo dez pessoas, passou a ser ocupado por aproximadamente 400 pessoas nos edifícios residenciais, além dos usuários das salas comerciais e das lojas, e do grande fluxo de pessoas que freqüentam o *shopping*.

Esse forte adensamento repercute de modo diversificado, evidenciando-se em particular no congestionamento de veículos que se dirigem ou saem das edificações da quadra, gerando um tráfego intenso nos arredores. A taxa de ocupação e o índice de aproveitamento do lote foram violentamente aumentados, para utilização máxima do terreno. Toda a vegetação

⁷¹ Projeto arquitetônico do escritório Nasser Hissa Arquitetos Associados



Figura 30
Localização da residência na quadra 1984.
A casa foi demolida em 1995



Foto 55
Quadra com residência situada
no centro, circundada por densa
arborização (1984)



Foto 56
Shopping del Paseo com torre de escritórios



Foto 57
Edifícios residenciais situados na mesma quadra

abundante da quadra foi destruída, com a construção dos subsolos, impermeabilizando o terreno e conseqüentemente interferindo nas condições climáticas.

O excesso de impermeabilização do solo pode causar efeitos nocivos ao meio ambiente, com a redução da evaporação, pela ausência de vegetação e água disponível: a radiação solar que não é usada na evaporação aquece o espaço urbano e o ar da Cidade, além de causar a elevação da temperatura e a redução da umidade.

O adensamento verificado nesta quadra do bairro provocou sem dúvida uma alteração nas condições climáticas, pois, conforme afirma Lombardo (1985), "as maiores temperaturas localizam-se em áreas de alta densidade populacional. Quanto maior a estrutura urbana, maior a quantidade de fontes produtoras de calor e de poluentes; maior a entropia – perda de energia – resultante do sistema urbano".

Além disso, as novas formas, alturas e espaçamento entre as edificações, bem como o posicionamento em relação aos ventos dominantes, influem na carga térmica, alterando a temperatura. A presença de três edifícios com altura média de 60,00m, no lugar onde havia uma residência com 8,00m de altura, certamente interfere nas condições climáticas do sítio. Esse fato foi agravado com a instalação de inúmeros aparelhos de ar condicionado (só no edifício de escritórios existem 360 unidades), expelindo ar quente e elevando a temperatura do ar.

Fatos como este levam a interrogar-se como será o espaço urbano do bairro nas próximas décadas, se se patentearem transformações desta natureza, feitas indiscriminadamente em toda a sua extensão, e nos impactos que tais mudanças podem causar. A intensa transformação do bairro contribui severamente para a alteração do meio ambiente e de suas condições climáticas. A legislação urbana, sem dúvida, pode vir a ser um instrumento eficiente para corrigir essas distorções.

3.3.2 Transformações na estrutura urbana - o zoneamento do centro da Aldeota (1984-2004)

Ao se comparar este trecho central do bairro em sucessivas épocas, por meio dos levantamentos realizados na cidade, percebem-se as seguidas alterações pelas quais passou o espaço urbano. Do levantamento de 1963 até o de 1972, verifica-se que as mudanças ocorridas durante este período incidiram apenas na ocupação do solo, no preenchimento de

vazios. Em 1963 (fig 31), várias quadras ainda estavam desocupadas, e algumas contavam com apenas uma ou duas residências. A maior concentração de habitações se verificava nas quadras a oeste da av. Desembargador Moreira, todas casas grandes, em grandes lotes⁷².

No levantamento de 1972 (fig 32), todo este trecho central ainda era composto por habitações unifamiliares, à exceção de dois conjuntos de apartamentos de três pavimentos, construídos no final da década de 1960 (fotos 35 e 36). Chama a atenção a existência de várias quadras com apenas uma ou duas casas, do tipo "mansões", de grande porte. Nas demais quadras, já havia uma ocupação significativa, em relação ao levantamento de 1963.

O zoneamento feito no ano de 1984⁷³ (fig 33), com base no levantamento aerofotogramétrico de 1972, já revela a transformação pela qual passou a área nesse período, quando se verifica o surgimento do novo centro. O aspecto do bairro já difere consideravelmente da década anterior, como se pode constatar por todas as intervenções processadas, tanto no que se refere à ocupação, como, sobretudo, ao uso do solo, com o preenchimento gradativo dos lotes livres e a substituição de residências por edifícios de apartamento e equipamentos comerciais. Já ocorre na área uma mescla variada de atividades que alteraram sensivelmente a fisionomia deste trecho do bairro.

Entre 1972 a 1984, houve intenso processo de mudanças no bairro, como se pode perceber comparando as figuras 32 e 33. Esse período coincide, em parte, com a época do "milagre brasileiro", e a facilidade de financiamentos dirigidos, direta ou indiretamente, para investimentos no bairro. Sabe-se que grande parte deste capital aplicado provinha de fontes não identificadas, assunto que será focado posteriormente.

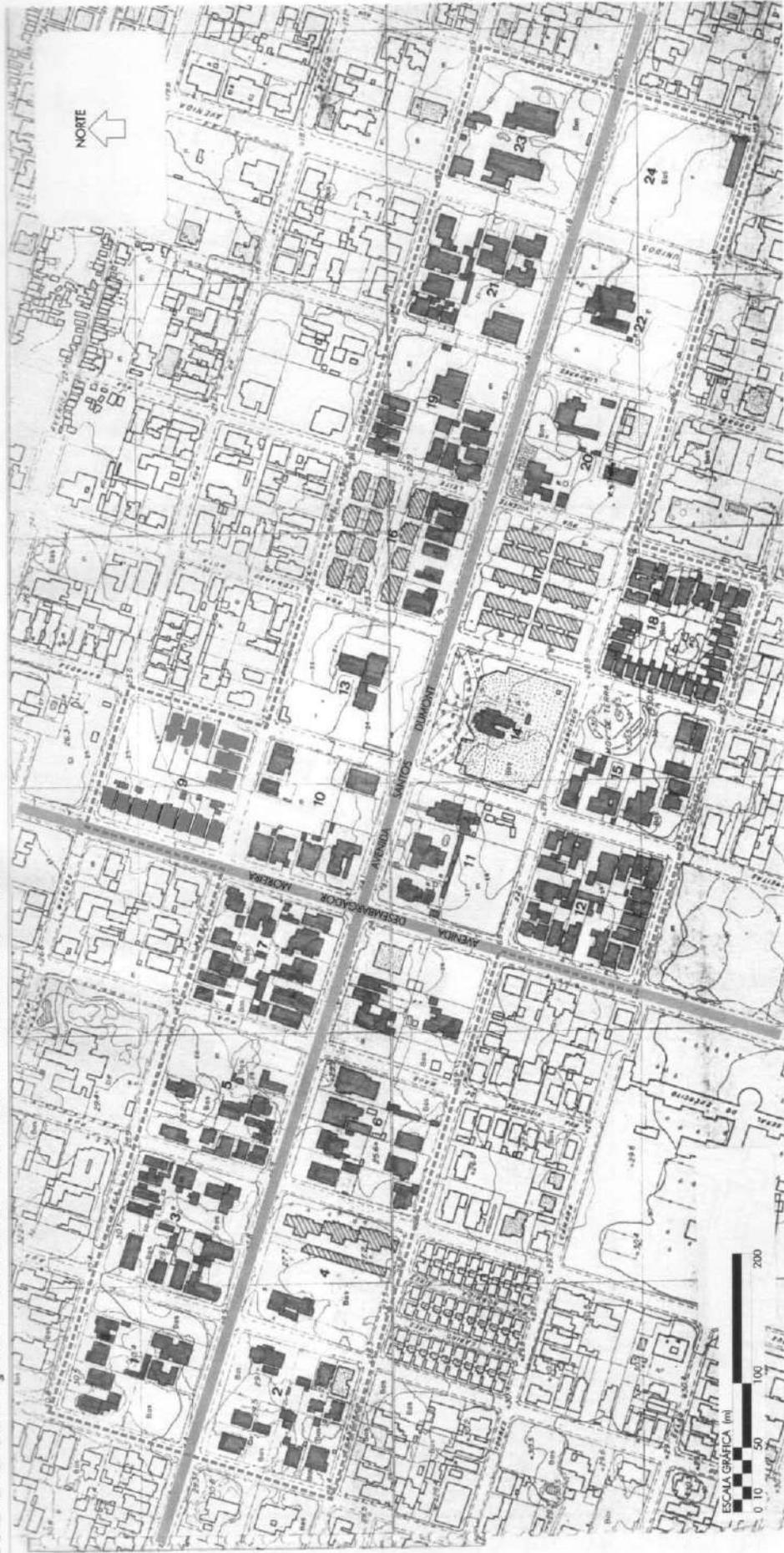
O centro da Aldeota em 2004

O levantamento realizado vinte anos depois, em 2004 (fig. 34), revela a diversidade de usos e a consolidação dessa área do bairro como uma centralidade relevante na cidade de Fortaleza. O trecho conhecido como o centro da Aldeota ampliou seus limites, em todas as direções, alcançando a avenida D. Luís em toda a sua extensão.

⁷² A estrutura fundiária do bairro em geral, com grandes lotes ocupados por apenas uma habitação, facilitou a transformação da área. O Center Um, o Centro Comercial Casablanca e o *Shopping del Paseo* estão localizados em quadras onde antes havia uma residência em cada uma.

⁷³ O zoneamento mostrado na figura 33 foi resultado de pesquisa desenvolvida pela autora no ano de 1984.

FIGURA 32
 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - CENTRO DA ALDEOTA - 1972

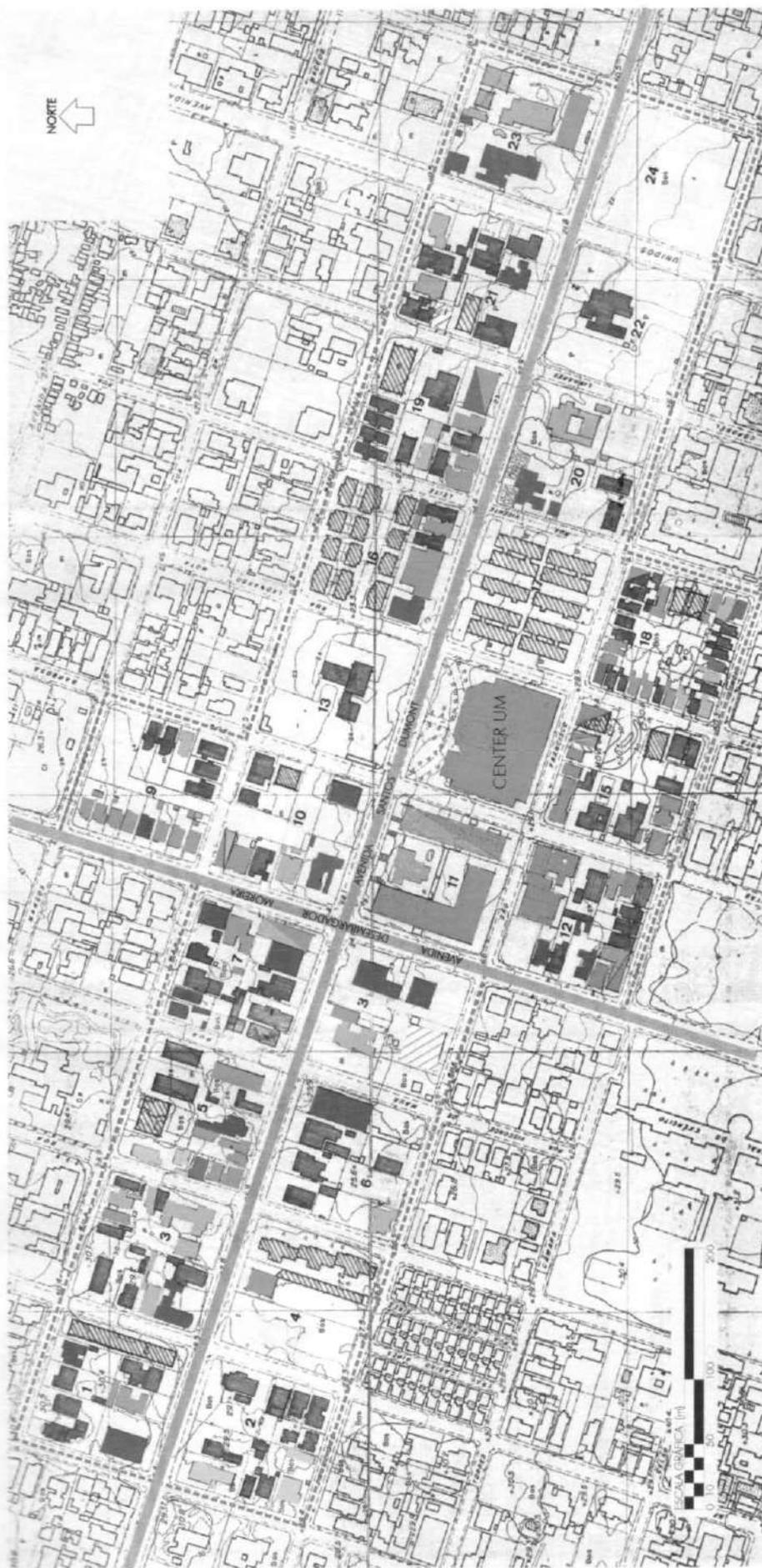


LEGENDA

- Limite do bairro Aldeota
- Limite do centro da Aldeota
- RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR
- ▨ RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR

FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
 LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO DE 1972
 ORGANIZAÇÃO: BEATRIZ DIOGENES

FIGURA 33
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - CENTRO DA ALDEOTA - 1984

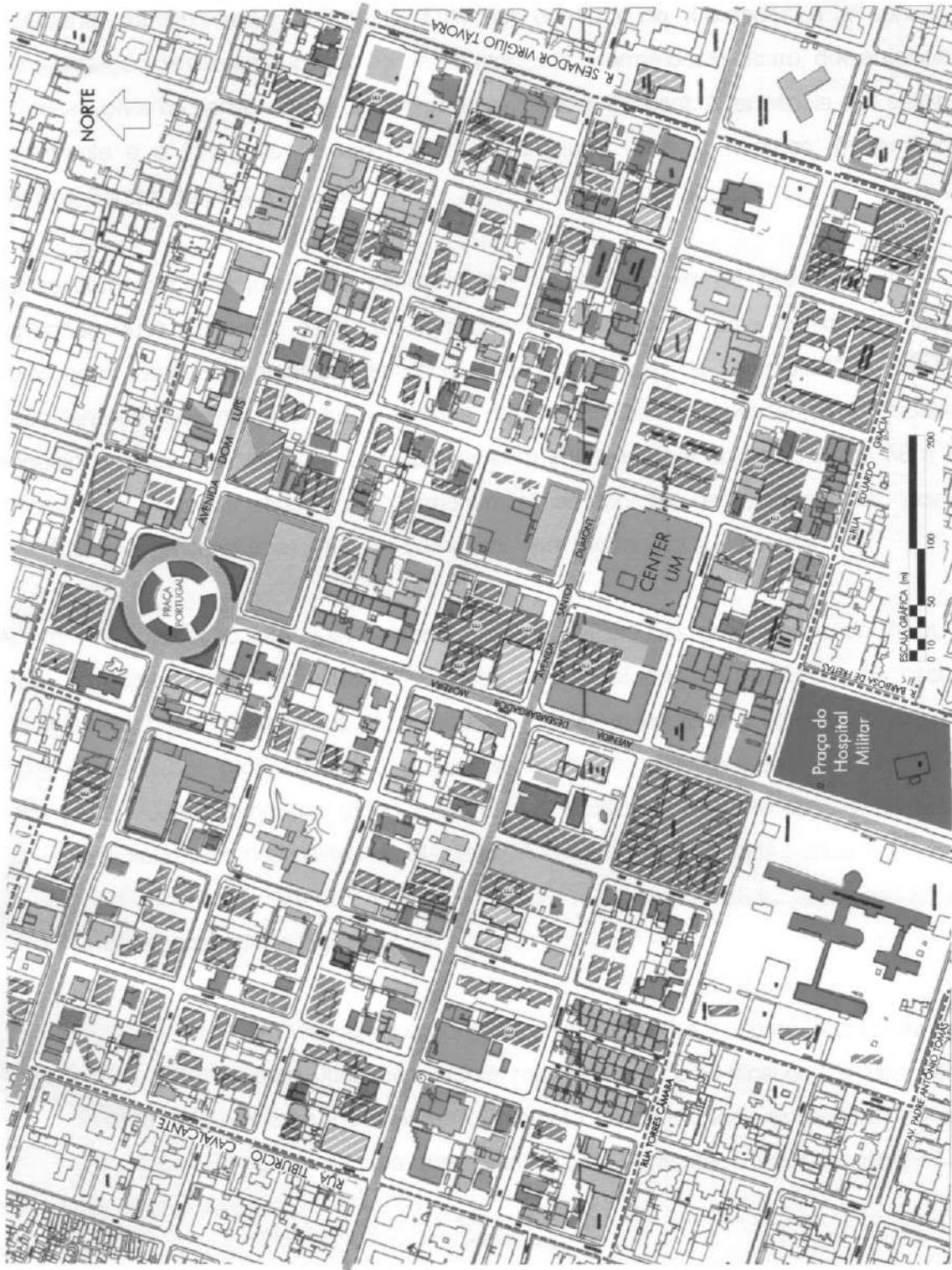


LEGENDA

—	Limite do bairro Aldeota	▨	RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR	▨	HOTÉIS	▨	IMÓVEL DESOCUPADO
—	Limite do centro da Aldeota	▨	RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR	▨	EQUIPAMENTOS DE SAÚDE	▨	ÁREAS VERDES
▨		▨	USO COMERCIAL VAREJISTA	▨	EQUIPAMENTO EDUCACIONAL	▨	BANCOS
▨		▨	EQUIP. INSTITUCIONAIS	▨	EQUIPAMENTO RELIGIOSO	▨	SERVIÇOS

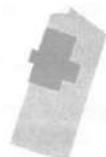
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO DE 1984
ORGANIZAÇÃO: BEATRIZ DIOGENES

FIGURA 34
USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO - CENTRO
DA ALDEOTA - 2004



LEGENDA

- RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR
- RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR
- USO COMERCIAL VAREJISTA
- EQUIP. INSTITUCIONAIS
- SERVIÇOS
- BANCOS
- EQUIPAMENTOS DE SAÚDE
- EQUIPAMENTO RELIGIOSO
- EQUIPAMENTO EDUCACIONAL
- ÁREAS VERDES
- IMÓVEL DESOCUPADO
- TERRENO DESOCUPADO
- ESTACIONAMENTO



LIMITE DO CENTRO
 DA ALDEOTA

A recente transformação da av. D. Luís em corredor de atividades e a conseqüente transformação de uso e ocupação na via fez modificar a forma deste centro, que anteriormente se desenvolvia no sentido linear, ao longo da av. Santos Dumont. A tendência que se percebe atualmente é a formação de um núcleo, abrangendo as três avenidas: Desembargador Moreira, Santos Dumont e D. Luís.

Ao se comparar este trecho do bairro atualmente com aquele de 1984, percebe-se que, passadas duas décadas, além do significativo acréscimo de área construída, inúmeras edificações foram substituídas, intensificando-se o processo de "permuta"⁷⁴ já citado. Um dado também observado é que a maioria das edificações remanescentes foi modificada, adquirindo aparência "moderna", compatível com imagem atual do bairro (fotos 58 a 62). A Aldeota adquiriu maior aspecto de "permanência", ao contrário de 20 anos atrás, quando as residências eram adaptadas à função comercial, com mudanças superficiais.

A forma de ocupação tornou-se bastante alterada, reflexo das proposições do PDDU-FOR. Mais *shoppings* foram construídos⁷⁵, outros foram reformados, edifícios de escritórios "inteligentes"⁷⁶, centros médicos especializados⁷⁷, lojas luxuosas e programas diferenciados todos direcionados para atender à população do bairro, mas também, e cada vez mais, servindo à cidade como um todo. Sabe-se que toda a população de melhor condição econômica, sobretudo dos bairros do Meireles, Mucuripe, Papicu e toda a zona leste-sudeste, se dirige à Aldeota em busca do comércio e serviços mais especializados, confirmando assim seu atributo de centralidade (figs. 35 a 38).

A área mantém-se – embora em proporções mais reduzidas - como reduto da classe abastada, não somente como local de moradia, mas também como local de trabalho, serviços e entretenimento. Observa-se, que, além do aumento da densidade populacional do bairro, existe uma população flutuante diária que contribui para aumentar o caos em determinadas horas neste trecho do bairro.

⁷⁴ Quando se iniciou o processo, no final dos anos 70, o valor da permuta andava na base de 10%. Atualmente esse valor pode chegar a 40%, conforme depoimento de corretor de imóveis que atua na área, o que demonstra a valorização por que passaram os terrenos do bairro nos últimos anos.

⁷⁵ *Shopping Avenida* (1996), *Shopping Aldeota* (1998), *Shopping del Paseo* (1999), *Shopping Aldeota Open Mall* (2000), *Shopping Baganvilla* (2001), *Shopping Alamanda* (2002). (fotos 84, 85, 86, 89, 90 a 94).

⁷⁶ Nesse período foram construídos vários edifícios de escritórios, alguns acoplados aos shoppings (*Avenida*, *Aldeota* e *del Paseo*), e outros destinados exclusivamente a salas comerciais: *Equatorial* (1998), *Manhatan Center* (2003) e *Torre Santos Dumont* (2003).

⁷⁷ *Medical Center*, na rua Coronel Linhares, e *Harmony Center*, na Av. D. Luiz (foto 104)



Foto 58
Loja Casa Blanca (2004)



Foto 59
Agência Banco do Brasil – (2004)



Foto 60
Centro Comercial Flávio Carneiro, em reforma.
Ao fundo, Torre Santos Dumont (2004)



Foto 61
Centro Empresarial Etevaldo Nogueira
av. D. Luís. (2005)



Foto 62
Lojas av. Senador Virgílio Távora

FIGURA 35
USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO 2004
 USO RESIDENCIAL

LEGENDA

-  Residência Unifamiliar
-  Residência Multifamiliar



LIMITE DO CENTRO
DA ALDEOTA



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
 LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 1996
 ORGANIZAÇÃO: BEATRIZ DIOGENES

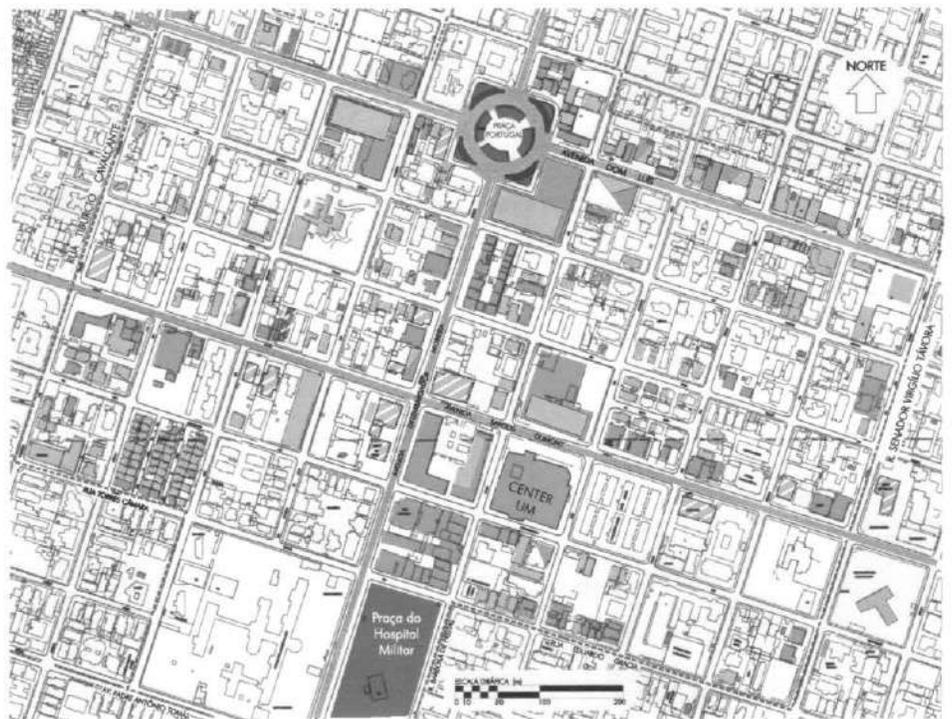
FIGURA 36
USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO 2004
 USO COMERCIAL /
 SERVIÇOS / BANCOS

LEGENDA

-  USO COMERCIAL
-  SERVIÇOS
-  BANCOS



LIMITE DO CENTRO
DA ALDEOTA



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
 LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 1996
 ORGANIZAÇÃO: BEATRIZ DIOGENES

FIGURA 37
USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO 2004

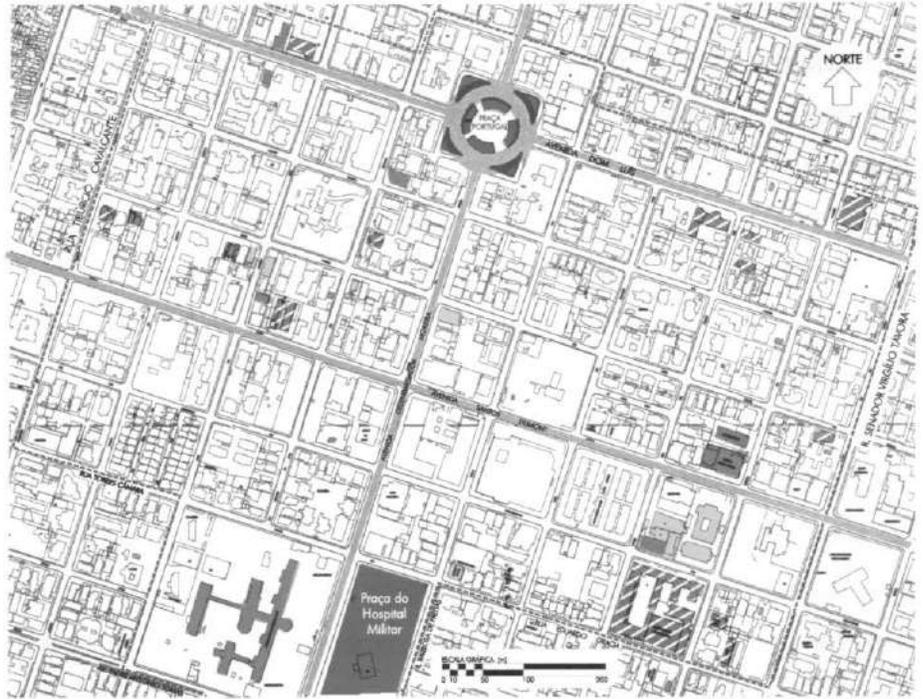
EQUIP. EDUCACIONAL
 EQUIP. RELIGIOSO
 EQUIP. INSTITUCIONAL
 EQUIP. DE SAÚDE

LEGENDA

-  EQUIP. EDUCACIONAL
-  EQUIP. RELIGIOSO
-  EQUIP. INSTITUCIONAL
-  EQUIP. DE SAÚDE



LIMITE DO CENTRO
 DA ALDEOTA



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
 LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 1996
 ORGANIZAÇÃO: BEATRIZ DIOGENES

FIGURA 38
USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO 2004

ESTACIONAMENTOS
 ÁREAS E IMÓVEIS
 DESOCUPADOS

LEGENDA

-  IMÓVEL DESOCUPADO
-  TERRENO DESOCUPADO
-  ESTACIONAMENTO



LIMITE DO CENTRO
 DA ALDEOTA



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
 LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 1996
 ORGANIZAÇÃO: BEATRIZ DIOGENES

Num dos trechos da área em estudo, chama a atenção o fato de duas quadras localizadas no cruzamento das avenidas Santos Dumont e Senador Virgílio Távora se manterem revestidas de vegetação abundante, havendo em cada uma delas apenas uma edificação. Uma das quadras é ocupada por uma habitação, construída na década de 1960, e a outra, com muros altos, abriga, de forma discreta, a sede de importante grupo empresarial do Estado. Essas quadras têm sido alvo de grande especulação imobiliária, por se situarem em área de altíssimo valor imobiliário.

Em relação à função residencial, percebe-se uma tendência de transferência da população de mais alta renda do bairro para outros locais: para condomínios de alto luxo, da Beira-Mar e Meireles, e para mansões dos bairros da Água Fria e Edson Queiroz. Esse fenômeno pode ser entendido como decorrente de dois fatores: os transtornos da função comercial, que para alguns são incompatíveis com a residencial, como também os altos preços dos terrenos, que se tornam atrativos para os proprietários de imóveis.

A classe média, por sua vez, está podendo, embora que ainda de forma lenta, ter acesso à moradia na Aldeota, com a construção recente de edifícios com unidades de pequeno porte⁷⁸ (aproximadamente 60,00 m²), que surgem com frequência nessa área do bairro⁷⁹. Ainda em relação à moradia, observa-se a presença de algumas habitações unifamiliares remanescentes das décadas de 1960 e 1970, embora em número insignificante (fotos 63 a 65). Alguns habitantes⁸⁰ dessas residências revelaram que não se sentem prejudicados com a transformação do bairro, ao contrário, encontram vantagens na localização e não demonstram desejo de sair dessa área.

A av. D. Luís, anteriormente com abundância de áreas livres, como se pode notar no zoneamento de 1984, vem sendo intensamente ocupada por equipamentos de comércio e serviço, transformando-se numa outra via de grande potencial de uso (fotos 66 a 68). No levantamento realizado nessa avenida no mês de junho de 2004, num trecho de 13 quadras

⁷⁸ Segundo Sérgio Porto, presidente do SECOVI, "simultaneamente com a verticalização, acelerada na década de 90, a maior parte dos imóveis comercializados na cidade estão seguindo um novo padrão, com cerca de 60,00 a 70,00 m², áreas bem menores, se comparadas a imóveis mais antigos, normalmente com mais de 100,00 m²" (Jornal O Povo, 08.08.2004). Ainda segundo Porto, existem algumas razões que explicam o fenômeno. "A primeira delas é o aumento dos preços dos imóveis e a queda do poder aquisitivo da população, que fazem com que os consumidores procurem unidades menores em função do preço. Outra é o aproveitamento melhor do espaço, com projetos arquitetônicos mais bem elaborados e materiais que permitem paredes e lajes mais finas". (Jornal O Povo, 14.01.2005).

⁷⁹ Embora exista, em toda a cidade de Fortaleza uma tendência geral de construção de apartamentos de pequeno porte, é preciso ressaltar que os edifícios localizados na Aldeota diferenciam-se dos demais. Primeiro, pelo elevado padrão construtivo. Segundo, pela oferta de áreas comuns sofisticadas e exclusivas, como os chamados *gourmet centers*, *fitness center*, *business centers*, áreas de lazer, piscinas, etc. Tudo isso faz aumentar consideravelmente o preço dos apartamentos.

⁸⁰ A sra. Socorro Carvalho de Souza, proprietária da residência localizada na esquina da av. Santos Dumont com rua Vicente Leite, construída no ano de 1970, declarou que não pretende vender a casa, porque "aqui estou perto de tudo, e não preciso nem usar automóvel".

Foto 63
Residência av. Santos Dumont



Foto 64
Residência rua Maria Tomásia



Foto 65
Residência av. Senador Virgílio
Távora



Residências unifamiliares remanescentes no centro da Aldeota



Foto 66
Avenida D. Luís



Foto 67
Avenida D. Luís

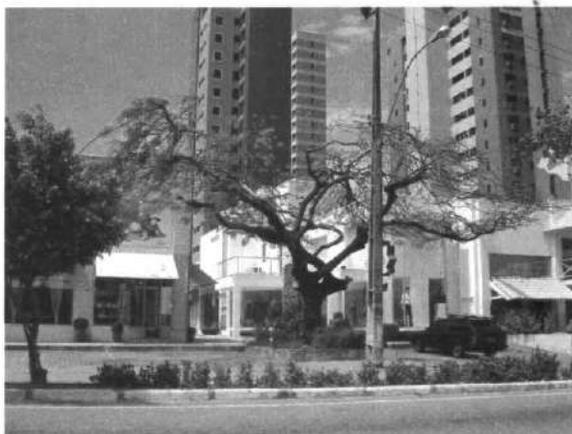


Foto 68
Lojas na av.D. Luís



Foto 69
Empreendimento Pátio D. Luís, em construção
(2004)

(da rua Tibúrcio Cavalcante à rua Frei Mansueto) constatou-se a existência de apenas quatro habitações unifamiliares, o que comprova a tendência de transformação intensa dessa via, aparentemente maior do que a verificada na av. Santos Dumont. Colégios, faculdades, *shoppings* de rua, edifícios de escritório surgem a cada dia, substituindo grandes residências, inclusive de construção recente, ou como novas edificações, construídas nos lotes desocupados.

Está prevista a inauguração, em meados de 2005 de um empreendimento⁸¹ composto de *shopping*, 2 edifícios comerciais (19 pavimentos) e 2 residenciais (23 pavimentos) numa quadra desta avenida, ao leste, que certamente irá alterar significativamente essa área do bairro, pelo adensamento e o aumento do volume de tráfego que vai gerar (figs. 39 e 40), (fotos 69 e 78).

A avenida Senador Virgílio Távora também vem conhecendo progressiva ocupação por parte de equipamentos de comércio de luxo e de lazer. Essa ocupação ocorreu sobretudo a partir dos anos 1990, e as novas edificações se destacam pela aparência luxuosa.

Outro aspecto digno de nota nesta área é a existência de grandes terrenos destinados a estacionamentos, certamente à espera de investimentos mais lucrativos. Muitas vezes, as residências (ou outras edificações⁸²) são demolidas e os terrenos são utilizados para estacionamentos, cuja carência aumenta à medida em que surgem novos equipamentos comerciais no bairro (fotos 70 a 73). A vantagem do estacionamento "fácil", anteriormente apontada como forma de atrair usuários para o bairro, não existe mais. O espaço das vias também vem sendo cada vez mais utilizado como estacionamento, de forma inadequada, contribuindo para agravar os conflitos no trânsito.

Tendências e conflitos observados no desenvolvimento da área

Pela forma de crescimento do bairro ora constatada, percebe-se que há uma tendência de adensamento cada vez maior, com uma mescla variada das mais diversas atividades, embora se perceba uma mudança na função habitar, como foi visto. Ocorre a gradativa substituição da

⁸¹ O empreendimento Pátio D. Luís tem "destinação mista, composta por comércio e serviços, residência multifamiliar, serviços de escritório e negócios, serviços de diversões, alimentação e lazer, sendo constituído por quatro blocos de edificações, um centro comercial e estacionamento, com 769 vagas de garagem para automóveis" (Informe publicitário da Construtora LM, responsável pelo empreendimento, que tem 95% das unidades já comercializadas).

⁸² No mês de junho de 2004 foi demolido um *shopping* de pequenas dimensões na Praça Portugal, o *Shopping Portugal*, construído no ano de 1981, que estava desativado há dez anos. O terreno, segundo informação obtida com os proprietários será utilizado como estacionamento, enquanto se aguarda a decisão sobre o que construir posteriormente (foto 72).



Foto 70
Estacionamento na
av. Desembargador Moreira



Foto 71
Estacionamento na rua Maria Tomásia



Foto 72
Terreno onde se localizava o Shopping Portugal,
recentemente demolido



Foto 73
Terreno desocupado na av. Desembargador
Moreira

FIGURA 39
PÁTIO DOM LUIS - TERRENO



LEGENDA

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| 01. Mc DONALDS | 07. Sta. LÚCIA |
| 02. HARMONY MEDICAL CENTER | 08. TRADE CENTER |
| 03. DALLAS GRILL | 09. HOSPITAL MONTE KLINIKUM |
| 04. CAIXA ECONÔMICA | 10. PRAÇA PORTUGAL |
| 05. SHOPPING DOM LUÍS | 11. SHOPPING ALDEOTA |
| 06. BOUGANVILLE | |

FIGURA 40
PÁTIO DOM LUIS - MAQUETE



população de mais alta renda por grupos de pessoas da classe média, que passam a habitar nos edifícios novos, ocupando as unidades de pequeno porte construídas ultimamente, cujo preço, mais reduzido, favorece a aquisição por parte da população de média renda, ainda que com “sacrifícios”.

Fato semelhante, embora em diferentes proporções, pode ser verificado em outras capitais brasileiras, como no bairro de Copacabana, no Rio de Janeiro, por exemplo, quando, já na década de 1950 passou a ser habitado pela população de classe média, ocupando minúsculos apartamentos construídos a essa época, satisfazendo, contudo, o desejo de morar em “área nobre” da cidade.

Em relação a essa dinâmica social, comenta a arquiteta Luciana C. do Lago, ao se referir ao fenômeno observado em Copacabana:

Os anos 50 marcaram o início de um novo fluxo populacional no interior da metrópole: o deslocamento de parcela significativa da classe média dos subúrbios e zona norte para a zona sul, particularmente para Copacabana. Foi o período de intensificação, pelas empresas construtoras, do processo de verticalização nos bairros à beira-mar, iniciado na década anterior, mas que só agora inaugurava a oferta de apartamentos – quarto e sala ou conjugado – garantiu um enorme ganho de escala para o capital imobiliário, que ampliou assim, o seu mercado. (LAGO, 1998:56).

Na Aldeota, essa população, embora passe a ocupar imóveis praticamente junto com outras atividades, como em Copacabana, o faz de forma diferenciada, como se vê em empreendimentos que têm surgido recentemente no bairro, nas quadras do *Shopping del Paseo* (foto 57) e do Pátio D. Luís, este último a ser inaugurado brevemente. As pessoas vêem vantagem na localização da moradia, próxima de equipamentos de comércio, serviço e lazer, sem necessidade de maiores deslocamentos⁸³. Com efeito, embora na mesma quadra, a função residencial fica separada fisicamente dos demais prédios, com acessos e garagens independentes, não havendo ligação direta entre as partes, já que “uma certa separação das funções é desejável”, de acordo com opinião de um condômino do edifício localizado na quadra do *Shopping del Paseo*.

O empresário Ivan Martins, proprietário do Pátio D. Luís, justifica o lançamento deste tipo de empreendimento:

— Na década de noventa, partimos para os empreendimentos multiuso, com este conceito, que já era muito usado em diversos locais do mundo, onde você tem, em um mesmo local, além da função residencial, as mais diversas atividades de varejo,

⁸³ O *marketing* usado para a venda dos apartamentos do Pátio D. Luís é: “Tudo a seus pés: troque o carro pelo elevador”.

como lojas de conveniência, moda, lazer, alimentação e tudo o mais, e agrega a parte de serviços que são feitos em escritórios, como médicos, dentistas, contadores, advogados etc. (Entrevista concedida à autora, em dezembro de 2004).

Ainda em relação a esse modelo, acrescenta o empresário:

— Fizemos muita pesquisa de mercado formal para entrar na área residencial. E a razão da escolha do local de moradia é basicamente por "ter tudo em volta", ou ainda, "trocar o carro pelo elevador". Foi isto que fizemos no "Pátio" e é isto que os clientes falam, ao adquirir os imóveis. Eles pensam mais ou menos assim: "estou próximo, mas não estou dentro".

Segundo depoimento de corretor de imóveis que atua na Aldeota, outros empreendimentos nos mesmos moldes estão sendo planejados, o que vem confirmar esta tendência do bairro. Observa-se, deste modo, a ocorrência de uma dupla segregação: a quadra segregada dentro do bairro, que por sua vez é segregado em relação à Cidade.

Outro aspecto a ressaltar é que, em razão da escassez de grandes lotes, a área não comporta mais a construção de equipamentos de maior porte, que exigem grandes áreas e estacionamento compatível. Esses equipamentos estão sendo instalados em grandes terrenos livres na zona sudeste da cidade, ao longo da av. Washington Soares, assunto que será enfocado mais adiante.

