



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS**  
**DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

**FRANCISCO ANTÔNIO CARNEIRO DA SILVA**

**EXPANSÃO URBANA DE FORTALEZA PELOS LOTEAMENTOS POPULARES  
PERIFÉRICOS: O CASO DO PARQUE ALTO ALEGRE – MARACANAÚ-CE**

**FORTALEZA**

**2014**

FRANCISCO ANTÔNIO CARNEIRO DA SILVA

EXPANSÃO URBANA DE FORTALEZA PELOS LOTEAMENTOS POPULARES  
PERIFÉRICOS: O CASO DO PARQUE ALTO ALEGRE – MARACANAÚ-CE

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Geografia. Área de concentração: Dinâmica Ambiental e Territorial.

Orientador: Dr. Luis Renato Bezerra Pequeno

FORTALEZA

2014

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação  
Universidade Federal do Ceará  
Biblioteca de Ciências e Tecnologia

- 
- S58e Silva, Francisco Antônio Carneiro da.  
Expansão urbana de Fortaleza pelos loteamentos populares periféricos : o caso do Parque Alto Alegre – Maracanaú-Ce / Francisco Antônio Carneiro da Silva. – 2014.  
164 f. : il. color.
- Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Departamento de Geografia, Programa de Pós-Graduação de Geografia, Fortaleza, 2014.  
Área de concentração: Dinâmica Ambiental e Territorial.  
Orientação: Prof. Dr. Luis Renato Bezerra Pequeno.
1. Planejamento urbano. 2. Loteamento. 3. Periferias. I. Título.

FRANCISCO ANTÔNIO CARNEIRO DA SILVA

EXPANSÃO URBANA DE FORTALEZA PELOS LOTEAMENTOS POPULARES  
PERIFÉRICOS: O CASO DO PARQUE ALTO ALEGRE – MARACANAÚ-CE

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Geografia. Área de concentração: Dinâmica Ambiental e Territorial.

Aprovada em 05 / 11 / 2014.

BANCA EXAMINADORA:

Dr. Luis Renato Bezerra Pequeno

Dr. Luis Renato Bezerra Pequeno (orientador)  
Universidade Federal do Ceará - UFC

Dra. Maria Clélia Lustosa Costa

Dra. Maria Clélia Lustosa Costa (examinadora interna)  
Universidade Federal do Ceará – UFC

Dra. Zenilde Baima Amora

Dra. Zenilde Baima Amora (examinadora externa)  
Universidade Estadual do Ceará – UECE



A Deus.

À minha esposa Elizete, por ter compartilhado todos os momentos na produção deste trabalho.

Aos meus pais, por todo amor e carinho.

Aos moradores que lutam diariamente pela moradia nas periferias deste país.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a Deus por tudo que fez em minha vida durante esse tempo. Hoje posso repetir as palavras do profeta: “até aqui me ajudou o Senhor!”. Agradeço aos meus pais pela compreensão e apoio em todos os momentos. Mãe, obrigado por acreditar e torcer por mim. Pai, eu me orgulharei sempre do senhor. Ao meu irmão Tiago, que também torce pelo meu sucesso. Muito obrigado a todos.

Agradeço à Elizete, minha querida esposa pelo apoio irrestrito. Sei que esse período foi muito complicado para nós, meu amor, mas agora terei muito mais tempo para cuidar de você. Eu te amo muito.

Agradeço a todos os professores que, de alguma forma, contribuíram com esse trabalho. Um agradecimento especial ao prof. Renato Pequeno que pacientemente me orientou nessa pesquisa e às professoras Clélia Lustosa e Ana Maria Matos que participaram do exame de qualificação.

Agradeço aos meus amigos geógrafos Carlos Josué e Eugênia Andrade. Josué, obrigado por aquela ligação de celular que me fez tomar decisões importantes nessa pesquisa. Eugênia, obrigado por estar sempre disponível para ajudar.

Agradeço aos meus amigos e colegas da escola onde trabalho. Agradeço também aos meus vários alunos, em especial Letícia, Thomas e Andreza que acompanharam minhas andanças no loteamento Parque Alto Alegre durante os trabalhos de campo.

Agradeço aos funcionários públicos do Arquivo da Câmara dos Vereadores de Fortaleza e da Imprensa Oficial do Município de Fortaleza que me ajudaram no acesso à legislação utilizada na pesquisa. À servidora Águeda Ribeiro da prefeitura de Fortaleza que me forneceu dados dos loteamentos em Fortaleza. Aos funcionários do departamento de Controle Urbano da Prefeitura de Maracanaú que me repassaram dados e me tiraram várias dúvidas referentes aos loteamentos de Maracanaú.

Agradeço aos moradores entrevistados no loteamento Parque Alto Alegre. Estes foram bem solícitos em fornecer as informações mais importantes deste trabalho. Agradeço por todas as informações, todos os copos com água, além do oferecimento de café e sucos. Pude constatar que a periferia é composta predominantemente de pessoas maravilhosas.

## RESUMO

Compreender a produção e a expansão da periferia da cidade é uma árdua tarefa. O termo periferia surge nos estudos urbanos para dar conta de uma realidade que se impôs devido ao crescimento das cidades. Essa dificuldade de compreensão reside no fato da expansão urbana acontecer cada vez mais rápida, redefinindo limites e usos do espaço chamado de periferia. A abertura de loteamentos foi um processo importante na expansão urbana e na formação de periferia em muitas cidades do Brasil. Por meio do parcelamento de grandes glebas, o solo deixava seu uso rural para assumir funções socialmente urbanas. Ao mudar o uso, mudam-se também as formas de obtenção de lucros daqueles que detêm a propriedade da terra. Nesse novo contexto, a terra passa a ter um valor que é produzido socialmente pelos diversos agentes produtores do espaço urbano. Todavia, esse valor é apropriado por uma minoria que possui a propriedade da terra. O alto valor da terra impede muitas pessoas de adquirir terra em um loteamento regular com infraestrutura urbana básica. O loteamento ilegal (clandestino ou irregular) é uma das alternativas que essas pessoas têm para ter acesso à terra. Este trabalho se propõe a analisar o processo de expansão urbana de Fortaleza, uma metrópole regional do Nordeste brasileiro, considerando os agentes produtores do espaço presentes nos loteamentos populares periféricos. Os procedimentos adotados na pesquisa foram: revisão bibliográfica acerca da produção social do espaço urbano; pesquisa institucional, com leitura crítica das leis referentes ao parcelamento do solo e Planos Diretores Municipais de Fortaleza e Maracanaú e análise do banco de dados de Cadastros de Loteamentos dos dois municípios; e estudo de caso realizado no loteamento Parque Alto Alegre, com a realização de entrevistas quanti-qualitativas. Localizado no município de Maracanaú e limítrofe com a periferia sudoeste de Fortaleza, esse loteamento apresenta muitas deficiências em relação às infraestruturas, aos equipamentos e serviços urbanos e à mobilidade urbana. A discussão sobre a expansão dos loteamentos populares em Fortaleza e na RMF possibilitou algumas conclusões, tais como: os loteamentos populares não constituem uma realidade apenas do município Fortaleza, tendo se tornado uma questão metropolitana desde a década de 1980; a autoconstrução é o principal processo de aquisição da casa própria do morador pobre. Todavia, a aquisição da casa própria não soluciona seus problemas de moradia, visto que a deficiência de saneamento ambiental e as dificuldades de mobilidade são também características do loteamento popular na periferia da metrópole.

**Palavras-chave:** expansão urbana, periferia, loteamento popular.

## ABSTRACT

Comprehending the production and the expansion on the periphery of the city is a hard task. The term periphery arises in urban studies to account for a reality that was imposed due to the growth of the cities. This difficulty of understanding lies in the fact that urban expansion happens faster and faster, redefining limits and uses of the space called periphery. The opening of urban allotments was an important process in the urban expansion and the formation of the periphery in many cities in Brazil. The soil has left its rural use to undertake social urban functions through the parceling of large fields. Since the soil use has been changed, the ways the owners of the lands obtain profit have changed as well. In this new context, the land has a new value which is produced socially by different producers of urban space. However, this value belongs to the minority who has the ownership of the land. The high value of the land prevents many people from purchasing land in a regular allotment with basic urban infrastructure. Illegal allotment (clandestine or irregular) is an alternative that these people have in order to have access to land. This study aims to analyze the process of urban expansion of Fortaleza, a regional metropolis in the Brazilian Northeast, considering the space producing agents present in popular peripherals subdivisions. The procedures adopted in the research were: literature review on the social production of urban space; institutional research, with critical reading of the laws pertaining to land subdivision and Municipal Master Plans of Fortaleza and Maracanaú and analysis of database Registers of Allotments in the two towns; and a case study in Parque Alto Alegre allotment, with quantitative and qualitative interviews. This allotment is located in Maracanaú and borders the southwestern outskirts of Fortaleza. It has many deficiencies in relation to infrastructure, equipment, urban services and urban mobility. The discussion on the expansion of popular allotments in Fortaleza and in Fortaleza Metropolitan Region enabled some conclusions, such as the popular allotments are not only a reality of Fortaleza, they have become a metropolitan issue since the 1980s. Building their houses has been the main process in which poor people have acquired their own habitation. However, home- ownership does not solve the housing problems, since deficiency of environmental sanitation and mobility difficulties are also characteristics of the allotments on the outskirts of metropolis.