Ainda de acordo com a pesquisa realizada, pôde-se comprovar o intenso processo de mutações (fotos 74 a 78) pelo qual tem passado o bairro da Aldeota, sobretudo no trecho analisado, que o transformaram, incontestavelmente, em uma centralidade de reconhecida importância em Fortaleza. Essas mutações atuam por vezes de forma positiva, valorizando a área, como também de forma negativa, ao produzir conflitos.

De fato, apesar do visível progresso material deste trecho da cidade, do dinamismo do mercado imobiliário, com o surgimento crescente de novas construções, e de constituir, sem dúvida, a área de maior atuação por parte do Poder Público, é possível também se perceberem vários conflitos, que tendem a se agravar rapidamente. Entre os problemas detectados no bairro, podem ser enumerados:

- adensamento crescente e ampliação das atividades de comércio e serviço, mantendo-se as vias sem o adequado alargamento;
- congestionamentos freqüentes⁸⁴;

⁸⁴ "Os congestionamentos se tornaram parte da vida dos fortalezenses nas últimas décadas. O crescimento da cidade, a falta de planejamento e a concentração de atividades dificultam a vida dos cidadãos. Na Aldeota e adjacências, milhares de carros



Foto 74
Residência av. Senador Virgílio Távora,
demolida recentemente



Foto 75
Canteiro de obras - rua Frei Mansueto



Foto 76
Edifícios em construção av. D. Luís



Foto 77
Edifício residencial em construção



Foto 78
Pátio D. Luís (av. D. Luís), em fase de conclusão
da construção (2005)

O espaço urbano do bairro está em constante mutação

- carência de estacionamentos para atender a demanda atual e a expansão;
- estacionamento e atividades de carga e descarga nas vias;
- inadequação e exigüidade de espaço para o fluxo de pedestres, com calçadas estreitas e descontínuas;
- presença de comércio informal nas proximidades das paradas de ônibus, localizado de forma inadequada;
- ausência de equipamentos culturais significativos;
- problemas de alagamentos, ocasionados por falta de drenagem eficiente⁸⁵;
- poluição visual, sonora e ambiental;
- carência de áreas verdes públicas;
- diminuição progressiva das áreas verdes dos lotes privados, consequência da ocupação com novas construções e impermeabilizações do solo;
- carência de espaços de qualidade, em decorrência, inclusive, das novas construções que surgem, na ânsia do aproveitamento máximo dos lotes;
- espaços públicos desvalorizados.

Esses problemas podem ser percebidos com intensidade no bairro, comprometendo a paisagem e deteriorando o espaço urbano, trazendo, enfim, prejuízo para a população.

3.4 A atividade comercial varejista na Aldeota

A centralidade formada no bairro da Aldeota abrange uma grande variedade de atividades terciárias, com ênfase no setor comercial. O comércio existente no bairro, entretanto, possui características peculiares que merecem ser analisadas com maior atenção. Vale salientar que, embora existam equipamentos comerciais distribuídos de forma mais ou menos dispersa ao longo de todo o bairro, a análise será feita sobretudo levando em conta as atividades concentradas na área em estudo, ou seja, no centro da Aldeota, conforme está delimitada na figura 18.

dividem o espaço em horários de pico. Pelo cruzamento das avenidas Desembargador Moreira e Santos Dumont chegam a passar mais de 4 mil carros por hora". (Jornal O Povo, 29.08.2004).

⁸⁵ "Não é apenas a periferia que sofre com as grandes chuvas. Alagamentos em algumas das principais vias da Aldeota já viraram problema de trânsito crônico. No ano passado, o titular da Secretaria Executiva Regional II, Joaquim Beserra, prometeu realizar obras de drenagem para solucionar, em definitivo, os problemas dos alagamentos nas vias da grande Aldeota" (Jornal O Povo, 29.08.2004).

Até o início da década de 1970, praticamente não havia atividade comercial do bairro, salvo alguns equipamentos de demanda local, como boutiques, "mercadinhos", farmácias, etc. espalhados pelo bairro, principalmente ao longo da av. Santos Dumont.

As primeiras lojas que surgiram, no início dos anos 1970, eram filiais das lojas do Centro, que começaram a se instalar na Aldeota, a fim de atender às exigências dos habitantes do bairro, que já achavam incômodo se deslocar até à área central para fazer suas compras. Essas lojas se instalaram primeiramente substituindo antigas habitações (fotos 79 e 80), que eram adaptadas à nova função, com pequenas alterações nos interiores e nas fachadas, nas quais se fixavam marquises e placas de "luxalon", com o intuito de identificar a nova atividade e chamar a atenção do público. Localizavam-se sobretudo em alguns trechos da av. Santos Dumont e da av. Br. de Studart. Posteriormente, surgiram alguns pequenos centros comerciais instalados com aparência provisória (foto 81). Situavam-se em terrenos desocupados ou nos amplos recuos de frente de algumas casas, muitas vezes em locais privilegiados, aguardando melhor destinação para os terrenos, ditada pela especulação imobiliária.

Alguns supermercados de grande porte também começaram a surgir no bairro na década de 1970, como o Hipermercado Romcy, na av. Antônio Sales, ocupando toda uma quadra e modificando bastante aquele trecho do bairro, não só em termos de uso, mas também pelos congestionamentos nas vias, causados por problemas de estacionamento e pelo fluxo de entrada e saída do equipamento.

Entretanto, foi somente após a inauguração do *shopping* Center Um, citado no item 3.2.2 (fotos 39 e 40), em novembro de 1974, que a atividade comercial veio a se consolidar no bairro, especificamente no trecho próximo ao cruzamento da av. Santos Dumont com av. Desembargador Moreira, atraindo inúmeras lojas, agências bancárias e os mais diversos tipos de serviços. A presença do Center Um, como foi visto, fez desenvolver nas proximidades um comércio expressivo, dando origem ao novo centro que se formou a partir de então.

As lojas que surgiram na sua vizinhança ocupavam inicialmente antigas residências que se transformaram para se adequar à nova função. O que se tem observado atualmente é que, além do aumento expressivo do número de estabelecimentos comerciais (figs. 41 e 42), a maioria das lojas remanescentes passou por um processo de reformulação, com a substituição das edificações antigas por outras novas, mais modernas e com aparência definitiva, condizentes com a nova imagem do bairro (fotos 42 e 58).



Fotos 79 e 80
Comércio adaptado em residências (1984)



Foto 81 - Comércio de rua (1984)



Foto 82
Loja av. D. Luís



Foto 83
Loja av. Sen. Virgílio Távora

FIGURA 41
CONCENTRAÇÃO DE LOJAS - CENTRO E ALDEOTA 1984

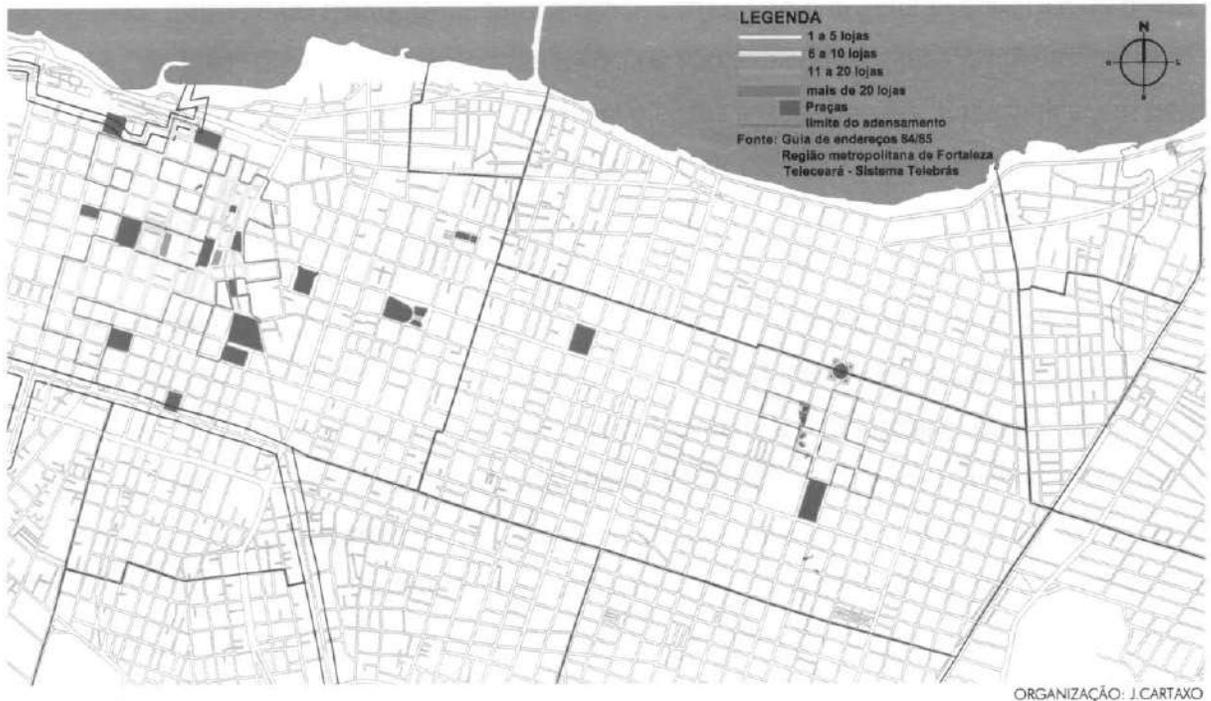
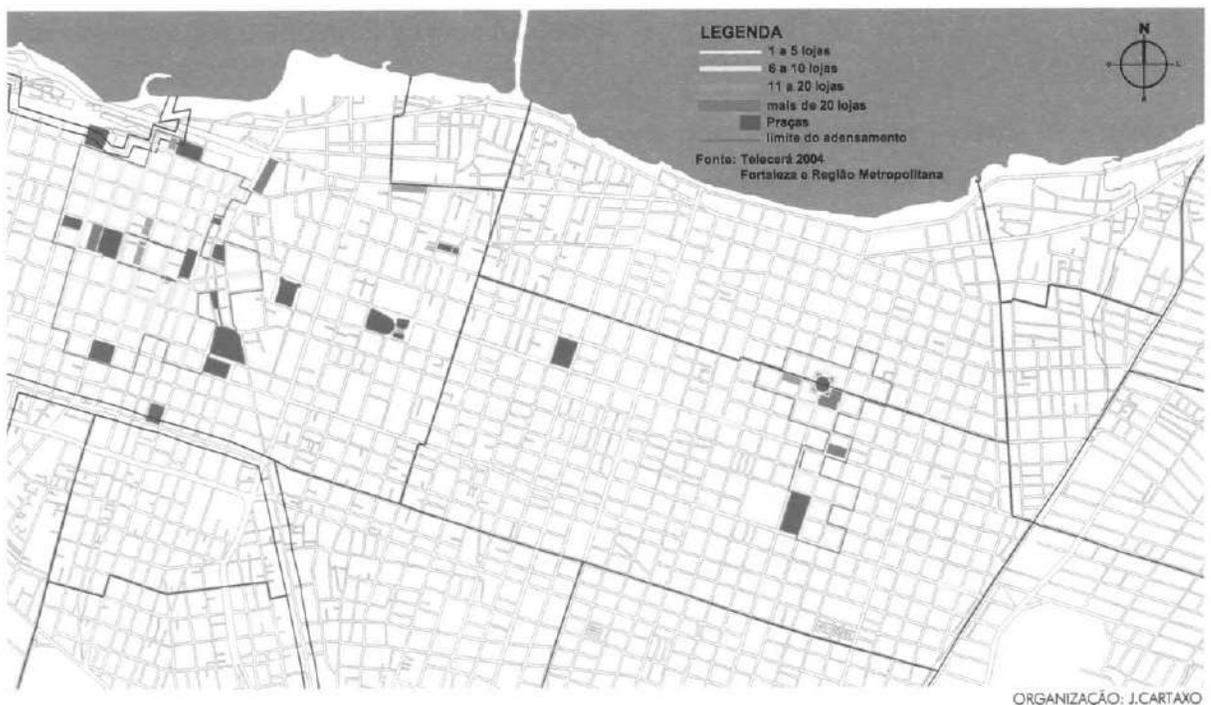


FIGURA 42
CONCENTRAÇÃO DE LOJAS - CENTRO E ALDEOTA 2004



Aliás, as primeiras lojas do bairro, aquelas anteriormente adaptadas nas antigas residências, praticamente não existem mais. Houve uma mudança significativa na aparência da maioria dos estabelecimentos comerciais, sempre na busca de uma diferenciação, na tentativa de atingir o consumidor exigente do bairro. Uma característica comum na arquitetura comercial do bairro é o caráter “de luxo” das lojas. As fachadas e vitrines são exploradas pelos proprietários, com a finalidade de atingir o gosto do usuário, sensível a essas manifestações. Essas lojas, em geral, recorrem a uma linguagem formal diferenciada, que as distingue de modo considerável das lojas do Centro (fotos 82 e 83).

Observa-se, de fato, que, ao longo dos últimos vinte anos, houve uma alteração no que se refere à tipologia das edificações que abrigam a atividade comercial. Atualmente podem ser identificados alguns tipos diferentes de estabelecimentos comerciais, como os grandes *shoppings*: Aldeota, *Del Paseo* e Avenida (fotos 84 a 86), *shoppings* de menor dimensão, como o Center Um, e outro tipo de *shopping*, os chamados *open mall*, característicos da cidade de Fortaleza. São *shoppings* de rua, com lojas de “griffe” como âncora e contando sempre com uma praça de alimentação agregada, atraindo grande número de pessoas (*shoppings* Aldeota *Open Mall*, Buganvília, Alamanda, Bambuy, etc.) (fotos 87 a 94).

Esses *shoppings* têm seguido a tendência atual do comércio de varejo, de agregar uma outra atividade junto à comercial (gastronomia, entretenimento, etc), numa tentativa de associar o consumo ao lazer, como forma de atrair o usuário. Essa tipologia dos *shoppings* ‘*open mall*’ em Fortaleza tem se revelado como uma solução bastante aceita pela população local, favorecendo a própria arquitetura, integrada com o espaço externo, com maior contato com a rua, diferente dos grandes *shoppings* fechados.

O empresário Ivan Martins, proprietário de alguns dos *shoppings* da Aldeota, e pioneiro na instalação dos *open malls*, comenta sobre as características deste tipo de comércio, em entrevista concedida à autora dessa dissertação:

— Numa visita aos Estados Unidos, em 1970, conheci este modelo de *open malls*, cujo custo de instalação e manutenção é muito baixo, viabilizando a implantação e posterior operacionalização. Uma das características que tentamos implantar foi fazer pequenas “praças”, onde as pessoas pudessem se encontrar, sentando e comendo alguma coisa, porque a cidade somente tinha, nesta região, a Beira Mar como área de lazer e ponto de encontro, uma vez que as praças (como até hoje) não tinham mais a função de área de convivência e lazer. Além do que, o fortalezense é muito informal, e o clima aqui é muito agradável, [o que torna



Foto 84 - Shopping Aldeota



Foto 85 - Shopping del Paseo



Foto 86 - Shopping Avenida



Fotos 87 e 88 - Shopping Bambuy



Fotos 89 e 90 - Shopping Aldeota Open Mall



Fotos 91 e 92 - Shopping Buganvília



Fotos 93 e 94 - Shopping Alamanda



Shoppings tipo open mall



Fotos 95 e 96
Lojas de rua (av. Dom Luís)



Foto 97
Loja av D. Luís

Foto 98
Loja rua Des. Leite Albuquerque



Foto 99
Loja av. Senador Virgílio Távora

Foto 100
Loja av. Senador Virgílio Távora

possível este tipo de *shopping* diferenciado]. Chegamos a fazer uns específicos para a alimentação.⁸⁶

Além dos pequenos *shoppings*⁸⁷, existem ainda as tradicionais lojas enfileiradas ao longo das vias, principalmente na av. D. Luís, e também as lojas isoladas, que buscam maior apelo comercial (fotos 95 a 98). Percebe-se atualmente a instalação crescente deste tipo de lojas isoladas, na av. Senador Virgílio Távora, sobretudo nas proximidades da av. D. Luís, transformada também numa via de consumo, nos moldes desta última⁸⁸. É grande a quantidade de boutiques de luxo, revendedora de veículos importados, academias de ginástica e lojas de mobiliário. Há uma particularidade em relação a essas lojas, já que se localizam numa via onde não trafegam transportes coletivos. A arquitetura desses estabelecimentos comerciais é dirigida então para chamar a atenção do consumidor que passa de automóvel pela avenida (fotos 99 e 100).

No que se refere à atividade comercial desenvolvida na Aldeota, percebe-se uma peculiaridade que merece ser mencionada. Apesar de ser predominante na área, essa atividade se concentra preferencialmente nos grandes *shoppings*, os quais se situam, todos eles, num raio de aproximadamente 300,00 m, em torno da Praça Portugal (fig 43). Este fato pode ser explicado por diversos motivos:

- o comércio do centro da Aldeota distribui-se de forma mais ou menos dispersa; ou seja, não existe no bairro uma rua de compras, como a rua Oscar Freire, em São Paulo, e como é o caso da av. Monsenhor Tabosa, em Fortaleza (rua de comércio artesanal, nos arredores da Praia de Iracema), as quais concentram uma grande quantidade de lojas contíguas em toda a sua extensão, "convidando" o consumidor a percorrer a via;
- a existência de passeios "acanhados", calçadas⁸⁹ que não estimulam a *flânerie* dos pedestres pelas ruas. Além de estreitas, são bastante acidentadas e interrompidas por estacionamentos de rua;

⁸⁶ O *shopping* Santa Lúcia, na av. Senador Virgílio Távora, e o *shopping* Bugarvilã, na av. D. Luís, especializados em alimentação (restaurantes e "barzinhos"), além do Aldeota *Open Mall*, são direcionados para o lazer noturno, quando se observa intenso movimento.

⁸⁷ Segundo o empresário Ivan Martins, existem basicamente três tipos de pequenos *shoppings* na Aldeota: "os de conveniência, onde você pode parar em frente, fazer uma compra rápida e ir embora. Neste caso as "âncoras" boas são os mercadinhos e as farmácias. Há os pequenos *shoppings* de moda, como o Aldeota *Open Mall*, o Bambuy e o Alamanda. O outro tipo é o do lazer noturno, como o Bugarvilã e também o *Open Mall*, com a Geppos."

⁸⁸ A av. D. Luís é uma via com características particulares, pois é interrompida bruscamente nos dois extremos, sem haver continuação. Dessa forma, a atividade comercial lá situada, como não tem mais para onde se expandir, começa a se instalar na av. Senador Virgílio Távora, sendo, portanto, provavelmente essa a razão que favoreça o surgimento desses estabelecimentos comerciais, pois eles possuem características bastante semelhantes aos encontrados na avenida citada.

⁸⁹ Sobre a situação das calçadas nas ruas de Fortaleza, e em particular no bairro da Aldeota, comenta a jornalista Ethel de Paula: "É estânque o mais elementar espaço destinado à convivência: a calçada, que não resiste enquanto tal. Servindo de estacionamento ou prolongamento de estabelecimento comercial. Experimente caminhar pela avenida D. Luís. Pedestre não tem vez, foi engolido pela cultura do automóvel – a mesma que faz a capital cearense gabar-se de ser a campeã em compra de carros importados no Brasil". (Jornal *O Povo*, 29.04.2005).



FIGURA 43
LOCALIZAÇÃO DOS SHOPPINGS
NO CENTRO DA ALDEOTA

AVENIDA DO A'LUIS

AVENIDA SANTOS DUMONT

AVENIDA DESEMBARGADOR MOREIRA

AVENIDA DOM LUIS

LIMITE DO BAIRRO ALDEOTA

PLACA PORTUGAL

01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12

01 Shopping Center Um

02 Shopping Aldeota

03 Shopping Des Passos

04 Avenida Shopping

05 Alameda Open Mall

06 Shopping Bambuí

07 Top Shopping

08 Patho Shopping

09 Shopping Alameda

10 Shopping Buganviva

11 Shopping Dom Luis

12 Pátio Dom Luis

FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
 ORGANIZAÇÃO: BEATRIZ DIOGENES



- o hábito do consumidor típico do bairro, acostumado a se deslocar sempre de automóvel, exigindo o estacionamento junto à loja que vai utilizar; e
- o problema de segurança, hoje comum a todas as grandes cidades, que inibe o livre andar pelas ruas do bairro.

Por todas essas razões, a atividade comercial do bairro realmente é exercida com maior predominância nos grandes *shoppings*, onde todos esses problemas de acessibilidade e segurança são minimizados. De fato, conforme atesta Vargas em relação aos *shoppings centers*,

... ao juntar num ponto do espaço uma série de atividades e a facilidade do estacionamento, [o *shopping*] contribui para manter a distância econômica mais baixa, ao permitir uma racionalização dos deslocamentos, cada vez mais difíceis nas grandes aglomerações. Além disso, a valorização do solo no seu entorno imediato estimula o adensamento atraindo as classes de maiores renda, e outros estabelecimentos comerciais. Somam-se a estes atributos o conforto, a segurança e a existência de atividades de lazer. (VARGAS, 1992, p. 292).

Estando grande parte das lojas comerciais concentradas principalmente no interior dos *shoppings centers*, verifica-se expressiva quantidade de atividades terciárias ligadas ao setor de serviços que ocorrem de forma mais ou menos dispersa nas ruas do bairro, tais como restaurantes, lanchonetes, agências bancárias, cartórios, agências de turismo, cursos de idiomas, salões de beleza, academias de ginástica, clínicas médicas, escolas de grande porte, e diversas faculdades particulares.

É significativa a presença de edifícios de escritórios neste trecho do bairro, alguns deles acoplados aos *shoppings* (*Del Paseo*, Avenida e Aldeota), e outros, de construção mais recente, denominados "edifícios inteligentes"⁹⁰ (fotos 101 a 103), na verdade, mais uma forma de *marketing* destinado a atrair o usuário. Há também edifícios especializados em consultórios, clínicas e laboratórios médicos (caso do *Medical Center* e *Harmony Center*, na av. D. Luís) (foto 104).

Curiosamente, não se consolidou na área o edifício de uso misto, que abriga num só bloco as atividades de comércio, serviço (salas de escritório) e habitação. O habitante do bairro não aceita morar neste tipo de edificação, por julgar que a atividade comercial desvaloriza seu

⁹⁰ O antigo Hotel Metropolitan, único existente no bairro, localizado próxima ao cruzamento das avenidas Santos Dumont e Desembargador Moreira, foi desativado há alguns anos e atualmente passa por um processo de "retrofit", que vai transformá-lo em mais um edifício "inteligente", destinado a escritórios de profissionais liberais.



Foto 101
Torre Santos Dumont



Foto 102
Edifício Potenza (av. Santos Dumont)



Foto 103
Centro empresarial Etevaldo Nogueira (av. D. Luís)



Foto 104
Harmony Center (av. D. Luís)

local de moradia. Todos os investimentos nesse sentido fracassaram, inviabilizando a construção de edifícios com estas características.

Há que se pensar que destino terá nas próximas décadas o bairro da Aldeota, como pólo de comércio e negócios da cidade. Conflitos no trânsito e grandes congestionamentos acontecem diariamente devido à concentração crescente dessas atividades. Por outro lado, em face da escassez de terrenos, os grandes equipamentos (novos *shoppings*, grandes lojas, escolas, etc.) não podem mais ser construídos dentro de seus limites, deslocando-se para um novo centro que começa a se formar na zona sudeste da cidade, na av. Washington Soares, onde ainda é abundante a oferta de terrenos livres.

Avenida Washington Soares - uma nova área de centralidade?

Desde a década de 1980, começou a se delinear em Fortaleza uma nova área de centralidade na zona sudeste, também junto a bairros residenciais das camadas de alta renda, ao longo da av. Washington Soares (fig. 44). Muitos dos moradores desses bairros – Cocó, Dunas, Papicu, Edson Queiroz e Água Fria – são antigos habitantes da Aldeota, que passaram a procurar locais mais aprazíveis para morar, onde havia grande quantidade de terrenos disponíveis para construir suas mansões, já inviabilizadas no bairro.

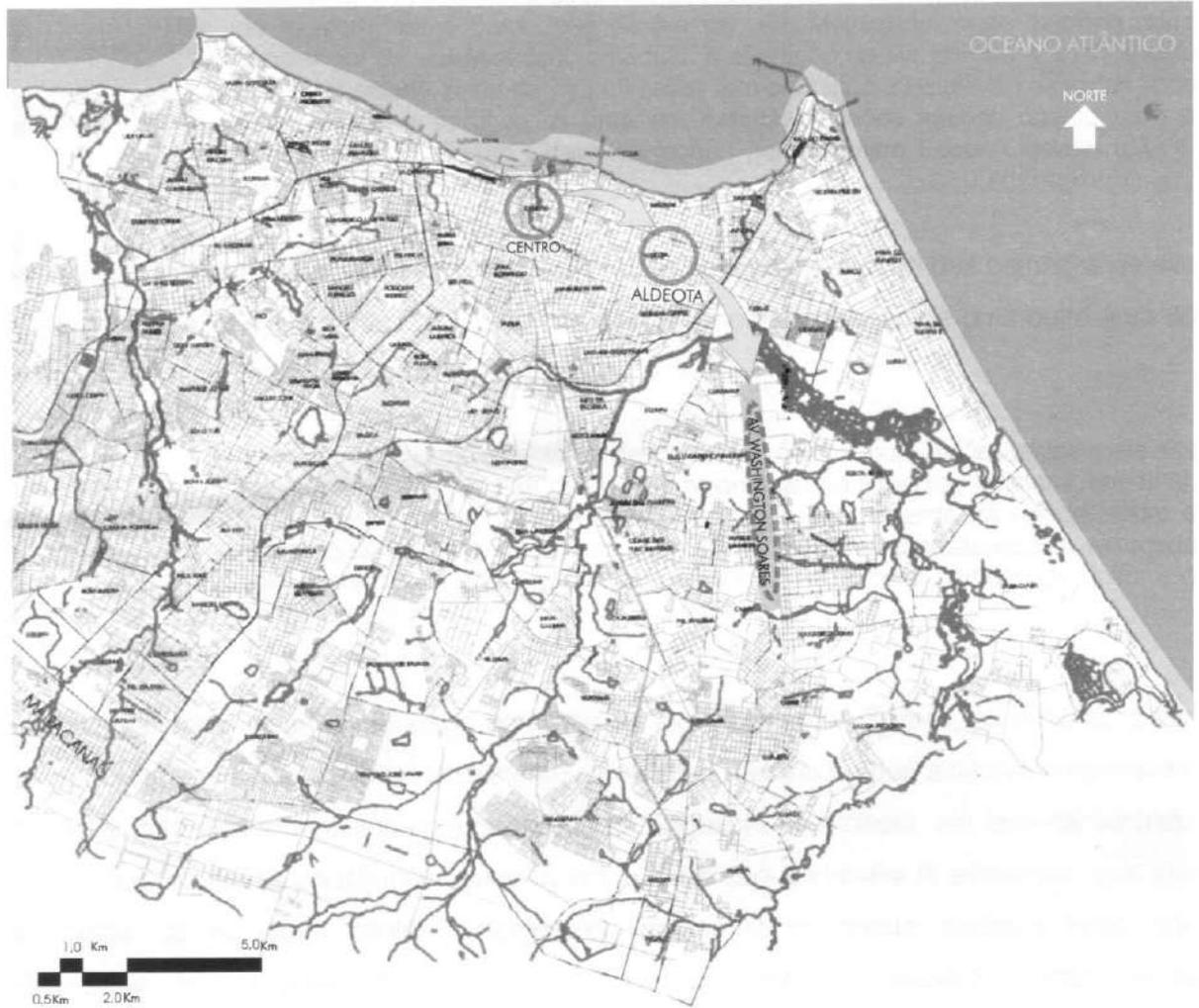
Em meados dos anos 1980, o Poder Público, junto com a iniciativa privada, começou a dirigir o crescimento da Cidade para esses bairros, implantando infra-estrutura e serviços, construindo grandes obras e equipamentos públicos e abrindo grandes vias, como a av. Washington Soares.

A transformação dessa avenida/rodovia⁹¹ - saída da cidade na direção do litoral leste - em corredor terciário de comércio e serviços traduz-se também como um impacto urbano resultante da tendência apontada desde a implantação de loteamentos de veraneio e condomínios residenciais de classe alta nas zonas de praia dos municípios vizinhos (Eusébio e Aquiraz), na década de 1980.

A transferência do Centro Administrativo para a zona sudeste, assim também como a presença da sede do Governo estadual nesta área deu mais ênfase à valorização dessa zona, que atualmente vem se transformando num dos eixos mais dinâmicos da Cidade:

⁹¹ Uma ação estratégica do Governo estadual, em 1984, transformou a categoria da via de "municipal" a "estadual" (rodovia).

FIGURA 44
O CENTRO DA CIDADE, O CENTRO DA ALDEOTA,
O CENTRO DA AV. WASHINGTON SOARES
NA CIDADE DE FORTALEZA



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
ORGANIZAÇÃO: BEATRIZ DIOGENES

A construção do Shopping Iguatemi em 1982 [e sua ampliação em 1992], iniciou um processo intenso de ocupação e uso do solo no seu entorno, bem como propiciou aumento acentuado do comércio ao longo das principais vias de acesso para aquele estabelecimento. A cidade cresce e se dinamiza em todas as direções. Entretanto, é destacável a dinâmica do grande setor constituído pelo eixo que vai do Iguatemi até a Casa José de Alencar, em Messejana, onde funciona parte substancial da administração estadual. A alteração da via que dá acesso àquele trecho da cidade, parte da via perimetral, tem permitido a instalação de vários tipos de comércio e serviços. A área em questão recebeu intenso reforço com a transferência do Fórum Clóvis Beviláqua para o Bairro Edson Queiroz. (SILVA, 2002, p. 234).

Assim, seguindo a tendência do surgimento de novos centros na direção das camadas de alta renda (VILLAÇA, 2001), tem-se observado nos últimos anos a formação de uma outra área de centralidade nesta região de Fortaleza.

Novo impulso no movimento de descentralização das localizações residenciais das classes médias e altas se dá com a implantação do *shopping* Iguatemi, em 1982, nas margens do rio Cocó. A atração que este equipamento irá exercer sobre o mercado especulativo da terra irá apontar novo eixo de expansão urbana, reforçado pela existência, naquela região, de equipamentos como o campus da Unifor e o Centro de Convenções (FERNANDES, 2004, p.74).

Essa centralidade linear⁹², que surge ao longo da av. Washington Soares, no entanto, difere substancialmente daquele centro já existente na Aldeota, mesmo porque ainda se encontra em formação, não estando inteiramente consolidado. Enquanto na Aldeota, em face da carência de terrenos, as novas construções surgem em substituição a imóveis já existentes, que são demolidos, já no novo centro, grandes equipamentos ocupando terrenos livres são construídos às margens da avenida, com amplas áreas de estacionamento. Esses equipamentos já não poderiam ser edificados na Aldeota, dadas as suas grandes dimensões: faculdades, Centro de Convenções, *shoppings*, Fórum, escolas, grandes lojas, etc.

3.5 A Aldeota como espaço de prestígio na metrópole e a conseqüente valorização imobiliária

Conforme foi visto, diversos fatores contribuíram para as mudanças na estrutura urbana do bairro. Dentre esses fatores, pode-se afirmar que o desenvolvimento do bairro e sua

⁹² Essas novas áreas de centralidade que se desenvolvem ao longo de eixos viários (ruas, avenidas, vias expressas, etc.) surgem assim em virtude da maior mobilidade espacial, favorecida pela difusão do transporte individual, e situam-se quase sempre em zonas residenciais de alta renda, como é o caso da av. Santa Mônica, em Los Angeles e a área comercial linear da orla de Boa Viagem e Piedade, em Recife, e na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro. Segundo o prof. Philip Gunn (2005), essas áreas deveriam ser chamadas de "novas linearidades".

transformação numa área de centralidade urbana estão ligados intimamente ao fato de constituir um reduto da população de mais alta renda⁹³ (figs. 45 e 46). Verifica-se, com efeito, uma conseqüente interferência na valorização imobiliária, na forma como essa classe abastada atrai para junto de si o centro comercial (VILLAÇA, 2001), e na ação do Estado, que investe mais nessa área, justamente por se constituir um espaço restrito da classe dominante.

Desde o início, o crescimento e o desenvolvimento do bairro da Aldeota sempre estiveram ligados aos efeitos da dinâmica social, ao prestígio desfrutado na cidade de Fortaleza, à atração que exerce para a maioria das pessoas, sobretudo para a classe média. Como zona de elite, a Aldeota transformou-se em local privilegiado, sendo explicável a aspiração geral de morar no bairro, pelo *status* social que ele confere. O fato é constatado por alguns autores:

A Aldeota passa a exercer atração irresistível, pelo que tem seus limites antigos absurdamente ampliados, neles aparecendo englobados e diluídos outros bairros então já existentes [...] O prestígio de zona elegante expande-o gigantescamente, pelo menos na geografia popular, tal é a busca de gente deslumbrada pelo bairro, cuja citação do nome, como endereço, por si só, já basta para conferir *status* social. (CASTRO, 1977, p. 36).

A zona leste passou a identificar-se com os bairros da burguesia, tendo a Aldeota como seu grande símbolo de *status* social. Esta ideologia é rapidamente apropriada e difundida pelas empresas interessadas em vender edificações, ampliando os limites do bairro da Aldeota, e criando novas "aldeotas": Aldeota Sul, Aldeota Centro, Planalto Nova Aldeota, etc. Essas várias denominações estão relacionadas ao *status* social e econômico que a marca estabeleceu. (COSTA, 1988, p. 123).

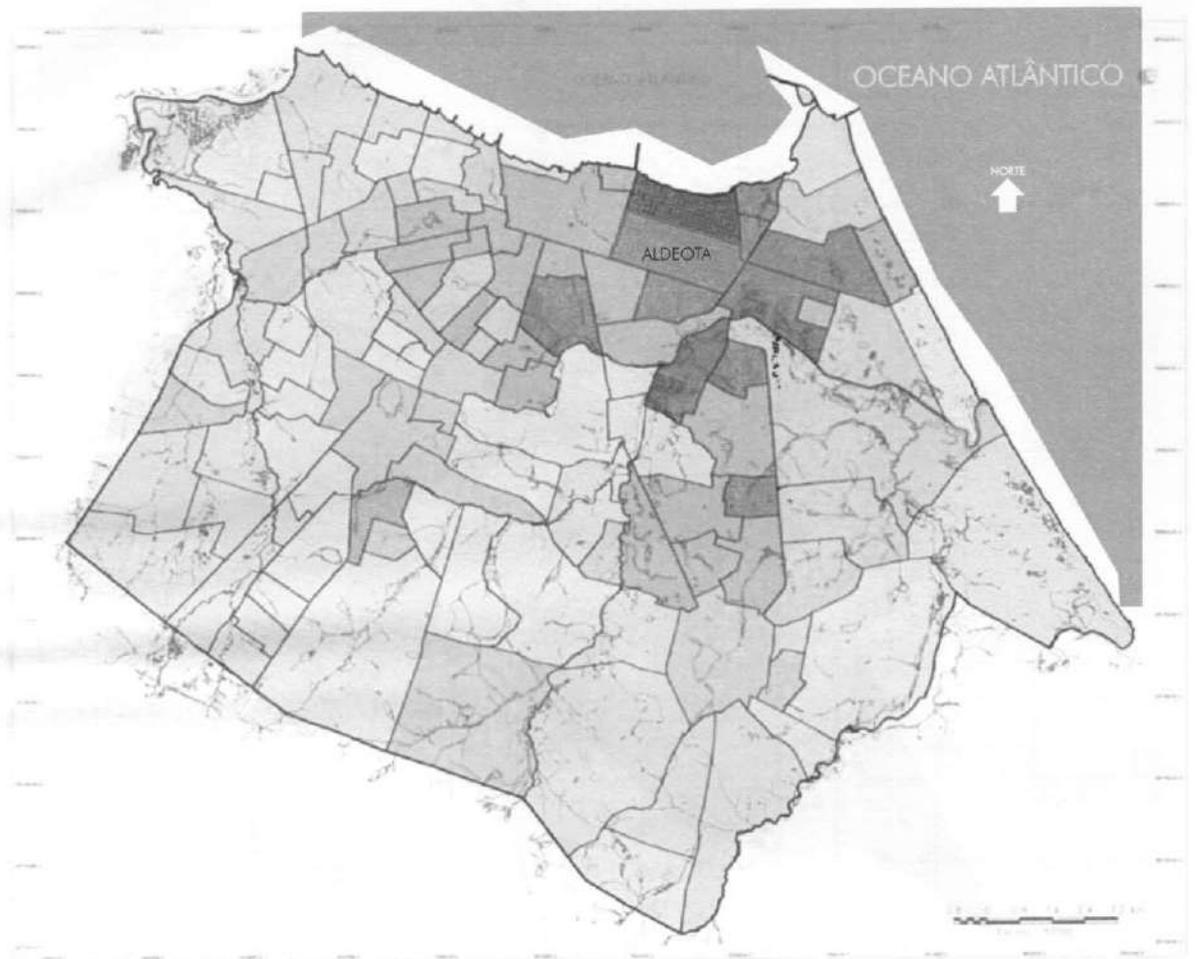
A designação "Aldeota" extrapola o sentido de nomeação de área geográfica delimitada dentro da urbe, para trazer implícita, acima de tudo, a idéia de um *modus vivendi* e de *status* social. (FREITAS, 2003, p. 53).

O prestígio do bairro provocou, como conseqüência, uma elevada valorização do solo urbano (fig. 47), passando, de certa forma, a inviabilizar, com o passar do tempo, a construção de habitações unifamiliares. Os terrenos da área começaram a ser alvo da demanda cada vez maior por parte da burguesia, buscados para fins residenciais e por parte das atividades de comércio e serviço, fato que determinou uma nova forma de ocupar o espaço⁹⁴. Conforme afirma Villaça (2001), a localização constitui assim valor de uso da terra, valor que no mercado se traduz em preço da terra:

⁹³ Os chefes de família moradores do bairro têm renda média mensal de R\$3.209,70, enquanto que a média mensal de Fortaleza fica em R\$781,63 (3.300 dólares/ano). (Dados da Prefeitura Municipal de Fortaleza, referente ao censo de 2000).

⁹⁴ O fato tem se verificado com tal intensidade, que já se observam demolições de edifícios de 3 pavimentos, construídos à época da aprovação da lei 4486, para construções de edifícios com o gabarito de 24 pavimentos, como forma de aproveitamento máximo do solo.

FIGURA 45
RENDA DOMICILIAR POR BAIRRO
NA CIDADE DE FORTALEZA



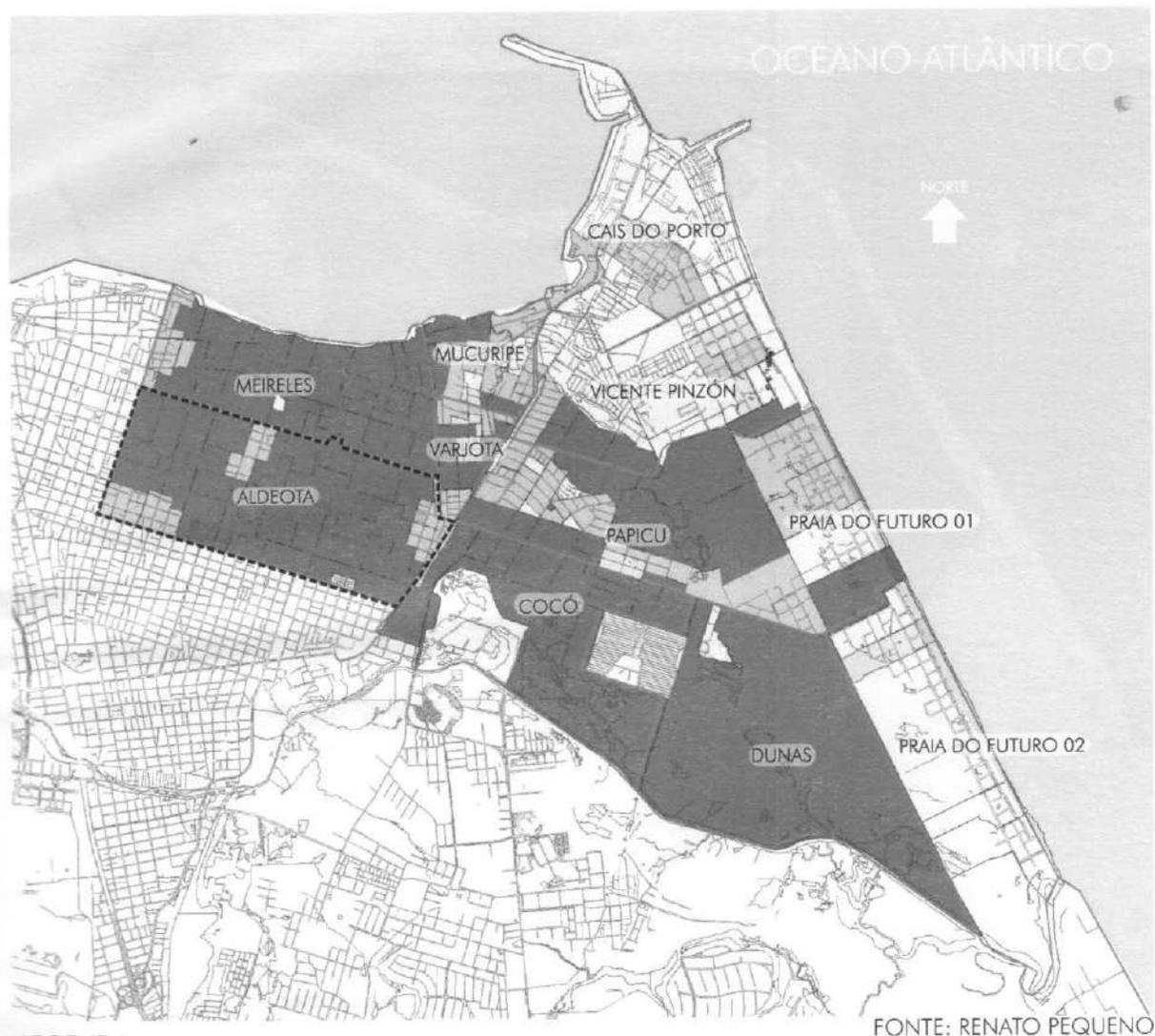
FONTE: PDDU-FOR 1992

LEGENDA

Salário Mínimo

■	>20 ~ 23]
■	>10 ~ 20]
■	>05 ~ 10]
■	>03 ~ 05]
■	>02 ~ 03]
■	[1,25 ~ 2]

FIGURA 46
RENTA MÉDIA NOMINAL MENSAL
ACIMA DE 10 SALÁRIOS MÍNIMOS

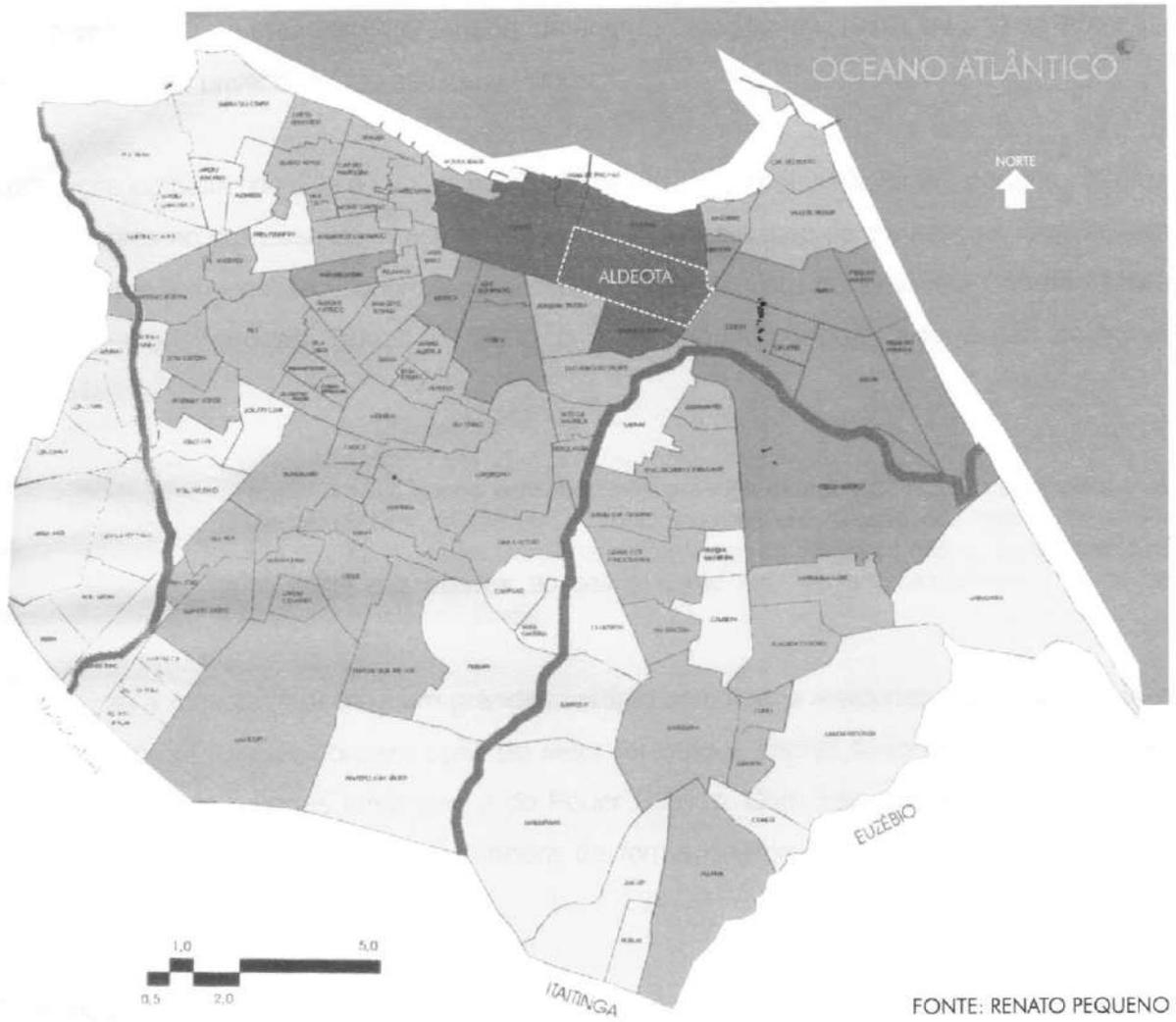


LEGENDA

- ABAIXO DE 10%
- 10 a 20%
- 20 a 50%
- ACIMA DE 50%



FIGURA 47
 VALOR DA TERRA NA CIDADE
 DE FORTALEZA - 2000



FONTE: RENATO PEQUENO

LEGENDA

- VALOR < 10 reais/m²
- DE 10 a 50 reais/m²
- DE 50 a 100 reais/m²
- VALOR > 100 reais/m²

Define-se então o preço da terra e a forma predominante de ocupação desta, que viabiliza o preço da demanda por um dado preço. Essa forma predominante é o edifício altamente verticalizado, com alta densidade, que melhor dilui o custo da terra no preço da moradia. Surgem assim bairros de alta densidade, tendendo não só a apresentar uma paisagem própria como também novas formas e modos de morar, além de estilos de vida e traços culturais também próprios. (VILLAÇA, 2001, p. 181).

O solo se transforma então em mercadoria, de acordo com Harvey (1979), e torna-se intensa a atuação do setor privado, aliado ao Poder Público.

A condição de bairro de elite e sua conseqüente valorização imobiliária foram, portanto, fatores determinantes no processo de transformação do bairro numa área de centralidade significativa na metrópole fortalezense. Confirma-se assim o ponto de vista do arquiteto Cândido Malta Campos Filho, citado por Frúgoli Jr. (2000, p. 132), segundo o qual, a formação de novas centralidades

...repete um fenômeno verificado nas grandes cidades do mundo capitalista, nas quais os centros deslocam-se, principalmente em direção aos bairros de maior poder aquisitivo. Nesse direcionamento, levam-se em conta não só a infra-estrutura já existente e a estética do bairro, como também a proximidade do local de trabalho com sua residência.

Portanto, se a Aldeota já detinha um grande prestígio como zona residencial, articula-se a isso sua força como pólo de concentração do setor terciário e capital financeiro, além de atrair também sedes de grandes empresas e do Poder Público. Com isso, percebe-se ainda uma continuidade do prestígio do bairro, embora de forma distinta de sua vocação original, de bairro residencial de elite.

Cabe indagar até quando essa condição de prestígio se manterá refletida no imaginário da Cidade. Até quando, pois já se verifica a transferência crescente de contingente da classe média para o bairro e a saída da população mais abastada para outros locais? E até quando, diante da formação de outras áreas de centralidades, seguindo sempre a direção dos bairros residenciais de alta renda? Enfim, cabe indagar se a centralidade da Aldeota apresentará algum dia sinais de decadência e deterioração, como aconteceu com o Centro tradicional.

3.6 O Poder Público na produção da centralidade do bairro da Aldeota

O fenômeno do surgimento da centralidade no bairro da Aldeota requer uma análise do espaço e dos atores que aí intervêm, a fim de que a origem, o desenvolvimento e as implicações da nova espacialidade formada possam ser melhor entendidas.

É pertinente investigar, pois, alguns dos agentes sociais envolvidos no processo do fazer e refazer a cidade, bem como suas estratégias e ações concretas.

Entretanto, antes de abordar a atuação dos agentes que interferiram na produção da centralidade formada no bairro da Aldeota, e, em especial, a ação do Estado, convém estabelecer rápidas considerações sobre alguns aspectos políticos e econômicos no contexto atual da metrópole fortalezense.

3.6.1 Aspectos atuais da dimensão política e econômica da metrópole fortalezense

Como metrópole regional, Fortaleza caracteriza-se, desde as últimas décadas, por uma forte dinâmica demográfica, econômica e política. Neste sentido, o espaço urbano, sobretudo em determinadas áreas da Cidade, tem se transformado em mercadoria altamente valorizada, e, portanto disputada entre os interesses contraditórios de diversos agentes, tais como proprietários de terra, especuladores imobiliários, políticos e o resto da população. Este conflito de interesses se reflete na Cidade, alterando sua fisionomia.

Fortaleza é atualmente a quinta cidade do país em população, que se multiplicou quase por dez nos últimos 50 anos, passando o Município de Fortaleza de 270.000 hab. em 1950 para 2.140.000 no ano 2000, conforme o último censo do IBGE. Deve-se acrescentar o fato de que a Cidade atual incorpora diretamente as atividades da população de vários municípios vizinhos, numa abrangência de quase três milhões de pessoas, que compõem a região metropolitana (fig. 48).

No âmbito estadual, a capital cearense mantém uma primazia sobre os demais centros urbanos, concentrando-se nela quase 30% da população regional. Sua importância não se

FIGURA 48
 REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA
 SISTEMA DE CIRCULAÇÃO



reflete só no incremento populacional, mas também numa cidade que adquiriu uma posição especial em termos econômicos, na região nordeste.

Fortaleza, por sua condição de importante entreposto comercial, associada à sua condição de sede político-administrativa do Estado, assume assim um papel hegemônico na rede urbana cearense, como atesta Silva:

- A lenta consolidação do sistema urbano cearense ocorre tardiamente e, na verdade, até hoje, a rede de cidades no Estado apresenta-se frágil, sob o comando intenso de Fortaleza, exemplo acabado do fenômeno da macrocefalia urbana, que explica o crescimento desmesurado da capital, em detrimento das cidades do interior. (SILVA, 2002, p. 217).

À posição de entreposto comercial foi acrescido o setor de serviços, consolidando a vocação da Cidade para o setor terciário, que justifica em parte seu crescimento urbano. No contexto da economia fortalezense, portanto, a atividade terciária, que engloba entre outros, o comércio, o turismo e a prestação de serviços, representa a maior participação no PIB (73% - IPLANCE) e na taxa de população empregada (74% - SINE/CE). Este comportamento vem sendo mantido, mesmo com o avanço da industrialização recente, preservando sua característica terciário-comercial.

Nos últimos anos, vem se desenvolvendo significativamente uma outra categoria, o turismo. Fortaleza reúne condições naturais favoráveis para o desenvolvimento dessa atividade, por seu clima ameno o ano todo e por sua localização estratégica, que possibilita situá-la nas rotas turísticas internacionais.

Neste sentido, o Estado tem investido bastante no setor, que tende a crescer cada vez mais. As políticas públicas implementadas pelo "Governo das Mudanças", desde 1987 previram uma forte intervenção do Estado, dando prioridade a dois setores: a indústria e o turismo. Essas ações provocaram um forte incremento do fluxo turístico dirigido para o Estado e para a capital, que nos últimos anos se converteu em pólo receptor de grande fluxo turístico⁹⁵. O turismo assume, dessa forma, papel de destaque na economia cearense e surge como grande possibilidade de geração de emprego e renda para a região.

A implantação dessa política de incentivo ao turismo tem provocado alterações profundas nas funções sociais, culturais, econômicas e urbanísticas da metrópole:

⁹⁵ O fluxo turístico passou de 216 mil em 1994 para 1,65 milhões em 2002 (Fonte: Anuário do Ceará 2004).

Como consequência da vocação da cidade para o turismo, muitos investimentos têm sido realizados em sua área nobre – região leste – principalmente na orla marítima, aumentando mais ainda o contraste já detectado entre as regiões leste e oeste. Contrastes estes que podem ser notados na estrutura urbana, nos investimentos em equipamentos urbanos, em moradia, em lazer e em serviços, e que têm provocado um desconforto ambiental, seja pela ação da especulação imobiliária, seja pelo abandono, pelo poder público e privado, de áreas onde a terra não oferece maiores perspectivas de valorização. (SANTANA, 1997, p. 32).

Aliada ao turismo, a produção industrial, embora não apresente grande pujança, esboça sinais de crescimento em Fortaleza e em algumas cidades do interior. Trata-se, entretanto, de atividade que se mostra ainda insuficiente para justificar o intenso processo de urbanização verificado na Cidade, já que a indústria participa com 36% da composição do PIB total de Fortaleza. Nos últimos anos, o Governo implantou um programa com a finalidade de promover o desenvolvimento industrial do Ceará, através da concessão de incentivos, sobretudo para as indústrias que se instalam no interior do Estado.

Na década de 1990, Fortaleza se insere no processo de globalização da economia, e

ultrapassa o limite do estado-nação. O capital transacional impulsiona os mais variados setores produtivos, intensifica o ramo de prestação de serviços e coloca, principalmente a cidade em conexão com o mundo. Novos portos, aeroportos, novos blocos mundiais - União Européia, Mercosul, Nafta - novas possibilidades. Portas e barreiras se abrem e se impõem na contemporaneidade da mundialização. (SILVA, 2002, p.221).

A dinâmica do desenvolvimento de Fortaleza nos últimos 20 anos se deve, entre outras razões, ao fato de que o Ceará tem desenvolvido uma política relativamente estável, o chamado "Governo das Mudanças", comandado por um grupo de dirigentes ligados ao empresariado, que praticamente não mudou, desde a sua formação, em 1986.

3.6.2 O papel do Estado na produção da centralidade da Aldeota

O Estado, como um dos principais agentes no processo de produção do espaço da cidade, tem presença marcante no bairro, atuando por meio da alocação de infra-estrutura, da localização dos aparelhos do Estado, e também na elaboração das leis de uso e ocupação do solo, interferindo no espaço e indicando caminhos da urbanização.

Na alocação de recursos em infra-estrutura

Desde as décadas iniciais do século XX, o Estado se faz presente no desenvolvimento do bairro, com a criação da linha de bonde ligando o então arrabalde ao Centro da cidade, como também nas tentativas de valorização fundiária, envolvendo o loteamento de terras. A Aldeota se expandiu tornando-se o elegante e aristocrático bairro residencial da capital cearense.

A partir de então, é expressiva a atuação do Estado no bairro, para onde se direciona a maioria dos investimentos públicos, beneficiando e valorizando a área de moradia das classes dominantes, estruturando assim todo o espaço do bairro.

Essa estruturação se dá pelo controle que essas classes exercem sobre o mercado imobiliário e sobre o Estado, que para elas abriu, por exemplo, o melhor sistema viário das cidades, construiu seus locais mais aprazíveis, mais ajardinados e arborizados e controlou a ocupação do solo pela aplicação de uma legislação urbanística menos ineficaz. (VILLAÇA, 2001, p. 280):

A abertura de vias ligando o bairro a outras áreas da cidade (prolongamento das avenidas Santos Dumont, Antônio Sales, Pe. Antônio Tomaz, Desembargador Moreira), a construção do viaduto da av. Engenheiro Santana Júnior, são obras promovidas pelo Estado que melhoram sua acessibilidade, e conseqüentemente aumentam sua valorização.

O prolongamento da avenida Santos Dumont até a Praia do Futuro, previsto pelo PLANDIRF em 1972 e executado em 1976, provocou grande valorização dos terrenos da via, e logo se viu a construção de inúmeras casas e abertura de vias transversais, favorecendo o desenvolvimento dos bairros Papicu e Cocó, pois, como se sabe, a abertura de vias de circulação e o sistema de transportes são alguns dos mais importantes elementos que induzem o redirecionamento e a ampliação da trama urbana.

É fácil constatar a ação do Estado na produção do espaço urbano da Aldeota, na medida em que é a área da cidade mais bem servida no que se refere à infra-estrutura, em toda a sua extensão. Uma informação colhida na CAGECE (Companhia de Água e Esgoto do Ceará) confirmou que a rede de esgotos de uma cidade sempre se inicia na zona residencial de mais alta renda, por ser quem tem condições de pagar, bem como de exigir este tipo de serviço.

De fato, na metrópole fortalezense, a população da Aldeota e da zona leste é que tem maior poder de pressão, maior força para requisitar uma infra-estrutura, senão perfeita, pelo menos

FIGURA 49
INFRA-ESTRUTURA
ESGOTAMENTO SANITÁRIO



FONTE: PDDU-FOR 1992

LEGENDA

SISTEMAS

EXISTENTES

ISOLADOS

SANEAR II

AMPLIAÇÃO EXISTENTE

PROJETO CONCLUÍDO

PROJETOS EM ELABORAÇÃO

FIGURA 50
CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA
SERVIÇO DE COLETA DE LIXO PRECÁRIO



LEGENDA

FONTE: RENATO PEQUENO

- ABAIXO de 5%
- 5% a 10%
- 10% a 20%
- 20% a 50%
- ACIMA DE 50%

LIMITES DO BAIRRO
 ALDEOTA

A transferência da sede do Poder Executivo, no início da década de 1970, para a Aldeota foi determinante na mudança de função pela qual passou o bairro a partir de então. Com a localização do Palácio do Governo no bairro, algumas secretarias regionais e municipais, assim como a Assembléia Legislativa, a Câmara Municipal e vários órgãos públicos de todos os níveis foram transferidos do centro histórico para a Aldeota e zona leste. Antigas mansões e casas de pessoas direta ou indiretamente relacionadas com a administração pública foram alugadas ou vendidas ao governo:

A máquina administrativa regional se transferiu para as proximidades das residências de seus administradores e altos funcionários, dificultando assim o acesso para a grande maioria da população que vive na zona oeste e não dispõe de transporte particular (COSTA, 1988, p. 52).

O Instituto dos Arquitetos do Brasil / Seção Ceará assim descreve o fenômeno:

A dispersão teve fortes indutores nas principais decisões governamentais, que destruíram o poder simbólico do centro tradicional, disseminando repartições públicas em pontos pouco acessíveis, significamente espalhados no bairro da Aldeota, aproveitando a disponibilidade das casas de pessoas relacionadas com as entidades de decisão (IAB, 1992).

Aliás, no processo de esvaziamento do Centro, o Estado teve papel de destaque em Fortaleza e em muitas cidades brasileiras, com a construção de centros administrativos, fóruns, prefeituras, etc., fora dos centros principais e na direção das áreas residenciais nobres, como é o caso, por exemplo, da cidade de Salvador.

Por conseqüência da localização de sedes do Poder Público, o Estado inevitavelmente investiu na área, outra razão por ser a mais bem servida de infra-estrutura na cidade, dado o fato de que as autoridades compartilham os problemas do bairro, seja como moradia, seja como local de trabalho.

A presença de repartições públicas também constitui fator de atração para a população de outras áreas da cidade, não como moradores, mas como usuários temporários. A existência de secretarias de Estado e do Município, tribunais, etc. articula grande número de pessoas, na medida em que prestam serviços especializados e centralizados, que não existem em outros bairros, gerando assim maior fluxo de população dentro do bairro (fotos 107 e 108).



Foto 105
Serviços de drenagem na av. Desembargador
Moreira



Foto 106 - Serviços de drenagem na rua Maria Tomásia



Foto 107
Edifício sede da Receita Federal de Fortaleza



Foto 108
Anexo Tribunal Regional do Trabalho

Na elaboração da legislação urbana

O Estado também estabelece diretrizes gerais de desenvolvimento urbano, na forma de planos urbanos. Os planos diretores e leis de uso e ocupação do solo, elaborados pelo Poder Público para a cidade, têm interferido de maneira significativa no desenvolvimento do bairro da Aldeota, sobretudo a partir do final dos anos 1970.

A legislação urbana como indutora das transformações do bairro já foi amplamente mencionada em itens anteriores deste capítulo.

Outras formas de atuação do Estado na produção do espaço urbano

É importante verificar também as ligações que existem entre o Estado e o setor imobiliário, no direcionamento das transformações espaciais. Grande parte das ações especulativas que se verificam na Cidade e no bairro são resultado das "facilidades" de financiamentos, graças aos subsídios governamentais para a realização de grandes empreendimentos.

Em relação ao assunto, as geógrafas Rosner e Vismaier (2001) comentam, em seu estudo sobre a capital cearense: *Planificación Urbana versus Autoregulacion: la Ciudad de Fortaleza como Tablero de Juego de Diferentes Agentes*:

Neste estado de corrupta convivência do poder público e privado na produção da cidade, empresas imobiliárias e construtoras entram em disputa para se beneficiar dos investimentos públicos. Através do conhecimento antecipado de propostas de planejamento, o setor imobiliário e as construtoras têm a possibilidade de intervir nestes planos, assim também como de eliminar a concorrência para a construção de obras públicas. Desta maneira, a administração pública se converte em uma grande agência "outorgadora" de contratos com o conseqüente prejuízo para os cofres públicos, ao eliminar a concorrência nos concursos de obras e serviços.

Verificam-se freqüentemente, portanto, casos em que a estrutura do Poder Público viabiliza benefícios para o setor privado. Costa (1988) também revela que, muitas vezes, pessoas comprometidas com as oligarquias exercem cargos na área de planejamento e decidem sobre o zoneamento da cidade assim como sobre as obras que serão executadas, "desincumbindo a administração pública dos trabalhos de execução e transformando-a em uma grande agenciadora de contratos".

Além disso,

Os planos tornam possível conhecer com antecipação setores aonde irá se realizar a expansão da cidade e permitem iniciar o rentável e cômodo negócio da especulação. Através do conhecimento antecipado das propostas de planejamento, o setor imobiliário terá possibilidades de intervir nestes planos, quando suas propriedades não estiverem sendo beneficiadas, pressionando planejadores e legisladores para investimentos públicos, construção de obras, expansão do sistema viário na direção de seus imóveis, como também exigindo um zoneamento que lhes garanta a obtenção de um uso mais intenso do solo, e conseqüentemente, uma maior renda fundiária urbana. (COSTA, 1988, p. 53).

Por outro lado, o Estado proporciona também fontes de recursos que permitem a uma população ter acesso ao consumo, por meio dos sistemas de crédito ao consumidor, empréstimos bancários, cheques especiais, etc., que levam a classe média a consumir mais do que necessita. Esse fato, de uma forma ou de outra, vai interferir no desenvolvimento do bairro da Aldeota, pelo surgimento de um comércio cada vez maior, mais diversificado e sofisticado, direcionado ao habitante do bairro, sensível aos apelos do consumo.

Outro aspecto a abordar é a parceria que se sabe existir entre o Estado e os empresários (por vezes até personificados em um só ente⁹⁶), quando os interesses da iniciativa privada se associam de forma eficiente aos esforços do setor público para tirar partido dos efeitos benéficos da aglomeração, controlando o espaço e alterando seus padrões de desenvolvimento, em benefício de interesses especiais, sem levar em consideração um planejamento urbano eficaz.

Um exemplo disso é a forma como o Poder Público, juntamente com alguns representantes do poder local (proprietários de terras, empresários e mesmo alguns políticos) começou a promover e dirigir o desenvolvimento da Cidade para a zona sudeste da cidade, conforme foi visto, desde o final da década de 1970, construindo grandes obras e equipamentos públicos, abrindo novas vias (Washington Soares) e implantando infra-estrutura e serviços.

Deste modo, grandes vazios urbanos se valorizam, permanecendo nas mãos de especuladores. Neste processo, percebe-se claramente a influência massiva de estruturas de poder local e de processos de decisão não muito transparentes, que têm como conseqüência mudanças profundas no desenvolvimento da Cidade.

⁹⁶ Clélia Lustosa da Costa (1988, p. 57) cita no caso de Fortaleza "uma superposição de papéis, onde os proprietários rurais são, ao mesmo tempo, proprietários de terras urbanas e às vezes grandes empresários exercem cargos no Poder Executivo e mandatos no Poder Legislativo. Sabe-se também que membros da família do (atual) prefeito são donos de empresas construtoras que executam obras para a Prefeitura".

A urbanização da zona sudeste (bairros Edson Queiroz e Água Fria) assunto mencionado no item anterior, teve interferência direta por parte do Governo estadual por meio de negociações com o grupo imobiliário Patriolino Ribeiro⁹⁷ e o grupo empresarial Edson Queiroz, na construção de equipamentos como o Centro de Convenções e a Imprensa Oficial do Ceará.

Sobre os agentes promotores desse espaço, é significativa a nota escrita na coluna Vertical do *Jornal O Povo*:

Esta Fortaleza trepidante que se ergue ao nascente tem tríplice origem paterna: Patriolino Ribeiro, incorporador, que promoveu o loteamento de amplos espaços na área; Evandro Ayres de Moura, que quando Prefeito construiu uma larga ponte sobre o rio Cocó, barreira que impedia o crescimento urbano para o leste e Edson Queiroz, que acreditou nesse avanço e implantou a Universidade de Fortaleza, a Unifor, nas terras então inóspitas da Água Fria. (*Jornal o Povo*, 2004).

Juntamente com o Poder Público, o setor empresarial, portanto, também contribuiu para dirigir o crescimento de Fortaleza para as zonas leste e sudeste, implantando indústrias, estabelecimentos destinados ao ensino superior e centros comerciais, como, por exemplo, a criação de uma universidade privada, a UNIFOR (Universidade de Fortaleza), em 1974, iniciativa do grupo Edson Queiroz, e a construção do *Shopping Center* Iguatemi, em 1982, de propriedade do grupo Jereissati.

A transferência do Centro Administrativo do Estado, em 1980, para o bairro do Cambé, assim como a sede do Poder Executivo estadual para o bairro Edson Queiroz contribuíram para a valorização deste novo eixo. Com a ampliação da avenida Washington Soares, os terrenos lindeiros e próximos à via passaram a valorizar-se ainda mais. Outro fator importante no desenvolvimento dessa área foi a transferência do Fórum, do Centro para esta avenida, com a decorrente mudança de profissionais e atividades ligadas ao setor judiciário.

Torna-se claro, assim, como essa combinação de interesses pode levar à revalorização de determinadas áreas da cidade, chegando a constituir novos eixos de centralidade, como o que começa a se delinear nesta região.

A atuação do Estado (aliada ao setor privado), se faz, portanto, de forma efetiva no espaço urbano, tendo sido responsável por grande parte do processo de desenvolvimento do bairro

⁹⁷ O sr. Patriolino Ribeiro, grande proprietário de terrenos nesta parte da Cidade, fez uma oferta atrativa ao governo estadual – que à época procurava terreno para construir o Centro de Convenções. Com isto, sabia-se que suas terras teriam grande valorização, como de fato ocorreu.

da Aldeota, no que se refere à constituição de sua centralidade, assim como a expansão da Cidade para a zona sudeste. Percebe-se, pois, que estas áreas de Fortaleza, como também a orla marítima, são eleitas como locais privilegiados das políticas públicas, provocando conseqüente valorização e reforçando as grandes disparidades entre as zonas leste e oeste da Cidade.

3.6.3 Outros agentes?

É comum se perguntar, ultimamente, sobretudo aqueles que visitam a capital cearense pela primeira vez, como uma cidade como Fortaleza, conhecida pelos elevados níveis de pobreza, pode ostentar evidentes sinais relacionados ao elevado desenvolvimento do mercado imobiliário⁹⁸, como demonstram o espaço do bairro da Aldeota e grande parte da orla marítima e zona leste/sudeste da cidade.

Tal como outrora, nas décadas iniciais do século passado, as manifestações de tais símbolos de riqueza causam estranheza a quem quer que seja. As origens "escusas" de tantas fortunas, já mencionadas por Jader de Carvalho em seu livro *Aldeota*, são objeto de especulação geral. Não é possível se definir a procedência de vultosos investimentos que se fazem presente, a olhos vistos, quando se sabe que não há no Estado uma tradição de desenvolvimento industrial que justifique tal incremento urbano.

A produção do espaço do bairro da Aldeota, da forma como tem se configurado nos últimos anos, é exemplo notável desse "progresso": a grande quantidade de novas construções que têm início a cada dia, a enorme concentração de *shoppings* e bancos, a aparência luxuosa das lojas e edifícios; hospitais e clínicas de alto nível, restaurantes e equipamentos altamente especializados, assim como o surgimento freqüente de grandes empreendimentos imobiliários e a facilidade com que são vendidos tão logo são lançados. Tudo isso é reflexo de vultosas somas investidas cada vez mais na Cidade.

É preciso ressaltar, entretanto, que essas manifestações se evidenciam de maneira marcante porque são fortemente concentradas numa pequena parte da metrópole, na chamada "área

⁹⁸ Dados do SINDUSCON atestam que a Cidade tem o maior índice de crescimento da construção imobiliária do País, tendo mais de 4 mil imóveis em construção atualmente.

nobre⁹⁹”, reduto da população de alta renda de Fortaleza, cidade marcada por grandes disparidades sociais e contrastes espaciais, como atestam os índices econômicos e o espaço urbano diferenciado.

O que viabiliza esta parte rica e moderna, conhecida como “ilha de excelência”? Contrabandos, tráfico de drogas, desvios de verbas públicas, “lavagem de dinheiro”, investimentos estrangeiros¹⁰⁰? Suposições há muitas, porém dificilmente se poderá comprovar o que de fato acontece, quais processos seriam capazes de impulsionar tal desenvolvimento.

A economista Cleide Bernal especula se esse “progresso” evidenciado estaria de alguma forma relacionado com o incremento do turismo na cidade:

o crescimento do turismo na Grande Fortaleza¹⁰¹ carrega consigo elevada carga de serviços “subterrâneos”, de difícil mensuração, que qualificam mal a metrópole. Os periódicos têm noticiado ações típicas de estrangeiros na cidade, relacionadas com o tráfico de drogas e “lavagem de dinheiro”, além do turismo sexual. [...] O turismo é um vetor importante na estruturação do espaço, apresentando considerável crescimento na última década, porém carrega consigo uma perigosa simbiose. Ao mesmo tempo que agrega valor à renda, contribui para o avanço da “economia subterrânea” e gera graves problemas sociais, desigualdades e segregação (2004, p. 196).

É verdade que atualmente há expressiva presença de investimentos em euros na cidade, principalmente em áreas relacionadas ao turismo. Com a alta valorização da moeda da União Européia, é grande o número de investidores a fazerem negócios em Fortaleza. Todos os grandes escritórios de arquitetura têm aqui projetos requisitados por estrangeiros, sobretudo portugueses, que encontram vantagem em aplicar capital em terras brasileiras.

Notícias de jornal freqüentemente dão conta de novos empreendimentos portugueses:

Partem hoje para Lisboa os sócios portugueses da Incorporadora Luso Brasileira (ILB) que, em parceria com a cearense Blokus Engenharia, investiram no Estado declarados R\$ 11 milhões na construção de torres residenciais Sagres e Amoreiras, na rua Nunes Valente (Aldeota). A conclusão está prevista para novembro de 2005. Ao lado dos portugueses, segue José Hugo Machado, terceiro sócio na IBL, que já possui negócios lusitanos. (Jornal *O Povo* – Coluna Vertical S/A, 28-05-2004).

O Estado também atua neste processo, procurando cada vez mais atrair investidores estrangeiros que, além da vantagem da diferença do câmbio¹⁰¹ (01 euro = R\$3,82), contam

⁹⁹ A chamada “área nobre” abrange, conforme os corretores imobiliários informam, os bairros da Aldeota, Meireles e demais bairros da zona leste-sudeste de Fortaleza.

¹⁰⁰ Além dos investimentos no setor imobiliário, especula-se que o fluxo de estrangeiros na Cidade também esteja também ligado ao narcotráfico.

¹⁰¹ Câmbio de 13 de julho de 2004.

com o favorecimento de empréstimos a juros baixos em seus países de origem. Inicialmente dirigidos para a área de turismo (construção de novos hotéis e pousadas ou compra de outros já existentes), acabam sendo atraídos pela construção civil fora do âmbito turístico, conforme nota do jornal *O Povo* transcrita há pouco.

Mais uma matéria do jornal *O Povo* atesta a intensidade dos investimentos de portugueses no Ceará:

O Ceará consolida-se cada vez mais como um dos principais destinos de investimentos portugueses no Brasil. Segundo estimativa da Câmara Brasil-Portugal no Ceará, os investidores portugueses devem aplicar o montante de US\$ 416 milhões no setor turístico-imobiliário do Estado até 2007. Para atrair recursos lusitanos, representantes do governo e do setor produtivo participaram da 7ª Feira Internacional de Lisboa, entre os dias 4 e 7 de novembro. (Jornal *O Povo*, 09.11.2004).

De acordo com depoimento do corretor de imóveis Kalil Otoch, responsável pela venda de significativo número de empreendimentos na chamada “área nobre” da Cidade, tem sido de fato muito grande a procura de imóveis da parte de investidores estrangeiros, sobretudo portugueses e holandeses, os quais, somente no período 2002-2003 compraram 80% dos apartamentos ofertados, principalmente aqueles com área de até 150 m², próximos à orla marítima; mas é evidente que ainda assim tais recursos não seriam suficientes para impulsionar o crescimento registrado.

Investidores – ou simplesmente cidadãos com disponibilidade de recursos – insatisfeitos com as taxas de retorno pagas pelos bancos para remuneração do seu capital, também têm migrado anonimamente para a construção civil, aportando recursos nas construtoras para execução de empreendimentos imobiliários ou, de outra forma, adquirindo imóveis “na planta” para vendê-los quando concluídos dois ou três anos depois, que, com certeza, deverão melhor remunerar seu capital.

Sabe-se ainda que, numa economia globalizada, diferentes fenômenos podem interferir, refletindo-se de diversas maneiras na organização do espaço urbano, provocando uma reestruturação desse espaço. Há especulações de que Fortaleza esteja inserida numa forma de economia mundial, relacionada ao turismo (e não à indústria), que se revela por meio do espaço físico, na aparência dos edifícios mais recentes, nos novos e ousados projetos urbanos, na crescente rede hoteleira, no surgimento de inúmeros “flats”, edifícios “inteligentes”, etc.

Sobre essas formas de investimento, relacionadas ao processo de metropolização da cidade, comenta Bernal:

A configuração espacial da metrópole de Fortaleza, com seus movimentos de polarização, segregação e terciarização, apontam para o que se poderia denominar de *metropolização periférica* da cidade, que, ao mesmo tempo que permanece provinciana em suas tradições e comportamentos colonialistas herdados de sua formação histórica, se globaliza e se integra aos movimentos do capital mercantil e financeiro, mantendo o controle de sua economia que se apóia preponderantemente no capital imobiliário de origem local, no capital industrial de origem nacional e local e no capital turístico de origem nacional e internacional. (2004, p. 207).

Tudo isso pode certamente impulsionar o desenvolvimento, modificando a forma de produzir o espaço urbano, com conseqüências significativas para a cidade como um todo. Mais uma vez, cabe ressaltar a presença do Estado nesse processo, de que forma ele atua no investimento de obras públicas, no favorecimento de empréstimos, em grande parte desviados para outros fins, agindo assim indiretamente nas relações de reprodução do capital.

Capítulo 4

A centralidade da Aldeota como uma questão urbana

O trabalho até agora mostrou, de forma cronológica, a evolução do bairro da Aldeota, desde as primeiras décadas do século XX, quando surgiu e se consolidou como bairro residencial de alta renda na cidade de Fortaleza, até os dias atuais, quando se converteu em uma área de centralidade na metrópole fortalezense.

A transformação do bairro, ou parte dele, em um novo centro, assunto estudado no capítulo anterior, configura-se como uma questão urbana a ser melhor analisada, em decorrência da sua importância para o processo de expansão e reestruturação da Cidade, na medida em que essas transformações redefinem a relação do bairro com bairros contíguos e com a Cidade como um todo. O espaço urbano foi alterado, modificando sua característica inicial de bairro residencial, constituindo um novo centro, com atributos específicos.

O objetivo deste capítulo, portanto, é relacionar as transformações constatadas e analisadas no bairro por meio da pesquisa empírica (exposta no capítulo precedente), confrontando-a com as questões teóricas referentes ao tema centralidade e reestruturação urbana, pois, como afirma Villaça, "não basta constatar essas configurações espaciais. É necessário explicá-las e articular a explicação com as transformações dos demais elementos da estrutura urbana" (2001, p. 36). O suporte de uma perspectiva teórica claramente explicitada faz-se, portanto, necessário para melhor compreensão do problema.

Cabe, pois, neste capítulo, retomar questões discutidas anteriormente, bem como verificar como o tema da centralidade urbana tem sido tratado por autores diversos, no sentido de investigar em que medida o espaço produzido configura, de fato, um novo centro, ou uma nova centralidade, ou um subcentro, ou um centro expandido; ou seja, pretende-se relacionar os diferentes conceitos e categorias de análise formulados por estudiosos do assunto com a centralidade formada no bairro da Aldeota.

Antes de se iniciar o exame dos referenciais teóricos utilizados para fundamentar o estudo da centralidade da Aldeota, cabe uma ressalva preliminar, no sentido de que a literatura enfocada também possui sua própria historicidade. O estudo de conceitos relativos à constituição de 'novas áreas de centralidade' tornou-se cada vez mais expressivo. Como apropriação empírica, as inovações podem ser observadas no bairro da Aldeota nas décadas finais do século passado. Esta constatação, entretanto, não implica necessariamente que a literatura relevante, ora levada em conta, seja aquela produzida somente a partir dos anos 1980 e 1990. Pelo contrário, tornaram-se importantes, para este trabalho, a consulta e revisão de estudos anteriores que trataram do conceito de 'centro' das grandes aglomerações urbanas. Peso maior tiveram aqueles formulados a partir da segunda metade do século XX, quando as questões urbanas passaram a se interligar com as preocupações de uma arquitetura e um urbanismo 'modernos'.

No caso brasileiro, revelou-se desnecessário um retorno até a literatura do modernismo do CIAM (Congresso Internacional de Arquitetura Moderna) nos anos 1930. Parece, todavia, indispensável rever autores que se envolveram com preceitos modernistas para o fenômeno de metropolização, mais relevante no contexto brasileiro desde os anos 1950/60.

Sem considerar este período, seria difícil discutir as inovações apresentadas em literatura pertinente, divulgada no fim do século, já referida a um contexto metropolitano, quando o conceito de 'centro' acompanhava a expressão empírica de reafirmação de 'centros históricos', 'centros expandidos', 'subcentros', 'centros terciários', etc. Por outro lado, as tendências mais recentes de polinucleação das metrópoles brasileiras abraçam nova compreensão da matéria, parcialmente desvinculada daqueles conceitos citados.