**Key words:** urban expansion, periphery, popular allotment

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mancha urbana de Fortaleza e parte da RMF .....	86
Figura 2 - Trecho das ruas onde se localizam os domicílios componentes da amostragem .....	91
Figura 3 - Planta do loteamento Parque Alto Alegre .....	93
Figura 4 - Área comprada por Sancho .....	95
Figura 5 - Área desapropriada para construção da Rodovia Federal 4º Anel Viário .....	98
Figura 6 - Locais designados no projeto do loteamento para construção de praças.....	99
Figura 7 - Bairros de Fortaleza de onde se localizam as antigas residências dos moradores do Parque Alto Alegre .....	110
Figura 8 - Casa à venda na Rua Geraldo Nobrega, Alto Alegre II.....	114
Figura 9 - Proprietário auxiliando pedreiro em obra na sua casa .....	123
Figura 10 - Rua Francisco Inácio (rua 3), Alto Alegre II .....	125
Figura 11 - Lixo sendo queimado no cruzamento da Rua 1 com a Travessa Agostinho de Nóbrega (Travessa 6) .....	132
Figura 12 - Travessa 14, vala passa no meio da rua trazendo incomodo para os moradores .....	133
Figura 13 - Percurso das linhas de ônibus que atendem o loteamento Parque Alto Alegre .....	134
Figura 14 - Ruas pavimentadas no loteamento Parque Alto Alegre.....	137
Figura 15 - Escolas próximas ao loteamento Parque Alto Alegre .....	138
Figura 16 - Construção de terceiro pavimento em residência na rua Fausto Santos no Alto Alegre II.....	139
Figura 17 - Centro de distribuição Rabelo .....	141
Figura 18 - Campo de futebol da rua 21, Alto Alegre I .....	142

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - População urbana e rural no Brasil (1940 – 1970) .....	46
Gráfico 2 - Percentual de pessoas ocupadas por domicílio .....	107
Gráfico 3 - Escolaridade dos responsáveis de domicílio no Parque Alto Alegre .....	108
Gráfico 4 - Naturalidade dos moradores entrevistados .....	108
Gráfico 5 - Motivo de vir morar no Alto Alegre .....	111
Gráfico 6 - Instrumento de garantia de compra do imóvel.....	117
Gráfico 7 - Quantidade de tempo para deixar a casa no atual estado .....	122
Gráfico 8 - Pessoas que trabalham na construção das casas.....	123
Gráfico 9 - Obras a serem realizadas para que a casa seja considerada pronta .....	125
Gráfico 10 - Pontos negativos do local segundo os moradores .....	129
Gráfico 11 - Abastecimento de água no loteamento Parque Alto Alegre .....	130
Gráfico 12 - Esgotamento sanitário no loteamento Parque Alto Alegre .....	131
Gráfico 13 - Destinação do lixo produzido nos domicílios do loteamento Parque Alto Alegre.....	132

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Evolução dos loteamentos implantados em Fortaleza (1931 – 2002).....	53
Mapa 2 - Incorporação de terras por loteamentos em Fortaleza em relação ao sistema viário de 1931.....	54
Mapa 3 - Incorporação de terras por loteamentos em Fortaleza entre 1932 e 1947 em relação às vias principais em 1947, segundo o Plano de Remodelação e Extensão da Cidade de Fortaleza (1947-1948).....	57
Mapa 4 - Incorporação de terras por loteamentos em Fortaleza entre 1948 e 1961 em relação ao sistema viário de 1962.....	60
Mapa 5 - Incorporação de terras por loteamentos em Fortaleza entre 1962 e 1979 em relação ao sistema viário de 1972.....	64
Mapa 6 - Incorporação de terras por loteamentos em Fortaleza entre 1980 e 2002 em relação ao sistema viário de 1996 (cartografia usada no PDPFor 2009) .	69
Mapa 7 - Áreas incorporadas à malha urbana por loteamentos, favelas, áreas de risco e conjuntos habitacionais em Fortaleza.....	83
Mapa 8 - Loteamentos sem informação da data de aprovação no Cadastro de Loteamentos da Prefeitura de Fortaleza.....	84
Mapa 9 - Loteamentos constantes nos Cadastros das Prefeituras de Fortaleza e Maracanaú-CE.....	87
Mapa 10 - Localização do loteamento Parque Alto Alegre, Maracanaú-CE.....	94
Mapa 11 - Áreas de propriedade da Prefeitura de Maracanaú no loteamento Parque Alto Alegre.....	100
Mapa 12 – Sistema Viário proposto na Planta do Loteamento Parque Alto Alegre sobreposto ao sistema viário oficial atual e às vias não oficiais.....	102

## LISTAS DE QUADROS E TABELAS

Quadro 1 - Municípios que compõem a RMF.....	71
Quadro 2 - Local de domicílio dos moradores entrevistados antes de residirem no endereço atua.....	109
Quadro 3 - Modo de aquisição do imóvel por parte dos moradores entrevista com casa própria .....	115
Tabela 1 - Veículos existentes em Fortaleza entre 1946 a 1949.....	62
Tabela 2 - Renda domiciliar per capita.....	106
Tabela 3 - Quantidade de moradores por domicílio .....	107



## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	13
1 O PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO DE FORTALEZA E A EXPANSÃO ESPACIAL PELA ABERTURA DE LOTEAMENTOS .....	24
1.1 A produção do espaço e os agentes produtores .....	25
1.2 Expansão urbana: localização e expansão fundiária .....	30
1.3 Bases históricas da produção espacial de Fortaleza: a consolidação do Centro .	38
1.4 O parcelamento do solo e sua regulação .....	43
1.5 Expansão urbana da cidade de Fortaleza: o parcelamento do solo e o aumento da malha urbana.....	50
1.5.1 Os loteamentos aprovados entre 1932 e 1947.....	55
1.5.2 Os loteamentos aprovados entre 1948 e 1961.....	58
1.5.3 Os loteamentos aprovados entre 1962 a 1974.....	63
1.5.4 Os loteamentos aprovados entre 1975 e 1979.....	65
1.5.5 Os loteamentos aprovados entre 1979 e 2002.....	66
2 PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO NOS LOTEAMENTOS POPULARES PERIFÉRICOS: O CASO DO LOTEAMENTO PARQUE ALTO ALEGRE .....	71
2.1 Expansão urbana além dos limites municipais: o loteamento popular na produção do espaço metropolitano de Fortaleza .....	71
2.1.1 A mobilidade da população e a formação da periferia metropolitana .....	72
2.2 Loteamento popular: lucro e ilegalidade .....	78
2.3 Abertura de loteamentos populares na periferia metropolitana de Fortaleza.....	80
2.4 O loteamento Parque Alto Alegre: um estudo de caso .....	89
2.4.1 O loteamento Parque Alto Alegre: projeto e parcelamento .....	92
3 O PROCESSO DE PRODUÇÃO E OCUPAÇÃO DO LOTEAMENTO PARQUE ALTO ALEGRE: DA MORADIA AO BAIRRO.....	103
3.1 Moradia: produção e ilegalidade .....	103
3.1.1 Os moradores.....	106

3.1.2 A venda, o corretor e a informalidade .....	113
3.1.3 A autoconstrução .....	119
3.2 O morar no Parque Alto Alegre.....	127
3.2.1 Dificuldade de acesso a serviços urbanos básicos e equipamentos sociais .....	127
3.2.2 Os bairros Alto Alegre I e Alto Alegre II .....	135
CONCLUSÃO .....	144
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	149
APÊNDICE A – MATRIZ METODOLÓGICA DA PEQSUISA.....	155
APÊNDICE B – ROTEIRO DE ENTREVISTAS QUALITATIVAS.....	159
APÊNDICE C – FORMULÁRIO DE ENTREVISTAS QUALI-QUANTITATIVAS .	162

## INTRODUÇÃO

Tentar entender as dinâmicas envolvidas na produção do espaço urbano não é tarefa fácil. Essa dificuldade se encontra tanto entre os acadêmicos como em meio aos leigos, que moram nas periferias e as produzem. Como morador da periferia, não apenas estudei, mas compartilhei o sofrimento do qual é vítima grande parte dos trabalhadores de nossa cidade.

A precariedade dos serviços públicos me fez ter a noção de que alguns discursos sobre a produção da cidade estavam descolados da realidade. A percepção dessa incoerência não dependeu de minha formação superior, pois engraxates, catadores, pedreiros, costureiras e outros trabalhadores que pegavam a mesma condução que eu também percebiam a divergência entre o discurso do Estado e o cotidiano deles.

Compreender a produção e a expansão da periferia da cidade é uma árdua tarefa. Um dos primeiros aspectos a ser considerado é o fato de que a periferia não se trata de um espaço homogêneo. Ela pode ser ocupada por diferentes classes sociais, e sua produção é tão complexa quanto a produção da cidade como um todo. Afinal, não é possível compreender essa parte da cidade sem levar em conta a própria produção da cidade.

O termo **periferia** surge nos estudos urbanos para dar conta de uma realidade que se impôs devido ao crescimento das cidades. Desde o início, a periferia já tinha dinâmicas que a faziam um espaço específico em relação ao centro. Sua compreensão depende de como se deu sua formação e quais foram os agentes envolvidos nesse processo.

A abertura de loteamentos é um importante processo na expansão de muitas cidades no Brasil. Por meio do parcelamento de grandes glebas, o solo tem seu uso modificado para lidar com funções socialmente urbanas. Ao mudar o uso, mudam-se também as formas de obtenção de lucros daqueles que detêm sua propriedade. Dessa forma, a cidade torna-se um meio de acumulação de capital que é geralmente apropriado por uma minoria. Isso acontece devido à terra ter se tornado uma mercadoria, estando disponível apenas para quem tem condições de comprá-la, desde o advento da Lei de Terras em 1850.

O loteamento corresponde à forma de inserir a terra no mercado, sendo parte do processo de produção capitalista do setor imobiliário. O lucro obtido com a venda dos lotes depende da localização do loteamento e do público-alvo ao qual se direciona. As melhores localizações geralmente são voltadas a um público restrito por conta dos altos preços. Esses loteamentos apresentam melhores condições de mobilidade e infraestrutura viária e de saneamento ambiental.

Outros loteamentos, por não estarem em boas localizações e por não possuírem as infraestruturas, são direcionados para um público com menor poder aquisitivo. Esse público, constituído geralmente por trabalhadores com baixos salários, não pode pagar muito caro pelo lote. A irregularidade é vista como uma alternativa que visa baixar os custos do loteamento, a fim de possibilitar ao público pobre o acesso ao lote. Neste trabalho, esse tipo de empreendimento foi chamado loteamento popular periférico (BONDUKI & ROLNIK, 1982), e é sobre ele que será focada a discussão aqui exposta.

O objetivo geral desta pesquisa de mestrado é analisar o processo de expansão urbana de Fortaleza, considerando os agentes produtores do espaço presentes nos loteamentos populares periféricos. Esse objetivo desdobra-se nos seguintes objetivos específicos: (1) analisar o processo de expansão urbana de Fortaleza considerando a evolução da aprovação de loteamentos nessa capital; (2) estudar a produção social dos loteamentos periféricos no contexto metropolitano; (3) investigar a produção social do espaço nos loteamentos populares periféricos priorizando o olhar do morador.

Os objetivos supracitados resultaram de uma reflexão construída ao longo de minha formação profissional. Ressalto que o conhecimento usado nessa reflexão abrange não apenas os conhecimentos adquiridos na educação formal, mas também os conhecimentos obtidos por meio da vivência de morador da periferia urbana, desde o início de meus estudos em geografia.

O anseio de estudar a periferia pobre veio no início da minha formação em geografia. Esse anseio representa grandes desafios, visto que a história dos espaços pobres é pouco contada (VILLAÇA, 2001). Morar na favela representou um tempo de aprendizado empírico de grande valor para mim. As muitas das dinâmicas estudadas em sala de aula se materializavam no cotidiano vivido na ocupação onde morei. Pensar

a produção espacial daquela ocupação já estabelecida no bairro Vila Velha no oeste de Fortaleza foi meu primeiro exercício.

Apesar de não ter focado a urbanização durante minha graduação, tive professores e colegas que estudavam o tema e de alguma forma colaboraram com o desenvolvimento deste estudo, entre os quais posso citar: a professora Ana Maria Matos de Araújo, a professora Glauciana Alves Teles, os colegas Carlos Josué de Assis e Elizete de Oliveira Santos. Tais pessoas foram importantes antes mesmo do início desta pesquisa.

Minha experiência profissional também contou bastante. Quando comecei a trabalhar no magistério em 2010, tentei fazer meus alunos, que moravam em conjuntos habitacionais, favelas e loteamentos irregulares, compreenderem o espaço geográfico a partir de sua vivência. O fato é que não apenas eles, mas eu mesmo percebi elementos na produção da cidade que até então passavam despercebidos por mim, como a problemática da ilegalidade. Isso ocorre não só porque a ilegalidade dificulta as ações administrativas e jurídicas, mas também porque cria um “sentimento” de conformismo e aceitação das diversas carências urbanas, como se o próprio morador fosse culpado pelas condições precárias em que vive na periferia.

O ingresso no curso de Mestrado do Programa de Pós-graduação em Geografia da UFC possibilitou a realização da pesquisa. A retomada das leituras sobre o fenômeno do urbano e os debates nas aulas deram um novo rumo à discussão, fazendo com que algumas questões fossem compreendidas e outras interrogações surgissem. A soma de todas as informações e interrogações surgidas ao longo de minha vida até aqui culminaram nesta pesquisa, que partiu do objetivo anteriormente mencionado.

Para alcançar os objetivos apresentados, elencamos alguns procedimentos metodológicos adotados. Iniciamos esses procedimentos partindo de uma leitura crítica do espaço geográfico, fazendo uma revisão bibliográfica acerca da produção do espaço urbano. Falar de produção do espaço urbano não é apenas falar da produção do sistema de objetos urbanos distribuídos em determinado território é, além disso, tratarmos também da sociedade que produz esses objetos. Dessa maneira, consideramos o espaço como sistema indissociável de ações e objetos (SANTOS,

2008). Nessa leitura, foram discutidos temas relacionados à produção do espaço urbano na periferia, dentre os quais destacamos: loteamentos populares (BONDUKI & ROLNIK, 1982; MARICATO, 1996; RODRIGUES, 1991), legalidade e ilegalidade urbana (FERNANDES, 2008a), autoconstrução (RODRIGUES, 1991). A pesquisa bibliográfica foi acompanhada de pesquisa em instituições públicas, com leitura crítica das leis referentes ao parcelamento do solo e Planos Diretores Municipais de Fortaleza e Maracanaú<sup>1</sup>, além de entrevistas realizadas com servidores de ambas as prefeituras.

Analisamos também o cadastro de loteamentos dos dois municípios citados. A organização do cadastro de loteamentos da prefeitura de Fortaleza na forma de um banco de dados possibilitou melhor análise da evolução do processo de abertura de loteamentos nessa cidade. Apesar da grande quantidade de dados incompletos, procuramos explorar o banco de dados de forma que pudéssemos obter a maior quantidade de informações em nossa reflexão sobre a produção do espaço de Fortaleza considerando a abertura de loteamentos.

Essa base de dados é resultado de um trabalho iniciado na década de 1970. Uma das responsáveis pela elaboração da base de dados, Águeda Maria Frota Ribeiro, disse, em uma entrevista, que o banco de dados começou a ser organizado a partir das plantas existentes no arquivo da prefeitura. Após um trabalho de recuperação dessas plantas, iniciou-se o processo de tabulação dos dados. Foi somente na primeira década do século XXI que se iniciou o processo de georreferenciamento dos dados. É importante ressaltar que os dados utilizados na construção da base dos loteamentos antes da década de 1970 foram obtidos a partir de arquivos existentes na própria prefeitura, não tendo nenhuma pesquisa externa.

O resultado do trabalho de geoprocessamento associou as informações espaciais de localização e perímetro do loteamento a outras informações, dentre as quais podemos destacar: registro, nome do loteamento, tipologia (no caso de mutirões e conjuntos habitacionais), bairro, data da aprovação e proprietário. Vale lembrar que há muitas informações incompletas na base de dados. Essa é uma observação relevante,

---

<sup>1</sup> Maracanaú é um município integrante da Região Metropolitana de Fortaleza e é limítrofe desta na parte do sudoeste da capital cearense. Formando uma área conurbada com Fortaleza, Maracanaú teve vários loteamentos populares, entre eles o loteamento Parque Alto Alegre, no qual foi realizado um estudo de caso.

pois as ausências de alguns dados dificultam a análise da evolução temporal da abertura de loteamentos em Fortaleza. A ausência da data de aprovação em muitos loteamentos é a omissão de maior relevância. Nos arquivos da prefeitura, há um grande número de plantas de loteamentos nas quais não é possível a identificação dos carimbos que atestem sua aprovação devido às más condições de preservação. Tal fato impossibilitou uma análise acurada da evolução da abertura de loteamentos na cidade, porém achamos válida a utilização desses dados, pois, mesmo sendo incompletos, eles atestam a construção da estrutura urbana atual.

A análise dos loteamentos com aprovação conhecida propiciou a construção de uma periodização do processo de abertura desses loteamentos em Fortaleza. Para Santos (2008), a periodização é um procedimento metodológico que objetiva sistematizar as diferentes temporalidades no espaço. Esse autor afirma que a sistematização dos períodos está diretamente relacionada à noção de eventos sociais. “Os eventos sociais resultam da ação humana, da interação entre os homens, dos seus efeitos sobre os dados naturais” (SANTOS, 2008, p. 147).

Para cumprir o propósito deste trabalho, elegemos a legislação municipal que trata do parcelamento do solo como evento definidor dos marcos temporais. Compreendemos que a lei é uma construção social formulada a partir da interação entre diferentes interesses, onde geralmente prevalecem os interesses das classes dominantes. É claro que em alguns momentos é oportuno ao Estado (agente normatizador) ceder a pressões de grupos sociais menores, a fim de garantir a reprodução social desses grupos e manter sua postura ilusória de não classista. Analisar as normas urbanas no que diz respeito ao parcelamento e ocupação do solo é apreciar um elemento importante que colaborou com estruturação de uma cidade segregada.

O estudo de caso foi também um procedimento metodológico adotado nesta pesquisa. Para Yin (2001), um estudo de caso é uma investigação empírica de um fenômeno contemporâneo dentro de um contexto da vida real. Segundo esse autor, “o estudo de caso como estratégia de pesquisa compreende um método que abrange tudo – com a lógica de planejamento incorporando abordagens específicas, à coleta de dados e à análise de dados” (YIN, 2001, p. 33).

Uma das principais questões sobre esse tipo de estudo é a definição do que compreende o “caso”. É preciso definir se o estudo é sobre o indivíduo ou um grupo de indivíduos e como essa escolha se relaciona com a análise global. A partir daí podemos analisar de modo intensivo os fenômenos que constituem o caso estudado, para depois disso relacionar os resultados às generalizações sobre a população à qual o caso pertence.

O estudo de caso compreende o planejamento, a coleta e a análise dos dados. O planejamento apreendeu as discussões conceituais apresentadas na bibliografia sobre o tema, assim como a definição do caso, sendo que a definição deste foi influenciada diretamente pelas discussões conceituais devido ao conhecimento prévio de alguns de seus elementos, possibilitando a formulação de alguns pressupostos que puderam ser confirmados no fim da pesquisa.

O loteamento Parque Alto Alegre é um caso oportuno para ressaltar a questão metropolitana, pois se trata de uma das primeiras áreas conurbadas no sudoeste da cidade. Mesmo estando em outro município, o Parque Alto Alegre foi a “solução” para provimento da casa própria para muitos habitantes de Fortaleza (como veremos adiante com mais detalhes). Esse fator se tornou mais relevante com a construção de uma importante via metropolitana que cortou o loteamento ao meio: a rodovia federal do 4º Anel Viário, construída entre 1981 e 1987.