O fenômeno do surgimento das chamadas 'novas centralidades', historicamente mais recente, abrange, pois, inovações relacionadas com a metropolização polinucleada, num contexto de novas infra-estruturas de comunicações e de informática, novas modalidades de economia terciária e novos padrões de consumo, além de cada vez mais orientados pelas possibilidades do transporte individualizado. Por outro lado, quando se define o fenômeno empírico nestes termos, as preocupações temáticas do estudo qualificam melhor qual a literatura a ser percorrida. Nesse sentido, foram selecionados autores, os quais, julga-se, estabelecem referenciais teóricos necessários e consistentes à compreensão das novas dinâmicas urbanas, incluindo aquelas que se verificam na Aldeota.

Por esta razão, também deixaram de ser contemplados outros temas relativos aos conceitos de 'centro' e 'centro histórico', que propõem um exame de um 'regresso' ou 'revigoramento' dos centros historicamente constituídos e nem foi percorrida a literatura referente às cidades europeias e norte-americanas, sobre o fenômeno de *gentrification*, que implica num reuso de bairros antigos. O caso empírico da Aldeota, em Fortaleza, desta forma, direcionou a escolha de literatura específica julgada como relevante.

4.1 Referenciais teóricos para o estudo da centralidade da Aldeota

O tema "centralidade" tem-se tornado recorrente nos estudos e discursos acadêmicos relacionados com o espaço intra-urbano, sobretudo desde a última década do século XX, envolvendo conceitos sobre centro e centralidade, tomados como forma de entender os processos urbanos ora em curso.

Qual o significado dos termos centro e centralidade? A resposta à pergunta constitui dado fundamental para a compreensão do fenômeno, de modo a se poder então situar a questão, pois, como afirma Villaça (2001, p. 237), "inúmeros são os equívocos cometidos a respeito da natureza e concepção do centro urbano, ou qualquer centro".

Impõe-se, portanto, reforçar a necessidade de revisão desses conceitos, visando, acima de tudo, a relacioná-los com os espaços urbanos em transformação. A falta de clareza e precisão, relativamente à matéria, tem dificultado o entendimento dos processos socioespaciais desenvolvidos mais recentemente, como, por exemplo, o conceito de "novas centralidades"¹⁰².

Nesse sentido, entre outros trabalhos apreciados, considera-se de especial relevância a pesquisa realizada pela arquiteta e pesquisadora Andréa de Oliveira Tourinho, ao elaborar um estudo minucioso sobre o tema, em sua tese de doutorado intitulada *Do Centro aos centros: bases teórico-conceituais para o estudo da centralidade em São Paulo*, a qual foi defendida em junho de 2004, na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

¹⁰² A expressão "novas centralidades" tem sido usada de forma recorrente por diversos autores, para designar novas realidades urbanas que surgem como processos novos e diferentes; no entanto, observa-se o uso indiscriminado e aleatório do termo, sem maior preocupação em analisar a natureza desses fenômenos urbanos, no sentido de explicar o que de fato vem ocorrendo, o que tem provocado uma certa confusão conceitual.

Na tese, admitindo um panorama de indefinições e ambigüidades de conceitos sobre a questão do centro e das centralidades na metrópole contemporânea, a autora faz cuidadosa revisão conceitual e rigorosa análise de três modos de compreensão do tema, ou, melhor expressando, dos discursos científicos correlacionados com:

- a Geografia Urbana;
- a Sociologia Urbana; e
- o pensamento dos arquitetos interessados na matéria.

A análise da arquiteta foi realizada com vistas a buscar uma forma de entender os centros urbanos, tanto no que se refere à sua essência como ao papel que desempenham na estrutura urbana atual. Para tanto, procurou analisar e questionar os estudos sobre a cidade de São Paulo, “através de uma reflexão sobre seus espaços e os processos que aí têm lugar, distanciando-se das formulações redutivas típicas das adjetivações automáticas ou próprias dos discursos cuja ênfase não é conceitual e sim operativa”. (TOURINHO, 2004, Resumo).

Os estudos dos centros urbanos, no que diz respeito ao questionamento do próprio conceito de centro, incluindo perguntas sobre sua natureza e sua importância na estrutura urbana são recentes, pois, conforme a autora assinala, datam da segunda metade do século XX, evidenciados no problemático contexto do segundo pós-guerra. O Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM 8), que teve lugar na Inglaterra em 1951, e a publicação do livro da norte-americana Jane Jacobs, *Morte e vida nas grandes cidades*, em 1961, constituíram dois importantes marcos que propiciaram o estudo da problemática dos centros urbanos.

Neste trabalho, considerando a importância do tema para a Cidade, em geral, e, em particular, para o objeto da pesquisa, impôs-se fazer um apanhado das questões relativas à matéria, sob o ponto de vista conceitual, no sentido de melhor entender a essência do tema “centro e centralidades”, com vistas à compreensão do espaço urbano do bairro da Aldeota.

Assim sendo, serão apreciados, de forma resumida, os modos como a questão foi enfocada por diferentes autores ligados a disciplinas diversas, uma vez que existe, ao longo do tempo, enorme gama de conceitos e idéias desenvolvidas em relação ao assunto. Embora se recorra com insistência ao trabalho empreendido por Tourinho¹⁰³ (2004), nele se buscarão apenas os

¹⁰³ A pesquisa realizada pela arquiteta Andréa Tourinho constituiu importante fonte de consulta para a elaboração deste capítulo, na definição e redefinição de conceitos ligados ao tema da centralidade urbana, daí a razão de haver sido citada inúmeras vezes

elementos mais significativos da questão, fonte de subsídios para a reflexão crítica a ser elaborada no final do capítulo.

A análise conceitual será desenvolvida em duas partes. A primeira trata dos conceitos mais tradicionais ligados ao tema, abrangendo um período limitado às décadas de 1930 a 1980. A segunda parte relaciona-se com as formas espaciais mais recentes.

4.1.1 A questão da centralidade nas abordagens tradicionais da Geografia Urbana, da Sociologia Urbana e dos arquitetos urbanistas

A problemática dos centros urbanos - considerados como uma parte diferenciada do tecido urbano - adquire significativa dimensão nos estudos sobre as cidades, submetidas a processos de rápido crescimento. Nesse contexto, a temática da centralidade ganha posição de destaque, e, desde o início do século passado, vêm sendo desenvolvidos trabalhos e pesquisas sobre centro e centralidade, nos campos da Geografia Urbana, da Sociologia Urbana e no meio dos arquitetos-urbanistas.

É importante verificar, portanto, como cada uma dessas ciências que lidam com os fenômenos urbanos considera a questão da centralidade e apresenta ferramentas de análise concernentes à matéria. O interesse de diferentes especialistas não surge ao mesmo tempo e o avanço do conhecimento, de certa forma, tem sido feito de maneira dispersa.

Nesse sentido, vale ressaltar que os conceitos relativos à centralidade passaram por sucessivas metamorfoses ao longo do tempo, fazendo-se necessária uma contextualização, ao se tratar da matéria, com o intuito de inserir a questão dentro de uma realidade urbana específica, no que se refere à época em que foram definidos, ao local para os quais foram pensadas e finalmente às diferentes abordagens disciplinares.

neste item. Cabe esclarecer, entretanto, que se procurou reportar, sempre que possível, às fontes primárias citadas pela autora, como também recorrer-se a outros autores que tratam do assunto e que não foram mencionados em sua tese.

4.1.1.1 As abordagens da Geografia Urbana

É no campo da Geografia Urbana¹⁰⁴ que se encontra a mais antiga teoria formulada com respeito à questão da centralidade. Trata-se da Teoria dos Lugares Centrais, elaborada pelo geógrafo alemão **Walter Christaller**, por volta de 1933 e aplicada à análise das regiões urbanas da Alemanha meridional. Sua intenção era investigar "as leis que trazem uma ordem à aparente casualidade do número e à aparente singularidade das causas que determinam as dimensões dos diversos centros urbanos". (DELLE DONNE, 1979, p. 124).

Partindo da hipótese de que a função principal de uma cidade é a de centro de distribuição de bens e serviços, ao *hinterland* metropolitano, Christaller estabelece uma hierarquia entre locais centrais de ordem superior, que têm importância para uma região ampla, que abrange outros locais centrais de ordem inferior e ínfima (aqueles que se relacionam apenas com a região imediatamente adjacente) e locais centrais auxiliares, que exercem apenas um número limitado de funções.

Os elementos-base na construção de seu modelo, segundo Delle Donne, são: *a importância, a centralidade, a função, a região complementar, a distância econômica*:

A importância assume uma conotação econômica e é entendida como "o esforço econômico combinado dos habitantes"; a centralidade refere-se à importância relativa do local relativamente à região que o circunda, e, por outro lado, à função que exerce, expressa em termos de *bens e serviços* produzidos e oferecidos em alguns pontos dispersos. Por região complementar, entende-se a área relativamente à qual se define a centralidade de um determinado local. Por distância econômica entende-se o âmbito de distribuição de um determinado bem que corresponde à máxima distância que uma população está disposta a percorrer para obter um bem oferecido num lugar central. (DELLE DONNE 1979, p.126).

Christaller¹⁰⁵ introduz assim o conceito de **centralidade**, entendido como um atributo variável dos lugares centrais, dependendo do seu poder de atração e acessibilidade. Para o autor, a principal função ou característica de uma cidade é ser o centro de uma região.

A Teoria dos Lugares Centrais, de Christaller, se refere, dessa forma, ao âmbito regional, ressaltando a influência da **cidade central**, em função de sua oferta de serviços, ao concentrar

¹⁰⁴ A Geografia Urbana é uma vertente da geografia humana, cujo objeto de estudo é a distribuição do homem no espaço e sua relação com os fatores geográficos, considerando a ação recíproca entre as forças da natureza e as do homem. A cidade, entendida como uma paisagem de geografia humana, é o objeto da Geografia Urbana.

¹⁰⁵ Grande parte das pesquisas da Geografia Urbana que abordam o tema da centralidade, nos dias de hoje, origina-se na obra de Walter Christaller e sua teoria dos lugares centrais.

as forças produtivas de uma determinada região. A sua zona de influência define, portanto, a região com a qual ela interage e estabelece a noção de **centralidade**. Para o autor, a centralidade é definida como “a medida em que um lugar central serve à região circundante, constituindo uma hierarquia de centros que varia de acordo com o estágio e a dinâmica que apresentam e da influência que exercem sobre outros centros” (TOURINHO, 2004:168).

A noção de centro nos estudos da Geografia Urbana está normalmente ligada à cidade vista como “centro” de uma região, relacionada com sua área de influência, exercida por meio de certas atividades voltadas para o exterior, que constituem precisamente a sua função.

A função, aliás, é um aspecto significativo nos estudos empreendidos pelos geógrafos na determinação dos lugares centrais, assim como a idéia de nó, como atributo para identificar esses espaços: “cada centro age como se fosse um ponto focal, situado na confluência das vias e correntes de tráfego por meio das quais se liga à área circundante que constitui o seu corpo de associação” (R. DICKINSON¹⁰⁶, in DELLE DONNE, 1979, p. 97). A característica de nodalidade (entendida sob a figura de encruzilhada) dos centros foi um dos primeiros conceitos formulados pela Geografia Urbana.

A geógrafa francesa Jacqueline Beaujeu-Garnier, em seu livro *Traité de Géographie Urbaine*, (1963), no capítulo sobre o centro, aborda a questão das funções urbanas centrais e trata o centro como *le noyau central*, identificando-o como uma parte diferenciada e particular da cidade. Segundo a autora, “a característica fundamental de todos os centros urbanos, qualquer que seja sua aparência monumental exterior, é a acumulação de diferentes elementos da função terciária, por um lado, e a intensidade de circulação, por outro” (BEAUJEU-GARNIER apud TOURINHO, 2004, p.134).

Os estudos da Geografia Urbana no Brasil

Os primeiros estudos sobre centros, no Brasil, ligados à Geografia Urbana, surgiram em meados dos anos 50 do século XX, na cidade de São Paulo, num momento de grande expansão e vitalidade da metrópole¹⁰⁷, sobretudo sua área central, que se evidenciava como uma parte diferenciada da cidade.

¹⁰⁶ Richardson, R.: *City and Region*, Londres, 1964.

¹⁰⁷ Em 1954, a cidade de São Paulo comemorava seu IV Centenário, e o cenário era propício para novos planos urbanos (Plano Regional da cidade de São Paulo, de Anhaia Melo), novas obras (O Parque Ibirapuera) e estudos sobre a Cidade.

Destaca-se, neste período, o trabalho *A cidade de São Paulo. Estudos de Geografia Urbana* – 1958, organizado pelo geógrafo **Aroldo de Azevedo**. Composto de quatro volumes, reúne textos de um grupo de geógrafos, iniciados em 1954, quando da comemoração do IV centenário da cidade de São Paulo e concluídos quatro anos depois. O trabalho é considerado a grande obra de Geografia Urbana da década de 50, alusiva a São Paulo.

A condição de **centro** é tratada na obra pela sua característica de **nodalidade**. A "posição nodal" da cidade de São Paulo pode, aliás, ser observada de forma recorrente nos estudos da Geografia Urbana. Para os geógrafos, a noção de nodalidade está vinculada à de centro e constitui a condição que lhe confere a característica de central. Esse conceito é retomado por Azevedo, no texto inicial do livro, ao se referir ao centro de São Paulo:

É ali o centro comercial e bancário da cidade, o preferido para o exercício das profissões liberais, intensamente percorrido por uma massa apressada de pedestres – ricos ou pobres, brancos, pretos ou amarelos – desde as primeiras horas do dia até mesmo depois da meia noite, encruzilhada movimentadíssima por onde passa uma corrente compacta e quase ininterrupta de veículos motorizados. (AZEVEDO, 1958, v.I, p.17).

É relevante, como parte da obra, o trabalho de **Nice Lecocq-Müller**, considerado o primeiro estudo sobre o Centro de São Paulo - *A área central da cidade* - onde a autora aborda o problema da delimitação do Centro, sua evolução, sua estrutura e suas principais características.

A geógrafa faz referência às duas partes distintas da área central de São Paulo, denominadas Núcleo Antigo e Núcleo Novo, na conformação do Centro como unidade bicéfala¹⁰⁸:

... o *Núcleo Antigo*, girando ainda em torno do triângulo tradicional, e o *Núcleo Novo*, que se instalou e cada vez mais se expande, aproveitando da tabularidade do relevo, a oeste do vale do Anhangabaú. O viaduto do Chá é o traço de união que fortemente os liga embora cada um deles apresente uma individualidade própria, que se fundamenta na sua estrutura e nas suas funções. No entanto, são ambos parte integrante de uma só unidade – o Centro da capital paulista, ou mais simplesmente a *cidade*. (LECOCCQ-MÜLLER, 1958: vol II, p.144).

A autora também define o critério **funcional** como elemento identificador da área central da cidade, que pode ser percebida à luz de sua complexidade funcional:

Em toda grande cidade, o Centro costuma caracterizar-se por ser o setor vital, em que se desenvolvem as funções essenciais do organismo urbano [...] onde a cidade é mais viva. Daí a complexidade de suas funções: a comercial, a financeira, a administrativa, a da pequena indústria, a das profissões liberais e dos mais

¹⁰⁸ Neste sentido, ver a comparação estabelecida com o caso da Aldeota, no item 4.2.1

variados ofícios, a religiosa, as de diversões. (LECOQC-MÜLLER, 1958: vol II, p.125).

No trabalho de Müller, é perceptível a influência de geógrafos franceses, principalmente do pensamento de Pierre Monbeig e Maximilien Sorre. É clara, aliás, a influência de geógrafos franceses de modo geral, como Jean Tricart e Pierre George, além de Pierre Lavedan e Marcel Poëte¹⁰⁹. Muitos deles (juntamente com um grupo de sociólogos) vieram ao Brasil, na época, a fim de participar da fundação da Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras da USP, tendo prestado grande contribuição ao meio acadêmico e profissional paulista.

A preocupação com a temática dos centros urbanos começava a ganhar espaço nos estudos das cidades brasileiras. Nesse sentido, outro trabalho de grande relevância foi publicado em 1959, pelo geógrafo baiano Milton Santos: *O Centro da cidade de Salvador. Estudo de Geografia Urbana*¹¹⁰. No trabalho, sobre a área central de Salvador, Santos trata da organização funcional do centro e da paisagem urbana. O autor ressalta a importância do conteúdo socioeconômico para a definição da estrutura urbana, revelando também influência de seus mestres franceses, como o geógrafo Jean Tricart. A noção de nodalidade é igualmente lembrada por ele, ao mencionar que o centro de Salvador “constitui uma encruzilhada, uma encruzilhada de dois andares, de toda a circulação urbana”. (SANTOS apud TOURINHO, 2004:101).

A cidade de Belém também é enfocada em outro importante trabalho de Geografia Urbana, a tese de docência livre do geógrafo paulista Antonio Rocha Penteado, intitulada *Belém – Estudo de Geografia Urbana*, apresentada em 1966 na Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras da Universidade de São Paulo, publicada anos mais tarde.

No livro, o autor faz uma descrição e uma análise da cidade de Belém, abordando aspectos geo-sociais da metrópole paraense. No capítulo sobre a “organização do espaço”, Penteado se refere ao centro da cidade como *core*, enfatizando também o aspecto funcional para designar esse espaço, facilmente reconhecido pela população, “não só pela própria paisagem que possui, mas notadamente pelos seus característicos funcionais”:

¹⁰⁹ Os estudos da Geografia Urbana francesa realizados até a década de 60 do século XX (considerado o período clássico da Geografia Urbana), exerceram enorme influência nos geógrafos paulistas de então, influência acrescida da contribuição de Marcel Poëte e Pierre Lavedan, que, se não eram geógrafos (e sim historiadores do urbanismo), guardavam estreita relação com a disciplina.

¹¹⁰ O trabalho é a tradução de sua tese de doutorado defendida em Strasbourg, em 1959, sob a orientação dos professores Jean Tricart e E. Julliard.

Dentro da aglomeração 'belemense', não constitui tarefa difícil distinguir a área central, que corresponde ao 'coração' da cidade; toda a população sabe apontá-la, pois é comum se ouvir dizer a expressão 'ir ao comércio', como designativa do centro de Belém, e, nunca, 'ir à cidade', ou 'ir ao centro'. Nisto, o belemense reconhece, prontamente, que o centro da cidade é onde se localiza o comércio que é, sem dúvida, a mais expressiva de todas as atividades que se desenvolvem na capital do Pará. (PENTEADO, 1968, Vol II, p. 215).

O fenômeno da "bipartição" do centro, ou seja, a existência de um *centro velho* e um *centro novo* formando um único Centro, tal como ocorreu em outras capitais brasileiras¹¹¹, também se verificou em Belém num determinado momento. A Cidade, segundo assinala o autor, em 1948 possuía duas grandes áreas funcionais: a comercial e a residencial. O centro comercial "era representado pelo bairro do Comércio, cujo ritmo de vida pulsava como o coração de Belém".

Tivemos a oportunidade de reconhecer, na zona comercial: a) o *velho centro*, com seus velhos edifícios, becos e vielas, sem arborização de espécie alguma, onde se encontravam as principais lojas e armazéns de Belém, o comércio de miudezas em geral e também vários escritórios [...] d) o *novo centro*, que correspondia praticamente à av. 15 de Agosto, a grande artéria da nova Belém do Pará, avenida larga e moderna; nela já existia uma série de arranha-céus e se encontravam os melhores hotéis, os escritórios das grandes companhias de navegação, algumas repartições públicas e vários consulados de republicas andinas; também notamos como já começava a surgir, ao longo dessa avenida, bares, cafés e restaurantes e algumas casas comerciais mais requintadas. (PENTEADO, 1968, Vol I, p.181).

Vinte anos após a publicação do artigo de Nice Lecocq Müller, em 1978 surge o trabalho de outra geógrafa paulista, Helena Kohn Cordeiro, intitulado *O Centro da metrópole paulistana: expansão recente*. Trata-se da tese de doutorado da autora, que consiste basicamente numa atualização do trabalho anterior de Lecocq-Müller sobre a área central (no sentido da delimitação dessa área segundo os aspectos funcionais), já submetida a alterações significativas.

Diferentemente de Müller, o trabalho de Helena Cordeiro é fortemente influenciado pelos geógrafos norte americanos¹¹², no que se refere às técnicas de pesquisa e procedimentos metodológicos. O pensamento dos norte-americanos passa então a direcionar os estudos da Geografia Urbana no Brasil, em substituição aos autores franceses da década de 1950.

¹¹¹ Há exemplos de bicefalias históricas verificadas nas cidades brasileiras, como é o caso de Salvador. O conceito de "centro novo" está associado também, de certa maneira, ao surgimento do centro formado na Aldeota, em Fortaleza, embora com outras características, sobretudo em virtude do período em que isto ocorreu (nos anos 70), assunto que será enfocado mais adiante, no item 4.2.

¹¹² Cordeiro baseia-se nos estudos do geógrafo Raymond Edward Murphy, autor do trabalho "*Delimiting CBD*" (1959), onde ele define o a expressão **CBD** (*Central Business District*, ou Distrito Central de Negócios) como o "coração" (*heart*) da cidade norte-americana.

No trabalho de Cordeiro, o Centro é identificado como o local onde se verifica a maior concentração de escritórios e venda a varejo, os terrenos mais caros da Cidade e as construções mais altas, além de evidenciar o maior movimento de automóveis e pedestres, mesmo que somente durante o dia, como lembra a autora.

Em seu estudo, é conferida também ênfase à questão funcional na delimitação do Centro e verifica-se a abordagem da noção de *core* do núcleo central, isto é, a área da mais alta densidade de ocupação com funções centrais e muito centrais. Sua definição de centro é predominantemente funcional, visto como lugar "da concentração dos fluxos dinâmicos, onde se instalam, de forma concentrada, as forças de pressão de São Paulo – os poderes econômicos e políticos da aglomeração" (CORDEIRO, apud TOURINHO, 2004, p.104).

O primeiro autor a tratar do tema da centralidade, entendida como "atributo" principal dos lugares centrais foi Milton Santos, em seu trabalho *A cidade como centro de região. Definições e métodos de avaliação da centralidade*, publicado em 1959, onde procurou definir e discutir o conceito como característica dominante da cidade, embora ainda abordado sob o ponto de vista regional. Santos define a centralidade como sendo "a característica do núcleo responsável pela coordenação e direção das diferentes atividades do espaço organizado em seu derredor". (SANTOS, apud TOURINHO, 2004, p.106).

No que se refere ao âmbito intra-urbano, o primeiro estudo de que se tem notícia que aborda a questão da centralidade, segundo Tourinho (2004, p. 107), foi o trabalho intitulado *Pinheiros: Aspectos geográficos de um bairro paulistano*, elaborado no ano de 1961, de autoria dos geógrafos Aroldo de Azevedo, Elina dos Santos e Pasquale Petrone, trabalho esse realizado no curso "Orientação para pesquisa", do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras da Universidade de São Paulo.

Nesse estudo, a questão da centralidade é enfocada no sentido das relações desse espaço com as outras áreas do conjunto metropolitano, relações essas entendidas, segundo o conceito de "*viè des relations*", desenvolvido pelo geógrafo francês Pierre George, como sendo "a teia de relações comerciais, administrativas, sociais, demográficas e políticas através das quais a cidade, como centro da região, comanda o espaço que a rodeia. Essas relações se dão entre as cidades e o campo e entre as próprias cidades". (TOURINHO, 2004, p.109).

Dessa forma, o conceito de **vida de relações**, antes tratada no âmbito regional, foi transposto para o espaço intra-urbano no trabalho sobre o bairro de Pinheiros, deixando clara a idéia da centralidade entendida como as relações que se estabelecem entre os diferentes espaços em função dos serviços que oferecem.

No trabalho, a região de Pinheiros foi identificada também por sua situação de “encruzilhada” de vias de comunicação, mais uma vez se configurando a idéia de nodalidade, que se tornou recorrente nos estudos dos geógrafos sobre a questão do centro, além de constatada a autonomia do bairro, considerada por Milton Santos, em estudos anteriores, como um dos atributos da centralidade.

O conceito de **função urbana**, utilizado pelos autores estrangeiros, foi também bastante explorado nos estudos da Geografia Urbana brasileira, relacionando-o com os centros urbanos. A expressão função urbana é entendida como a atividade ou a ocupação principal (ou dominante) da cidade. Essas funções podem ser classificadas em: militar, comercial, industrial, terapêutica, de lazer, turismo, espiritual, administrativa e funções múltiplas, no caso das grandes cidades ou metrópoles. A cidade é vista então “pelo exercício simultâneo de um grande número de funções urbanas” (TOURINHO, 2004, p. 126).

As funções urbanas são, dessa forma, critérios utilizados por vários autores para medir o grau de centralidade das cidades, tomando como base as atividades de comércio e serviços, como também a área de influência exercida por elas. No âmbito intra-urbano, as funções urbanas denominadas de “funções centrais” são aquelas ligadas ao comércio e aos serviços.

Nos estudos elaborados desde então, portanto, o Centro passa a ser definido com base nas funções centrais que abriga, aparecendo reforçada a noção de centro como forma e centralidade como função, do que decorre uma relação indissociável entre os dois termos.

Outro conceito também introduzido pelos geógrafos, em relação ao estudo dos centros urbanos, é o de **acessibilidade**, condição intrínseca aos centros, definido em função de “distância e tempo de viagem”. Associa-se à noção de centro como nó (encruzilhada) da cidade. Deste modo, o Centro, identificado por sua nodalidade, surge como o lugar de maior acessibilidade relativa em relação aos outros pontos da cidade.

Essa idéia de nodalidade, bastante utilizada pela Geografia Urbana tradicional, foi retomada em estudos recentes (desde a última década do séc. XX), sobre centro e centralidade, sendo recorrente na obra de Edward Soja, Saskia Sassen, Manuel Castells, Jordi Borja e Nuno Portas. No Brasil, o geógrafo Milton Santos, em seu livro *Manual de Geografia Urbana* (1980), também utilizou esse conceito, ao definir o centro da cidade como "o nódulo principal da rede de vias urbanas e de apresentar uma forte concentração de serviços de todos os níveis, especialmente-comerciais". (SANTOS apud TOURINHO, 2004, p.143).

O termo **CBD** (*Central Business District*), embora não tenha surgido no âmbito da Geografia Urbana¹¹³, foi bastante utilizado e difundido pelos geógrafos. Essa denominação é associada aos centros urbanos norte-americanos, entendidos como "zona central de comércio" e considerados o "coração da cidade". A partir dos anos 1960, a expressão passou a identificar o centro da cidade propriamente dito, considerado, de certa forma, como diferente dos centros urbanos das cidades européias, que abrangiam também as funções culturais, religiosas e de recreação. Apesar disso, o termo CBD, embora mais relacionado aos centros das cidades norte-americanas, foi também muito usado por autores europeus para designar a área da cidade onde predominam as atividades de comércio e serviços.

No final da década de 1960, os estudos elaborados pela Geografia Urbana tradicional passaram a ser criticados pelos estudiosos da cidade, que os consideravam limitados e ultrapassados, primeiramente pela ênfase dada ao enfoque funcionalista e, depois, por não dar conta das grandes transformações sociais pelas quais passava a sociedade de então. Surgem então trabalhos de autores que priorizavam as questões sociais como condicionantes das transformações espaciais. Dentre essas obras, se destacam *A Justiça social e a cidade* (1973), de David Harvey, como também os estudos urbanos baseados no pensamento marxista que predominaram sobretudo na França¹¹⁴, na década de 1970. Essa corrente foi chamada de "geografia crítica", adotando posturas diferentes daquelas formuladas nas décadas anteriores:

A geografia crítica contesta a principal premissa das geografias positivistas: a da autonomia do espaço. Ao contrário, para esta nova corrente, o espaço é um produto social, produzido através do trabalho, e, portanto, não pode ser concebido como exterior à sociedade. Como produto do homem, o espaço reflete a estrutura e a dinâmica sociais, sendo imperativa a compreensão do processo de

¹¹³ O conceito de CBD foi formulado pelos autores ligados à ecologia urbana da Escola de Chicago. (BURGESS, 1926).

¹¹⁴ Entre esses estudos podem ser destacadas as obras de Manuel Castells (*Questão Urbana*, 1972), Henri Lefebvre (*O Direito à Cidade*, 1968), além de outros autores como Christian Topalov (*L'Urbanisation Capitaliste*), Raymond Ledrut (*O Espaço social da Cidade*, 1974) e Jean Lojkine (*O Estado capitalista e a questão urbana*, 1977), os quais fizeram parte da vertente chamada Escola francesa de Sociologia Urbana, exercendo grande influência nos estudos urbanos do Brasil nas décadas de 1970 e 1980.

produção espacial através do entendimento da sociedade, das relações, conflitos e interesses de classes sociais. (Tourinho, 2004, p. 148).

Embora nos estudos urbanos atuais não haja maiores referências às obras da chamada geografia urbana tradicional, é importante lembrar que essa disciplina teve grande importância no tratamento da questão de centro e centralidade, introduzindo idéias e conceitos fundamentais que permanecem ainda hoje.

Algumas expressões e conceitos relacionados ao tema, formulados ou utilizados pelos geógrafos, passaram a ser recorrentes nos estudos urbanos, inclusive naqueles oriundos de outras disciplinas, como a Sociologia e a Arquitetura, configurando como importante legado da Geografia Urbana. Esses conceitos podem ser apreciados:

- na definição das funções centrais e não centrais;
- na importância do aspecto funcional (atividades de comércio e serviço) como indicador do lugar central;
- na elaboração do conceito de centralidade, introduzido por Walter Christaller em 1933, e bastante desenvolvido pelos geógrafos desde então, transferindo-se do âmbito regional ao âmbito intra-urbano;
- na correspondência unívoca entre as noções de centro e centralidade, tomando-se o centro como forma e a centralidade como função;
- na definição de centro como nó, associado à idéia de acessibilidade; e
- na discussão do conceito de CBD, visto como o *core*, ou coração da cidade.

Essas são, em linhas gerais as contribuições dos estudos empreendidos pela Geografia Urbana. Vale lembrar que os conceitos mencionados há pouco referem-se a um determinado período, abordando sobretudo os postulados formulados pela Geografia Urbana tradicional, compreendidos entre as décadas de 30 e 80 do século passado, muito embora vários elementos conceituais enunciados nesse período continuem fazendo parte das análises mais recentes relativas à matéria.

Atualmente, existe uma produção teórica significativa de geógrafos brasileiros que se têm dedicado aos estudos urbanos, quando entra em pauta também o tema da centralidade, como, por exemplo, **Roberto Lobato Corrêa**, que publicou o livro *O Espaço Urbano*, em 1995. Na obra, o autor considera a centralização como um processo espacial e a área central a forma espacial correspondente. Em sua análise, o processo de centralização configurou a área central em dois setores distintos:

- núcleo central, também conhecido como *core*, *Central Business District* ou CDB;
- zona periférica do centro ou *frame*, *zone in transition*, zona de obsolescência.

As características apontadas pelo autor para o núcleo central são: uso intensivo do solo (área com maior concentração de atividades econômicas, em especial do setor terciário), elevados preços da terra, verticalização acentuada, predominando edifícios de escritórios, escala horizontal limitada (o núcleo central, em geral, pode ser percorrido a pé); grande concentração diurna e pouca circulação de pessoas à noite; foco de transportes intra-urbanos e área de decisões, pois esse lugar concentra a maioria de suas instituições da cidade (CORRÊA, 1995, p.42 e 43).

Vale também citar as obras das geógrafas paulistas Ana Fani Carlos (*Espaço-tempo na metrópole*, 2001, em que trata da Operação Urbana Faria Lima) e Maria Encarnação Sposito que publicou os trabalhos: *Reestruturação da cidade* (1996) e *Espaços Urbanos: Territorialidades e Representações* (1999), nos quais põe em pauta a questão atual da redefinição de centralidades. Essas autoras e seus respectivos trabalhos serão mencionados mais adiante, ao se tratar dos estudos mais recentes sobre o assunto.

No âmbito local, alguns trabalhos de geógrafos cearenses sobre a cidade de Fortaleza foram elaborados, sobretudo trabalhos acadêmicos, como teses de Doutorado e dissertações de Mestrado. Nenhum desses trabalhos se reporta particularmente ao bairro da Aldeota, embora alguns deles tenham sido utilizados como fonte de consulta, principalmente no capítulo anterior. Entre outros, citam-se livros e artigos de José Borzachiello da Silva (*Os incomodados não se retiram: uma análise dos movimentos sociais em Fortaleza*, 1992 e *A Cidade Contemporânea no Ceará*, 2001), de Maria Clélia Lustosa da Costa (*Cidade 2000 Expansão Urbana e Segregação Espacial em Fortaleza*, 1988), de Maria Salete de Souza (*Fortaleza - Uma análise da estrutura urbana*, 1978) e de Eustógio Dantas (*Comércio ambulante no Centro de Fortaleza-Ce*, 1995).

4.1.1.2 A Sociologia Urbana e a questão da centralidade

O aporte da Sociologia Urbana brasileira, isto é, da produção sociológica que se reporta às questões urbanas no Brasil, pode ser avaliado conforme duas grandes correntes de

contribuição; a Escola¹¹⁵ de Chicago, de influência norte americana, e a Sociologia Urbana marxista francesa.

Antes de mais nada, é preciso esclarecer que, diferentemente do que ocorreu com a Geografia Urbana, os temas cidade e centro urbano não lograram obter espaço privilegiado nos trabalhos dos sociólogos brasileiros. Isto porque as análises da Sociologia Urbana, sobretudo durante os anos 70 e 80 do século passado, tiveram como tema preferencial a periferia e os estudos dos movimentos sociais urbanos, ficando a questão do centro relegada a uma importância secundária.

A Escola de Chicago

Contribuição fundamental à sociologia urbana brasileira se deve à chamada **Escola de Chicago**. Considerada a primeira escola da Sociologia Urbana moderna, desenvolveu-se nos Estados Unidos, tendo produzido textos sobre a cidade de forma sistemática, desde os anos 20 do século passado. A escola de Chicago inaugura um tipo de reflexão inédita, ao tomar a cidade¹¹⁶ como seu objeto privilegiado de investigação.

A Escola de Chicago teve influência significativa nos sociólogos brasileiros, principalmente naqueles ligados à ELSP (Escola Livre de Sociologia e Política, de São Paulo). A contribuição teórica da Sociologia Urbana no Brasil se deve, aliás, principalmente nas décadas de 30 a 60 do século XX, à produção teórica originada da ELSP (fundada em 1933) e do Departamento de Sociologia da Faculdade de Filosofia da USP (fundada em 1934).

A influência da Escola de Chicago ocorreu sobretudo por meio do sociólogo norte-americano Donald Pierson, que esteve no Brasil durante a década de 1940. Pierson, que foi diretor acadêmico da ELSP de 1939 a 1954, introduziu, nos cursos, os conceitos fundamentais da ecologia humana¹¹⁷ da escola de Chicago, divulgando autores como Robert Park, Ernest Burgess, Roderick Mackenzie, Holmer Hoyt e Louis Wirth, entre outros.

¹¹⁵ O termo "Escola", mencionado neste item, se refere a tradições (ou correntes) de investigação interdisciplinar.

¹¹⁶ O objeto principal de investigação da Escola de Chicago recaía sobre a própria cidade de Chicago, na busca de encontrar soluções para uma cidade vista como problemática e caótica, marcada por um intenso processo de industrialização e urbanização ocorrido na virada do século XIX para o XX.

¹¹⁷ A Ecologia Humana, segundo Pierson (1970, p.15) "estuda aquela parte da experiência humana que é comparável a experiências semelhantes entre plantas e animais. [...] A Ecologia Humana interessa-se pela formação de comunidades [...], pela competição entre indivíduos, raças e instituições humanas, e pelas conseqüências desta competição". Robert Park, outro representante da escola de Chicago, ao expor sua teoria sobre a ecologia humana, pressupõe uma analogia entre o mundo vegetal e animal, de um lado, e o mundo dos homens, de outro. Utiliza os conceitos de competição, processo de dominação e processo de sucessão, para explicar a semelhança. A cidade, de acordo com essa corrente, é apreendida por meio de um referencial de análise analógico, que tem por base a ecologia animal, daí porque se identifica a escola de Chicago como escola

Muitos desses textos foram traduzidos e reunidos num livro publicado por Pierson, em 1948, com o título de *Estudos de Ecologia Urbana. Leituras de Sociologia e Antropologia Social*. Faz parte do livro o célebre texto de Ernest Burgess sobre a teoria dos círculos concêntricos, onde ele introduz o conceito de CBD¹¹⁸ - *Central Business District*, expressão que se tornou recorrente nos trabalhos sobre os centros urbanos, mesmo nos dias atuais.

No texto, escrito na década de 1920, Burgess expõe sua teoria com relação ao crescimento das cidades. No modelo proposto pelo autor, a expansão da cidade se verificava a partir do CBD, alargando-se em círculos concêntricos (fig. 51), que indicavam as zonas de extensão urbana. Essa expansão da cidade, segundo o autor, deveria ser entendida também como um processo social, e não apenas como um crescimento físico:

Os processos de expansão, e especialmente o ritmo da expansão, podem ser estudados não só no crescimento físico e no desenvolvimento comercial, mas também nas mudanças resultantes na organização social e nos tipos de personalidade (BURGESS, 1970, p. 359).

FIGURA 51
DIAGRAMA - MODELO DE BURGESS



ecológica. Ainda segundo o princípio da ecologia humana, "as instituições humanas e a própria natureza humana adaptam-se a certas relações espaciais dos seres humanos; quando essas relações espaciais mudam, a base física das relações sociais altera-se, suscitando dessa forma problemas sociais e políticos" (DELLE DONNE, 1979, p. 40).

¹¹⁸ A noção de CBD dada pelos sociólogos de Chicago, relacionada às cidades norte-americanas, refere-se mais a "centro de negócios", o qual, segundo eles, predomina sobre o centro comercial.

Outro integrante da escola de Chicago, James A. Quinn, em seu artigo *A hipótese de zonas de Burgess e seus críticos*, assim descreve o modelo desenvolvido por Burgess:

E. W. Burgess provocou grande interesse no mundo sociológico, propondo a hipótese de que as cidades naturalmente se organizam em cinco zonas circulares concêntricas: 1) Zona Central de Comércio; 2) a zona de transição; 3) a zona de moradia de operários; 4) a zona de residência de alta categoria e 5) a zona de *Commuters*. Desde que foi inicialmente proposta, esta hipótese tem sido ao mesmo tempo grandemente aprovada e severamente criticada pelos sociólogos. (QUINN, 1970, p. 369).

Percebe-se, portanto, no modelo de Burgess¹¹⁹, “um padrão de segregação residencial em que os pobres residem no centro e a elite na periferia da cidade, em aprazíveis subúrbios¹²⁰”. (LOBATO, 1983, p.48).

Mais tarde, em 1939, surge o modelo do economista norte-americano Holmer Hoyt¹²¹, (também pertencente à Escola de Chicago) baseado no modelo de Burgess, de quem era considerado discípulo, todavia marcado com algumas diferenças. Para ele, a segregação espacial assume não um padrão em círculos em torno do centro, mas em setores a partir do centro: “As áreas residenciais de alto *status* localizam-se no setor de maiores amenidades, achando-se cercadas pelos setores de população de médio *status*. Diametralmente oposto, encontra-se um amplo setor habitado pela população de baixo *status*”. (LOBATO, 1983, p.69).

Alguns conceitos utilizados por Burgess e por outros integrantes da Escola de Chicago, como Pierson, estão relacionados com o tema dos centros urbanos, tais como:

- a tendência de crescimento da cidade, *em círculos*, desde o seu núcleo mais interno – o CBD;
- a expansão das cidades abrange os processos de *concentração/centralização* e *descentralização* ao mesmo tempo;
- a constatação da interdependência que existe entre o ordenamento espacial urbano, a sua organização e os modos de vida que nele se verificam; e

¹¹⁹ Neste sentido, ver o texto da arquiteta Susana Pasternak Taschner *A cidade dos anéis: São Paulo* (2000), acerca da distribuição das camadas sociais na metrópole paulistana, formando “anéis”: (central, interior, intermediário, exterior e periférico). “A análise das cidades por anéis – inspirados nos anéis de Burgess – desvenda meandros do tecido urbano, verdadeira colcha de retalhos, apontando para a existência de uma estrutura social fragmentada, que tende à crescente fragmentação”. (TASCHNER, 2000, p. 275).