O Parque Alto Alegre deu origem a dois bairros, Alto Alegre I e II, que são separados pela rodovia do 4º Anel Viário. O Alto Alegre II conta com uma população de quase seis mil habitantes segundo os dados do censo 2010 do IBGE, enquanto o bairro Alto Alegre I conta com um número mais reduzido de pessoas, aproximando-se dos dois mil e quinhentos habitantes. Ambos os bairros foram criados oficialmente pela lei municipal nº 156/1990, lei de criação de todos os bairros no município de Maracanaú.

Para a coleta dos dados, fez-se necessário buscar dados primários e secundários. Os dados secundários obtidos foram reunidos das mais diversas fontes: IBGE, Prefeituras de Fortaleza e Maracanaú, Cartório de Imóveis de Maranguape, entre outros. A coleta direta (dados primários), realizada no trabalho de campo, também apresenta certa diversificação na forma de obtenção de informações. Nela, a observação foi o primeiro método de coleta de dados, o qual permitiu que fossem



obtidas as primeiras apreensões de informação e que se formulassem os primeiros pressupostos. Estes pressupostos só podem ser confirmados em outros tipos de coleta de dados que superem a limitação do que se está vendo e revelem informações de como a paisagem foi produzida. É necessário ignorar conclusões preestabelecidas, a fim de se aprofundar na análise desprovido do vício por possíveis resultados.

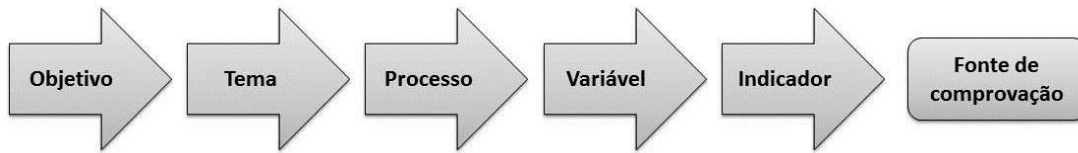
Além da observação, optamos também pela realização de entrevistas semiestruturadas para coleta de dados. Antes da realização desse procedimento de coleta, definiu-se quem seria o público-alvo. A entrevista, como recurso de coleta de dados, permite com facilidade a interação entre pesquisador e entrevistado, possibilitando o surgimento de novas questões. Como apontou Win, esse procedimento constitui “uma fonte essencial de evidências para os estudos de caso, já que a maioria delas trata de questões humanas” (2001, p. 114). No segundo capítulo, falaremos mais sobre o processo de realização das entrevistas.

Em um processo concomitante ao planejamento e à realização desses procedimentos, construímos uma matriz metodológica<sup>2</sup> (anexo I) que ajudou na sistematização do trabalho. A matriz metodológica foi sendo construída e modificada a medida que se realizava a pesquisa, de forma que esse recurso não serviu como um elemento indutor de um resultado pré-estabelecido. A matriz metodológica articula a discussão conceitual à pesquisa documental, à estatística e ao trabalho de campo, favorecendo a coleta, a sistematização e utilização dos dados coletados.

A construção dessa matriz foi pautada nos objetivos específicos desta pesquisa de mestrado. Cada objetivo específico gerou um grande tema o qual agrega um conjunto de processos. Para cada um desses processos, foram identificadas variáveis e seus respectivos indicadores. As variáveis podem atestar mudanças no espaço. Os indicadores correspondem às formas de operacionalização das variáveis, de acordo com as especificidades de cada processo. Na matriz metodológica cada indicador está relacionado à sua fonte de coleta.

---

<sup>2</sup> Essa matriz metodológica vem sendo utilizada desde 2005, como resultado dos colóquios desenvolvidos a partir do projeto de pesquisa intitulado Economia Política da Urbanização da Região do Baixo Jaguaribe (CE), financiado pelo CNPQ (Edital 2003) e coordenado pela professora do Departamento de Geociências da Universidade Estadual do Ceará (UECE), Dra. Denise Elias, contando também com a participação do professor Dr. Luís Renato Bezerra Pequeno, do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Ceará (UFC).



No primeiro objetivo específico tem-se como tema a ele associado o processo de expansão de Fortaleza, o qual será investigado segundo os seguintes processos:

- Consolidação do Centro de Fortaleza – a fim de compreender o processo de expansão da cidade, faz-se necessária uma breve análise sobre a produção e organização do Centro da cidade, observando variáveis como: população, estabelecimentos comerciais e industriais, sistema viário e sistema de transporte.
- Expansão urbana da cidade – a partir do Centro a cidade de Fortaleza começou a crescer. A primeira metade do século XX é o marco dessa expansão. Ao analisar essa dinâmica são observadas as variáveis que dizem respeito à ocupação do solo urbano como: loteamentos, vazios urbanos e outras formas de ocupação do solo (conjuntos habitacionais, favelas e áreas de risco).

A análise das dinâmicas acima descritas compõe o primeiro capítulo, intitulado: “O processo de produção do espaço de Fortaleza e a expansão espacial pela abertura de loteamentos”. Esse capítulo divide-se em cinco tópicos: (1) A produção do espaço e os agentes produtores, (2) Expansão urbana: localização e expansão fundiária, (3) Bases históricas da produção espacial de Fortaleza: a consolidação do Centro, (4) O parcelamento do solo e sua regulação, (5) Expansão urbana da cidade de Fortaleza: o parcelamento do solo e o aumento da malha urbana. Neste último tópico apresentamos a evolução da abertura de loteamentos por meio de uma periodização com os loteamentos cuja data de aprovação é conhecida da autoridade municipal, como já havíamos comentado.

Com relação ao segundo objetivo, “estudar a produção social dos loteamentos periféricos no contexto metropolitano”, tem-se como tema a produção de loteamentos periféricos no contexto da metrópole de Fortaleza, para o qual analisaremos três processos:

- Expansão urbana além dos limites municipais de Fortaleza – após estudar o caso da expansão urbana da nossa capital encaminhamos nossa análise para escala metropolitana. Para isso, consideramos as seguintes variáveis: população metropolitana e abertura de loteamentos nos municípios vizinhos.
- Abertura do loteamento Parque Alto Alegre – nesta segunda dinâmica conduzimos a discussão para escala local por meio de um estudo de caso onde apreendemos os processos envolvidos na abertura de um loteamento na periferia da metrópole.
- Parcelamento do solo no loteamento Parque Alto Alegre – na análise dessa dinâmica, observamos o estudo de caso considerando especificamente a abertura de vias e o parcelamento do solo em lotes.

A análise dessas três dinâmicas constitui o segundo capítulo, intitulado “Produção social do espaço nos loteamentos populares periféricos: o caso do loteamento Parque Alto Alegre”. Esse capítulo está composto pelos seguintes tópicos: (1) Expansão urbana além dos limites municipais: o loteamento popular na produção do espaço metropolitano de Fortaleza, (2) A mobilidade da população e a formação da periferia metropolitana, (3) Loteamento popular: lucro e ilegalidade, (4) Abertura de loteamentos populares na periferia de Fortaleza, (5) O loteamento Parque Alto Alegre: um estudo de caso.

Por fim, o terceiro objetivo específico se vincula ao tema da produção social do espaço nos loteamentos populares periféricos a partir do morador. Esse tema decompõe-se em um número maior de processos que foram analisados a partir da escala local, observando o caso específico do loteamento Parque Alto Alegre. São eles:

- A venda e compra dos lotes – nessa dinâmica analisamos a forma como o morador teve acesso ao lote. Para isso, observamos as seguintes variáveis: os agentes sociais envolvidos, o lote e a legalidade da propriedade privada vendida.
- A autoconstrução – destacamos a importância da autoconstrução no processo de produção das moradias no loteamento, analisando o tempo de construção e os agentes envolvidos nesse processo.

- A ocupação irregular – analisamos essa dinâmica observando as seguintes variáveis: ilegalidade fundiária e edilícia, e ocupações irregulares de áreas públicas ou lotes pertencentes a terceiros.
- A dificuldade de acesso a serviços urbanos básicos e equipamentos sociais – nessa dinâmica destacamos alguns problemas enfrentados pelos moradores devido à ineficiência de serviços urbanos básicos.
- A escassez ou inexistência de espaços públicos de lazer – complementando a discussão da dinâmica anterior, destacamos o problema da ausência de praças na comunidade e a importância da existência dos campos de futebol como espaços de lazer para adultos e jovens.
- A formação de centros da vida comunitária – nessa dinâmica observamos a importância dos locais de encontro no loteamento, tais como igrejas, bares e outros.
- A formação de lideranças comunitárias – analisamos nessa dinâmica o papel das associações comunitárias locais e a ação de políticos com influência local.
- As melhorias urbanas – destacamos aqui algumas ações do estado que proporcionaram algumas melhorias citadas pelos moradores, tais como a pavimentação de vias e instalação de equipamentos sociais no loteamento ou em bairros próximos, além das melhorias no transporte público.
- O adensamento da população residente – nessa última dinâmica analisamos variáveis que atestam o crescimento populacional no loteamento, tais como: mobilidade residencial, verticalização e subdivisão de lotes.

Em seu conjunto, as discussões dessas dinâmicas compõem o terceiro capítulo desta dissertação, o qual está dividido em duas partes: (1) Moradia: produção e ilegalidade e (2) O morar no Parque Alto Alegre.

Longe de concluir a discussão, este trabalho contribui para evidenciar a lacuna nos estudos sobre os loteamentos populares periféricos na metrópole Fortaleza. Muita coisa ainda precisa ser estudada, devido ao número expressivo de loteamentos

irregulares ou clandestinos que formaram diferentes bairros. Alguns dados deste trabalho certamente irão ajudar no avanço de novas pesquisas nesse sentido.

## **1 O PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO DE FORTALEZA E A EXPANSÃO ESPACIAL PELA ABERTURA DE LOTEAMENTOS**

Para analisar o processo de produção da cidade de Fortaleza temos que partir do pressuposto de que as relações sociais podem ser relações espaciais e que essa espacialidade é inerente à própria produção da sociedade. Tentar entender essa produção é algo fundamental. Isso porque, segundo Carlos (2011), a noção de produção revela algumas questões importantes como os agentes da produção material do espaço, bem como as finalidades que os orientam, além de compreender melhor os processos que compõem essa produção.

A expansão urbana é um processo componente da produção espacial da capital do Ceará. Assim, neste capítulo, analisaremos esse processo na produção do espaço de Fortaleza, onde destacaremos a evolução da malha urbana a partir da abertura de loteamentos.

Este capítulo se estrutura em quatro partes. Na primeira, apresentamos algumas considerações teóricas sobre a produção do espaço e seus agentes. Na segunda parte, destacamos o processo de expansão urbana, observando a questão fundiária urbana e a formação de localizações. Na terceira, apresentamos uma apreciação das bases históricas da produção espacial de Fortaleza que resultou na consolidação do Centro da cidade. Na quarta parte, analisamos o processo de expansão urbana de Fortaleza considerando a abertura de loteamentos. Nessa última parte fazemos uma periodização do processo de abertura de loteamentos, sendo a legislação urbana municipal o elemento que define os períodos. Com essa periodização objetivamos analisar o processo de expansão urbana da capital considerando a evolução dos loteamentos aprovados de 1930 a 2002.

Ao longo desta dissertação será adotada a definição legal de loteamento, sendo uma “subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (Lei Federal 6766 de 1979).

## 1.1 A produção do espaço e os agentes produtores

Em nossa análise, partimos do pressuposto de que o espaço é uma produção social (LEFEBVRE, 1973). Analisamos as relações sociais em sua dimensão espacial, visto que essa é condição essencial para reprodução da sociedade. Isso ocorre porque a sociedade, ao se reproduzir, faz uso de um espaço determinado, fazendo deste uma condição da sua existência. Contudo, ao se produzir, a sociedade também produz o espaço com essa ação (CARLOS, 2011).

Dessa forma, o espaço pode ser entendido também como produto-produtor da sociedade. É assim que pensamos o espaço geográfico. Sua relação dialética, produtor e produto, lhe confere caráter ativo como produto social, ou seja, o espaço não é um mero conjunto de objetos passivos que foram simplesmente produzidos, mas os objetos associados às ações a eles inerentes colocam-se dentro das relações de produção social. Assim, falamos em (re)produção do espaço. Como declarou Carlos, “o processo de produção abrange o espectro mais amplo, aquele da produção de relações sociais, de uma cultura, de uma ideologia e de um conhecimento.” (2011, p. 56).

Para essa autora, a abordagem que trata o espaço como produção social sugere ser preciso considerar a reprodução da sociedade em sua totalidade. Segundo Milton Santos (2008), a noção de totalidade é um elemento fundamental para o conhecimento e a análise da realidade, visto que qualquer coisa que existe faz parte de um todo, pois “cada coisa nada mais é que parte da unidade, do todo, mas totalidade não é a simples soma das partes. [...] É a totalidade que explica as partes.” (p. 115).

Analisar a produção do espaço é algo fundamental para o geógrafo, caso este queira realmente entendê-lo. Estudar a produção do espaço é ir além de apontar as localizações dos objetos e dos grupos humanos. O estudo do espaço não pode se resumir apenas à localização das formas no espaço. É necessário reconhecer que existe um conteúdo nas formas criadas. Para Santos, as formas não existem por si só, antes são dotadas de significados dados através da ação humana. Conforme esse autor,

a ideia de forma-conteúdo une o processo e o resultado, a função e a forma, o passado e o futuro, o objeto e o sujeito, o natural e o social. Essa ideia também

supõe o tratamento analítico do espaço como um conjunto inseparável de sistemas de objetos e sistemas de ações. (SANTOS, 2008, p. 103).

É com essa noção de espaço que trabalhamos aqui. Estamos falando da produção de um espaço formado pelo conjunto indissociável de sistemas de objetos e sistemas de ações (Ibidem). Esses sistemas não podem ser considerados isoladamente uma vez que interagem mutuamente, pois “de um lado, os sistemas de objetos condicionam a forma como se dão as ações e, de outro lado, o sistema de ações leva à criação de objetos novos ou se realiza sobre objetos preexistentes” (Ibid., p. 63).

Analisar os objetos sem considerar as ações inerentes a eles é desvinculá-los de sua história, visto ser o homem com suas ações quem produz a história. Se não há história, não podemos falar em produção social do espaço. Em suma, “o espaço são essas formas mais a vida que as anima” (Ibid., p. 103), ou seja, são os homens que dão significado às formas.

São os homens que definem as funções e os conteúdos das formas espaciais. São eles também que instituem novos usos às formas já existentes ou mesmo criam novas formas segundo as novas necessidades. São eles os agentes produtores e reprodutores do espaço, visto que o homem enquanto ser social é tido como a própria ação. Assim, é oportuno falarmos das relações sociais que são protagonizadas por esse ser social. Dessa forma, pensamos as relações sociais em sua dimensão espacial, já que relações sociais ocorrem em um determinado espaço como condição para sua existência, ao mesmo tempo sendo o próprio espaço modificado por essas relações. Cada sociedade “veste a roupa” de seu tempo. As relações sociais são temporais e também espaciais.

Os agentes produtores do espaço são agentes históricos, inseridos numa formação socioespacial, ou seja, inseridos numa temporalidade e numa espacialidade. Não é novidade falar em agentes produtores do espaço. Dentre os autores que buscam conceituá-los destacamos o geógrafo Roberto Lobato Corrêa, para quem são “agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade” (2011, p.43).

Vasconcelos (2011) fez uma leitura crítica sobre os estudos dos agentes sociais da produção do espaço nas áreas de sociologia, história e geografia. Uma das



conclusões apontadas por esse autor é que a noção de agentes sociais não é universal nos estudos da produção social do espaço urbano, mas sua aplicação ganha destaque em certos domínios, como mercado fundiário e imobiliário urbano, movimentos sociais urbanos, além de geografia histórica urbana.

Corrêa elencou alguns agentes sociais na produção do espaço urbano, sendo eles quase sempre os mesmos de outras proposições: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos (CORRÊA, 1989). Tais agentes interagem e produzem o espaço urbano. Ana Fani Carlos referiu-se a esses como sujeitos da produção do espaço, sendo o Estado como aquele da dominação política, o capital em suas múltiplas estratégias de reprodução (frações do capital industrial, comercial e financeiro e suas articulações com outros setores da economia, como o mercado imobiliário) e os sujeitos sociais (CARLOS, 2011).

Para essa autora, essa produção se realiza no plano do lugar, visto que apresenta a realização nos atos cotidianos correspondendo às práticas socioespaciais produtoras dos lugares. Dessa forma, ela mesma conclui que

além de objetivos, o sentido da noção de produção revela um processo real, amplo e profundo como um conjunto de relações, modelos de comportamento e sistema de valores, formalizando e fixando as relações, entre os membros da sociedade, e nesse processo, produzindo um espaço em sua dimensão prática (CARLOS, 2011, p. 65).

Além de pensar a produção do espaço, Carlos apontou a necessidade de construir um movimento que sinalize a passagem da produção do espaço, à produção da cidade. Tal construção consistia em “pensar o mundo e nossa condição no mundo através do entendimento do espaço, e como a Geografia produz um conhecimento sobre a cidade e o urbano.” (Ibid., p. 67). Assim, a análise geográfica deve prosseguir em apurar os processos que constituem o espaço social, elucidando plenamente as dinâmicas e os agentes específicos da produção e reprodução da cidade capitalista.

A compreensão da cidade a partir da geografia coloca-se diante de sua dimensão espacial, ou seja, a cidade é analisada enquanto realidade material, espaço produzido, sendo que essa realidade material revela o conteúdo das relações sociais que a formam. É importante ressaltarmos que “a análise espacial da cidade, no que se refere ao processo de produção, revela a indissociabilidade entre espaço e sociedade”

(CARLOS, 2007, p. 20). Assim sendo, a apreensão dos processos de produção, expansão e organização da cidade põe o pesquisador diante da reprodução de uma sociedade urbana.

A realidade atual das grandes cidades evidencia um conjunto de transformações que direciona para a necessidade de apreendermos o conteúdo e o sentido da realização do capitalismo nas mais diferentes escalas e formas. Em outras palavras, é preciso levar em conta as transformações recentes no modo de reprodução do capital, com a expansão cada vez mais acelerada dos meios de comunicação que possibilita cada vez mais a expansão da acumulação, redefinindo a divisão social e espacial do trabalho. Dessa maneira, é essencial que a cidade seja apreendida em sua totalidade, a fim de compreendermos a maior quantidade de processos e agentes que produzem e reproduzem a cidade.

Em nosso estudo, entendemos a cidade como uma totalidade, procurando reconhecer cada ação que compõe sua produção. Assim, este trabalho busca enfrentar o “desafio de desvendar a realidade urbana em sua totalidade, bem como as possibilidades que se desenham no horizonte para a vida cotidiana na cidade” (Ibidem, p. 19). Isso possibilita partirmos de uma dimensão teórica a uma dimensão prática. O fenômeno é elemento prático de nossa discussão, pois se trata das ações dos agentes produtores do espaço urbano.

É importante ressaltarmos que o nosso pensamento sobre a cidade não se reduz ao simples quadro físico ou meio ambiente urbano, sendo que o primeiro limita-se ao sítio e o último refere-se apenas à organização das formas espaciais. Além desses elementos (sítio e meio ambiente urbano), existe a necessidade de incorporarmos nesta discussão a prática socioespacial. Essa incorporação implica numa construção metodológica em que teoria e prática encontram-se totalmente juntas, uma vez que a análise separada de qualquer uma das partes geralmente resulta em erro. No estudo da cidade, devemos considerar tanto a produção material, como a produção imaterial. A produção e expansão da cidade são bem mais que o simples aumento de elementos materiais na configuração da paisagem urbana, pois contêm relações sociais que participam diretamente da produção.