¹²⁰ A expressão subúrbio, na acepção americana, é oposta à brasileira.

¹²¹ Villaça considera que o modelo por setores de círculos de Hoyt, elaborado em 1939, corresponde mais à realidade (sobretudo no caso das cidades brasileiras) que o modelo de Burgess, embora este último tenha sido bem mais divulgado na literatura especializada. “É que Burgess e seus colegas da escola de Chicago tinham maiores ambições intelectuais que Hoyt”. (VILLAÇA, 2001, p. 113).

- a noção de *dominância*¹²², própria dos centros da cidade, que dominam a competição espacial em torno deles:

O conceito de centralidade para os geógrafos, e o de dominância, para os sociólogos de Chicago, são os princípios que regem a ordenação do espaço. Ambos se referem a atividades exercidas em um centro e se constituem como atributo variável que depende, por um lado, do poder de atração das atividades centralizadoras e, por outro, da acessibilidade dada pelos meios de transporte e/ou comunicação. [...] os dois referem-se ao papel dominante exercido pelo centro através das atividades de serviço e comércio propiciadas pelos transportes e comunicação. (TOURINHO, 2004, p. 210).

A Escola de Chicago, embora tenha sido alvo de críticas por parte de vários autores¹²³, pela forma como “universalizou” a situação específica de Chicago, muitas vezes pouco adaptáveis a uma realidade urbana diferente, deixou um legado relevante para os estudos da Sociologia Urbana.

Depois da década de 1950, a Sociologia de base ecológica, introduzida e divulgada por Pierson no Brasil, é de certa forma relegada, caindo no esquecimento durante muito tempo. Esses postulados só seriam retomados tempos depois, na década de 1970, pelos chamados neo-ecologistas, os quais trilharam caminhos similares aos da Geografia Urbana.

Depois da década de 1960, percebe-se, aliás, que a Sociologia, a Economia e a Geografia, de forma mais ou menos conjunta, se dedicaram aos problemas gerados pela urbanização, na certeza de que “o futuro seria predominantemente urbano” (TOURINHO, 2004, p. 211).

A contribuição da Sociologia marxista européia

No que se refere à contribuição da Sociologia Urbana ao tema dos centros urbanos, vale destacar a influência de dois autores europeus, ligados à corrente marxista, que marcaram fortemente a produção teórica brasileira sobre a questão urbana: o espanhol **Manuel Castells** e o francês **Henri Lefebvre**.

A obra desses autores, que teve grande repercussão nos estudos brasileiros sobre as cidades, surge num contexto em que as grandes transformações sociais ocorridas no mundo desde o final da década de 1960 põem em xeque as teorias tradicionais, passando a

¹²² Com relação aos centros urbanos, o conceito de *dominância*, usado pelos sociólogos, corresponde ao conceito de *centralidade* usado pelos geógrafos.

¹²³ Castells foi um dos críticos da escola de Chicago, posicionando-se contrário à idéia de que haveria um urbano *per se*, capaz de explicar os fenômenos sociais.

prevalecer a importância da “questão social” como condicionante das “questões urbanas”, ou seja, o urbano deveria ser compreendido como espaço socialmente produzido.

No que se refere ao tema em estudo, os trabalhos de Castells (*A Questão Urbana*, 1972) e Lefebvre (*O Direito à Cidade*, 1968) tiveram grande mérito por terem sido os primeiros, ainda que de forma sutil, a abordar a questão da centralidade entendida como fato ou aspecto diferente e independente¹²⁴ do Centro. Estas obras constituem uma inovação relativamente à situação teórica vigente até então, que considerava Centro e centralidade como conceitos intercambiáveis, ao igualar um lugar (Centro) a uma noção (centralidade).

Em seu livro *Questão Urbana*, Castells estuda o centro “enquanto expressão da estrutura social, o que equivale a estudar sua elaboração pelos elementos do sistema econômico, do sistema político e do sistema ideológico, assim como pelas suas combinações e as práticas sociais que deles derivam”. (CASTELLS, 2000, p. 215).

De acordo com sua teoria, portanto, Castells analisa o espaço urbano (e o centro) como resultado das práticas sociais, diferentemente da visão funcionalista que prevalecia, percebendo-se, portanto, um distanciamento em relação às posturas anteriormente defendidas, principalmente por geógrafos e também pelos sociólogos da Escola de Chicago.

Para Castells, o centro é “uma parte da cidade delimitada espacialmente, que desempenha um papel ao mesmo tempo *integrador* e *simbólico*” (2000, p. 311); ou seja, o centro é a materialização concentrada de um “sistema específico, hierarquizado, diferenciado e integrado de relações sociais e valores culturais”.

Ainda com relação ao tema dos centros, em seu artigo *A Intervenção Administrativa nos Grandes Centros Urbanos*, publicado em 1982 na revista *Espaço & Debates*, Castells retoma conceitos abordados no livro, ao afirmar que a formação da centralidade urbana está vinculada a quatro elementos, identificados como a divisão social do trabalho, a concentração do poder, a acessibilidade ligada ao crescimento urbano e a diferenciação simbólica do espaço, os quais revelam os atributos de centralidade econômica, política e simbólica dos centros urbanos.

¹²⁴ Para Castells, ‘centro’ e ‘centralidade’ não são a mesma coisa. O primeiro termo designa uma localização (uma série de relações funcionais num lugar determinado), enquanto o segundo corresponde a um conceito.

O valor simbólico¹²⁵, portanto, adquire para o autor carga significativa, tornando-se elemento essencial na identificação dos centros urbanos¹²⁶, assim como o conteúdo social. Em suma, o centro é definido como "o espaço que permite, além das características de sua ocupação, uma coordenação das atividades urbanas, uma identificação simbólica e ordenada nessas atividades". (CASTELLS, 2000, p. 311).

A relevância dos estudos sobre centro e centralidade na obra de Castells pode ser identificada, segundo Tourinho (2004, p. 227), em alguns de seus enunciados:

- na relação que se estabelece entre centralidade e estrutura urbana;
- na distinção entre centro urbano como lugar geográfico e a noção de centro relacionada a conteúdo social;
- na importância do aspecto ideológico nos discursos sobre os centros urbanos; e
- no vínculo que deve existir entre os processos de renovação e a defesa da centralidade e do centro antigo da cidade.

Tourinho ainda ressalta, com relação aos estudos de Castells sobre a questão da centralidade, que o seu entendimento do centro como "uma rede de ligações hierárquicas dos elementos da estrutura urbana e dos processos dos sistemas da estrutura social" (TOURINHO, 2004, p. 227) já permite perceber a base da teoria que o próprio Castells viria a desenvolver posteriormente, na década de 1990, a respeito dos espaços de fluxos.

Henri Lefebvre, sociólogo francês igualmente ligado à corrente marxista, também tratou dos temas referente à centralidade urbana em suas obras *O Direito à Cidade* (1968) e *A Revolução Urbana* (1970), embora sua abordagem seja distinta daquela de Castells: além de não criticar os conceitos formulados pela Escola de Chicago, como fez o sociólogo espanhol, a noção de centro defendida por Lefebvre era sobretudo no sentido de privilegiar os aspectos culturais e simbólicos na produção do espaço.

Segundo Lefebvre (2001, p.129), cada tipo de sociedade (ou cada modo de produção) teve seu tipo de cidade "e cada tipo urbano propôs e realizou uma centralidade específica". O autor descreve as características próprias das centralidades na sucessão de tipos urbanos, como as

¹²⁵ Castells define o **centro simbólico** como "a organização espacial dos pontos de intersecção dos eixos do campo semântico da cidade, quer dizer, o lugar ou os lugares que condensam de uma maneira intensa uma carga valorizante, em função da qual se organiza de forma significativa o espaço urbano". (2000, p. 318). Em relação a esse aspecto, no pensamento de Castells, as chamadas "novas centralidades" não são, de fato, "centro", pois não possuem natureza simbólica, característica essencial dos centros históricos.

¹²⁶ A ênfase de Castells conferida ao valor simbólico dos centros se deve, sobretudo, ao fato de o autor tratar de cidades européias, cujos centros possuem forte conteúdo histórico.

idades do oriente (o Palácio do Príncipe), as cidades arcaicas gregas e romanas (a ágora, o fórum), a cidade medieval (o mercado) e a cidade capitalista, cuja centralidade tem um duplo caráter:

lugar de consumo e consumo de lugar. Os comércios se densificam no centro, que atrai os comércios raros, os produtos, os gêneros de luxo. Esta centralidade se instala com predileção nos antigos núcleos. [...] Nesses lugares privilegiados o consumidor também vem consumir o espaço; o aglomerado dos objetos nas lojas, vitrinas, mostras, torna-se razão e pretexto para a reunião de pessoas [...] É o lugar de encontro, a partir do aglomerado das coisas. (LEFEBVRE, 2001, p.130).

O valor de troca passa a superar o valor de uso, o qual, no entanto, resiste, nos centros urbanos. Numa etapa seguinte, o da cidade neocapitalista¹²⁷, surge um novo tipo de centralidade: o centro de decisão substitui o centro de consumo do período anterior. “Não reúne mais as coisas nem as pessoas, mas sim as informações, os conhecimentos”. (LEFEBVRE, 2001, p.131). Não é mais, portanto, o lugar do encontro. Nesse sentido, o autor também faz referência à centralidade *lúdica*, ligada às atividades esportivas, de lazer e culturais, como importante local de encontro¹²⁸.

Como se vê, o aspecto da funcionalidade, tido como essencial pela Geografia Urbana para definir a centralidade, não é citado por Lefebvre, que enfatiza a centralidade como local de convergência, de reunião e encontro, que se deve estender ao conjunto da sociedade urbana.

As duas obras de Lefebvre citadas são, de acordo com Tourinho (2004, p. 230) “verdadeiros manifestos, que conclamam o direito à cidade e à revolução urbana”, pois, como afirma o sociólogo na conclusão de seu livro, todos devem ter “*direito à cidade* (não à cidade arcaica, mas à vida urbana, à centralidade renovada, aos locais de encontro e de trocas, aos ritmos de vida e empregos do tempo que permitem o *uso* pleno e inteiro desses momentos e locais)”. (LEFEBVRE, 2001, p.143).

Por se situarem num patamar além das análises superficiais até então empreendidas, as obras de Castells e Lefebvre apresentam, ainda hoje, grande relevância e pertinência para o estudo e questionamento teórico do centro e centralidade.

¹²⁷ Lefebvre se reporta ao neocapitalismo como “o capitalismo político ligado ao Estado”. (2001, p.143).

¹²⁸ Esse tema foi retomado mais tarde, nos anos 1990, pela geógrafa Ana Fani Carlos, que se utilizou das idéias do sociólogo francês em seus estudos sobre São Paulo, destacando o conceito de centralidade ligado ao lazer, inclusive introduzindo a idéia de ‘centralidade móvel’ relacionada a esses espaços: a criação de “centros e pólos diferenciados – notadamente da concentração das atividades de comércio e serviços, como bares, restaurantes, casas noturnas, choperias, acaba criando, com sua mobilidade, o que chamamos de ‘centralidade móvel’”. (CARLOS, 2001, p. 179); ou seja, são “subcentros construídos a partir de uma função apenas, e que, uma vez esgotadas, se esvaziam”.

Outros estudos

Com relação aos estudos de sociólogos brasileiros concernentes ao tema centralidade, é relevante o trabalho da socióloga Maria Josefina Gabriel Sant'Anna: *Avenida Paulista no contexto da expansão da área metropolitana de São Paulo — Proposição para um conceito de centro expandido*, dissertação de mestrado apresentada ao Departamento de Ciências Sociais da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, em 1981. Esse trabalho constitui um dos raros estudos elaborados sobre a temática dos centros urbanos, admitido o desinteresse dos sociólogos em relação ao assunto.

Sant'Anna se utiliza dos conceitos elaborados sobretudo por Castells e Ledrut para definir o centro, o qual concebe como "o local que concentra inúmeras e diferenciadas atividades e que, como decorrência, é área de uso intenso e variado, se comparada aos demais espaços que compõem a cidade" (SANT'ANNA, 1981, p. 35).

Este conceito, segundo a autora, aproxima-se do proposto por Ledrut (1976), que concebe o centro "como a porção do espaço onde as 'funções' são mais numerosas que aquelas desempenhadas pelo não-centro e cujo uso se efetiva de modo mais intenso e diferenciado que na parte não central". (LEDROUT apud SANT'ANNA, 1981, p. 35).

Sua concepção também expressa o ponto de vista de Castells, que define o centro como "o lugar multifuncional, cujas funções são, relativamente àquelas de outros lugares, mais extensas e mais intensas". (CASTELLS, apud SANT'ANNA, 1981:35).

Posteriormente, surgiram alguns outros estudos da parte dos sociólogos sobre o tema dos centros urbanos, como a obra de Heitor Frugoli Jr., em 2000, sobre as áreas de centralidade da cidade de São Paulo, que será enfocada em item a seguir.

Enfim, a contribuição da Sociologia Urbana no que se refere ao tema do centro e centralidade, como se pôde observar, é bem menor do que aquela legada pelos estudos da Geografia Urbana, pois, como foi dito, sobretudo no Brasil, a problemática urbana vista pelos sociólogos estava mais ligada aos problemas da periferia e dos movimentos sociais urbanos.

A Economia Urbana

As teorias formuladas pela Economia Urbana surgiram como desenvolvimento das teorias do espaço econômico, que são essencialmente teorias da *localização das atividades econômicas*.

Na Economia Urbana, a cidade é analisada como sistema de organização econômica, sob a óptica da produção, distribuição e consumo, com vistas à maximização dos lucros e à minimização dos custos. A cidade, para os economistas urbanos, é um lugar de encontro e de troca entre todos os agentes econômicos, pois, como observa Delle Donne (1979, p. 115), “uma teoria das localizações urbanas e intra-urbanas compreende também os comportamentos e as motivações do *conjunto* dos agentes econômicos relativamente à sua situação no espaço”.

No que se refere à contribuição dos economistas com respeito ao estudo das cidade no Brasil, vale destacar a obra do prof. Paul Singer (da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da USP), que integrou o CEBRAP¹²⁹ (Centro Brasileiro de Análise e Planejamento), importante centro de pesquisas e influente ponto de referência para análise teórica e interpretação da estrutura social na realidade brasileira, nos anos 1970 e 1980.

Singer escreveu importantes trabalhos sobre a problemática urbana, na década de 1970, entre os quais se destaca o livro *Economia Política da Urbanização*, publicado em 1973, onde trata da questão da urbanização no contexto do desenvolvimento, “enfaticamente que a problemática urbana só pode ser analisada como parte de um processo mais amplo de mudança estrutural, que afeta a cidade e o campo, sendo fundamental a análise do papel das classes sociais no processo de urbanização de uma sociedade que se industrializa”. (TOURINHO, 2004, p. 200). De cunho marxista, o livro faz uma análise da urbanização da cidade capitalista, vista como centro de produção e de concentração do capital.

Com relação aos centros urbanos, no estudo intitulado *O uso do solo urbano na economia capitalista*, o economista afirma que “à medida que a população cresce, o centro tem que se expandir, e, neste processo de expansão, as atividades invadem o anel que o circunda¹³⁰ provocando a mudança da população e/ou atividades que ocupavam a área, levando à deterioração”. (SINGER, 1982, p. 32).

¹²⁹ O CEBRAP consolidou-se como um dos principais pólos de produção intelectual (de esquerda) sobre o País, fora do ambiente acadêmico, reunindo pesquisadores, entre outros, Francisco de Oliveira, Francisco Weffort, Juarez Brandão Lopes, Paul Singer, Fernando Henrique Cardoso, Ruth Cardoso e Roberto Schwartz.

¹³⁰ A análise de Singer se reporta ao modelo dos círculos concêntricos de Ernest Burgess, da Escola de Chicago.

A obra de Paul Singer¹³¹ situa-se num contexto no qual foram produzidos trabalhos que adotavam conceitos abordados pela Geografia Urbana, Sociologia Urbana e Economia, como se observa por intermédio de certos termos e conceitos adotados por ele, como, por exemplo, a noção de centro das cidades brasileiras como "distrito central de negócios" – o CBD, desenvolvido por Burgess na década de 1920.

Em Fortaleza, no campo da Economia Urbana, vale lembrar o recente estudo de Cleide Bernal *A metrópole emergente*, publicado em 2004, onde aborda o processo de expansão metropolitana de Fortaleza e sua estruturação intra-urbana, verificando o crescimento das atividades terciárias e a expansão do setor imobiliário na cidade, associado ao capital financeiro especulativo.

4.1.1.3 Os arquitetos urbanistas e o estudo da centralidade

Quando se analisa a contribuição dos arquitetos, no que diz respeito à questão dos centros urbanos no Brasil, é possível, de imediato, perceber-se a diferença entre suas posições e aquelas assumidas por teóricos envolvidos com as outras disciplinas mencionadas anteriormente. A tarefa do arquiteto está fortemente ligada à noção do "fazer material", portanto, de uma contribuição profissional que não se restringe a análises e elaborações de teorias sobre a cidade, mas vai refletir-se no espaço, por meio de propostas concretas de intervenção.

Esse aporte pode ser avaliado pela observação das pesquisas realizadas desde os anos 1960, na cidade de São Paulo¹³², oriundas da produção acadêmica das faculdades de Arquitetura fundadas na década de 40: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Mackenzie (1947) e Faculdade de Arquitetura da Universidade de São Paulo, a FAU-USP (1948). Dessa época em diante, os arquitetos paulistas começaram a produzir estudos sistemáticos sobre a cidade.

¹³¹ O economista Paul Singer participou, como professor convidado, do Curso de Especialização e Instrumentação Crítica, do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UFC, em 1983, frequentado pela autora desta dissertação.

¹³² A cidade de São Paulo é citada inúmeras vezes nesta dissertação como referência para os estudos sobre centro e centralidade. A ênfase se explica, primeiramente, pelo fato de a bibliografia consultada proceder principalmente de autores paulistas (arquitetos, geógrafos e sociólogos), dedicados a estudar a problemática urbana da metrópole paulistana. Além do mais, dada a sua dimensão e complexidade, a cidade de São Paulo abriga diferentes tipos de centros que possibilitam uma comparação com processos similares observados na cidade de Fortaleza.

Tornou-se relevante a produção do Departamento de Arquitetura da FAU-USP, no que se refere às pesquisas elaboradas pelo Departamento de História da Arquitetura e Estética do Projeto, sob orientação do professor Nestor Goulart dos Reis Filho, bem como a dos professores arquitetos ligados à área de planejamento da FAU. Essas pesquisas constituíram fundamental arcabouço teórico para a compreensão dos problemas (e futuras propostas) da cidade. Além disso, vale ressaltar também a contribuição dos arquitetos que atuavam em órgãos de planejamento urbano de São Paulo.

Segundo a arquiteta Andréa Tourinho (2004, p. 238) podem ser destacadas três linhas de pesquisa que abordam a temática dos centros urbanos, entre os anos 1960 e 1980:

- a crítica ao modelo rádio-concêntrico e monocêntrico de São Paulo, verificada nos trabalhos de Jorge Wilhelm (1965) e Cândido Malta Campos Filho (1972);
- os estudos sobre a descentralização e a necessidade de renovação do Centro de São Paulo nos anos 1970, nos trabalhos elaborados por Gilda Collet Bruna (1972 e 1975); e
- o questionamento teórico sobre o centro e centralidade na obra de Flávio Villaça (1978 e 1988).

Os primeiros estudos sobre o Centro de São Paulo, nas décadas de 1960 e 1970, coincidiram com um período de grande crescimento da cidade¹³³, em decorrência do processo de metropolização, resultando na saída progressiva de atividades e funções que antes se localizavam exclusivamente no Centro (comércio e serviços), que passam a se instalar na avenida Paulista e nos centros dos bairros.

Isso ocorre em grande parte, como já visto anteriormente, porque a população de mais alta renda abandona o centro, processo que se verificou também, conforme assinala Villaça (2001), em outras cidades brasileiras na época. Ao fato, também se alia o aumento da mobilidade das pessoas em função da difusão do automóvel, mutação explorada pelo mercado imobiliário, que cria novos "pontos" para a burguesia em ascensão. O Centro, gradativamente, passa a ser ocupado pelas classes populares.

Nos anos compreendidos entre o final da década de 1960 e a década de 1970, percebe-se um grande avanço no planejamento urbano no Brasil, em decorrência do acelerado processo de urbanização em curso no País. Verifica-se a substituição dos conceitos de urbanismo pelos de planejamento urbano, estes calcados sobre fundamentos econômicos.

¹³³ Na década de 1970, a população da cidade de São Paulo atingia a cifra de 6 milhões de habitantes.

Este período assiste à elaboração de diversos planos urbanísticos para a cidade de São Paulo, por especialistas ligados a órgãos de planejamento urbano, como o PUB¹³⁴ (Plano Urbanístico Básico - 1968), o PMDI (Plano Municipal de Desenvolvimento integrado - 1971) e o Plano Integrado da Área Central (1976), este último dirigido especificamente para o centro de São Paulo.

A importância do PUB consiste em introduzir o conceito de centro expandido, que, segundo o plano, deveria abranger três áreas: o Centro propriamente dito, o núcleo da avenida Paulista e o centro administrativo e cultural junto ao rio Tietê. Desde então, a expressão “centro expandido” passa a se incorporar aos discursos urbanísticos na cidade, todavia, sem haver uma definição precisa do conceito.

Já o “Plano Integrado da Área Central”, elaborado anos mais tarde, pela COGEP – Coordenação Geral de Planejamento - destacava a importância do Centro como área específica de planejamento, embora não se preocupasse com a delimitação dessa área. De acordo com a COGEP, a área central de São Paulo era definida como “o nó central do pólo econômico mais importante do país, [...] entendida não só como centro histórico, mas que se estende e se interrelaciona com espaços mais amplos, onde se desenvolvem atividades comerciais nacionais e internacionais”. (COGEP apud TOURINHO, 2004, p. 262).

Este plano foi elaborado no sentido de promover reformas na área central da Cidade, onde se percebia um processo de deterioração, em decorrência, principalmente dos problemas de congestionamento de trânsito verificados na área, que provocavam a saída de determinadas atividades para outros locais. A melhoria do Centro, segundo a COGEP, estaria vinculada à seleção de certas atividades que seriam próprias para esta área.

Teve participação efetiva na elaboração dos planos ora mencionados e nos estudos sobre a área central de São Paulo, o arquiteto **Cândido Malta Campos Filho**, professor de Planejamento Urbano da FAU-USP, que desde a segunda metade dos anos 1960 se ocupou das questões do centro como objeto de estudo e planejamento.

¹³⁴ O PUB foi elaborado por um consórcio composto das firmas Montreal e Asplan (brasileiras) e *Leo Daly Company* e *Wilbur Smith and Association* (americanas), sob a coordenação do GEP (Grupo Executivo de Planejamento). O PMDI foi contratado pela Gegrans (Grupo Executivo da Grande São Paulo) e o Plano Integrado da Área Central pela COGEP (Coordenação Geral de Planejamento).

O arquiteto defendia a idéia da criação de **centros lineares** em corredores de atividades múltiplas, de grandes dimensões, como solução para resolver os graves problemas de congestionamento então existentes na área central de São Paulo. Essas idéias já estavam presentes em sua tese de doutorado *O Corredor Metropolitano como Estrutura Urbana Aberta para a Grande São Paulo*, concluída em 1972 na FAUUSP.

Em sua tese, o arquiteto assinala que a proposta dos corredores metropolitanos,

... definida em termos de "descentralização concentrada na forma de estruturas lineares" vinculadas a um sistema rápido de transporte de massa, permitiria um crescente adensamento em seu entorno, para otimizar, ao longo do tempo, as economias e vantagens sociais da aglomeração, ao contrário da situação de então, em que apenas um rígido zoneamento tinha a responsabilidade de evitar os congestionamentos e as crescentes economias de aglomeração. (TOURINHO, 2004, p. 267).

Para Campos Filho, a questão da centralidade está ligada à acessibilidade, e a proposta da centralidade linear¹³⁵ favoreceria a oferta da acessibilidade. Nesse sentido, o sistema de transportes passa a desempenhar papel fundamental.

O arquiteto retomaria a idéia dos corredores metropolitanos anos depois, em seu livro *Cidades brasileiras: seu controle ou o caos*, publicado em 1989, sustentando que a estrutura de centros lineares de comércio e serviços ainda seria a mais adequada para o desenvolvimento da Metrópole.

O espaço urbano constituído por adensamento de atividades ao longo das linhas de transporte coletivos ou de vias de grande capacidade de tráfego é denominado "corredor urbano". [...] O pensamento atual sobre o problema da orientação a ser dada para o processo de estrutura do espaço urbano gira em torno da combinação entre as áreas urbanas de crescimento planejado por adensamentos sucessivos, ao longo da linha de transporte coletivos, que permitem a expansão de capacidade a baixo custo, e áreas urbanas de paralização de crescimento vertical em um certo teto de densidade. (CAMPOS FILHO, 1992¹³⁶, p. 98).

A idéia dos centros lineares é compartilhada também por **Jorge Wilhelm**, que já havia tratado do assunto desde 1965, quando da publicação do seu livro *São Paulo Metrópole 65: Subsídios para seu Plano Diretor*, onde propõe a idéia do espigão central (a av. Paulista) "como centro linear de dimensão metropolitana, eliminando o esquema rádio-concêntrico que estrangulava o sistema viário" (TOURINHO, 2004, p. 271), ressaltando também o papel fundamental do sistema de transportes no planejamento urbano.

¹³⁵ A noção de centro linear proposta por Cândido Malta Campos Filho guarda semelhanças, como assume o próprio autor, com a concepção de Le Corbusier das grandes estruturas viárias de forma linear, as quais, segundo ele, deveria resultar numa cidade "mais racional e eficiente, menos anacrônica e mais acorde com o novo espírito da vida moderna".

¹³⁶ 1992 é o ano da 2ª edição do livro.

Wilheim era favorável à proposta da criação de "novos centros metropolitanos, os quais, segundo ele, iriam atenuar a questão do conceito radial-perimetral da cidade, sendo, portanto, possível, a existência de um sistema viário livre e aberto, partindo desses novos centros: "na elaboração de um plano diretor a partir do reconhecimento e adoção de múltiplos centros urbanos, um papel preponderante deverá ser dado ao transporte" (WILHEIM apud TOURINHO, 2004, p. 273), o qual viabilizaria a integração urbana das diversas partes da Metrópole. Como solução para o desenvolvimento de São Paulo, o autor propõe, no seu projeto denominado "Nova Paulista", a integração dos dois rios (Pinheiros e Tietê), com a área do espigão central.

A tese dos centros lineares, como condição essencial para o desenvolvimento urbano, pois permitiria sua expansão ilimitada, foi retomada posteriormente por Wilheim, em seu livro *Urbanismo e subdesarrollo*, publicado em 1969.

Com relação à designação do centro principal, Campos Filho utiliza a nomenclatura de CBD, entendido como pólo de concentração das atividades de comércio e serviços, enfatizando, portanto, o aspecto funcional, enquanto Jorge Wilheim entende o centro como *coração da cidade*¹³⁷, definindo-o como local de encontro, característica que lhe confere identidade.

Nos estudos sobre o centro da cidade de São Paulo, é relevante o trabalho da arquiteta Gilda Collet Bruna, ainda que ela tenha abordado a questão do Centro sob a óptica da concentração das atividades terciárias. Em sua tese de doutorado, defendida em 1972 na FAU-USP, intitulada *A Problemática do dimensionamento de Áreas Comerciais para Uso no Planejamento Territorial*, a autora defende a tese de que o setor terciário é o responsável pela organização do espaço urbano e regional. Segundo ela, a localização das atividades terciárias deve ser considerada como prioridade no planejamento urbano.

Quando se refere à área central de São Paulo, Gilda Bruna utiliza a noção de centro como "coração da cidade", conceito já abordado nos estudos sobre São Paulo pela geógrafa Nice Lecocq-Müller, em 1958, e que corresponde, segundo ela, ao CBD (*Central Business District*), constituindo a principal área comercial, onde se concentram atividades comerciais, financeiras, administrativas.

¹³⁷ A questão do centro entendido como "coração da cidade" teve origem no CIAM 8, ocorrido em 1951, cujo tema foi *The heart of the City*. Desde então, este conceito foi amplamente difundido nos estudos sobre os centros urbanos. A noção do centro como *core* remete à idéia de centro entendido como local de encontro, de manifestações populares, de identidade e de memória.

A autora ainda faz referência à existência de centros secundários (os centros de bairro) e corredores comerciais (concentração de comércio e serviços em determinadas vias principais). Como se vê, a arquiteta vincula a noção de centro à concentração das atividades terciárias, priorizando, dessa forma, o aspecto funcional na definição de centro, classificando as funções urbanas como centrais, de transição ou periféricas, funções essas que identificam as diferentes áreas da Cidade.

O setor terciário permanece como temática dominante nos trabalhos posteriores de Gilda Bruna, como aquele publicado em 1974 - *Setor Comercial da Grande São Paulo* - onde elabora uma análise físico-territorial das atividades comerciais na metrópole paulistana. Neste trabalho, a autora aborda o processo de descentralização, iniciado na década de 1950, e intensificado nos anos 1970.

Entre os estudos realizados pelos arquitetos com relação à temática do centro e centralidades, sem dúvida, o de maior alcance foi aquele desenvolvido pelo professor Flávio Villaça, na década de 1970, quando do desenvolvimento de sua tese de doutorado no Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras da USP.

A tese, intitulada *A estrutura territorial da metrópole sul brasileira: áreas residenciais e comerciais*, defendida em 1978, empreende uma análise sobre as transformações na estrutura urbana constatadas em quatro capitais brasileiras¹³⁸, verificando as regularidades espaciais e as diferenças existentes no espaço intra-urbano entre as diferentes metrópoles.

Villaça dedica especial atenção ao tema dos centros urbanos, evidenciando-se como o único autor brasileiro que elaborou uma reflexão teórica própria com relação ao assunto, aliás, desenvolvido nos anos seguintes em outros trabalhos¹³⁹ referentes ao papel do centro e da centralidade na estrutura urbana das metrópoles brasileiras. As preocupações de Villaça atingem elevado patamar, com a publicação do livro *Espaço Urbano no Brasil*¹⁴⁰, em 1998.

¹³⁸ As capitais analisadas por Villaça em sua tese são Rio de Janeiro, São Paulo, Porto Alegre e Belo Horizonte. Anos mais tarde, o autor estendeu a análise a mais duas capitais - Salvador e Recife - que resultou na publicação do livro *Espaço Urbano no Brasil*, em 1998.

¹³⁹ A tese de Docência Livre de Villaça, de 1988, intitulada *Sistematização crítica da obra escrita pelo Prof. Dr. Flávio Villaça* também se reporta ao tema do centro intra-urbano.

¹⁴⁰ O livro *O Espaço Urbano no Brasil* constituiu importante referencial teórico para os estudos desenvolvidos nesta dissertação, como pôde ser visto nos capítulos anteriores.

Nesses estudos, o autor analisa a importância e o papel dos centros principais, segundo ele, o elemento principal da estrutura urbana, relacionando suas transformações com os processos de segregação residencial das camadas de alta renda, aliada à questão ideológica.

Como já foi mencionado nos capítulos anteriores desta dissertação, Villaça atribui à classe dominante o poder de comandar a apropriação diferenciada do espaço urbano, por meio da segregação espacial. Essa forma de organização numa determinada região¹⁴¹ da cidade (o setor sudoeste, em São Paulo, o setor leste/sudeste, em Fortaleza) permite às classes dominantes um maior controle do espaço urbano, sujeitando esse espaço aos seus interesses.

Para Villaça, o **centro principal** é definido como “a área onde ocorre a maior concentração de estabelecimentos de comércio e serviços (e até recentemente também de órgãos governamentais)” (VILLAÇA, 2001, p. 254), e constitui o elemento mais importante da estrutura urbana.

Na argumentação do autor, os centros nas cidades brasileiras sempre se deslocam seguindo o “caminhamento das zonas residenciais de alta renda”, as quais procuram “trazer para perto de si o seu comércio, seus serviços e o centro que reúne os equipamentos de comando da sociedade”. (VILLAÇA, 2001, p. 329). Portanto, para Villaça, as mudanças ocorridas nos centros principais das cidades brasileiras decorrem de fatores externos, resultado de transformações nos bairros de alta renda e no sistema de transporte, ou seja, não foi a decadência do Centro que motivou o seu abandono, e sim o contrário.

Dessa forma, segundo o autor, surgem os “centros novos”, ligados às classes de mais alta renda, enquanto que o centro tradicional passa a ser ocupado pelas camadas populares. Segundo Villaça, esse processo aconteceu de forma mais ou menos simultânea nas cidades brasileiras a partir dos anos 1960 (consolidando-se na década seguinte), aliado a um aumento da mobilidade como resultado da difusão do uso do automóvel; no entanto, o centro antigo (tradicional), segundo ele, continua sendo o centro principal, já que é o centro da maioria.

Além de todas essas formulações com relação aos centros das cidades brasileiras, é importante ressaltar suas considerações sobre a produção ideológica das elites no que se

¹⁴¹ Villaça se reporta ao modelo desenvolvido por Holmer Hoyt, citado anteriormente, chamado de “setores de círculos”, segundo o qual as camadas de mais alta renda tendem a se agrupar em determinada região da cidade, formando setores de círculos.

refere à dominação do espaço urbano¹⁴², aspecto que ainda não havia sido abordado anteriormente por outros autores que se dedicaram ao tema.

Tourinho (2004, p. 292) observa, com respeito à teoria de Villaça, que o conceito de "centralidade" não é mencionado por ele senão no final da década de 1990, em seu livro *Espaço Intra-urbano no Brasil*, quando se refere à centralidade em termos de **acessibilidade**, como poder e força do centro, definindo o interesse na centralidade como "a própria razão de ser das cidades como organismo espacial" (VILLAÇA, 2001, p. 329). Para ele, a origem da centralidade está na "possibilidade de minimizarem o tempo gasto e os desgastes e custos associados aos deslocamentos espaciais dos seres humanos" (id. 2001, p. 242). O autor, no entanto, não faz referência às novas áreas de centralidade que surgiram nos anos 1990.

As maiores críticas que se fazem ao trabalho de Villaça procedem da ênfase em apontar as localizações residenciais como responsáveis pela estruturação do espaço urbano, bem como em afirmar que o "ponto" ou localização central (vinculada à acessibilidade aos bens e serviços e entendida como portadora de "vantagens locacionais") é irreproduzível. Neste sentido, outros autores, como Gilda Bruna e Heliana Vargas,¹⁴³ assinalam a prevalência das atividades terciárias como indutoras desse processo ou, ainda, a atuação do mercado imobiliário, na implantação de grandes empreendimentos¹⁴⁴ em determinadas áreas, favorecendo a criação de centralidades.

Tourinho discute também a noção de centro tratada por Villaça como local de acessibilidade máxima, pois, segundo ela, "ainda que teoricamente coerente, é de difícil transposição para a realidade, [...] pois, para cumprir as condições de acessibilidade apontadas por Villaça, o Centro teria que ser pensado como sendo a grande área envolvida no chamado 'centro expandido', o que de fato não é". (TOURINHO, 2004:292). Também é questionada a afirmação de Villaça de que o centro "se desloca", já que se deslocam as atividades terciárias, e não o centro.

¹⁴² Esse assunto foi abordado no capítulo anterior, no item 3.2.

¹⁴³ Vargas afirma que o elemento vital na estruturação urbana é o setor terciário. Segundo essa autora, a centralidade é entendida como "o local de encontro de fluxos de toda ordem – pessoas, mercadorias, veículos, informações – reunindo uma variada quantidade de **atividades terciárias** (comércio e serviços, cultura, lazer, educação, saúde, administração pública, turismo, etc.)". (VARGAS, 2001, p. 329) No que se refere à irreprodutibilidade das localizações centrais, Vargas ressalta que empreendimentos de grande capital podem produzir aglomeração e, em consequência, induzir o surgimento de centralidades, ao promoverem e concentrarem fluxos, portanto, indo de encontro ao pensamento de Villaça.

¹⁴⁴ Segundo Rolnick, Somekh & Kowarick (1990, p. 148), "os *shoppings centers* e seus correlatos nada mais são que a reprodução, pelo capital imobiliário, de uma aglomeração diversificada espontânea, produzida pelo mercado. [...] 'o *shopping center* faz o ponto'".

A importância da obra de Villaça, contudo, apesar das críticas feitas ao seu trabalho, se deve, por um lado, por ter sido ele o primeiro autor brasileiro a elaborar uma reflexão teórica própria sobre o tema dos centros urbanos, e por outro, por essa teoria ser fundamentada em base empírica bastante consistente, como mostram seus estudos sobre as metrópoles brasileiras. A obra de Villaça constitui, sem dúvida, a maior contribuição dada por um arquiteto com relação ao tema da centralidade urbana, tendo influenciado toda uma posterior produção teórica sobre o assunto.

4.1.2 O Centro e o sistema Centro/subcentros/centro expandido

Centro – definições e atributos

A análise elaborada até agora abordou o estudo da centralidade urbana referida à produção teórica da Geografia Urbana, da Sociologia Urbana e dos arquitetos urbanistas, abrangendo um período que vai dos anos 30 até a década de 80 do século XX.

Na época - final dos anos 80 – que coincide com a emergência de inúmeros estudos e planos urbanísticos para as cidades brasileiras, bem como entram em pauta as diversas políticas de recuperação de áreas centrais, percebe-se o emprego indiscriminado de expressões como "centro", "centro principal", "centro metropolitano", "centro histórico", "área central" ou "CBD". Essas expressões ganham importância nos discursos urbanísticos, sem, contudo, haver uma conceituação precisa¹⁴⁵ para cada uma delas, muitas vezes usadas indistintamente para identificar o mesmo espaço. Por outro lado,

percebe-se como a temática do centro, que propiciava a multiplicação dessas expressões, se impunha com as reformas urbanísticas da época [...] exigindo de técnicos, autoridades e jornalistas o recurso a nomenclaturas e formulações verbais que, por sua vez, revelavam as diferentes conotações e intenções projetadas sobre aquelas regiões urbanas. (CAMPOS, 2004, p.10).

Diante do quadro de imprecisões, a arquiteta Andréa Tourinho em sua tese, faz um apanhado dos diversos termos utilizados para designar o **centro** (e os conceitos a ele vinculados) e, após minuciosa análise, busca defini-los de forma sistemática, definições essas que serão citadas a seguir:

¹⁴⁵ Villaça também adverte para o fato de que é preciso "estar atento para o fato de que variam muito os conceitos e as realidades representadas pela expressão *centro urbano*; é preciso, pois, cautela na interpretação deste vocábulo e também na sua utilização". (2001, p.30).

CBD (Central Business District) – termo amplamente utilizado, desde a época em que foi introduzido, pelos teóricos da escola de Chicago (Burgess, 1926), surge por vezes traduzido como “distrito central de comércio” ou “distrito central de negócios”, tendo este último significado mais abrangente. O conceito de CBD “corresponde a uma concepção de centro como a principal concentração do comércio varejista e serviços da cidade”. (TOURINHO, 2004, p. 205).

Centro histórico¹⁴⁶ – “entendido como patrimônio histórico cultural, de interesse coletivo, consolidado ao longo do tempo” - esse conceito é amplamente utilizado, principalmente porque nessa época, se fizeram vários estudos sobre a revitalização das áreas centrais das cidades brasileiras. (São Paulo, Rio de Janeiro, Salvador, São Luis, Recife). (id. Ibid, 2004, p. 298).