Entendemos por expansão urbana a transformação territorial urbana que resulta no aumento da área total de solo urbanizado ou apenas na ampliação do perímetro urbano pelo acréscimo de áreas urbanizáveis. A possibilidade de parcelamento do solo para fins urbanos em áreas ainda não urbanizadas, mas que foram estabelecidas pela autoridade municipal como área urbanizável, pode resultar no acréscimo de valor dessas terras, possibilitando novos usos.

Sem dúvida nenhuma, o processo de expansão urbana é um dos mais importantes na produção espacial urbana da atualidade. Com as mudanças oriundas no início da industrialização, a reprodução do capital se tornou mais intensa, pois “seu caráter de concentração, densidade, viabiliza a realização com maior rapidez do ciclo do capital” (SPOSITO, 2008, p. 64). Dessas mudanças, é possível listar alguns processos transformadores, tais como: a abertura de vias de circulação para o aumento do fluxo de mercadorias e de pessoas, a disseminação dos meios de comunicação, o crescimento demográfico nas cidades por meio da migração interna e externa. Todavia, é importante destacarmos que todo esse processo que tira do campo a soberania da produção em relação à cidade ocorre em um contexto de precariedade e alta exploração, principalmente na realidade brasileira e dos outros países latinos.

Esse contexto de crise em pleno crescimento industrial baseou-se na exploração do trabalho e influenciou diretamente a produção de uma paisagem de precariedade, principalmente no que diz respeito às formas de habitação, como constatou Cobos:

O crescimento industrial em condições monopolistas e um desenvolvimento tecnológico com baixo consumo de força de trabalho, não terá necessidade de absorver à totalidade dos imigrantes, formando-se um enorme exército industrial de reserva que mantém baixos salários do operariado e que sobrevive nos interstícios do sistema em atividades de subsistências variadas, submetidas ao capital. A população urbanizada, carente de renda permanente e suficiente para conseguir habitação adequada, satura os cortiços e pensões de áreas centrais e logo ocupa áreas periféricas para a construção de suas habitações, gerando as formas específicas que toma a questão da habitação na maioria dos países da região. [...] As grandes cidades latino-americanas converteram-se em locais de concentração das necessidades, carências e penúrias de condições de vida para os trabalhadores (COBOS, 1988, p. 32)

Foi justamente nesse contexto de crise que as cidades brasileiras tiveram grande expansão. O crescimento fez com que o núcleo urbano se tornasse o centro e ao redor do centro formou-se uma faixa nova denominada periferia urbana. À medida que a

cidade ia crescendo, aumentava o padrão de heterogeneidade quanto à infraestrutura das cidades. Grande parte da periferia tornou-se local onde surgiram bairros para moradia dos pobres da cidade e área para instalação de indústria de maior porte e grandes depósitos. É a partir desse cenário de crise que analisaremos a expansão urbana de Fortaleza em um contexto de economia liberal produtora de desigualdade, com base na precarização das relações de trabalho, que se materializaram na paisagem urbana por meio da segregação socioespacial a partir da abertura de loteamentos populares na periferia da cidade.

Com a aprovação ou não aprovação da autoridade municipal, vários loteamentos periféricos possibilitaram a formação de bairros populares, habitados predominantemente pela população pobre. Carente de infraestrutura urbana, esses loteamentos são a base para reprodução da força de trabalho de muitos moradores com poucos recursos da Região Metropolitana de Fortaleza – RMF. Esse processo geográfico é resultado do processo histórico de formação e consolidação do Centro de Fortaleza.

## **1.2 Expansão urbana: localização e expansão fundiária**

Segundo Castro (1977), a primeira metade do século XX foi um marco importante no processo de expansão urbana em Fortaleza. O Centro se especializa como local do poder, do comércio, dos serviços e do encontro entre as pessoas, enquanto a periferia se torna lazer e veraneio para as classes mais abastadas e ao mesmo tempo lócus da habitação e trabalho da classe pobre (DANTAS, 2011). Antes de explorar em nosso estudo as dinâmicas e variáveis que impulsionaram a expansão de Fortaleza, faz-se necessário fazermos algumas considerações teóricas sobre o processo de expansão urbana.

As cidades iniciam seus processos de expansão a partir do centro. Era no centro urbano que a concentração demográfica para trabalho e consumo, aliada à concentração dos meios de produção, possibilitava uma intensificação do processo de acumulação de capital, pois essa junção de fatores diminui o tempo entre o

investimento necessário de capital para a produção e o retorno de capital devido o consumo da mercadoria produzida.

Mesmo sendo essa concentração bastante favorável para o processo de acumulação, a expansão urbana é importante na produção da cidade, pois trata-se de uma alternativa de intensificação do processo de acumulação, tendo em vista a possibilidade de diversificação e aumento da escala de produção.

A expansão urbana ocorre com a anexação de área ao perímetro urbano estabelecido, seja por meio da apropriação pela ocupação urbana propriamente dita, seja pela potencialidade da área em se tornar terra urbana (NASCIMENTO, 2010). Assim, a terra se coloca como elemento fundamental na discussão, pois trata-se de um elemento necessário para realização desse processo. Além disso, a terra traz consigo algumas características que lhe conferem a condição de mercadoria ou capital. Essas características lhe foram conferidas no contexto da aprovação da lei nº 601 de 1850, conhecida como Lei de Terras.

Essa lei estabeleceu um novo sistema de aquisição de terras<sup>3</sup>, pois a única forma possível de adquirir ou de transmitir esse tipo de bem a outra pessoa, não sendo por herança, passou a ser a compra ou a venda. Conforme Maricato, antes dessa lei “a terra não servia como objeto de hipoteca para a realização de empréstimos, mas os escravos sim” (1997, p. 18). Com esse novo instrumento legal, foi possível usá-la como mercadoria ou capital. Nesse contexto, “os escravos são substituídos pela terra como condição para o exercício de poder e o controle da produção” (Ibidem, p. 19). Essa mudança nos negócios tem uma explicação lógica nas palavras de Martins: “a renda capitalizada no escravo transforma-se em renda territorial capitalizada: num regime de

---

<sup>3</sup> Antes da Lei nº 601 de 1850 a aquisição de terras era por meio de concessão. Os principais tipos de concessão eram: 1 – a Sesmaria que era a concessão de terras aos colonos que tivessem vínculos com a nobreza, militares ou aqueles que se dedicavam a navegação. No Brasil tratou-se de uma adaptação da antiga Lei de Sesmarias de 1375. Essa concessão era feita por meio da Carta de Sesmaria que trazia o registro e informações da terra concedida. Cabia ao receptor da terra tornar a terra produtiva; 2 – O Rossio tratava-se do patrimônio de autonomia municipal para uso coletivo. O rossio era composto por uma porção de terra adjacente a vila ou a cidade. A partilha dele corroborava para expansão do núcleo urbano; 3 – As Datas eram também concessões de autonomia municipal que eram cedidos gratuitamente com autorização da Câmara Municipal, deixando ao responsável da terra as obrigações de ocupar, produzir e pagar o dízimo à igreja, que nessa época estava ligada ao Estado.

terras livres, o trabalhador tinha que ser cativo; num regime de trabalho livre, a terra tinha que ser cativa” (2004, p. 32).

A Lei de Terras de 1850 é parte dos resultados de uma série de transformações políticas e econômicas no Brasil, pois alterou a estrutura rural de um país agroexportador. Transformações que não se limitaram apenas à regulação, mas atingiram, sobretudo, as relações de trabalho. Para Martins (2004), essa transformação ocorreu na sujeição do trabalho (e não do trabalhador) à terra. Segundo esse autor, o escravo era renda capitalizada do produtor rural e a terra não tinha valor de capital. Ao deixar terra cativa, a força de trabalho tornou-se livre, todavia, sem a posse dos meios de produção, ou seja, a terra. Com isso, os proprietários de terra passam a ter cada vez mais consciência capitalista no que diz respeito às condições de trabalho e acerca da propriedade privada do terreno.

A produção de capital praticada pelo proprietário de terras agrícolas é diferente da produção feita pelo proprietário de terras urbanas. É possível, ao proprietário da terra rural, extrair renda com a concessão de suas terras por meio do arrendamento a um produtor rural. Todavia, na terra urbana, por determinação do pensamento de produção do espaço urbano, não lhe é conferida renda, mas valor que se realiza ao proprietário por meio da venda ou aluguel de sua propriedade (CARLOS, 2011b).

A renda da terra é um conceito importantíssimo nos estudos de terra agrícola, sendo estudada de diferentes formas por importantes pensadores da modernidade, tais como Adam Smith (1996), Thomas Malthus (1996), David Ricardo (1996), Karl Marx (1988), entre outros. Não obstante, para o contexto urbano, esse conceito traz algumas dificuldades. Segundo Lefebvre, Marx não completou sua teoria da renda da terra ao não conseguir explicar de onde vem a renda da terra urbana e em que ela implica. Consoante Lefebvre, a proposta de Marx “só satisfaz a análise concernente à propriedade fundiária do tipo clássico: feudal de origem, consistindo em grandes domínios concedidos a fazendeiros ou exploradores em maneira sumária como pastagens” (1999, p, 166).

Mesmo assim, alguns pesquisadores insistem no uso desse conceito nos estudos de economia urbana. Segundo Botelho, o “estudo da renda fundiária urbana enfrenta uma série de problemas, tanto de ordem teórico-metodológica, quanto de

ordem prática” (2007, p, 25). Todavia, ela não deve ser negligenciada, pois é uma abordagem de fenômenos urbanos importantes como: a hierarquização dos usos do solo, o papel do setor imobiliário para a acumulação do capital e para a reprodução das relações de produção capitalista, segregação socioespacial e fragmentação do espaço urbano. Outro autor, Jean Lojkin, destaca a construtibilidade, pois, segundo ele, as condições apontadas por Marx para realização da renda só são possíveis na cidade desde que se trate de terrenos a construir. Lojkin analisa o fenômeno sob a seguinte perspectiva: “o setor da construção civil e obras públicas possui, como o setor agrícola, uma composição orgânica de capital notoriamente inferior à composição média, o que permite a constituição de um sobrelucro” (1979, p, 82).

Concordamos com o pressuposto de que o espaço urbano é uma construção social, sendo resultado do trabalho humano. Dessa forma, consideramos que existem grandes diferenças na produção de capital entre a terra agrícola e a terra urbana, de maneira que afirmamos não existir uma renda da terra urbana, mas um valor da terra urbana. Como apontou Carlos, “a diferença reside no fato de que o solo urbano, ao contrário da terra agricultável, é condição e produto social, determinada no âmbito do processo construtivo da cidade, como momento da produção do espaço” (2011b, 99).

A terra urbana transcende o mero status de condição de sítio para as edificações e passa a ser compreendida juntamente com todos os outros elementos que compõem a produção do espaço urbano. Assim, não podemos dissociar a terra urbana dos objetos e das ações nela desenvolvidas. Devemos considerar todo o trabalho dispensado na produção do espaço urbano. É de todo esse trabalho dispensado que chegamos ao valor dessa terra. Sobre tal valor Villaça (2001, p. 72) considera:

Há dois valores a considerar no espaço urbano. O primeiro é o dos produtos em si – os edifícios, as ruas, as praças, as infraestruturas. O outro é o valor produzido pela aglomeração. Esse valor é dado pela localização dos edifícios, ruas e praças, pois é essa localização que os insere na aglomeração. A localização se apresenta assim como um valor de uso da terra – dos lotes, das ruas, das praças, das praias – valor que, no mercado, se traduz em preço da terra. Tal como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte.

Dessa maneira, não há como falar na produção da terra urbana sem que seja considerado todo o trabalho social empregado na produção das formas construídas e



na produção das localizações. Concordamos com o pensamento desse autor quando ele afirma que o espaço “é produzido pelo trabalho social dispensado na produção de algo socialmente útil. Logo esse trabalho produz valor” (Idem, 2010, p. 72). É importante ressaltarmos que alguns discordam desse pensamento. Os estudiosos que trabalham com a renda da terra entendem que a terra não tem valor, visto que não é produzida pelo trabalho. Esse pensamento pode ser explanado nas palavras de Ribeiro. Segundo ele,

a terra é um bem não produzido que, portanto, não tem valor, mas que adquire um preço. Ora, um bem não produzido não pode ter seu preço regulado pela lei da oferta, pois não há lei regulando sua oferta. É a procura que suscita o preço da terra e não o encontro no mercado de “produtores” e “compradores” de solo. (RIBEIRO, 1997, p 39)

Nessa perspectiva, Paul Singer (1982) afirma que a constituição do preço entre as outras mercadorias e a terra urbana é diferente. Para ele, enquanto o preço das primeiras gira ao redor de uma média constituída pela soma dos custos de produção e da margem do lucro capaz de proporcionar a taxa de lucro média sobre o capital investido, o preço da terra urbana tende a ser determinado pelo que a demanda estiver disposta a pagar. Para esse autor, a “posse de meios de produção é condição necessária e suficiente para a exploração do trabalho produtivo” (idem, p. 21). A geógrafa Arlete Moysés Rodrigues também nega o valor e a produção da terra urbana. Para ela, a terra é uma mercadoria *sui generis*, não sendo produto do trabalho. Dessa forma, “a terra é uma mercadoria que tem preço, que é vendida no mercado, e que não é reproduzível” (RODRIGUES, 1991, p, 17).

O autor Flávio Villaça discorda do pensamento de que a terra urbana não tem valor, afirmando ser um grande equívoco admitir que ela seja um “dom gratuito da natureza”, não tendo, por isso, valor. Para ele,

Tratar a terra dessa maneira é equipará-la ao ar, ou mesmo às águas tal como se encontram na natureza – mas não àquela água que sai da torneira de nossa casa. Com a terra é radicalmente diferente. Considerar a terra urbana produto não produzido, só porque sua base material não o é, é o mesmo que reduzir um produto produzido a matéria prima (VILLAÇA, 2001, p. 70 – 71).

Para esse autor, a localização é produzida e coloca-se como elemento necessário para determinação do valor de um fragmento do espaço urbano. Por



exemplo, dependendo de sua localização, uma empresa pode ter vantagens apropriando-se das aglomerações para ter melhor acesso ao mercado consumidor, e também beneficiando-se da proximidade com outras atividades – outras indústrias ou equipamentos que permitam melhor mobilidade da mercadoria produzida.

Dessa forma, concordamos com Jean Lojkine (1997) quando ele afirma que a propriedade da terra, a localização e a aglomeração seriam os outros elementos responsáveis pela formação dos preços da terra urbana. Esses elementos proporcionariam um lucro adicional ao proprietário dependendo da organização dos meios de comunicação e produção na cidade. Esse autor destaca que, para a formação do sobrelucro na produção da cidade, é necessário admitir a “construtibilidade”, ou seja, terrenos que possibilitem a construção (LOJKINE, 1979). Logo, os proprietários fundiários assumem papel importante nesse processo. Isso ocorre porque é oportuno aos proprietários de terrenos vazios dentro do núcleo urbano e aos proprietários de terras com o uso não urbano que bordejam esses núcleos, incorporarem suas terras à lógica da produção. No caso dos proprietários de terras na periferia, o processo de incorporação, que pode ser definido a partir de uma legislação municipal, redefine os limites do perímetro urbano devido à inclusão de novas terras ao perímetro.

Para garantir maiores lucros aos seus proprietários e incorporadores, a gleba incorporada é parcelada e comercializada na forma de lotes. O parcelamento quadrado ou retangular torna-se mais representativo no fracionamento do solo dos núcleos urbanos a partir do final do século XIX (MARX, 1991). A forma retangular foi a melhor forma de aproveitamento da gleba fracionada no contexto de expansão das cidades brasileiras. Quanto mais os loteadores esfacelavam a terra, maior era a possibilidade de lucro deles. Todavia, esse fracionamento teve de tolerar o espaço mínimo para a construção.

É importante destacarmos que a forma retangular é bem mais comum que a forma quadrada, pois a frente ou testada carrega mais importância que os outros lados do lote. O tamanho da testada refletirá a tensão entre a possibilidade de lucro do loteador e a necessidade de uso do comprador (MARX, 1991). Para o loteador, quanto menor o tamanho da frente, maior será a quantidade de lotes, mas quanto maior a quantidade de lotes com lados mais valorizados, maior o retorno de seu investimento,

visto ser maior a oferta de lotes rentáveis. O tamanho das quadras também está relacionado com o aproveitamento da gleba, pois sua formação condiciona o tamanho e a quantidade de vias no loteamento.

Há também uma relação de custo dependendo do público-alvo de consumo dos lotes, pois lotes com testada menores são geralmente mais baratos que os lotes com testadas maiores.

Nos núcleos urbanos, o lote passa a ser a unidade básica de parcelamento da terra. A cidade passou a ser pensada a partir dos loteamentos, constituídos de propriedades individuais, em que a terra não mais era concessão do Estado, mas propriedade privada de quem a comprasse. Contando a história dos sistemas de aquisição de terras no Brasil, Murillo Marx aponta as transformações na fisionomia das cidades e como esses sistemas eram instrumentos de expansão das aglomerações urbanas.

O advento da ideia de propriedade, das novas formas de transmissão da terra, vai alterar também a fisionomia das velhas concentrações de maneira mais ou menos drástica, mais ou menos rápida, e o fará especialmente através do loteamento como instrumento de expansão das aglomerações urbanas (MARX, 1991, p. 106).

É importante ressaltarmos que a incorporação de novas terras ao perímetro urbano não implica em aumento contínuo da malha urbana. Na verdade, grandes partes dessas novas terras incorporadas eram “áreas onde a urbanização ainda é incipiente, coexistindo com áreas de agricultura, ora intensiva, ora extensiva, ou então marcada por uma forte esterilização” (CORRÊA, 1986, p. 70). Esse processo de esterilização possibilita a passagem de uma área plenamente rural para uma área urbana, sendo que num primeiro momento desse processo formava-se uma periferia rural-urbana e, em um segundo momento, uma periferia suburbana, conforme Corrêa. Isso ocorre porque grande parte das terras agrícolas, nas periferias urbanas, desvinculou seu preço em função da fertilidade e passou a ter seus preços influenciados pela perspectiva da demanda de urbanização.

Outro processo que se soma à esterilização de áreas agrícolas periurbanas é o de parcelamento e venda de terras por parte (ROLNIK & BONDUKI, 1982). Esse processo trata-se de uma subdivisão de glebas e a sua progressiva comercialização.

Os proprietários fundiários mantêm áreas ociosas entre os loteamentos para valorização futura. A longa citação a seguir, explica essa questão.

[...] a especulação imobiliária adotou um método próprio para parcelar a terra da cidade. Tal método consistiu no seguinte: nunca se fazia um novo loteamento na vizinhança imediata do anterior, já provido de serviços públicos. Pelo contrário, entre o novo loteamento e o anterior, já equipado, se deixava uma área de terra desocupada, sem lotear. Completando este novo loteamento, a linha de ônibus que atenderia seria necessariamente um prolongamento do último centro já equipado. Uma vez estendida a linha de ônibus, sua passagem por áreas não loteadas traria uma imediata valorização. O mesmo ocorreria com os demais serviços públicos: para atender os pontos extremos loteados, passariam por áreas vazias, beneficiárias imediatas do melhoramento público. (CARDOSO *apud* BONDUKI & ROLNIK, 1982).

Geralmente as glebas retidas são as de melhor localização, seja pelo acesso a melhores vias seja pela proximidade de áreas comerciais ou institucionais. Além disso, mesmo depois da comercialização dessas glebas, é comum ocorrer retenção de lotes para fins de especulação imobiliária, via de regra a simples ocupação de alguns lotes já valoriza os que se estão vazios.