Centro metropolitano – definido como “o pólo de atração principal da região metropolitana, onde se concentra a maioria das funções-chave de condução da sociedade, tanto no setor público como no privado (as sedes das organizações administrativas e financeiras), assim como um comércio e um serviço mais especializados”. (Id, ibid, 2004, p. 302).

Área central - usado para designar o Centro e sua zona de expansão contígua, onde se percebe forte concentração de comércio e serviços, onde as funções centrais se confundem com funções mais locais e onde existe uma densidade maior de construções verticais. Essa área “é constituída por setores de renda média e acima da média, caracterizada pelos mais altos preços de terreno, localização privilegiada e melhores padrões de acessibilidade e equipamentos” (id, ibid, 2004, p. 302).

Todos esses conceitos dizem respeito ao **núcleo central**, ou **centro principal**, ou simplesmente **Centro**¹⁴⁷ (com “C” maiúsculo), identificado como o local de máxima concentração do terciário na cidade, e que se refere a toda a cidade, quando não à área metropolitana. Diversas características são atribuídas a esse espaço, distinguindo-o do restante da cidade.

Primeiramente, o Centro é visto como um espaço qualificado na cidade, ou seja, possui “uma característica especial que o diferencia do resto do tecido urbano, e é, em geral, uma manifestação simbólica da cidade como um todo”. (Id, ibid, 2004, p. 340) Em razão de sua

¹⁴⁶ Alguns autores discutem a utilização da expressão “centro histórico”, como, por exemplo, Villaça e o arquiteto italiano Giulio Carlo Argan, pois, segundo esses autores, ao se considerar apenas uma pequena parte da cidade como histórica, “põe-se em xeque a própria legitimidade histórica da cidade contemporânea” (TOURINHO, 2004, p. 298).

¹⁴⁷ A expressão Centro (com “C” maiúsculo) é usada sempre nesta dissertação como sinônimo do centro principal da cidade.

lenta construção através do tempo, guarda um sentido de “permanência” frente à transitoriedade de outros espaços.

A noção de Centro como espaço simbólico, já enfatizada por Castells em *A questão Urbana*, aliada à condição de espaço coletivo, é posta em relevo por Tourinho, quando se refere ao Centro como espaço ligado à “manifestação da tradição e da história da cidade, e também da sociedade, sustentando uma interpretação simbólica ou da memória, que o identifica como espaço social privilegiado dentro da estrutura urbana”. (id, *ibid*, 2004, p. 341). Essa abordagem revela uma visão culturalista, completamente distinta dos aspectos funcionais que em geral são usados para identificar o Centro.

O arquiteto Nuno Portas também se reporta a essa carga simbólica inerente aos centros: “quando falamos dos centros das cidades, não nos ocorre o edifício em geral, não ocorre o edifício tal ou tal, mas a praça, o parque, o bulevar, o campo, por vezes associado ao monumento cívico ou religioso, por vezes estendido a um conjunto de ruas ou praças”. (PORTAS, 2001, p. 129).

É importante ainda assinalar, no Centro, a condição de diversidade, já salientada anteriormente por Jane Jacobs em seu livro *Morte e Vida nas Grandes Cidades* (1961), como característica fundamental que o diferencia do restante do tecido urbano. Essa diversidade é manifestada pela presença, em um mesmo espaço, de vários setores da sociedade, da ação de atores sociais diversos, como também na própria paisagem construída, formada de edifícios de variadas formas e estilos e das áreas públicas coletivas.

Ainda outra característica própria do Centro é a complexidade, já que se constitui, ao mesmo tempo, de um espaço “histórico, arquitetônico, urbanístico, legal, político, social, econômico, simbólico, residual, não dominado, diverso”, o que o torna “um espaço de difícil apropriação” (TOURINHO, 2004, p. 345), já que sempre oferece resistência a possíveis intervenções que se venham propor, tanto por parte do capital público quanto do privado. Em 1958, a geógrafa Nice Lecocq Müller já aludia a este atributo do Centro, ao comentar: “o que principalmente caracteriza a área central de São Paulo é a sua *complexidade* no ponto de vista funcional, uma vez que reúne um elevado e variadíssimo número de atividades econômicas e profissionais”. (LECOCQ MÜLLER, 1958, p. 156)

Tourinho (2004, p. 356) destaca ainda o quadrinômio que “sustenta o Centro”, retomando conceitos abordados anteriormente por diferentes autores, nomeando características consideradas como intrínsecas à definição de Centro: acessibilidade, mobilidade, adequação, e localização, assim definidas pela autora:

Acessibilidade – condição fundamental do Centro, considerado como local da máxima acessibilidade. A acessibilidade configura-se como elemento essencial para definir a centralidade, sendo fundamental na discussão sobre o tema.

Mobilidade – qualidade da fluidez, que garante a circulação e evita o congestionamento.

Adequação – entendida como a capacidade de administrar e sustentar os diferentes fluxos que incidem sobre o Centro

Localização – definida como a soma das vantagens que o Centro apresenta em virtude da situação (o local) em que se encontra, que lhe confere identidade física, funcional, formal, topológica, simbólica, socioeconômica e até legal.

Ocorre que essas condições que “sustentam o Centro”, no dizer da autora, nem sempre se fazem presentes simultaneamente, resultando nos atuais problemas tão comuns às zonas centrais das cidades, sobretudo no que se refere à (falta de) mobilidade e (pouca) adequação, características consideradas endógenas ao Centro.

O sistema de centros

Tal qual outros autores¹⁴⁸, Tourinho também admite a existência de um “sistema de centros”, que prevaleceu nas grandes cidades brasileiras até os anos 1980, o qual abrange o centro principal (ou Centro), os subcentros e o centro expandido. Esses autores partem do princípio que esse sistema (denominado de policentrismo) está baseado numa relação de complementaridade (e hierarquia) entre as partes que o compõem.

O centro principal, como foi visto, é o Centro da cidade toda, enquanto que os subcentros (ou centros secundários) atendem normalmente a um bairro. Surgiram como resultado do processo de descentralização, que ocorre quando a cidade atinge um determinado grau de desenvolvimento: “é a expansão da cidade, transformada em metrópole, apoiada num sistema de transporte massivo que confere sentido à existência do centro principal, e junto a ele, os

¹⁴⁸ Flávio Villaça também se refere a um sistema que abrange o centro principal e os subcentros, do qual fazem parte ainda os bairros residenciais e as áreas industriais, que formam, no conjunto, a estrutura urbana das cidades brasileiras.

subcentros". (TOURINHO, 2004, p. 363). Esses subcentros¹⁴⁹, que geralmente despontam de forma espontânea, "atuam como tentáculos do centro que se espalham pelo território articulando e possibilitando a vida urbana".

Os **subcentros** guardam uma relação de complementaridade e hierarquia com o centro principal, e, portanto, não concorrem¹⁵⁰ com ele. Esse aspecto é bastante enfatizado pela autora, e confirmado por Villaça: "o subcentro diversificado atende às necessidades mais frequentes, de maior número de pessoas, porém de uma zona de influência menor". (VILLAÇA, 2001, p. 303).

Villaça descreve o **centro principal** como sendo "a maior concentração de lojas, escritórios e serviços – e também de empregos – de nossas áreas metropolitanas" (2001, p. 246). Quanto aos **subcentros**, ele os define como "aglomerações diversificadas e equilibradas de comércio e serviços, que não o centro principal". (2001, p. 293). A categoria de subcentro, segundo o autor, é identificada quando os centros de bairro começam a "apresentar estabelecimentos de comércio e serviços, então só ocorrentes no centro principal, em quantidade, porte e variedade significativos". (2001, p. 294).

O autor também evidencia o caráter "espontâneo" dos subcentros, que se formam ao longo do tempo: "um subcentro tradicional leva décadas para se construir, e seu impacto se produz lentamente, sendo absorvido lentamente pela vizinhança, que aos poucos também se transforma" (2001, p. 307).

Com relação ao **centro expandido**, ainda que assuma a idéia de que é um conceito de difícil apreensão, já que se trata de um espaço disperso (ao contrário do centro principal e dos subcentros, que são espaços compactos) e, portanto, de difícil delimitação física, Tourinho o define como a expansão do Centro, no sentido de que, "aquilo que é central, como condição de produção e reprodução da vida urbana, em um determinado estágio do crescimento da cidade, sai da área do Centro e reverbera pelo seu território com suficiente intensidade para ser percebido". Nesse espaço, continua a autora, percebe-se "a existência de uma unidade (morfológica, tipológica, temática, de usos, social), [...] além da concentração de

¹⁴⁹ Tourinho menciona o bairro de Pinheiros como expressivo subcentro da cidade de São Paulo, enquanto que Villaça se refere ao bairro do Brás como primeiro subcentro surgido na cidade, na década de 1910. No Rio de Janeiro, surge primeiramente o subcentro da Barra da Tijuca, na praça Saens Peña, seguido de Madureira, Meyer e Copacabana. Segundo aquele autor, a década de 1970 marcou o apogeu dos subcentros nas cidades brasileiras.

¹⁵⁰ Se existirem casos de concorrência entre centros, estes certamente não fazem parte do mesmo sistema, conforme acentua Tourinho. Se outro centro concorre com o centro principal, não é um subcentro, é um outro, um "novo centro". E assinala o caso da av. Paulista como característico dessa situação, pois surge como alternativa ao Centro, não como correlata ou como prolongamento dele. Muito menos como um desdobramento do Centro ou um subcentro.

investimentos públicos e privados e de setores do setor terciário em pontos bem definidos, ainda que não contíguos". (2004, p. 362) Outra característica do centro expandido é a forte mistura da função residencial.

Villaça se refere ao centro expandido como "uma área central mais ampla" (2001, p. 30). O conceito de centro expandido¹⁵¹, de fato, se confunde muitas vezes com o conceito de área central para designar o mesmo processo, o qual "remete à idéia de uma área privilegiada do ponto de vista da renda, dos serviços e equipamentos e dos investimentos públicos e privados, podendo ser substituído pelo termo 'centro expandido', que faz referência à idéia de dispersão do setor terciário". (TOURINHO, 2004, p.320).

Villaça também se utiliza da expressão "centro expandido" para designar "centro novo", quando afirma que: "neste contexto explica-se a produção de dois centros: a bipartição dos centros de nossas cidades, a formação dos chamados 'centros novos' ou 'centros expandidos' (VILLAÇA, apud TOURINHO, 2004, p. 291)

Esta referência de centro novo e centro expandido, como se ambos se referissem à mesma realidade, foi feita pelo autor com base na constatação de que nas cidades médias e pequenas brasileiras (que não foi o caso de São Paulo), aquele tipo de centro surgiu nas décadas de 1960/70 em consequência do uso do automóvel. Trata-se, portanto, de áreas voltadas para as classes de maior renda.

O emprego de expressões diferentes para designar um mesmo fenômeno não parece correto e pode gerar uma certa confusão conceitual¹⁵². Enquanto o centro expandido é uma área voltada para o consumo das classes de renda mais alta - o Centro Novo não é. Além disso, o Centro Novo forma com o Centro Velho uma só unidade (num processo em que há contiguidade física) - o Centro - o qual, a partir dos anos 1960 e 1970 se populariza, ou seja, passa a ser ocupado pela população de mais baixa renda¹⁵³.

¹⁵¹ Em São Paulo, quando se fala de centro expandido, normalmente se refere ao vetor sudoeste da Metrópole. No caso de Fortaleza, esse conceito poderia ser aplicado ao "vetor sudeste".

¹⁵² Essa confusão conceitual pode se estender ao estudo da centralidade da Aldeota, que poderia ser designada, à primeira vista, como Centro Novo ou centro expandido, já que foi formada nos anos 1970, e em grande parte devido ao desenvolvimento do uso do transporte individual, além de ser um centro voltado para o consumo das classes abastadas; no entanto, por não se tratar de área contígua ao centro tradicional, não se configura exclusivamente como Centro Novo. Este assunto será desenvolvido no item 4.2.1.

¹⁵³ "Teve início, então, o processo de bipartição do centro da cidade, o qual se concluiria na década de 1950; a parte do centro voltada para sudoeste (além Anhangabaú) começou a abrigar lojas, os profissionais liberais, os serviços de diversão, pessoais, etc. voltados para o atendimento das camadas de alta renda. Surgiu assim o 'Centro novo' da cidade. [...] A década de 1960 marcou nova transformação na natureza e estrutura do centro de São Paulo. O atual Centro novo foi também abandonado pelas camadas de alta renda, passando a orientar-se para as camadas populares. Surgiu um novo centro decadente, que se agregou ao antigo, formando um único Centro velho" (VILLAÇA, 2001, p. 264).

O sistema de Centro/subcentros, ainda que permaneça como parte da estrutura urbana atual, já não é mais o sistema dominante da cidade como um todo, em decorrência das novas espacialidades que surgem na metrópole contemporânea. É possível se perceberem outras estruturas ditas “centrais”, não complementares ao centro, assunto que será abordado nos itens seguintes.

4.1.3 A questão da centralidade na cidade contemporânea – as novas dinâmicas urbanas

Desde as últimas décadas do século passado, o mundo tem passado por mudanças estruturais de caráter econômico e social, que interferem, com maior ou menor intensidade, no espaço urbano.

A questão urbana contemporânea, portanto, se concentra na reestruturação ultimamente imposta às cidades, em consequência da globalização. Novas dinâmicas urbanas vêm sendo observadas de maneira diversa nos diferentes países, e, “sob o impacto das mudanças ocorridas no interior do processo produtivo, as metrópoles incorporaram características urbanas novas e, em alguns casos, até mesmo inéditas”. (MEYER, 2004, p.18). O surgimento desse padrão produtivo, continua Meyer, “está criando uma dinâmica no território metropolitano que tende a diluir a forma urbana convencional e estabelecer uma nova ordem urbana que nasce da dispersão das atividades no território”. (id, ibid, 2004, p. 162).

A expansão da metrópole (juntamente com o incremento das atividades terciárias¹⁵⁴), dotou os espaços de grande complexidade, ocasionando a fragmentação da centralidade, resultando num modelo de urbanização mais disperso, acentuando o processo de metropolização.

O processo de globalização da economia permitiu a flexibilização, a mobilidade e a internacionalização dos capitais. A riqueza saiu da produção para acomodar-se nos mundos das finanças, das ações, das bolsas, dos mercados de futuros, da economia globalizada, das *off shore*, dos paraísos fiscais, da lavagem de dinheiro e, a partir desta posição totalizadora do simulacro do mundo rico, avassalaram o mundo real. (TOURINHO, 2004, p. 330)

Constata-se, com efeito, o aparecimento de novas formas urbanas decorrentes dos modos de produção flexíveis, verificando-se, nesse contexto, o surgimento de novas áreas de

¹⁵⁴ Esse incremento das atividades terciárias (conhecido como o processo recente de “terciarização” da metrópole), trouxe como consequência a dispersão das modernas atividades de comércio e serviço.

centralidade urbana, forçando o deslocamento de funções anteriormente concentradas no núcleo central da cidade. Esse modo de produção mais flexível permite maior mobilidade e maior flexibilidade topográfica, alterando conseqüentemente a relação espaço-tempo. Sua eficácia fica atualmente garantida pelas redes de informações.

Neste redimensionamento das funções urbanas na cidade, surgem as chamadas áreas de “nova centralidade”¹⁵⁵, onde se concentram, na maioria das vezes, um conglomerado de atividades terciárias avançadas, além de outras funções urbanas. Surge, assim, uma formação metropolitana com vários centros, isto é, uma estrutura polinucleada (ou policêntrica, como preferem alguns autores).

Diversos autores confirmam essa mudança: “a realidade metropolitana é hoje marcada por centros ou pólos em competição”. (FRÚGOLI, 2001, p. 33); ou como diz Sassen, (1994, p.19), “a globalização econômica vem contribuindo para uma nova geografia da centralidade”. No entender de Tourinho,

os complexos processos de crescimento e consolidação da forma urbana da cidade capitalista de finais do século XX levaram ao aparecimento de outras espacialidades, desconhecidas pelas humanidades anteriores, que conseguiram atrair para si “valores de centralidade” suficientes para se diferenciar do resto do tecido urbano e competir com o próprio Centro. (TOURINHO, 2004, p. 400).

O processo de expansão metropolitana, portanto, torna a questão da centralidade cada vez mais complexa, e, nesse contexto, o tema ganha nova dimensão, assunto que será explorado no item seguinte, na busca de identificação dos diferentes tipos de centralidade surgidas na metrópole contemporânea, enfim, como forma de melhor compreender os processos urbanos ora em curso.

É preciso ressaltar, entretanto, que a natureza destas novas áreas de centralidade assume conotações diversas, já que as determinações globais não incidem da mesma forma, nem simultaneamente, em todos os lugares. As especificidades locais, inclusive o próprio espaço, determinam diferentes reações, o que implica, também, distintos arranjos da relação entre o centro principal e as outras áreas da metrópole.

Embora o processo de descentralização e do aparecimento de novas áreas de centralidade seja de modo geral comum às metrópoles contemporâneas, esses fenômenos, de fato, não ocorrem da mesma maneira nas diferentes metrópoles do mundo.

¹⁵⁵ Esse conceito será discutido, de maneira mais aprofundada, mais adiante.

Nas cidades europeias, por exemplo, apesar de se constatar o surgimento de novos centros, os centros tradicionais conservam em grande parte seu caráter e identidade, em face do elevado valor simbólico que portam, decorrente do expressivo acervo histórico, que remete intensamente à própria história da cidade.

Nos Estados Unidos, o sistema ocorre de forma diferenciada. Observa-se, no dizer de Gottdiener (1985), um processo de polinucleação composto por diversos centros com relativamente o mesmo nível de importância: "afirmo que a nova forma de espaço de assentamento (região metropolitana de padrão desconcentrado) típica dos Estados Unidos, ainda não apareceu realmente, num sentido qualitativo, em outros países, mesmo na Europa industrializada" (GOTTDIENER, 1993, p. 18).

E complementa: "a nova forma espacial tornou-se a região metropolitana espalhada, com vários centros e várias esferas de influência, gerada por um processo de desconcentração levado a cabo em grande escala nos Estados Unidos". (GOTTDIENER, 1990, p. 60).

No contexto dos países em desenvolvimento, como o Brasil, a organização metropolitana apresenta peculiaridades quando comparada com o que ocorre em países desenvolvidos: a questão das novas áreas de centralidade nas metrópoles contemporâneas brasileiras assume, assim, características específicas, como assinala Meyer:

Metrópoles situadas em países hoje denominados *periféricos*, ou seja, países que se situam na esfera marginal do capitalismo desenvolvido e, como rebatimento, onde o desenvolvimento metropolitano não garante melhores condições de vida urbana para todos os seus habitantes (2004, p. 21).

No Brasil e na América Latina, em geral, o desenvolvimento metropolitano acentua o processo de desigualdade socioespacial. Percebe-se claramente a existência de uma cidade central (rica e qualificada, bem equipada e economicamente pujante) e uma periferia pobre e sub-equipada, onde habita uma massa imensa de habitantes, desempregados ou sub-empregados.

A redefinição de centralidades no território metropolitano, portanto, tem obtido novas dimensões decorrentes das mudanças em curso nas cidades nos últimos tempos, tornando-se objeto de estudos específicos, sobretudo desde a última década do século XX.

Todo esse processo só se torna evidente na década de 1990, quando aparecem inúmeros trabalhos, de vários autores, em diversas disciplinas, com a finalidade de analisar e explicar a lógica do desenvolvimento e das transformações que vêm ocorrendo nas cidades no mundo atual. No âmbito internacional, destacam-se os estudos de David Harvey, Edward Soja, Neil Smith, Jordi Borja, Saskia Sassen, Mark Gottdiener e Manuel Castells, todos empenhados em estudar as transformações por que passam as metrópoles contemporâneas, na tentativa de entender (e explicar) “o novo espaço difuso da aglomeração pós-moderna”. (TOURINHO, 2004, p. 329).

Os geógrafos Neil Smith, Edward Soja e Mark Davis tratam das novas práticas de intervenção na metrópole, concentrando seus estudos sobretudo na região de Los Angeles¹⁵⁶, enquanto Harvey (*A Condição Pós-Moderna*, 1993) se dedica a analisar os processos de acumulação flexível e as formas espaciais resultantes.

O sociólogo Manuel Castells¹⁵⁷, em seu livro *A sociedade em rede* (1999), fala na materialização de novos padrões de *modernização* e do importante papel que desempenha na reestruturação do próprio processo produtivo e econômico denominado pós-industrial, oferecendo “uma nova face para a metrópole, transformada em ‘metrópole contemporânea’”. Castells também introduz nessa obra o conceito de **espaço de fluxos**¹⁵⁸, que caracteriza o espaço dominante das sociedades informacionais.

A economista Saskia Sassen analisa a lógica da expansão das metrópoles no contexto de uma economia cada vez mais globalizada (*As cidades na economia mundial*, 1994). Arquitetos e urbanistas europeus, como Nuno Portas, Solà Morales, François Ascher e Jordi Borja também desenvolveram análises sobre as novas formas urbanas.

¹⁵⁶ Tal como ocorreu anteriormente com a cidade americana de Chicago, atualmente diversos estudos têm se debruçado sobre a cidade de Los Angeles, considerada cidade-paradigma ou cidade-protótipo (embora essa classificação seja bastante controversa), provavelmente por sua forma de expansão, caracterizada pelo policentrismo e por suas características de crescimento, de base econômica e por condensar várias tendências de forma particularmente intensificadas. Segundo Frúgoli (2000, p. 35): Los Angeles se caracteriza por aspectos particulares, tais como: “o padrão amplamente descentralizado de urbanização, as transformações no espaço público, o modelo de segregação residencial, o extenso sistema de autopistas, a considerável diversidade étnica”. Os diversos estudos sobre a cidade propiciaram o surgimento da chamada *Los Angeles School*, da qual fazem parte vários autores, como Mike Davis, Neil Smith e Edward Soja, que comenta a respeito da metrópole americana: “Los Angeles é precursora e sintomática de mudanças no processo de urbanização que provavelmente afetarão toda grande região metropolitana do mundo, em épocas diferentes e com intensidades diferentes” (SOJA, 2002, p.167).

¹⁵⁷ Castells é acusado de “mudar de orientação” diversas vezes, desde 1972, quando da publicação de *A questão Urbana* (cuja mensagem central era a conceituação do “urbano” fundamentalmente como um *locus* de reprodução da força de trabalho). De fato, o autor vem empreendendo um caminho de revisão conceitual, na tentativa de ajustar seus conceitos a novas realidades identificadas na cidade contemporânea. A obra *A sociedade em rede*, portanto, publicada em 1999, difere substancialmente daqueles postulados formulados na década de 70.

¹⁵⁸ Para Castells, o “**espaço dos fluxos**” é, basicamente, a organização material urbana onde se organiza a sociedade contemporânea, na qual *os fluxos* são a forma predominante de relação.

No Brasil, aparecem também diversos estudos dedicados a compreender os novos arranjos espaciais, sobretudo na cidade de São Paulo¹⁵⁹, como os trabalhos das arquitetas Regina Meyer e Marta Dora Grostein (*São Paulo Metrópole*, 2004), Raquel Rolnik (*Reestrutura o urbana da metrópole paulistana: análises de territórios em transi o*, 2000) e as teses de doutorado de Eduardo Nobre (*Reestrutura o econômica e território. Expansão recente do terciário na marginal do rio Pinheiros*, 2000), de João Sette Whitaker (*São Paulo, o Mito da Cidade Global*, 2003), e de Andréa Tourinho (*Do Centro aos centros: bases teórico-conceituais para o estudo da centralidade em São Paulo*), dentre outros.

São também relevantes, neste sentido, os trabalhos das geógrafas Ana Fani Carlos (*Espaço-tempo na metrópole – a fragmenta o da vida cotidiana*, 2001) e Maria Encarna o Sposito (*Multi[poli]centralidade urbana*, 2000), além da obra do sociólogo Heitor Frúgoli Jr. (*Centralidade em São Paulo. Trajetória, conflitos e negocia es na cidade de São Paulo*, 2000). O geógrafo Milton Santos, em seu último livro (*Território: globaliza o e fragmenta o*, 1998) também se dedicou a analisar as novas formas urbanas.

4.1.4 Os conceitos recentes de centro e centralidade

Relacionados com os novos processos urbanos mencionados no item anterior e, tendo em vista a emergência do tema centro e centralidade, recorrente em muitos estudos atuais, faz-se necessária uma rápida revisão desses conceitos. Assim, deve-se verificar como têm sido aplicados, em diferentes situa es, no sentido de se estabelecerem defini es e categorias que permitam melhor compreender os arranjos espaciais ocorridos na estrutura urbana, para em seguida relacioná-los com o objeto do presente estudo – a centralidade formada no bairro da Aldeota.

Abordam-se, portanto, neste item, os novos conceitos referentes ao tema, tomando como base, mais uma vez o trabalho da arquiteta Andréa Tourinho, embora,   claro, buscando também conceitua es elaboradas por outros teóricos que se dedicaram ao assunto. Aquela autora, vale lembrar, após minuciosa reflexão conceitual sobre o tema, procurou "redefinir em termos precisos os significados mais atuais dos termos centro e centralidade" (2004, p. 327).

¹⁵⁹ Para Villaça, existe uma explica o que justifica a cidade de São Paulo (e seus centros) ser preferencialmente objeto de estudos, em rela o a outras cidades brasileiras: "Trata-se, por seu porte e complexidade, de um caso *sui generis* de centro metropolitano em todo o país. Certamente há centros novos em muitas metrópoles brasileiras, mas nenhum apresenta características tais como o de São Paulo". (VILLAÇA, 2001, p. 266).

Centralidade – de atributo do Centro a lugar do central

De 1933, quando da formulação da Teoria dos Lugares Centrais de Christaller, até a década de 1980, o termo centralidade foi usado para reportar-se à qualidade do lugar central. A centralidade era definida como atributo primordial dos centros principais, historicamente constituídos, designada como "a somatória das características que identificavam o Centro como tal, e que, ao mesmo tempo, o diferenciavam do restante da cidade". (TOURINHO, 2004, p. 390).

Desde a última década do século passado, constata-se, entretanto, que o termo centralidade tem sido usado para identificar espaços urbanos que têm características de centro; ou seja, a centralidade, entendida como a capacidade de gerar e produzir fluxos, deixou de ser um atributo exclusivo do Centro, passando a designar outras áreas, em decorrência dos novos sistemas de produzir centralidade.

Nos dias atuais, como assinala Tourinho,

... é imperativo entender que Centro e centralidade hoje já não caminham juntos de forma indiferenciada. A **centralidade**, com sua miríade de atributos, tornou-se independente do Centro, distanciou-se dele, conceitual e fisicamente falando. Deixou de ser o atributo, como qualidade capaz de exprimir a substância do central, para passar a ser ela mesma um substantivo adequado para identificar um espaço urbano, mais ou menos compacto, que pode conter em si as condições necessárias para que exista concentração de fluxos diversos – riquezas, informações, decisões, mas também, pessoas e bens materiais, fontes de consumo e de lazer, atividades as mais variadas ou especializadas que habitualmente permitem acontecer o dia a dia de nossas sociedades com independência de qualquer relação hierárquica referida necessariamente ao Centro da cidade". (2004, p. 395).

O Centro, portanto, deixou de ser o lugar exclusivo e referencial da centralidade, como também comenta Campos:

... surgiu, mais recentemente, o conceito de "centralidade", substituindo a idéia localizada de "centro" e libertando o caráter dominante dos usos centrais de sua fixação geográfica. Nos termos da cultura contemporânea, a centralidade pode assim ser transferida, fragmentada ou virtualizada, ao sabor dos interesses do momento. (2004, p. 2).

É preciso esclarecer, entretanto, que a centralidade não é uma característica física, mas sim o somatório de atributos que beneficiam o centro; no entanto, "sua manifestação no território da cidade se dá de forma física" (TOURINHO, 2004, p. 391).

Com o objetivo de clarificar os diferentes e novos termos e conceitos que dizem respeito às "centralidades", ou formas de centralidade, que têm sido utilizados ultimamente, Tourinho busca defini-los, procurando identificar, no contexto urbano da São Paulo contemporânea, partes distintas da cidade que correspondem a cada um desses conceitos. Essas áreas¹⁶⁰ também correspondem a períodos diferentes de formação e consolidação, assumindo cada uma delas características diversas.

As novas áreas centrais

De início, faz-se necessário identificar o significado da cidade central, mencionada por Tourinho, entendida como aquela área privilegiada da metrópole, a parte mais "rica" e mais bem equipada da metrópole paulistana - tomada como referência para sua análise - área que pode ser percebida como o "somatório" de três partes¹⁶¹: o Centro, o centro expandido e as novas áreas centrais.

O Centro, designado pela autora com "C" maiúsculo (e chamado por Villaça de 'centro principal'), é matéria já amplamente abordada anteriormente. Tem caráter concentrado, e, no caso de São Paulo, resulta da união do chamado núcleo velho com o núcleo novo, consolidado nos anos 1950. Corresponde à "unidade espacial que identifica o clássico centro de intercâmbio da cidade industrial, onde se encontram alguns símbolos da cidade e edifícios representativos do setor público". (TOURINHO, 2004, p. 333).

O centro expandido (conceito também já discutido), formado entre os anos 1960 e 1980, tem caráter disperso. Designa a área bem equipada no que se refere à infra estrutura e aos equipamentos sociais, econômicos e simbólicos, formada no período citado. É no centro expandido onde se insere a av. Paulista: "o território que dá sentido à av. Paulista é o território onde se assentam as classes médias e altas, principalmente a área do centro expandido" (id, ibid, 2004, p. 368).

¹⁶⁰ Os diferentes "centros" da cidade de São Paulo abordados neste item serão tomados posteriormente como objetos de comparações que serão estabelecidas com o centro formado no bairro da Aldeota, em Fortaleza.

¹⁶¹ Jordi Borja, da mesma forma, também identifica a cidade central como a soma de três cidades, assim denominadas por ele: 1) a cidade histórica, 2) a expansão do centro da cidade histórica e 3) as novas centralidades. (1995, p. 16).

A avenida Paulista, segundo a autora, é vista como um **Centro Direcional** por excelência (entendido como centro de comando), "erguido por uma classe dirigente que almejava construir e conduzir uma poderosa economia nacional e de expressivo alcance mundial" (2004, p. 367). Trata-se de "um projeto de centro desenvolvido pelas classes dominantes, com participação direta do poder público, e dirigida às classes médias. [...] Ela está inserida num processo de segregação no qual uma parte muito bem equipada da cidade central se posiciona com respeito à enorme massa de baixa renda resultante da grave situação de desequilíbrio social que afeta a sociedade brasileira, em geral, e a urbana, em particular" (id. *ibid*, 2004, p. 371).

Flávio Villaça ressalta, com relação à av. Paulista, que ela é vista pela burguesia, e pelas empresas de *marketing*, como "novo centro", conceito estendido à região da marginal do rio Pinheiros:

É voz corrente que nossas metrópoles têm um "centro novo" em oposição ao "centro velho"; ou então é comum a idéia que os centros de nossas metrópoles estão se transformando, se deslocando no espaço. A Savassi (Belo Horizonte), a Independência (Porto Alegre), a região do Iguatemi (Salvador) e a região que vai da avenida Paulista à marginal do rio Pinheiros representariam esses "novos centros". (2001, p. 346).

A Paulista foi (e tem sido) designada por várias denominações¹⁶²: "novo centro", "novíssimo centro", "subcentro competitivo", etc., mas, trata-se realmente de um território diverso daquele do Centro. No dizer de Tourinho,

A Paulista não é e nunca foi um subcentro. Tampouco se pode dizer que ela é um novo Centro, ela é o único centro possível para uma burguesia industrial e financeira, que, espelhando-se na sociedade americana quis reproduzir na São Paulo dos anos 70 uma sociedade do primeiro mundo sem conseguir enxergar as próprias limitações do capitalismo periférico e a incongruência de tal acúmulo de riqueza dentro de uma sociedade segregada e escindida como a nossa. (2004, p. 371).

Outro conceito abordado por aquela autora é o de novas áreas centrais, que são áreas de caráter fragmentado, fora do centro expandido, surgidas depois de 1980, e que possuem "nova imagem global, alto padrão comercial e de serviços, formas de lazer elitizadas, etc". Surgiram em decorrência do processo de fragmentação da cidade, "dentro de uma metrópole

¹⁶² Essas denominações são utilizadas de maneira aleatória, muitas vezes como forma de *marketing*, com o objetivo de atrair o capital para o "novo centro". "Há alguns anos, em São Paulo, o Banco Itaú tomou uma ostensiva posição para reforçar o 'novo centro da cidade'. Patrocinou uma pesquisa com tons de campanha, cujo objetivo era 'eleger' o novo símbolo da cidade e que favorecia a avenida Paulista" (VILLAÇA, 2001, p. 346). A burguesia também procura fazer acreditar que esse é o 'verdadeiro' centro: "a ideologia dominante produz a idéia de que 'centro velho' não é mais o centro da cidade. Ela teria agora um 'centro novo'" (id, *ibid*).

estendida, apoiada pela consolidação de uma 'indústria imobiliária', dominada por poderosos construtores que conseguem apoio nas instâncias oficiais" (TOURINHO, 2004, p. 365).

Essas áreas são muitas vezes também chamadas de novas centralidades¹⁶³. Esse conceito é definido por Meyer¹⁶⁴ (apud TOURINHO, 2004, p. 389) como "novos pólos geograficamente distribuídos pelo território metropolitano, cumprindo sobretudo funções ligadas ao setor de serviços, antes concentrados no Centro, que se organizam, seja para atender a um legítimo desenvolvimento das funções urbanas ou apenas para responder a duros interesses imobiliários".

Meyer ressalta ainda que o fenômeno "novas centralidades" apresenta características específicas, fazendo parte de uma outra dinâmica, que se tornou mais evidente desde os anos 80 e, portanto, diferente dos subcentros e centros de bairros. Verifica-se um deslocamento (e dispersão) de funções tradicionais do Centro para novos setores urbanos que já não podem ser identificados como centros de bairro, pois "a chegada de novas funções não corresponde à emergência de uma centralidade complementar ao centro". Trata-se mais precisamente de uma alternativa de localização dos investimentos imobiliários que até então tinham no Centro a sua localização preferencial. "Analisado deste ângulo, o deslocamento das funções centrais não corresponde a um processo de desenvolvimento urbano propriamente dito, mas apenas a um movimento baseado em interesses especulativos" (MEYER, 2004, p. 182).

Tourinho, em sua tese, diz não considerar adequado o emprego da expressão "novas centralidades", uma vez que, como já foi visto, este termo induz a que "nova centralidade" possa ser entendida como lugar, o que de fato não é. A centralidade não é uma característica física, mas uma noção, ou um atributo do que é central. Além do que, não existem "velhas centralidades", para que possam aparecer "novas centralidades". Em razão disso, a autora designa esses espaços como novas áreas de centralidade¹⁶⁵, ou seja, segundo a autora,

... o que existe são, assim, 'novas áreas' de centralidade, e novos sistemas de produzir centralidade frente a uma sistemática tradicional de produção de centralidade associada a uma determinada forma física da cidade que era

¹⁶³ No contexto internacional, algumas áreas têm sido citadas como "novas centralidades" urbanas, como nos casos do Inner Harbor, em Baltimore, Battery Park, em N. York, Docklands em Londres, La Défense, em Paris e a Vila Olímpica, em Barcelona, algumas delas tendo sido alvo de requalificação urbana, surgindo em áreas antes consideradas decadentes.

¹⁶⁴ A expressão "novas centralidades", bastante utilizada por diversos autores, é em geral entendida conforme essa acepção definida por Meyer.

¹⁶⁵ A expressão novas áreas de centralidade é utilizada nesta dissertação conforme o conceito enunciado por Tourinho. O termo "nova centralidade", ao designar o mesmo processo, sempre que for mencionado, deverá vir acompanhado de "aspas", pelas razões já expostas.

depositária dessa centralidade, o Centro da cidade, o qual não é uma "velha centralidade" (TOURINHO, 2004, p. 397).

Essa nova modalidade de centro é realmente diferente das descritas anteriormente, quando aquela autora se referiu ao Centro e à avenida Paulista. Trata-se de uma nova realidade urbana, quase sempre formando redutos imobiliários (ou especulativos), já que são áreas de alta rentabilidade do mercado imobiliário local e formam centros desvinculados da Metrópole, incentivando unicamente sua relação com a parte rica da Cidade, ou seja, com a 'cidade central'.

São característicos dessas áreas os chamados mega-projetos, ou mega-empresendimentos, em geral construídos sem qualquer relação com o tecido urbano, completamente isolados da cidade. Essas edificações se configuram como uma espécie de "containers" arquitetônicos, totalmente indiferentes à circunvizinhança. De fato, o diferencial das novas áreas de centralidade, com relação às situações existentes, recai no fato de constituírem verdadeiros "enclaves" terciários, ou seja, atuam como "territórios encravados", sem se relacionar com o seu entorno.

Não criam, portanto, um lugar coletivo exterior que possa servir de elo urbano, que confira caráter (ou identidade) a uma possível definição de "centro", como local de encontro, de reunião.

Esses edifícios formam os "grandes complexos terciários, juntando por vezes, num mesmo empreendimento, torre de escritório, *shoppings centers*, centro de convenções e hotéis". (NOBRE, 2000, p. 187). Estão todos ligados por conexões informacionais (fluxos telemáticos com alta tecnologia, conectados a outros centros do mercado nacional e/ou global) e recorrem até a modalidades de transporte não convencionais, como os helicópteros, de uso comum em determinadas regiões da metrópole paulistana.

De acordo com esse conceito, as **novas áreas de centralidade**, na cidade de São Paulo, são as que correspondem à região da avenida Berrini e Marginal do rio Pinheiros, definida pelo polígono compreendido pelas avenidas Bandeirantes, Nações Unidas e a própria avenida Berrini, e que já se estende até o Centro Empresarial São Paulo. Essa área configura-se, desde a última década do século XX, como um dos novos redutos do chamado terciário superior, fazendo parte da Cidade, mas sem integração contínua com o tecido urbano, no sentido de que não "dialogam" com a cidade existente.

Outros autores também se referem às novas áreas de centralidade ou simplesmente às “novas centralidades” paulistanas, quase sempre como associadas à região da avenida Berrini e Marginal do rio Pinheiros, como Frúgoli Jr:

O início dos anos 90 aponta a estruturação de um forte pólo não mais apenas em torno da Berrini, mas no território formado por esta e pela Marginal Pinheiros, dada a forte concentração de megaprojetos, atraindo novas empresas. (2001, p. 187) [...]Tal área como um todo, com a presença condensada de multinacionais, configura um território conectado a um mercado mais globalizado, típico de uma nova fase de acumulação do capitalismo – identificado como pós-fordista. (2001, p. 218).

João Sette Whitaker Ferreira considera essas áreas como ‘novas centralidades do terciário avançado’: “não é por acaso que a área escolhida para a ‘nova centralidade do terciário avançado’, dinamizadora da tão desejada ‘cidade-global’, se situe exatamente no prolongamento direto do vetor de crescimento sudoeste da cidade” (2003, p. 249). Ou ainda como “centralidade terciária da região da Marginal Pinheiros”, ao referir-se aos recursos públicos investidos na região:

Desde o início da gestão Maluf (1993), pôs-se em prática uma intensa movimentação de investimentos públicos para prover, das mais variadas formas, as melhorias necessárias à construção da “centralidade terciária” supostamente “demandada” pela “cidade global” (FERREIRA, 2003, p. 282).

O arquiteto Eduardo Nobre¹⁶⁶, em sua tese de doutorado *Expansão Terciária e novas centralidades: o caso da Marginal Pinheiros em São Paulo*, (2000), estuda a formação de uma nova centralidade metropolitana na região citada, apoiada na expansão do mercado imobiliário do setor terciário:

A partir de meados da década de 90, a região consolidou-se como a primeira área de investimentos imobiliários do setor de negócios da cidade, atraídos pela indução dos empreendimentos existentes. Foi justamente a partir dessa época que uma série de mega-empreendimentos começou a ser feito na região em terrenos adjacentes à avenida das Nações Unidas. [...] a ação dos empreendedores transformou essa região da Marginal, de um subúrbio industrial de classe média-baixa no mais novo centro de negócios da cidade, suplantando em área a região da Paulista, até então o segundo pólo depois do centro. (NOBRE, 2000, p.12).

O caráter especulativo dessas áreas é também enfatizado por Tourinho:

A invenção da avenida Berrini como centro empresarial, não deixou de ser uma aventura especulativa levada a cabo por um grupo de investidores imobiliários

¹⁶⁶ Nobre, em sua tese, define as “novas centralidades” como grandes complexos imobiliários que passaram a representar espacialidades “pós-modernas”.

privados, que soube tirar proveito de sua condição privilegiada de incorporadores, empreiteiros e arquitetos, conhecedores dos planos de investimento do poder público numa região até então periférica e favelizada (2004, p.375).

Helena K. Cordeiro refere-se a essa área como “Centro Berrini”:

Uma nova área de concentração de sedes empresariais – que chamamos de “Centro Berrini” - surgiu na continuação virtual do corredor da Avenida Faria Lima, em direção à via expressa da Avenida Marginal Pinheiros. [...] Nesse novíssimo núcleo do Centro Metropolitano – nosso La Défense, não planejado – a pesquisa da origem do capital acionário das empresas revelou que quase a metade das sedes empresariais aí instaladas é de grupos internacionais. (CORDEIRO, apud FRÚGOLI JR, 2000, p. 175).

Cândido Malta Campos fala de maneira geral sobre as novas áreas de centralidades:

Contrastando com o empobrecimento dos centros históricos, a partir dos anos 1980 as ilhas de riqueza que protagonizam as chamadas “novas centralidades” passaram a adotar padrões de ocupação baseados na acessibilidade para o transporte individual automóvel e em acentuada segregação espacial. (2004, p. 13).

O autor catalão Jordi Borja foi o responsável pela divulgação do conceito das “novas centralidades” na atualidade. Quando esteve em São Paulo, em 1994, por ocasião do “Encontro Preparatório Centro Século XXI”, promovido pela *Associação Viva o Centro*, na primeira das palestras proferidas, ele expôs o seu conceito de “nova centralidade” como sendo operações de grande porte geradas pelo setor público e/ou privado, criando áreas “em ruptura e com descontinuidade em relação à cidade central existente. Por exemplo, o projeto de *La Défense*, em Paris, e as *Docklands*, em Londres são operações fortes de novas centralidades, cuja articulação com o conjunto da cidade tem sido difícil”. (BORJA, 1995, p.17).

Borja ressalta o caráter dessas áreas de nova centralidade como empreendimentos especulativos, excludentes e quase sempre altamente especializados (terciário qualificado ou nó de comunicação); ou seja, trata-se de espaços onde não há vida cívica nem integração cultural: “as *Docklands* não são um lugar de vida cívica. Nem *La Défense*, embora seja um pouco melhor” (BORJA, 1995, p. 18).

No pensamento de Borja, uma das propostas para a cidade contemporânea seria promover “novas centralidades” ‘bem comunicadas’, com o centro histórico-expandido, entre si e com o conjunto da cidade metropolitana. “O problema a resolver é dar a estas novas centralidades caráter cívico, consistência social, valor simbólico” (1995, p. 18).

O autor, pois, vincula a noção de centralidade ao valor simbólico desses espaços. Posteriormente, em outra palestra proferida em São Paulo, chega a questionar o caráter de “centralidade” de determinadas áreas, ao afirmar que:

A criação de um conglomerado de atividades do terciário qualificado não produz automaticamente centralidade. Somente a existência de espaços e equipamentos públicos, acessíveis, seguros, polivalentes, dotados de qualidade estética e de carga simbólica, quer dizer, culturalmente significativos, cria centralidade. Porque a centralidade urbana, entendida como condensação da cidade, não é tanto o nó onde confluem os fluxos do espaço metropolitano, como o lugar dos encontros e das identidades, a expressão de civismo e o substrato do marketing e do patriotismo da cidade (BORJA, 2001, p. 71).

Frúgoli Jr. também se reporta a esse aspecto (ausência de espaços coletivos e elementos simbólicos significativos) das novas áreas de centralidade, ao se referir ao Orange County, um dos distritos mais recentes de Los Angeles:

Uma das tônicas desses espaços é a ausência de urbanidade, dada a criação de uma paisagem marcada predominantemente por condomínios fechados, *shoppings centers* e *central business districts* desertos, como por exemplo, o McArthur Corridor – o maior complexo de escritórios no mundo fora do centro da cidade, com enormes edifícios corporativos de bancos e empresas conectadas por *highways*, sem nenhum sinal de vida pública (2001, p. 33).

O conceito de novas áreas de centralidade, enfim, conforme o que foi visto e de acordo com as definições expostas, pode abranger áreas ligadas ao “setor terciário moderno” (serviços, comércio, setor financeiro), caracterizadas quase sempre por operações originadas de ações do setor público e/ou privado, formando enclaves especulativos na cidade. Essas áreas têm como particularidade determinante a especialização e a falta de integração com o restante da cidade, além de não possuírem símbolos nem caráter cívico, que as identifiquem como verdadeiro Centro.

4.2. A centralidade da Aldeota e as questões urbanas recentes verificadas no bairro

Historical space has many dimensions. It is manysided. It does not permit the observer a single point of reference, by which to interpret its phenomena. There appears – as in modern physics – no exact causality, no determination. Identical causes do not lead absolutely to identical effects¹⁶⁷.
Gideon, 1954

A matéria estudada e analisada no item anterior (4.1) constituiu significativo referencial teórico com respeito ao tema da centralidade para que se pudesse se apropriar do problema, bem como situar o objeto de estudo – o bairro da Aldeota – no tema. É preciso ressaltar, no entanto, a importância de suas especificidades no contexto urbano, tomando como referência as reflexões que deverão se proceder a seguir.

Para estabelecer as considerações relativas à centralidade da Aldeota, recorre-se à assertiva de Meyer, que, de modo coincidente, bem define as intenções do presente trabalho:

Se, num primeiro momento, as generalizações são inevitáveis, pois estamos revendo o instrumental teórico, num segundo momento é fundamental determinar a especificidade, captar a singularidade do processo, no sentido de estabelecer um quadro rico de informações e hipóteses sobre as articulações próprias de cada caso estudado (2004, p. 19).

Antes de se introduzir a questão particular do bairro da Aldeota, convém, entretanto, verificar, rapidamente, como se configura a questão da centralidade (e do surgimento de novas áreas centrais) numa metrópole dita “periférica” como Fortaleza. Com respeito ao processo de metropolização da Cidade, comenta a economista Cleide Bernal:

A emergência de Fortaleza como *metrópole periférica*, ao lado de Recife e Salvador, compreende a etapa de um processo de integração do Nordeste do Brasil aos mercados globais, através da descentralização territorial do país, processo que decorre da lógica das políticas neoliberais adotadas no Brasil e da reestruturação capitalista, comandada pelos países centrais, que vêm gerando desigualdades e novas espacialidades (2004, p. 198).

Tal como aconteceu em outras metrópoles, no mundo e no Brasil, a capital cearense, como foi visto, igualmente passou por um processo de descentralização e redefinição de centralidades

¹⁶⁷ “O espaço histórico tem muitas dimensões. É polifacetado. Não permite ao observador um ponto de referência único por meio do qual se possam interpretar seus fenômenos. Surgem – como na física moderna – causalidades sem exatidão e indeterminadas. Causas idênticas não conduzem absolutamente a efeitos idênticos”. (GIDEON, 1954, p. 759).

(e também como forma de adaptar-se à nova ordem econômica global, apesar de seu caráter de metrópole periférica), em decorrência do deslocamento de determinadas funções para outros locais, funções essas que antes se restringiam ao centro principal. Algumas áreas na Cidade podem, assim, ser identificadas como pólos terciários, abrigando atividades de comércio e serviços, como é o caso, além da Aldeota, de núcleos formados na av. Bezerra de Menezes, no bairro Montese, no Distrito de Messejana e na região da av. Washington Soares, já citada anteriormente (fig 52).

Algumas características, entretanto, diferenciam a Aldeota dos demais centros. De modo evidente, pela forma como se originou e se expandiu, ou seja, encontrou uma forma muito particular de crescimento, por não se situar junto a vias que dão acesso ao interior¹⁶⁸ do Estado.

Outro aspecto de destaque é o elevado padrão de consumo da população do bairro, que o distingue sobremaneira dos demais. Afora isso, o centro¹⁶⁹ da Aldeota foi o primeiro a surgir além do Centro tradicional, além de constituir realmente o único centro com magnitude suficiente para ser identificado como um “novo centro”. É também o único com as condições de competir com o centro principal, pelo porte e pelo teor das atividades que abrange.

A natureza deste centro, portanto, será objeto de análise no item a seguir.

4.2.1 A centralidade da Aldeota

De acordo com as análises empreendidas, parece não restar dúvidas de que se deve considerar a Aldeota como uma **área de centralidade**. Diversos atributos do bairro podem confirmar essa hipótese, aliás já amplamente mencionados no capítulo anterior, tais como: a grande concentração de comércio e serviços, o número de empregos (ver tabela 2), o grande fluxo de veículos e pedestres nas principais ruas e avenidas do bairro, a verticalização marcante, a “imagem” de centro, representada pelo porte das edificações, a característica de “nó” vista pelo cruzamento das duas principais avenidas do bairro, que cruzam a Cidade, o

¹⁶⁸ Todos os demais centros citados encontram-se junto a caminhos de acesso ou saída da cidade, o que, de certa forma, condiciona seu desenvolvimento.

¹⁶⁹ O termo centro é utilizado aqui no sentido genérico, entendido como concentração de determinadas atividades em espaços relativamente reduzidos e diferenciados da cidade. A questão será aprofundada a seguir, quando da análise do centro da Aldeota. Vale lembrar que o objeto de análise é o espaço correspondente àquele delimitado na figura 18.

número de viagens empreendidas para seus domínios, a sua autonomia com relação ao Centro, etc.

Tabela 2

Empregos formais existentes em 31/12, por subsetor de atividade
Bairros de Fortaleza (ano 2003)

Bairro	Subsetor de Atividade	Estoque
Aldeota	Comércio varejista	4.442
	Comércio atacadista	566
	Instituições de crédito, seguros e capitalização	1.353
	Com. e administração de imóveis, valores mobiliários, serv. técnico...	5.207
	Transportes e comunicações	2.208
	Serv. de alojamento, alimentação, reparação, manutenção, redação,	5.464
	Serviços médicos, odontológicos e veterinários	2.198
	Ensino	1.574
	Total	23.012
	Centro	Comércio varejista
Comércio atacadista		2.331
Instituições de crédito, seguros e capitalização		3.858
Com. e administração de imóveis, valores mobiliários, serv. técnico...		7.055
Transportes e comunicações		1.920
Serv. de alojamento, alimentação, reparação, manutenção, redação		10.099
Serviços médicos, odontológicos e veterinários		3.129
Ensino		2.705
Total		49.926

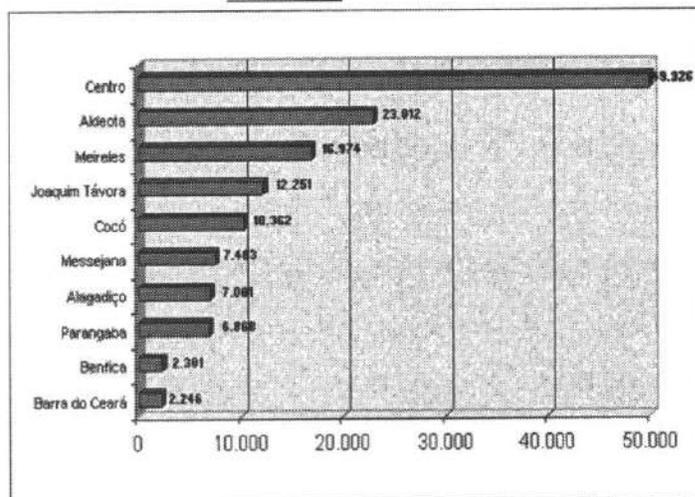
Fonte: SINE-CE

Tabela 3

Empregos formais existentes por subsetor de atividade
Bairros de Fortaleza (ano 2003)

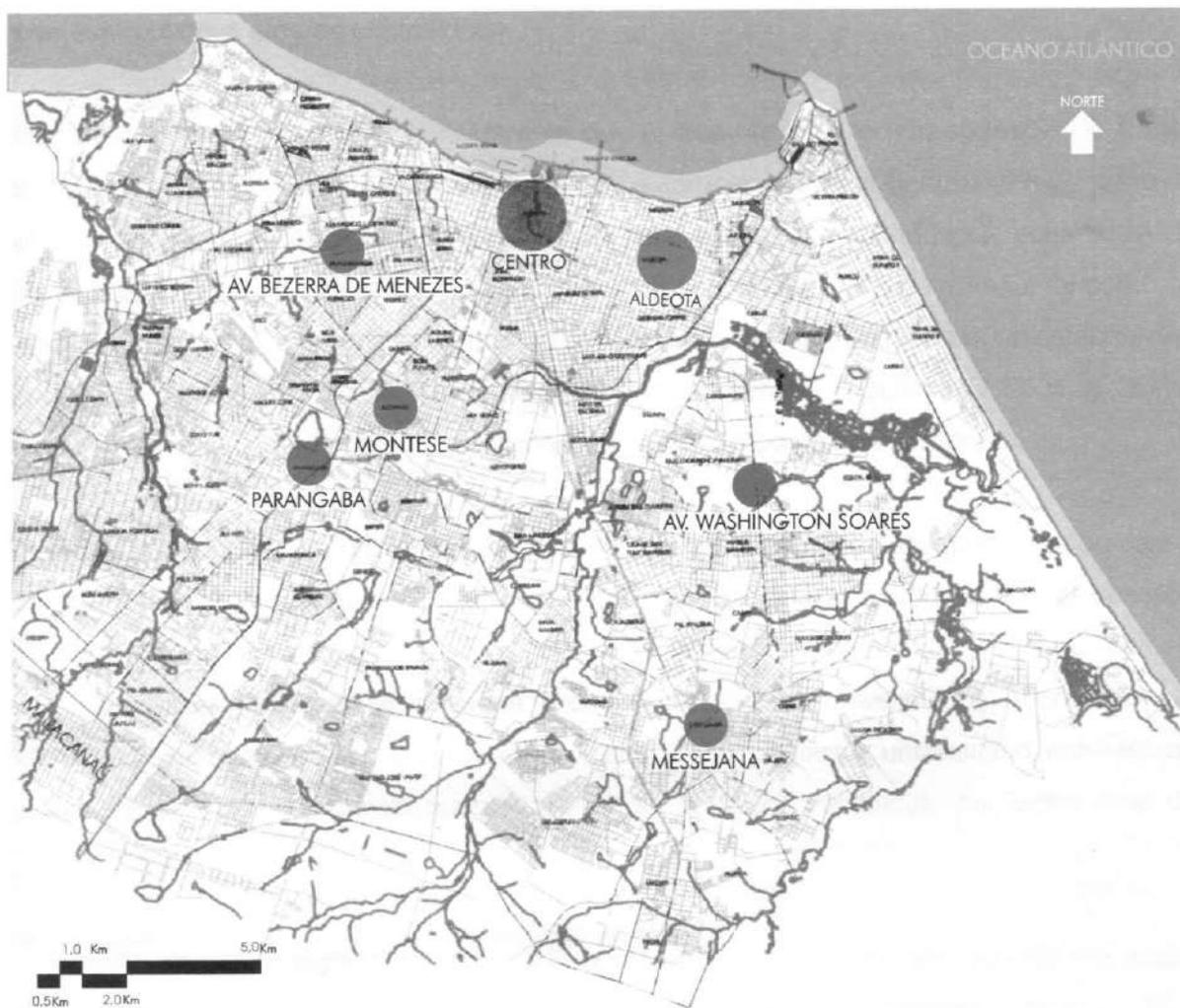
Centro	49.926
Aldeota	23.012
Meireles	16.974
Joaquim Távora	12.251
Cocó	10.362
Messejana	7.483
Alagadiço	7.001
Parangaba	6.868
Benfica	2.301
Barra do Ceará	2.246

Gráfico 1



Fonte: SINE-CE

FIGURA 52
O CENTRO PRINCIPAL, O CENTRO DA ALDEOTA,
E OUTROS CENTROS DE FORTALEZA



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
ORGANIZAÇÃO: BEATRIZ DIOGENES

Em tais circunstâncias, torna-se pertinente analisar o que se convencionou denominar centro da Aldeota, com base nos referenciais teóricos vistos no item anterior, procurando conceituar e debater o tipo de centralidade que este espaço de fato representa. Tomam-se como ponto de partida os conceitos já amplamente explicados e discutidos de subcentro, centro expandido, novo centro e nova área de centralidade.

No que se refere a subcentro, considera-se que a área em estudo não corresponde a este conceito, já que o centro formado na Aldeota não é complementar ao Centro, nem faz parte de um mesmo sistema policêntrico (de centro principal e centros secundários), pois existe de forma independente e com ele compete, em termos econômicos. Por outro lado, tal como os subcentros em geral, foi formado de maneira espontânea, ao longo do tempo, ao estender “no território da cidade a noção de centro, as qualidades do central” (TOURINHO, 2004, p. 364) e servir preferencialmente (embora não apenas) à população do bairro e arredores.

É patente a autonomia do bairro como centro de comércio e serviços, independente do centro principal. De acordo com as pesquisas efetuadas, pôde-se verificar que a maioria das pessoas entrevistadas não se dirige ao Centro. Foi, aliás, interessante constatar que uma parcela significativa dos adolescentes e jovens (inclusive estudantes universitários) moradores do bairro declararam nunca ter freqüentado o Centro. Um professor universitário entrevistado afirmou só se dirigir ao Centro quando vai assistir a algum espetáculo no Teatro José de Alencar¹⁷⁰.

O conceito de centro expandido, entendido como sendo “uma área bem servida em quase todos os aspectos, com forte presença da função residencial” (TOURINHO, 2004, p. 332), pode aplicar-se, em muitos aspectos, ao caso da Aldeota. O centro da Aldeota, porém, não pode ser caracterizado exclusivamente como centro expandido, já que se trata de uma área compacta e concentrada, enquanto que o centro expandido possui uma forma dispersa, sem definição precisa de área, sendo entendido como o somatório do Centro com os bairros contíguos, confundindo-se, portanto, com o conceito de “área central”.

Em São Paulo, este conceito é tomado pelos pesquisadores do urbanismo (arquitetos, geógrafos, sociólogos) para se referirem ao vetor sudoeste da metrópole, “a parte mais rica, bem equipada e servida da metrópole paulistana” (TOURINHO, 2004, p. 362). Em Fortaleza, o centro expandido poderia corresponder ao vetor leste/sudeste, que possui aquelas

¹⁷⁰ O Theatro José de Alencar é um edifício tradicional e emblemático da cidade de Fortaleza, inaugurado em 1910, com estrutura metálica importada da Escócia. Constitui ainda hoje o maior e principal teatro da Cidade.

características e do qual faz parte o bairro da Aldeota; ou seja, a Aldeota não é propriamente um centro expandido, apenas faz parte do centro expandido.

Em tal sentido, a situação da Aldeota guarda semelhanças com a experiência da av. Paulista, na cidade de São Paulo, sobretudo também pelo fato de constituir um espaço peculiar, de difícil conceituação. Considerando que a av. Paulista constitui um caso paradigmático nas análises urbanas, parece interessante estabelecer um confronto comparativo das duas situações, o qual pode fornecer elementos importantes para que se possa formular uma conceituação justa da Aldeota.

Tendo em vista que o instrumental teórico relativo ao tema centro e centralidades teve como referência sobretudo a cidade de São Paulo e seus diferentes centros, acredita-se ser possível, portanto, como forma de melhor compreender este espaço de Fortaleza, estabelecer comparações com outras áreas de centralidade encontradas na metrópole paulistana (e não apenas com a av. Paulista), as quais parecem possuir características comuns com a área em estudo.

Levando em conta as significativas diferenças de escala entre as duas cidades, julga-se ser possível "dialogar-se" com a realidade paulistana, mantida, é claro, a devida cautela no exame do contexto fortalezense, cuja dinâmica urbana lembra, em parte, aspectos encontrados em São Paulo, embora com várias particularidades.

Vale lembrar que outros contextos urbanos permitiriam tentar-se uma aproximação com o tema da presente pesquisa, já que, tal como as demais metrópoles brasileiras, São Paulo e Fortaleza vêm passando por processos de urbanização marcados por contradições e paradoxos semelhantes, consequência de seus complexos quadros sociais, o que possibilita rastrear pontos comuns para reflexão.

A Aldeota e a avenida Paulista

Quando se confronta o centro da Aldeota com as áreas de centralidade encontradas na cidade de São Paulo (enfocadas nos diferentes estudos abordados nos itens anteriores), afigura-se pertinente se patentear semelhanças com o centro formado pela av. Paulista, guardadas as devidas proporções, evidentemente, pois se trata (a avenida Paulista) de um

espaço verdadeiramente único¹⁷¹ no Brasil, conforme já foi amplamente constatado. Apesar da diferença de escala, no entanto, é curioso como algumas semelhanças e diferenças podem ser detectadas.

Entre as semelhanças, percebe-se que ambos são centros desenvolvidos pelas classes dominantes¹⁷² (classes média e alta), com participação direta do Poder público. Ambos estão inseridos em uma área bem equipada da cidade central (centro expandido): tanto em um como em outro caso, constituíram zona residencial de alta renda (burguesia ligada ao comércio, na Aldeota e à indústria, na av. Paulista). Nos dois casos, no fator de localização, foram determinantes, desde o início, as condições favoráveis de topografia e de clima.

Os dois centros despontaram em épocas semelhantes (final década de 1960 para a avenida Paulista e década de 1970 para a Aldeota), embora, no último caso, ainda de forma incipiente. Ambos os centros desenvolveram-se, inicialmente, ao longo de importante avenida (Santos Dumont, no caso de Fortaleza). Nos dois centros, houve igualmente uma substituição da tipologia imobiliária, quer dizer, construção de prédios comerciais onde antes havia grandes e luxuosas mansões (lotes grandes ocupados por única residência).

Quanto às atividades econômicas, pode-se afirmar que ambos os centros competem com o centro principal, dada a existência de grande concentração de bancos, assim também como é significativa (embora em menor escala, no caso da Aldeota) a presença de grande número de edifícios de escritórios. O centro da Aldeota e a av. Paulista, todavia, não se configuram como referência para a cidade toda, já que atendem apenas a uma parte¹⁷³ da população (a burguesia), enquanto que o Centro, sim, é considerado o centro de toda a Cidade, incluindo a região metropolitana.

No que se refere ao sistema Centro/centros secundários abordado no item anterior, também é possível dizer que os dois espaços analisados não se inserem nesse sistema, já que são considerados centros autônomos, sem qualquer relação de complementaridade,

¹⁷¹ A avenida Paulista constitui um centro complexo e poderoso, criado em função de variados interesses corporativos, fortemente ligados ao Poder Público e ao poder econômico (tanto nacionais como internacionais), com intenção de marcar o território de uma forma decisiva.

¹⁷² Na avenida Paulista, "graças à transposição simbólica (de uma classe dominante no passado para outra dominante no presente) foi facilitada a substituição do entorno construído sem perder o poderoso significado do local de comando – dos luxuosos casarões dos barões de café às luxuosas sedes das federações de indústrias e de comércio ou às matrizes dos principais bancos do país". (TOURINHO, 2004, p. 371).

¹⁷³ Essa parcela da população (a classe dominante) procura difundir a ideologia de que este centro (A Aldeota e a Paulista) é o centro de toda a população. "A ideologia dominante declara que a cidade tem um novo centro" (Villaça, 2001, p. 348), o que de fato não acontece, já que este centro atende apenas a uma parte da cidade.

interdependência ou hierarquia com relação ao centro principal. Ambas as áreas se encontram, como foi visto, dentro do que se convencionou chamar de "centro expandido".

Apesar das semelhanças, não se pode dizer que o centro da Aldeota seja da mesma natureza que o centro formado pela avenida Paulista, tantas as diferenças marcantes entre os dois espaços, enumeradas a seguir.

Em primeiro lugar, e de maneira fundamental, a Paulista é considerada espaço-símbolo da cidade, local privilegiado de manifestações populares e políticas. Já a Aldeota não se configura como tal, não conta com espaços públicos marcantes. Na realidade, os espaços ditos simbólicos de Fortaleza ainda guardam estreita relação com o centro principal, apesar da relativa perda de prestígio verificada nos últimos anos, particularmente quando da realização de desfiles comemorativos, transferidos para a av. Beira-Mar.

Existem grandes dessemelhanças morfológicas, no que se refere ao porte e à tipologia dos edifícios da Paulista, muito diferentes das construções da Aldeota, bem mais modestas e mais simples. Outro, também, é o tipo de implantação dos edifícios da avenida Paulista, geralmente relacionados com a rua e com as perspectivas urbanísticas, o que não acontece na Aldeota.

No espaço urbano, a diferença é visível, particularmente no desenho da via (Paulista), marcado pelas dimensões generosas dos vazios urbanos, com passeios largos, que favorecem a circulação dos pedestres. Na Aldeota, as ruas são em sua maioria relativamente estreitas, não motivando o pedestre a caminhar, haja vista a precariedade e irregularidade das calçadas.

O centro da Paulista é configurado de forma linear, enquanto o centro da Aldeota, apesar de ter se iniciado ao longo da av. Santos Dumont, adquiriu, com o passar do tempo, a forma mais nucleada, mais nítida, depois que incorporou o espaço da avenida D. Luís, ao norte.

Os edifícios da avenida Paulista são quase todos destinados a atividades financeiras e administrativas (bancos, escritórios, etc.), enquanto que na Aldeota, mesmo nas principais avenidas, ainda é significativa a concentração de edifícios residenciais.

Quanto aos equipamentos institucionais, é possível ainda serem vistos na Aldeota e arredores, vários edifícios ligados à administração pública (Conselhos e Secretaria municipais e estaduais, edifício-sede da Receita Federal, Assembléia Legislativa, etc. A Câmara de Vereadores e Palácio do Governo, antes instalados no bairro, foram transferidos

posteriormente para outras áreas¹⁷⁴), o que não ocorre na Paulista. Por outro lado, é marcante na Aldeota a ausência de equipamentos culturais, como museus, teatros, galerias de arte, etc, todos numerosos na Paulista.

Apesar da população que vive ou freqüenta ambas as áreas ostentar alta renda, o centro da Paulista atende a uma população ligada à burguesia industrial e financeira, enquanto que a Aldeota é reduto de uma elite comercial e de profissionais liberais. Em ambos os casos, porém, é significativa a população flutuante, oriunda de bairros periféricos, que se desloca para esse centro como local de trabalho (vendedores, serviços ligados à limpeza, vigilantes, *office boys*, ambulantes, etc).

A Aldeota e o Centro Novo de São Paulo

Outra comparação interessante que se poderia estabelecer com o caso da Aldeota, seria o processo de duplicação (ou expansão) inicial do Centro de São Paulo, do núcleo velho para o núcleo novo (tal como foi descrito por Nice Lecocq-Müller, 1958). Esse fenômeno, pode, à primeira vista, se assemelhar com o que aconteceu em Fortaleza, ao surgir o centro da Aldeota, que poderia se configurar como um **Centro Novo**.

Um exame mais cuidadoso, entretanto, permite identificar mais diferenças do que propriamente semelhanças entre as duas situações. Quanto ao sítio, por exemplo, verifica-se que ambos os espaços tinham uma barreira física a transpor no processo de expansão: o vale do Anhangabaú, em São Paulo, para oeste, e o riacho Pajeú, em Fortaleza, para leste, embora este último acidente geográfico não se compare com o primeiro, em termos de dimensão física. Em São Paulo, foi necessária a construção de viadutos¹⁷⁵, a fim de fazer a ligação entre as duas áreas, enquanto no caso de Fortaleza apenas houve um ajuste da malha urbana, resultando em dificuldades na ligação direta com o bairro da Aldeota. Não houve necessidade de uma intervenção urbana mais radical.

Outro fator determinante que distingue as duas situações recai no período em que ambas ocorreram. No processo de conformação urbana da Fortaleza, o desdobramento do "centro velho" em "centro novo" deu-se tardiamente com relação ao mesmo fenômeno ocorrido em

¹⁷⁴ Atualmente existem bem menos edifícios públicos na área, desde que o Palácio do Governo se transferiu, na década de 1980 para outro local, na zona sudeste. Mais recentemente a Câmara dos Vereadores também mudou sua sede para o bairro de Luciano Cavalcante.

¹⁷⁵ "Se o Anhangabaú, como rio, deixou de ser um obstáculo, já o mesmo não aconteceu com seu vale, fortemente acentuado e colocado entre os dois núcleos da área central. Exigiu a construção de *viadutos* e, com eles, um novo elemento foi acrescentado à paisagem deste trecho da capital paulista". (LECOQC MULLER, 1958, p. 156).

São Paulo, que já na década de 1940 esta cidade já apresentava o seu "Centro Novo" em fase de consolidação. Contudo, ao ocorrer de forma tardia (nos anos 1970) em Fortaleza, em razão das condições próprias da estruturação urbana de uma cidade que se encontrava em outro estágio socioeconômico diferente do de São Paulo, o processo adquiriu características específicas que o diferenciam do caso da metrópole paulistana.

O primeiro aspecto diferenciador se evidencia no fato de que, nos anos 1970, a difusão do uso do automóvel permitiu que o centro da Aldeota se desenvolvesse de forma não contígua¹⁷⁶ ao Centro velho, tal como ocorreu em São Paulo (e em Belém e Salvador, por exemplo). Ou seja, no caso da Aldeota, não houve um "desdobramento" do Centro, principalmente pela inexistência de contigüidade física.

Parece evidente que o centro da Aldeota surge como um processo urbano, em Fortaleza, de necessidade de duplicação do seu Centro, mas, em virtude do momento em que surge – tardiamente em comparação com São Paulo - apresenta características muito próprias que dificultam sua análise urbana, distinguindo-o dos outros centros surgidos anteriormente.

Outro elemento diferenciador se traduz no fato de que, dada a importância da mobilidade espacial constatada (por causa do automóvel) produziu-se, na Aldeota, um centro que se desenvolveu, de início, ao longo de um eixo linear, ao contrário, portanto, do que ocorreu nos centros novos que se consolidou em São Paulo antes dos anos 1950. Neste aspecto, a Aldeota se assemelha mais à Paulista e à Berrini do que ao Centro paulistano.

A ausência, na Aldeota, de espaços públicos e equipamentos culturais, como museus, teatros, galerias de arte, etc, também configura como outra diferença marcante com relação aos centros novos. No caso de São Paulo, um dos marcos mais importantes do Centro Novo foi (e é) o Teatro Municipal. A falta deste elementos, foi, portanto, uma das razões que não permitiram a Aldeota substituir o Centro. Enfim, não houve uma força simbólica que conformasse uma imagem de Centro, ainda que seja um centro.

A esse respeito, escreve Tourinho:

¹⁷⁶ Enquanto em São Paulo existe uma relação de contigüidade, ou seja, uma continuidade física entre os dois centros que formam o Centro, em Fortaleza não ocorre isso. Há toda uma área residencial de classe média baixa entre o Centro e a Aldeota, o que faz com que haja uma separação física significativa entre os dois centros. Além disso, o centro da Aldeota não forma um único centro com o centro principal, como acontece em São Paulo. A expansão da Cidade, no sentido Centro-Aldeota, não ocorreu como "centro", mas sim como área residencial.

É importante, contudo, ressaltar que o processo de *desdobramento* refere-se a uma situação concreta na qual o centro velho se desborda no centro novo, criando uma nova unidade urbana: o Centro. Para que exista *desdobramento*, é necessário que exista contigüidade física e complementação funcional, além de continuidade formal e simbólica. O que surge com o processo de *desdobramento* é uma nova unidade capaz de assumir no inconsciente coletivo a forte imagem do centro-cidade, isto é, do Centro, do núcleo palpitante da cidade moderna, ainda que formada por duas entidades diferentes, uma velha e outra nova (2004, p. 336).

Por outro lado, algumas similaridades podem todavia ser constatadas nos dois casos, pois a Aldeota, na década de 70, apresenta uma complementação funcional importante com referência ao centro tradicional. Isto fica evidente, por exemplo, quando se implantaram na Aldeota edifícios públicos, situação típica dos processos de conformação do Centro como unidade bicéfala ("centro velho" mais "centro novo").

Além disso, tal como no Centro Novo de São Paulo, também na Aldeota surgiram principalmente atividades de comércio e serviços ligadas a uma população de alta renda, (direcionadas às classes de mais baixa renda), evidenciadas sobretudo pela aparência das edificações, conforme assinala Nice Lecocq Muller:

Certas firmas chegam a possuir uma loja em cada um dos núcleos, destinando ao Núcleo Novo a de maior luxo e mantendo no Núcleo Antigo a de aparência mais modesta. Há, por conseguinte, uma diferenciação que os próprios comerciantes são os primeiros a deixar patente, obedecendo à evolução processada. O caráter mais "popular" das lojas do Núcleo Antigo e sua pequenez refletiram o tipo de construção já antiquado e os altos aluguéis ali cobrados. Ora, em o Núcleo Novo, as modernas instalações e a venda de artigos de luxo são suficientes para contrabalançar os preços também altos dos aluguéis. (1958, p. 161).

A Aldeota e as novas áreas de centralidade

A discussão conceitual sobre o centro da Aldeota, agora retomada, requer também exame do conceito referente às novas áreas centrais, ou novas áreas de centralidade, ou ainda "novas centralidades"¹⁷⁷. Conforme foi abordado no item anterior, estas expressões vêm sendo utilizadas para designar preferencialmente os espaços surgidos recentemente (a partir da década de 1980), induzidos ou criados na maioria das vezes pela iniciativa privada, em conjunto com investimentos públicos. Podem resultar de operações de revitalização dentro da área central, ou se situarem em áreas isoladas do centro principal, possuindo quase sempre

¹⁷⁷ A expressão "nova centralidade", como já visto, tem sido muitas vezes utilizada de forma indiscriminada para designar as novas áreas centrais que surgem nas cidades, sobretudo aquelas surgidas a partir da década de 1980. No início da pesquisa, foi levantada a hipótese de que a Aldeota constituía uma "nova centralidade" na cidade de Fortaleza. Tornou-se necessário, no entanto, pesquisar com maior profundidade o sentido exato do conceito, a fim de evitar o uso de termos pouco apropriados para designar as diferentes dinâmicas urbanas.

caráter setorial ou especializado (terciário qualificado), não favorecendo, portanto, a formação de espaços cívicos e públicos.

No entanto, algumas características relacionadas com esse conceito, poderiam, de certa forma, aplicar-se ao caso da Aldeota, parecendo, à primeira vista, que essa área pode ser "classificada" como uma nova área de centralidade, já que, tal como ocorre nesses tipos de centro, o bairro também não possui espaços públicos coletivos, de caráter cívico. Outros aspectos também podem identificá-lo como uma nova área de centralidade

Sabe-se que diferentes processos (físicos, econômicos ou sociais) ocorrem ao longo do tempo, interferindo no espaço, podendo dotá-lo de características antes não evidenciadas. Os fatores relacionados até agora, no que diz respeito à conceituação da centralidade formada no bairro, referiram-se sobretudo ao surgimento e consolidação dessa área como "centro". Importa agora comentar o que tem ocorrido neste espaço nos últimos anos.

Atualmente, é fato reconhecido que muitas áreas consolidadas antes dos anos 1980 – como a Aldeota – passam a ser "alvo" do capital (sobretudo aquele vinculado à indústria imobiliária local, com sua capacidade de "gerar" negócios), num processo de busca de abertura de novas frentes de rendimento. Essa dinâmica se verifica de forma cada vez mais acelerada e se torna possível devido aos avanços no setor de tecnologia e comunicações¹⁷⁸, aliada ao processo de obsolescência do estoque de construções da Cidade. Conforme assinala Tourinho,

É justamente este fator de aglomeração que, somado a maciços investimentos em tecnologia das telecomunicações e informática, explica o fato de que os grandes investimentos na área atraiam outros grandes investimentos. E isto acontecerá até a saturação da área, como espaço (quando já não existam mais lotes para construir, como no caso da avenida Paulista) ou como investimento (quando a relação do benefício dos incorporadores chegue a um patamar considerado desvantajoso para eles). Nesses momentos, o capital - isto é, as incorporadoras, as administradoras, as construtoras, em definitiva, a indústria imobiliária toda - sai a procura de novos enclaves para colonizar. Como de fato já esta acontecendo agora com os novos frentes imobiliários da avenida Faria Lima e Juscelino Kubitschek. (2004, p. 384).

No caso da Aldeota, isso fica evidente quando se observam certas dinâmicas ocorridas ultimamente, constatando-se inclusive a demolição de edifícios com três pavimentos,

¹⁷⁸ O avanço das técnicas de telecomunicações e informática ampliou as facilidades de operacionalização, pela rapidez da circulação das informações. Tornou-se elemento essencial para as tomadas de decisão, sobretudo no que se refere às operações que envolvem o capital-financeiro.

construídos na década de 1970, a fim de serem substituídos por arranha-céus com vinte pavimentos ou mais, na busca de maior rendimento para o uso do solo.

Além do mais, tem-se verificado ultimamente, na Aldeota, a crescente transformação do bairro em área terciária, de serviços e comércio, à parte a retirada de funções públicas, o que conduz a uma progressiva "monofuncionalidade" e evidente privatização do espaço, típicas das novas áreas de centralidade, que começam a se consolidar nos anos 1980 e 1990.

Neste sentido, o centro da Aldeota poderia ser considerado hoje uma nova área de centralidade, pois foi perdendo ao longo do tempo muitas características de Centro Novo (entre elas, a multifuncionalidade e a capacidade de formar uma unidade com o Centro já existente) e, ao mesmo tempo, foi incorporando outros atributos que lhe conferem, atualmente, dimensão de nova área de centralidade.

Diversas características do centro da Aldeota, entretanto, também atestam que ele não pode ser visto tão-somente como uma nova área de centralidade, já que foi formado desde a década de 1970, não é monofuncional, situa-se relativamente próximo ao Centro (apesar de não ser de forma contígua), não constitui um "enclave" imobiliário na Cidade, não possui "mega-empreendimentos", além de ainda abrigar funções ligadas à administração pública e ser bastante expressiva a função residencial.

Pelo que é dado comentar, num exercício de prospecção, a Aldeota pode vir a se configurar como uma nova área de centralidade, mas por enquanto isto ainda não se evidencia de maneira clara.

Assim, se o centro da Aldeota não pode ser descrito exclusivamente como subcentro, centro expandido, novo centro ou nova área de centralidade, apesar de possuir, em maior ou menor escala, características de cada um deles, chega-se à questão essencial: como qualificar esse espaço da Cidade?

O que se pode considerar, à guisa de conclusão deste item, é que o centro da Aldeota surgiu como centro novo, ainda que com características peculiares, considerando o momento tardio em que esse processo ocorreu, com relação a outras metrópoles brasileiras, como São Paulo, por exemplo. Percebe-se, por seu modo de desenvolvimento atual, porém, uma tendência a transformar-se numa nova área de centralidade, embora com suas especificidades.

A dificuldade de conceituação procede, inicialmente, do fato de se tratar de uma área que está em pleno processo de mudanças. Pesa também o aspecto "temporal", ou seja, o período em que se formou o novo centro. Além do mais, a atual transformação desse centro em nova área de centralidade está vinculada à formação de outras áreas que surgem na cidade (como o eixo da av. Washington Soares, por exemplo), o que, certamente, dilui a força dos investimentos imobiliários, restritos em uma só parte da Cidade, visto Fortaleza ser uma metrópole periférica, que não apresenta o mesmo dinamismo manifestado em outras metrópoles, como São Paulo.

Efetuada um confronto da pesquisa empírica empreendida com o instrumental teórico estudado, e consideradas todas as especificidades e atributos do bairro, conclui-se que a Aldeota constitui um caso de relevante interesse justamente por não se inserir de uma forma exclusiva em nenhuma das categorias conceituais apresentadas.

Por essas evidentes razões, portanto, não se pode "rotular" com nomes específicos o centro formado no bairro. Com efeito, importa levar em conta a dinâmica observada na área, a qual, sem dúvida, constitui um espaço diferenciado, com aspectos próprios que evidenciam suas peculiaridades, e que merecem ser mais bem avaliados.

Nesse sentido, devem ser enumeradas algumas questões consideradas relevantes, inerentes ao bairro, as quais, acredita-se, qualificam e reforçam a centralidade formada em seus domínios, assunto que será examinado a seguir.

4.2.2 As questões urbanas recentes do bairro

A par das diversas categorias de análise que podem ser aplicadas à centralidade da Aldeota e com base na pesquisa empírica elaborada durante período recente¹⁷⁹ exposta no capítulo anterior, foi possível detectar aspectos que, se por um lado, podem apresentar similaridades com outras cidades do Brasil e de outros países, por outro lado guardam singularidades deste espaço da capital fortalezense, que, de uma forma ou de outra se relacionam com a questão da centralidade configurada no bairro.

Dessa forma, apesar de se admitir que nas metrópoles, de modo geral, existam traços comuns e características semelhantes, considera-se pertinente sublinhar determinadas questões observadas no bairro da Aldeota (quase todas já mencionadas com detalhes no capítulo 3),

¹⁷⁹ O período em questão refere-se aos anos 2003 e 2004, mas também recorre a dados obtidos na pesquisa realizada no ano de 1984.

examinando-se cada uma delas, no sentido de evidenciar suas distinções, tanto para compará-las com outros espaços da cidade e outras áreas urbanas brasileiras, como também a fim de relacioná-las com a questão da centralidade.

Optou-se por dar maior ênfase a questões mais recentes e específicas verificadas na área, a partir da observação da realidade nas últimas décadas. A pesquisa empreendida e os dados disponíveis conduziram à seleção dos temas enumerados e analisados, ora expostos:

1. A estrutura fundiária¹⁸⁰ do bairro, formada por quadras regulares, que medem aproximadamente 100,00m x 100,00m. Esse tipo de reticulado condiciona a evolução da área, já que não permite a construção de grandes equipamentos com estacionamentos compatíveis, embora perfeitamente apropriado à função residencial. Essa malha em xadrez favoreceu a expansão urbana do bairro, ocorrida de forma natural, apenas se repetindo em todas as direções. As ruas, em sua maioria, são estreitas, com caixas que não ultrapassam os 13 metros. Já as avenidas mais largas (Santos Dumont, D. Luis, Desembargador Moreira e Senador Virgílio Távora) têm em média 22,00m. A rigidez da malha viária, que praticamente não foi alterada desde o seu surgimento, dificultou transformações mais radicais no bairro, impedindo intervenções urbanas de maior porte.
2. A localização do bairro próxima do Centro, sem, entretanto a ele se ligar diretamente¹⁸¹, dificultou a continuidade e a expansão do centro principal na direção leste, agravada pela existência de uma área de transição, zona de moradia de classe média entre o Centro propriamente dito e o bairro. Por outro lado, essa separação permitiu o surgimento de um centro bastante diferenciado do centro principal, pois, localizado em uma zona residencial de alta renda, possui características voltadas para atender a essa população. Centro e Aldeota, portanto, não mantêm relações funcionais e formais.
3. A localização do bairro próximo à faixa de praia – ou seja, contígua ao bairro do Meireles, que constitui área de concentração de lazer e turismo da cidade. O centro da Aldeota serve de apoio e abastecimento a essa área praiana, a qual, por ter tido seu desenvolvimento retardado,¹⁸² não ensejou o surgimento de vias comerciais próximas à

¹⁸⁰ Essa estrutura reproduz, por justaposição e ampliação, o traçado em xadrez proposto por Adolfo Herbster em 1863.

¹⁸¹ A existência da barreira inicial, configurada pelo riacho Pajeú, dificultou as ligações do centro com o bairro da Aldeota. A ligação ainda hoje é feita de forma indireta, por meio de ruas estreitas e tortuosas, adaptadas ao traçado antigo da Cidade, não existindo, portanto, uma espacialização contínua.

¹⁸² A abertura da avenida Beira Mar só ocorreu no ano de 1963, quando o bairro da Aldeota já se firmara como zona residencial elegante.

orla marítima, a exemplo do que ocorreu em outras cidades litorâneas brasileiras, como o Rio de Janeiro e Recife. É significativa a relação entre os dois bairros, que possuem características semelhantes, no que se refere à população residente e usuária, funcionando o Meireles verdadeiramente como a “autêntica área de lazer” dos habitantes da Aldeota, em face da ausência de espaços públicos coletivos no bairro.

4. A mudança visível na função habitação, marcada pelo recente surgimento de novos padrões de apartamento, com áreas entre 60,00 a 80,00 m², atraindo uma população de classe média, antes sem acesso à moradia no bairro. Paralelamente, observa-se a migração da população de mais alta renda para outros bairros (Meireles e Edson Queiroz). Essa mudança constitui uma segunda fase (iniciada na segunda metade da década de 1990) da transformação do setor residencial no bairro, pois, num primeiro momento, como já foi visto, as residências unifamiliares foram substituídas por habitações multifamiliares. Atualmente, constata-se até a demolição de antigos prédios de três pavimentos, que são substituídos por arranha-céus com maior número de unidades, portanto, com maior aproveitamento do lote. Esse aumento da densidade provoca uma demanda maior por estabelecimentos de comércio e serviços para atender aos novos consumidores.
5. A terciarização crescente das atividades no bairro, caracterizada pelo surgimento de empresas de serviços modernos, *shoppings centers*, espaços empresariais (Torre Santos Dumont, Potenza, *Manhattan*, Etevaldo Nogueira, etc.), além de bancos¹⁸³, hospitais e clínicas modernas, o que torna a área um espaço diferenciado, em decorrência da tipologia das edificações, do aumento do fluxo de veículos e pedestres, etc.
6. Os novos programas arquitetônicos propostos, no sentido de concentrar num mesmo empreendimento as funções habitação, comércio, serviço e lazer, embora com a devida separação de acessos (exigência do usuário, que não admite a convivência concomitante de diferentes funções no mesmo edifício).
7. A caracterização do bairro como espaço de prestígio da Cidade, reduto da classe de mais alta renda, beneficiado com as conseqüências decorrentes deste fato, ao se tornar espaço privilegiado de investimentos do setor público. Somado a isso, o

¹⁸³ As agências bancárias da Aldeota localizam-se quase todas ao longo da av. Santos Dumont, configurando como a segunda maior concentração de bancos de Fortaleza, depois do Centro (fig. 20).

reconhecimento da área como de alto valor imobiliário na Cidade (o segundo maior, depois da av. Beira Mar), fato que passou (do ponto de vista do mercado imobiliário) a inviabilizar a construção da habitação unifamiliar. Se, por um lado, o modo de vida da população se expressa no espaço urbano, na aparência dos edifícios e no tipo de comércio, por outro lado, percebe-se que, apesar da condição de *locus* privilegiado da Aldeota e da concentração de recursos investidos, o bairro não possui espaços públicos de qualidade. Não há áreas verdes públicas nem equipamentos culturais significativos.

8. A enorme concentração de *shoppings* de pequeno e médio porte, em uma área restrita (num raio de aproximadamente 300,00m) (fig. 43), o que, além de causar transtornos com relação a congestionamentos de tráfego nas proximidades, condiciona o desenvolvimento da função comercial varejista no bairro. A preferência pelos *shoppings centers* reduz a uma quantidade relativamente pequena os estabelecimentos comerciais distribuídos ao longo das vias. Este fato, aliado à precariedade das calçadas e aos hábitos dos habitantes do bairro (do uso arraigado do automóvel e da exigência de conforto e segurança), não incentiva o fluxo dos consumidores nas ruas.
9. A mudança brusca no uso e ocupação de uma das principais vias do bairro, a avenida D. Luís, a qual, em poucos anos, se tornou-se um dinâmico eixo de comércio e serviços, transformada em um verdadeiro *open mall* linear, eliminando praticamente a função residencial preexistente. Restam apenas quatro residências unifamiliares nesta avenida, que apresenta, em toda a sua extensão, características específicas, pois não possui ligação direta com outros bairros. A expansão do centro da Aldeota em direção à avenida D. Luís lhe deu nova conformação, mais nuclear, diferente da anterior, de vinte anos atrás, linear, ao longo da avenida Santos Dumont.
10. A escassez de terrenos livres, aliada à falta de grandes lotes. Atualmente, para se construir no bairro, impõe-se a demolição de edificações, geralmente habitações unifamiliares. Contraditoriamente, verifica-se que existe grande quantidade de terrenos com capacidade de reutilização, desde que se adotasse um planejamento bem orientado, reunindo o Poder Público e a iniciativa privada. As diretrizes de um planejamento setorial integrador poderia constituir uma "saída" para os problemas que começam a surgir na área.

11. A existência de grandes áreas de estacionamento, superiores à demanda crescente, o que configura claramente uma forma de especulação imobiliária, pois encobre a estocagem de terrenos com vistas a uma utilização futura mais rentável. Essas áreas compõem o conjunto de lotes considerados como possuidores de grande potencial de reaproveitamento.
12. A inexistência de vias de grande porte no bairro, que o interliguem, de forma direta a diferentes áreas da cidade. A av. Santos Dumont, por exemplo, não une a Aldeota a bairros periféricos, fazendo a ligação apenas com o Centro e entre os bairros de classe média e média-alta. Por apresentarem, de maneira geral, um tráfego mais local e selecionado, as vias são as preferidas para o desenvolvimento imobiliário.

Todos esses aspectos, de uma maneira ou de outra, interferem na vocação do bairro como uma área de centralidade de porte na cidade, conferindo cada uma delas, em diferentes proporções, características relacionadas à condição de centro, espaço diferenciado na metrópole fortalezense.

Considerações finais

A pesquisa elaborada teve como objetivo principal estudar a constituição e consolidação da centralidade formada no bairro da Aldeota, em Fortaleza. A investigação detalhada do processo preocupou-se em examinar e analisar as transformações relevantes ocorridas na estruturação do espaço intra-urbano fortalezense, ainda não devidamente avaliadas até então.

Nesse sentido, o trabalho buscou identificar os principais fatores que provocaram o surgimento desse novo centro na Cidade, levando em conta a situação inicial do bairro como zona residencial de alta renda e o conseqüente acirramento da segregação espacial; a instalação dos primeiros estabelecimentos comerciais na área, ao mesmo tempo em que se iniciava o processo de deterioração do centro principal e a interferência da ação do Estado na consolidação dessa área como uma centralidade de porte na cidade de Fortaleza.

Paralelamente, o estudo procurou investigar as formas de inter-relação desse centro com o crescimento geral da cidade, com o objetivo de compreender e averiguar as mudanças provocadas na dinâmica interna de Fortaleza, uma vez que, conforme acentua Villaça (2001, p. 12), as alterações ocorridas em um elemento da estrutura urbana "altera todos os demais elementos e todas as demais relações".

O capítulo anterior, que analisa a centralidade da Aldeota como uma questão urbana, já se anuncia como parte conclusiva da dissertação, onde foram buscados referenciais teóricos necessários à compreensão da natureza da centralidade desenvolvida no bairro, bem como foram enfocados aspectos que permitiram identificar esse centro como um espaço diferenciado da cidade, com características próprias. Trata-se de uma área de difícil conceituação, contudo, bastante significativa no contexto da Cidade.

As dificuldades de conceituação procedem do fato de que, se, por um lado, não foi possível "classificar" o centro da Aldeota de forma definitiva em nenhum dos conceitos abordados de subcentro, centro expandido, novo centro, nova centralidade ou nova área de centralidade, por

outro lado, foi possível identificar esse espaço considerando suas características próprias e verificando suas especificidades. Todo o estudo empreendido sobre a questão da centralidade e acerca de conceitos recentes de centro tornou-se necessário à compreensão do fenômeno, proporcionando maior entendimento da produção do espaço urbano da Aldeota.

Configurou-se também indispensável a apreensão e análise dos diferentes conceitos relativos ao tema, tomados como instrumentos de observação e análise, já que expressões tais como "novas centralidades" vêm sendo usadas de forma indiscriminada e aleatória, sem a preocupação de um exame mais aprofundado sobre o processo. Assim, surgem definições imprecisas, que impedem de entender as transformações em curso. Trata-se de pequenas diferenças conceituais, todavia de relevante importância para o entendimento completo do fenômeno. Desta forma, a pesquisa elaborada procurou suprir a falta de elementos que analisem e expliquem, de maneira clarificadora, o significado de centro e a centralidade na estrutura urbana.

Alguns elementos enfocados no decorrer do trabalho ora podem ser retomados, no sentido de se fazer uma breve síntese do que foi verificado e analisado ao longo da pesquisa. O surgimento e desenvolvimento da centralidade do bairro da Aldeota estão ligados a fatores decisivos, que determinaram sua evolução, tais como:

- a caracterização do bairro como, inicialmente, uma zona residencial de alta renda e o papel decisivo desempenhado pela elite na produção e apropriação do espaço urbano, já que, como afirma Villaça (2001), a classe dominante controla a estruturação do espaço intra-urbano, determinando uma tendência de localização das zonas residenciais que ocupa, em função das condições de controle dos tempos de deslocamentos e de áreas ambientalmente mais agradáveis. Como consequência desse processo, foi possível observar:
 - a crescente segregação espacial resultante, evidenciada na Cidade;
 - a alocação de recursos por parte do Poder Público na área, que fazem dela um espaço privilegiado na cidade;
 - a concentração de um padrão mais elevado de comércio e serviços, dirigidos à população do bairro; e
 - a segregação e especialização crescente desse espaço.

- o desenvolvimento do bairro frente ao processo de metropolização (e descentralização) de Fortaleza, acarretando:
 - o surgimento de bairros contíguos, ao leste e ao sul;
 - a perda progressiva de importância do Centro principal na cidade de Fortaleza;
 - o papel desempenhado, como centro de abastecimento, local de trabalho e lazer para uma parte significativa da população fortalezense.

Ao mesmo tempo em que a classe dominante desenvolve um processo de contínua auto-segregação espacial em uma certa região da Cidade, grupos de empreendedores urbanos ligados ao mercado imobiliário dedicam-se à constante busca pelas “possibilidades econômicas dos lugares”, como entende Arantes (2000). A Cidade, portanto, além de se tornar alvo das práticas decorrentes da urbanização desigual, sofre a subordinação absoluta à lógica dos negócios, em detrimento de qualquer perspectiva de mudanças em favor da obtenção de uma melhor qualidade de vida urbana, no sentido de se minimizarem as disparidades e a segregação socioespacial.

Finalmente, o trabalho revelou também que o surgimento da centralidade da Aldeota, na zona leste, assim como a expansão e desenvolvimento imobiliário no rumo do eixo sudeste, revelaram-se como ocorrências problemáticas, principalmente pelo fato de que as necessidades de estruturação urbana absorvem consideráveis parcelas do orçamento público, redundando numa concentração espacial de renda e poder, em detrimento do desenvolvimento de outras regiões urbanas.

A análise do desenvolvimento da centralidade da Aldeota, portanto, possibilitou apreender a espacialidade desse fenômeno, além de constatar as formas de inter-relação de tal centralidade com a Cidade, bem como com as relações de poder que as distintas classes sociais exercem no espaço intra-urbano, principalmente aquelas de maior poder aquisitivo. A produção do espaço verificada no bairro evidencia, mais que tudo, a questão da segregação socioespacial dos usos e da própria condição da população.

Concluídas as análises sobre a forma como ocorreu a formação e desenvolvimento dessa centralidade, cabe discutir algumas das indagações que nortearam o trabalho, considerando determinadas tendências de evolução dessa área da Cidade.

A centralidade formada no bairro da Aldeota é um fato irreversível, não se discute. A forma particular de desenvolvimento e expansão do bairro impossibilita, no entanto, se chegar a conclusões definitivas sobre como se dará sua evolução, no tocante ao aspecto que assumirá no futuro mais remoto e que função predominante adotará. Além do mais, razões econômicas, políticas, sociais e físicas interferem no processo e podem reorientar o rumo dos acontecimentos.

Algumas considerações, todavia, podem ser formuladas, num exercício de prospecção, na tentativa de visualização de formas de desenvolvimento para essa área da Cidade.

Como questão inicial, pergunta-se: consolidará a Aldeota sua característica de centralidade marcante e de porte na cidade de Fortaleza, como tem sido até agora? Confirmará a tendência verificada, de transformação, em uma nova área de centralidade, em decorrência da terciarização e especialização crescentes? Continuará a se desenvolver de forma aleatória e sem critérios adequados, alheia a um planejamento efetivo e bem direcionado, neste caso condenada a se transformar também num espaço deteriorado, à semelhança do Centro da Cidade?

A escassez de terrenos grandes e baratos no bairro, com boa infra-estrutura, condizentes com as pretensões de expansão de investidores, assim como o elevado preço dos terrenos, faz com que o capital já busque áreas com potencial para instalação de novos empreendimentos, criando outras áreas de centralidade. As áreas atualmente consolidadas poderão vir a entrar em processo de saturação (como espaço ou como investimento), no instante em que "o capital (incorporadoras, construtoras, administradoras, enfim, a indústria imobiliária) sai à procura de novos enclaves para colonizar" (TOURINHO, 2004, p. 346).

Nesse sentido, o surgimento, conquanto embrionário, de uma nova área de centralidade no sudeste da Cidade, tendo como eixo a avenida Washington Soares, pode também vir a interferir no futuro do bairro da Aldeota. O novo vetor de expansão da Cidade conta com melhores condições de acessibilidade e novas possibilidades de crescimento, haja vista a grande disponibilidade de áreas não ocupadas e situadas ainda mais a barlavento que a Aldeota. A remoção dos aspectos negativos do desenho das atuais seções da via (*recentemente transformada em rodovia estadual, o que dificulta a plena conformação da centralidade*), pode consolidar essa área, criando um novo foco de interesse na Cidade.

Assim, diante de tais previsões, o desenvolvimento da Aldeota parece estar, por um lado, também relacionado com essas novas dinâmicas urbanas, com esses novos centros criados pelo capital, e, de outra parte, dependente da capacidade (ou não) de provocar um processo de declínio e deterioração na centralidade existente no bairro. Se tais prognósticos virão de fato se confirmar, é questão de tempo. Tudo dependerá da forma como se desenvolve a Cidade, dos processos urbanos postos em curso recentemente.

Com efeito, vale perguntar que tipo de intervenções poderiam ser implementadas no bairro a fim de se evitar que venha a ocorrer uma possível decadência e que muitos dos conflitos constatados atualmente não possam comprometer a qualidade de vida urbana nessa importante área da Cidade. Até agora, avulta como dado significativo a ausência de operações urbanas de porte, que consigam gerar importantes alterações no espaço do bairro e na Cidade (aberturas de grandes vias de interligação, reestruturação fundiária, desejáveis padrões de ocupação do solo, etc.)

No que se refere à sua expansão física, observa-se que, apesar do crescente adensamento do bairro, ainda existe quantidade significativa de terrenos livres¹⁸⁴, bem como se notam espaços com grande potencial de reocupação, o que pode se constituir uma "saída" para a evolução do bairro nas próximas décadas.

Com base na constatação do potencial de reuso da área, quadras inteiras poderiam conhecer novas propostas de uso e ocupação do solo, como forma de reestruturação espacial, alcançada por meio de projetos urbanísticos de maior amplitude. Esses projetos deveriam objetivar a ampliação e a valorização dos espaços públicos livres, a instalação de equipamentos de natureza cultural, a criação de vias de pedestres com boas condições de segurança e acessibilidade, o reordenamento do sistema viário, o tratamento paisagístico, a reestruturação das redes de infra-estrutura, enfim, promover mudanças que viessem resultar em uma nova configuração espacial, tendo em vista a melhoria da qualidade de vida urbana.

Operações conjuntas, firmadas entre o Poder Público, a iniciativa privada, os moradores e usuários do bairro poderiam buscar opções que reformulassem o modo de tratar o espaço urbano e proporcionassem intervenções adequadas, no sentido de proporcionar melhoramentos significativos no espaço do bairro e da Cidade. Assim, parcelas da sociedade civil comprometidas com a cidadania, em parceria com o Estado, poderiam concorrer para a

¹⁸⁴ A grande maioria dos terrenos livres é ocupada atualmente como área destinada a estacionamentos.

criação de uma cidade mais justa, viável, diversificada, dentro da grande complexidade presente na atualidade.

Sabe-se, entretanto, como se torna difícil a concretização de propostas desta natureza, pois é reconhecida, desde tempos idos¹⁸⁵, a mentalidade imediatista da iniciativa privada dos cearenses, sempre na busca insaciável de maiores ganhos, em detrimento de uma vida urbana mais digna, que beneficie toda a população.

Ainda com relação ao futuro do bairro, há que se pensar nas formas de ligação dessa área com outros bairros da cidade, sobretudo com o Centro e o Meireles, fato que também pode alterar, de certa forma, seu desenvolvimento.

Projetos de requalificação dos centros tradicionais (sempre em foco nos recentes debates urbanísticos) vêm sendo implementados em grandes metrópoles no Brasil e no mundo. Prospera, atualmente, a substituição do discurso de crise dos Centros pelo de revalorização de áreas centrais¹⁸⁶, entendidas como pontos estratégicos para atender às demandas de competitividade entre cidades por recursos regionais ou mundiais. Esses processos, se viabilizados, em Fortaleza, poderiam efetivar a ligação franca do Centro tradicional com a Aldeota, reconfigurando-o, futuramente, como espaço de prestígio da Cidade.

Quanto ao contíguo bairro do Meireles, ao norte, exhibe as mesmas características de tipologia construtiva¹⁸⁷, apresentando uma continuidade espacial bem uniforme, apesar de ambos os bairros, Meireles e Aldeota, apresentarem características bastante diversas, todavia comuns na função residencial. O Meireles constitui a verdadeira área de lazer dos habitantes da Aldeota, que é carente de espaços públicos de qualidade. A orla marítima funciona, assim, como a "grande praça" da Aldeota, pela proximidade e pela ausência de áreas livres públicas nesta última. Percebe-se, aliás, uma "simbiose" cada vez maior entre os dois bairros.

Com relação à expansão da Aldeota na direção leste, ao longo da av. Santos Dumont, sobretudo nas proximidades da rua Prof. Dias da Rocha, verifica-se uma ruptura significativa na forma de uso e ocupação do solo, já que praticamente inexistem edificações de

¹⁸⁵ Propostas de antigos planos urbanísticos como o de Nestor de Figueiredo (1933) e Saboya Ribeiro (1947) não foram concretizadas porque interferiam nos interesses dos proprietários de terras, que não queriam ser prejudicados, dificultando assim o desenvolvimento coletivo da Cidade.

¹⁸⁶ Nesse sentido o tema do Centro tornou-se objeto de uma série de programas urbanísticos e, de maneira mais ampla, de um movimento de revalorização do patrimônio histórico e cultural presente nas áreas centrais das cidades, na redefinição de seu significado, resultante de processos referentes à instauração, consolidação e transformação desses núcleos ao longo do tempo.

¹⁸⁷ Ambos os bairros são zona residencial de alta renda, e seus edifícios se assemelham bastante, muitas vezes sendo difícil identificar, pela característica construtiva da edificação, a distinção entre os dois bairros.

reconhecida qualidade construtiva. Trata-se, porém, de uma área de alto valor imobiliário e que serve de via de acesso a outros bairros nobres, em condições, portanto, de participar de um processo de requalificação, estabelecendo maior continuidade espacial, hoje inexistente.

Quanto às intervenções urbanas a serem realizadas nessa área da metrópole fortalezense, existe ainda a previsão (embora a longo prazo) da implantação da linha leste do sistema metroviário - o Metrofor - que certamente trará impactos significativos, inclusive para a Cidade como um todo. Intervenções desta natureza, que constituem instrumentos de reestruturação da área, poderão redirecionar o desenvolvimento urbano e desencadear um processo de transformações urbanísticas e ambientais positivas, trazendo benefícios para todo o bairro.

Todas essas considerações quanto ao desenvolvimento dessa área são meramente especulativas. A curto prazo, restam, portanto, apenas questões e indagações do que pode vir a ocorrer no bairro, em consequência de um processo de transformações marcado por crescentes incertezas que ora se evidencia, tanto na Aldeota, como, de resto, em toda a Fortaleza.

Diante deste quadro, o planejamento urbano deve ser valorizado como um importante instrumento de desenvolvimento, capaz de direcionar as práticas e processos de intervenção, no sentido de elaborar propostas que articulem os diversos espaços fragmentados e desarticulados — resultantes de um processo de urbanização em curso. O planejamento eficaz pode garantir a inserção desses espaços na cidade contemporânea, por meio de intervenções que venham conferir valor às especificidades locais, além de promover novas práticas socioespaciais, minimizando as disparidades e a segregação socioespacial.

A pesquisa empreendida buscou trazer como contribuição o entendimento da estruturação da centralidade do bairro da Aldeota, baseado na reflexão sobre parte da dinâmica do espaço intra-urbano de Fortaleza. Tem-se a certeza, no entanto, de que o assunto não foi esgotado, estimulando, sem dúvida, novas investigações, em vista de uma melhor compreensão de como se dará a evolução dessa área.

Este trabalho não tem pretensões, pois, de formular nem de "fechar questões". Ao contrário, admite-se que se trata de um estudo aberto a reformulações e que deve ser complementado

no decorrer do tempo, tendo em vista tanto a complexidade com que se verificam as práticas urbanas, bem como a evolução que ocorre no bairro (e na Cidade).

Paira a certeza, entretanto, de que, apesar do enorme esforço e do empenho despendidos, das dificuldades encontradas ao longo de todos esses meses de trabalho árduo e, evidentemente, das falhas que possam existir, o trabalho foi de especial importância e extremamente válido para sua autora. Sem dúvida está incompleto, por não poder abranger a universalidade de tema tão vasto, mas possibilitou compreender a forma como se verifica a produção do espaço urbano numa área da Cidade de Fortaleza, de características tão peculiares. Por outro lado, forneceu a oportunidade de promover maior aprofundamento teórico do tema, bem como de também questionar determinados problemas que, de uma forma ou de outra, interferem na organização do espaço urbano.

Faz-se necessário admitir, por fim, que o trabalho não se esgota com esta dissertação. Muitas questões ora tratadas – e outras não mencionadas – podem vir a ser objeto de estudos futuros, pela importância que assume esse espaço na Cidade. Trata-se, em suma, apenas de uma visão - entre outras possíveis - lançada sobre a questão da centralidade intra-urbana de Fortaleza.

Referências Bibliográficas

- ANDRADE, Margarida Júlia S. Onde moram os operários. Vilas operárias em Fortaleza: 1920 - 1945. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) UFBA, Salvador, 1990.
- ARANTES, Otilia (org.) A Cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Petrópolis, Vozes, 2001.
- AZEVEDO, Aroldo de. A Cidade de São Paulo. Estudos de Geografia Urbana. São Paulo, Companhia Editora Nacional, 1958.
- BERNAL, Cleide A metrópole emergente. Fortaleza, Edições UFC/Banco do Nordeste do Brasil S/A, 2004.
- BORJA, Jordi. "La ciudad Mundial". In: MEYER, R.M.P. & GROSTEIN, M. D. (coord.). Memória do Encontro Centro XXI: preparatório do Seminário Internacional. São Paulo, 1995. Associação Viva o Centro.
- BORJA, Jordi. "Urbanização e Centralidade". In: Os Centros das Metrópoles: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI. São Paulo, Editora Terceiro Nome, 2001.
- CAMPOS, Eduardo. Os Vizinhos. Fortaleza, Expressão Gráfica, 2001.
- CAMPOS, Cândido Malta. Da praça à centralidade: Evolução da idéia de centro na cidade brasileira. Mimeo. Artigo apresentado no VIII Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. Niterói, 2004.
- CAMPOS FILHO, Cândido Malta. Cidades Brasileiras: seu Controle ou o Caos. São Paulo, Studio Nobel, 1992.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana. São Paulo, Contexto, 2001.
- CARVALHO, Jáder. Aldeota. São Paulo, Livraria Exposição do Livro, 1963.
- CARTAXO FILHO, Joaquim. A Cidade fatual. Fortaleza, Imprensa Universitária, 2000.
- CASTRO, José Liberal de. Fatores de localização e expansão da cidade de Fortaleza. Fortaleza, Imprensa Universitária - UFC, 1977.
- _____. "Cartografia Urbana de Fortaleza na Colônia e no Império". In: Fortaleza: A administração Lúcio Alcântara - março 1979 - maio 1982. Fortaleza, Prefeitura Municipal de Fortaleza, 1982.
- _____. "Ceará, sua arquitetura e seus arquitetos". In: Cadernos Brasileiros de Arquitetura: panorama da Arquitetura cearense Vol. I, São Paulo, Projeto Editores, 1982.
- _____. "Arquitetura Eclética de Fortaleza", In: FABRIS, Annateresa (org.) Ecletismo na Arquitetura Brasileira. São Paulo, Nobel / EDUSP, 1987.

- _____. "Contribuição de Adolfo Herbster à forma urbana de Fortaleza". In *Revista do Instituto do Ceará* nº 108. Fortaleza, 1994.
- CASTELLS, Manuel. *A questão urbana*. São Paulo, Paz e Terra, 2000.
- _____. *A Sociedade em rede: a era da informação: economia, sociedade e cultura*. São Paulo, Paz e Terra, 1999.
- _____. "A Intervenção Administrativa nos Grandes Centros Urbanos", in *Espaço & Debates* nº 6 - Revista de Estudos Regionais e Urbanos. São Paulo, Cortez, 1982.
- CAVALCANTE, Sylvia. *Modelo para estruturação de um projeto de pesquisa*. Fortaleza, (mimeo), 1997.
- CENTRO JOSUÉ DE CASTRO E INSTITUTO PÓLIS. *Desafios da gestão municipal democrática/ Fortaleza – 1993-1996*. Recife / São Paulo, 1998.
- CORRÊA, Roberto Lobato: *O espaço urbano*. São Paulo, Ática, 1995.
- COSTA, Maria Clélia Lustosa. *Cidade 2000: expansão urbana e segregação espacial em Fortaleza*. Dissertação (Mestrado) Departamento de Geografia, FFCLH - USP – São Paulo, 1988.
- DAVIS, Mike. *Cidade de quartzo – escrevendo o futuro em Los Angeles*. São Paulo, Página Aberta, 1993.
- DELLE DONNE, Marcella. *Teorias sobre a cidade*. São Paulo, Martins Fontes, 1979.
- DIÓGENES, Beatriz Helena Nogueira. *Aldeota, um bairro em mutação*. Monografia (Curso de Especialização e Instrumentação Crítica em Arquitetura e Urbanismo). Mimeo, Fortaleza, DAU/UFC, 1984.
- FERNANDES, F.R. *Transformações espaciais no centro de Fortaleza: estudo crítico das perspectivas de renovação urbana*. Dissertação (Mestrado em Geografia) PRODEMA – UFC, Fortaleza, 2004.
- FERREIRA, João Sette Whitaker. *São Paulo: o mito da cidade global*. Tese (doutorado) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2003.
- FREITAS, Mirtes. *A Cidade dos clubes – modernidade e "glamour" na Fortaleza de 1950- 1970 – Dissertação (Mestrado em História), UFC – Fortaleza, 2003.*
- FRÚGOLI JR. *Centralidade em São Paulo – Trajetórias, conflitos e negociações na Metrópole*. São Paulo, Cortez, 2000.
- GIDDENS, Anthony. *As conseqüências da modernidade*. São Paulo, UNESP, 1991.
- GIDEON, Sigfried. *Space, time and architecture*. Cambridge, Harvard Press, 1954.
- GIRÃO, Raimundo. *Geografia estética do Ceará*. Fortaleza, Banco do Nordeste do Brasil, 1979.
- GOITIA, Fernando. *Breve história do urbanismo*. Madrid, Alianza Editorial, 1968.

GOMES, Ione Arruda. *Imagens indelévels – Primeiros contatos com o bairro Aldeota*. Fortaleza, Stylus Comunicações, 1991.

GOTTDIENER, Mark. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo, Edusp, 1993

_____. "A teoria da crise e a reestruturação espacial: o caso dos Estados Unidos." In: VALADARES, L. e PRETEICELLE, E. *Reestruturação urbana. Tendências e desafios*. São Paulo, Nobel, 1990.

GUNN, Philip O.M. *As novas elites e o nordeste: o pacto cearense de cooperação - mimeo*, Projeto IDEC, São Paulo, 1994.

HARVEY, David. *A justiça social e a cidade*. São Paulo, Hucitec, 1980.

HARVEY, David. *Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural*. São Paulo, Loyola, 1993.

HARVEY, David. "*O Trabalho, o Capital e o Conflito de Classes em torno do Ambiente Construído nas Cidades Capitalistas Avançadas*". *Espaço & Debates* nº 6. São Paulo, NERU, Jun/Set 1982.

INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL / CEARÁ e Associação dos Docentes da UFC – *Carta de Fortaleza / Uma cidade em questão*. Fortaleza, 1992.

Jornal Diário do Nordeste

Jornal O Nordeste

Jornal O Povo

JUCÁ, Gizafran N. M. *Verso e reverso do perfil urbano de Fortaleza*. Fortaleza, Annablume, 2003.

LAMAS, José M. Rossano Garcia. *Morfologia urbana e desenho da cidade*. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian, 1992.

LECOCQ-MÜLLER, Nice L. "A Área Central da Cidade", in AZEVEDO, Aroldo (org.) *A cidade de São Paulo – Estudos de Geografia Urbana*. São Paulo, Cia Editora Nacional, 1958.

LEFEBVRE, Henri. *O Direito à cidade*. São Paulo, Centauro, 2001.

LIMA, Antônio Cláudio F. 'O Ceará e as Questões Estratégicas', in *Anuário do Ceará 2004*. Fortaleza, Fundação Demócrito Rocha, 2004.

LINHARES, Paulo. *Uma cidade de água e sal – por uma antropologia do litoral nordeste sem cana e sem açúcar*. Fortaleza, Fundação Demócrito Rocha, 1992.

LOMBARDO, Magda. *Ilha de calor na metrópole – o exemplo de São Paulo*. São Paulo, Hucitec, 1985.

LOJKINE, Jean. *O Estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo, Martins Fontes, 1981.

- MARQUES, Regina Elizabeth do Rego Barros. *Urbanização, dependência e classes sociais: o caso de Fortaleza*. Dissertação (mestrado em Ciências Sociais). Fortaleza, 1986.
- MEYER, Regina & GROSTEIN, Marta Dora: *São Paulo MetrÓpole*. São Paulo, Edusp/Imprensa Oficial, 2004.
- MUMFORD, Lewis. *A cultura das cidades*. Belo Horizonte, Itatiaia, 1961.
- NOBRE, Eduardo. *Reestruturação econômica e território. Expansão recente do terciário na marginal do rio Pinheiros*. Tese (doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo, FAU-USP, 2000.
- PENTEADO, Antônio Rocha. *Belém – estudo de Geografia Urbana*. Belém, Universidade Federal do Pará, 1968.
- PEQUENO, Luis Renato. *Desenvolvimento e degradação do espaço intra-urbano em Fortaleza*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) São Paulo, FAU-USP, 2002.
- PIERSON, Donald. *Estudos de Ecologia Urbana Tomo I – Leituras de Sociologia e Antropologia Social*. São Paulo, Martins, 1970.
- PORTAS, Nuno. "As políticas de reforço das centralidades". In: *Os Centros das MetrÓpoles: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI*. São Paulo, Editora Terceiro Nome, 2001.
- PONTE, Sebastião Rogério da. *Fortaleza belle époque: reformas urbanas e controle social*. Fortaleza, Fundação Demócrito Rocha, 1999.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA. *Plano Hélio Modesto*. Fortaleza, 1963.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA. *Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza - PLANDIRF*. Fortaleza, 1972.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA. *Lei 4486*. Fortaleza, 1975.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA. *Lei 5122-A*. Fortaleza, 1979.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA. *Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano*. Fortaleza, 1992.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA. *Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental*. Fortaleza, 2004.
- QUIVY, Raymond. *Manual de investigações em Ciências Sociais*. Lisboa, Gradiva, 1992.
- ROSNER, Waultraut, e VILSMAIER, Uli. "*Planificación Urbana versus Autoregulacion: la Ciudad de Fortaleza como Tablero de Juego de Diferentes Agentes*". In: *Scripta Nova Revista Eletrônica de Geografia y Ciências Sociales*. Barcelona, Universidade de Barcelona, nº 99, 2001.
- SANTANA, Andréa Maria Sobreira. *O desenho urbano e a climatologia em Fortaleza*. Dissertação (Mestrado em Geografia) São Paulo, Departamento de Geografia, FFLCH – USP, 1997.

- SANT'ANA, Maria Josefina Gabriel – Avenida Paulista no contexto da expansão da área metropolitana de São Paulo — Proposição para um conceito de centro expandido. Dissertação (mestrado) Departamento de Ciências Sociais. FFLCH – USP. São Paulo, 1981.
- SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. São Paulo, Hucitec, 1994.
- _____. *Brasil – Território e sociedade no início do século XXI*. São Paulo, Record, 2003.
- SILVA, José Borzachiello. "A Cidade Contemporânea no Ceará", in *Nova História do Ceará*, Fortaleza, Demócrito Rocha, 2001.
- _____. *Os incomodados não se retiram: uma análise dos movimentos sociais em Fortaleza*. Fortaleza, Multigraf, 1992.
- SILVA FILHO, Antônio Luiz Macedo e. *Paisagens do consumo – Fortaleza no tempo da segunda Grande Guerra*. Fortaleza, Museu do Ceará, 2002.
- SINGER, Paul. *Economia política da urbanização*. São Paulo, Brasiliense, 1983.
- SOUZA, Maria Salete de. *Fortaleza – Uma análise da estrutura urbana*. 3º Encontro Nacional de Geógrafos. AGB, Fortaleza, 1978.
- SOUZA, Simone *et alii*. *Fortaleza – a gestão da cidade (uma história político-administrativa)*. Fortaleza, UFC, NUDOC, 1994.
- SPOSITO, Maria Encarnação B. *Reestruturação da Cidade*. In: MELO, Jayro. *Região, cidade e poder*. São Paulo, GAsPERR, 1996.
- VALADARES, Lícia, e PRETECEILLE, Edmond. *Reestruturação urbana. Tendências e desafios*. São Paulo, Nobel, 1990.
- VARGAS, Heliana Comin. *Comércio - Localização estratégica ou estratégia na localização*. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas). São Paulo, FAUUSP, 1992.
- _____. *Espaço terciário – O lugar, a Arquitetura e a imagem do Comércio*. São Paulo, Senac, 2001.
- VILLAÇA, Flávio. *A estrutura territorial da metrópole sul brasileira: áreas residenciais e comerciais*. Tese (doutorado em Geografia) FFLCH-USP São Paulo, 1978.
- _____. "Efeitos do Espaço sobre o Social na Metrópole Brasileira". In: *Anais do VII Encontro Nacional da ANPUR*. Recife, 1997.
- _____. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo, Studio Nobel, 2001.
- TASCHNER, Susana P. "A cidade dos anéis". In: RIBEIRO, L.C.Q. *O futuro das metrópoles*. Rio de Janeiro, Revan, 2000.
- TAYLOR, Griffith. *Geografia Urbana*. Barcelona, Ômega, 1954.
- TOURINHO, Andréa de Oliveira. *Do Centro aos centros: bases teórico-conceituais para o estudo da centralidade em São Paulo*. Tese (doutorado em Arquitetura e Urbanismo) FAU-USP. São Paulo, 2004.