O crescimento das cidades não obedece a uma lógica de planejamento estabelecida pelo Estado, mas geralmente a uma lógica de busca ao lucro. Os donos de terrenos com boa localização pressionam o Estado para que as áreas de suas propriedades sejam dotadas de infraestrutura básica para elevação do preço da terra. As áreas que recebem melhor atenção e investimentos do poder público são geralmente voltadas para as classes de maior poder aquisitivo. Entretanto, as áreas com menor volume de investimentos são geralmente destinadas à população de baixa renda.

Passam, assim, a existir duas periferias. Uma periferia é a da elite constituída em um meio onde a reprodução do capital é mais rápida e mais intensa. Essa é a periferia dos condomínios, dos shoppings, dos centros comerciais e dos clubes de lazer. A outra é constituída em meio a práticas capitalistas de exploração da força de trabalho, assim como de práticas não-capitalistas. É a periferia cujo sítio urbano geralmente fica próximo ao rio, dentro de áreas de inundação ou próxima aos centros industriais. São áreas em que a localização é ruim, como bem constatou Corrêa (1986, p. 74):

Esta é a periferia dos pobres, do “povão”, do trem de subúrbio e horas desperdiçadas no transporte, da autoconstrução e do sobre-trabalho, das

favelas que agora ali aparecem, dos assaltos e do “esquadrão da morte”, da falta de esgoto e de vias calçadas, escolas e hospitais. Dos desempregados, dos biscateiros e do pessoal que ganha salário-mínimo.

O fato é que se analisarmos o processo de expansão da cidade em sua totalidade chegaremos à conclusão de que ele é desordenado. Como esse processo é dinâmico, as transformações na configuração espacial implicam também em transformações sociais. Por exemplo, a criação de uma importante via numa área de periferia pobre pode redefinir seu uso e valor. A valorização da terra dificulta o acesso do pobre à mesma. As atividades comerciais ou mesmo um padrão residencial de consumo mais elevado impõe-se sobre o padrão de moradia da classe pobre. Dessa forma, a periferia pobre segue reproduzindo-se em espaços cada vez mais longínquos e deficientes em infraestrutura urbana.

Compreendendo o processo de expansão do espaço pela definição e redefinições da periferia da cidade é que pretendemos analisar a produção de Fortaleza, considerando o papel do processo de abertura de loteamentos na cidade. Dessa maneira, objetivamos, ainda neste capítulo, analisar as principais dinâmicas que impulsionaram o crescimento da cidade, assim como também compreender quais eram as ações e reações dos agentes produtores frente a essas dinâmicas.

### **1.3 Bases históricas da produção espacial de Fortaleza: a consolidação do Centro**

A condição atual da cidade de Fortaleza como metrópole é resultado de sua construção histórica, constituída por vários processos e agentes. Não nos propomos a contar detalhes da formação histórica dessa cidade, mas objetivamos lembrar nesse tópico alguns processos importantes na produção do espaço urbano da capital cearense, partindo da consolidação de seu centro.

A cidade de Fortaleza nasceu às margens do riacho Pajeú, próximo à sua foz. Essa localização deu-lhe a condição de cidade portuária, fato que possibilitou a ascensão de Fortaleza no Ceará ao abrir as portas para entrada no sertão semiárido cearense e viabilizar o transporte de mercadoria para outros países, principalmente para a Inglaterra (DANTAS, 2011). Em 1810, a cidade de Fortaleza, ainda vila, tinha

apenas um traçado de cinco ruas sem calçamento, sendo um pequeno núcleo habitacional constituído por casas com apenas o pavimento térreo, mais três igrejas, o palácio do governador, a Casa da Câmara e prisão, Alfândega e Tesouraria, como descreveu Henry Koster (1942). Esse autor conta também que nessa época esta capital deveria ter aproximadamente mil e duzentos moradores.

Ainda no início do século XIX, Fortaleza foi governada por Luiz Alardo, como lembrou Castro (1977). Luiz Alardo tinha o auxílio de Antônio José da Silva Paulet, nome bastante lembrado quando se estuda a formação urbana da cidade. Paulet forneceu as diretrizes de um novo traçado de ruas para Fortaleza no formato de xadrez, característico do centro da cidade até hoje. Ele, “respeitando o traçado original que encontrou, a ela [a cidade] justapôs uma nova, em xadrez, ajustável ao terreno quase plano, levemente ondulado, do sítio onde se desenvolveu a cidade” (CASTRO, p. 30).

Esse formato de traçado em xadrez e a condição quase plana do sítio favoreceram a expansão urbana da cidade. Segundo Accioly (2008, p. 99), na planta de Paulet

já fica delineada a conformação radioconcêntrica sobreposta à malha ortogonal que serve de diretriz à expansão da cidade, determinada pelos seguintes caminhos: Picada do Mucuripe (atuais, vias que margeiam a praia, Estrada de Aquiraz, CE-040), bifurcando com a Estrada da Precabura (atual avenida Antônio Sales), Estrada do Arronches (depois avenida Visconde do Cauípe e hoje avenida João Pessoa), Estrada do Soure (o complexo avenida Bezerra de Menezes, Mister Hull e BR-222), Estrada de Jacarecanga (atual avenida Francisco Sá).

Ainda no século XIX, na administração de Antônio Rodrigues Ferreira, o arquiteto pernambucano Adolfo Herbster elaborou um novo traçado viário para a cidade. “Partindo das bases lançadas por Silva Paulet, prossegue no plano de extensão em xadrez, especialmente através das plantas de 1875 e 1888” (CASTRO, 1977, p. 33). O traçado de Herbster orientou o crescimento de Fortaleza para oeste (atual avenida Imperador), para leste (atual avenida Dom Manuel) e para sul (atual avenida Duque de Caxias). Nas últimas décadas desse século, a cidade de Fortaleza vai se modernizando e incorporando uma nova dinâmica comercial e econômica. Em 1862, dos 353 estabelecimentos comerciais e manufatureiros existentes, 23,5% eram de proprietários estrangeiros. (ACCIOLY, 2008).

Foram muitas as transformações ocorridas nesse século. Em 1863, segundo dados estatísticos coletados pelo historiador Raimundo Girão, Fortaleza tinha 16 mil habitantes (COSTA, 2009). Grande parte das transformações está ligada à exportação do algodão que era produzido no interior do estado, como aponta a autora no trecho abaixo:

[...] passou a convergir para Fortaleza quase toda produção do Ceará, promovendo a antiga Vila, elevada a categoria de cidade em 1826, de simples e acanhado centro administrativo, em centro comercial, coletor e exportador da produção agrícola e distribuidor de bens industriais. [...] A integração da economia estadual iniciou-se com a construção do Porto no Poço da Draga, que passou a competir com os portos de Aracati e Camocim e com a implantação de um sistema de transporte ferroviário, ligando a capital ao interior, acentuando o comércio e facilitando o deslocamento da produção interiorana para fins de exportação. (COSTA, 2009, p. 148-149).

A cidade começava a confirmar também sua importância como centro econômico no estado. Silva (2009) destaca a ferrovia e alguns caminhos como elementos importantes que intensificaram a “função comercial” da metrópole. Nesse contexto, é patente a relevância desses recursos, pois “a ferrovia assume importância fundamental para o processo de organização do espaço da cidade a partir das relações mantidas entre Fortaleza e o interior.” (Ibidem, p. 93).

Além da ferrovia, Silva aponta também alguns caminhos que serviam de ligação entre a capital e o interior e assumiram importante papel na organização do espaço de Fortaleza, pois orientaram e direcionaram grande parte do crescimento da cidade. No caso, os caminhos de Parangaba, Soure e Messejana exerceram esse papel. Villaça também relata essa intensa influência da ferrovia na estrutura territorial das metrópoles brasileiras. Isso porque não apenas direcionou o crescimento das cidades, mas influenciou também na distribuição territorial das camadas sociais, no desenvolvimento, tamanho e natureza dos subcentros de comércios e serviços, e na localização das indústrias (VILLAÇA, 2001).

É importante ressaltarmos a importância da modernização do sistema de transporte no processo de expansão da cidade. Segundo Costa (2009), em 1880 foi instalado o serviço de transporte coletivo de bondes puxados por animais, administrado pela empresa canadense Ferro Carril. Logo depois, no início do século seguinte a empresa Ceará Tramway, Light and Power instalou bondes elétricos na cidade.

O fato é que “o desenvolvimento dos meios de transporte liberou os moradores da necessidade de viverem no núcleo central, fornecendo a expansão urbana” (COSTA, 2009, p. 151). Essa “liberação” dos moradores do centro para a periferia, por meio do desenvolvimento dos meios de transporte, favoreceu uma especialização cada vez maior do centro como área comercial. O transporte coletivo não apenas ajudou a forjar a expansão da cidade, mas influenciou também em sua organização, possibilitando tanto o acesso da população pobre à terra devido o menor preço desta, quanto a formação de chácaras pelas famílias mais ricas. Villaça (2001, p. 82) analisa esse quadro da seguinte forma:

O sistema interurbano de transporte, quando apresenta a possibilidade de oferecer transporte urbano de passageiros, atrai a ocupação urbana nos pontos acessíveis ou potencialmente acessíveis, visto que altera o valor de uso da terra, gerando uma oferta de novas localizações que são ocupadas por uma parte do excedente de população e atividades geradas a partir da cidade central em expansão.

O fato é que a cidade crescia à medida que novas terras iam sendo incorporadas à malha urbana. Fato que aumentava a carência de um planejamento urbano para a cidade. A desorganização urbana presente nos processos de parcelamento do solo materializava-se no processo de expansão da cidade.

A construção de uma legislação urbana que viesse disciplinar o crescimento da cidade fazia-se necessária. Os Códigos de Posturas foram as principais normas responsáveis por disciplinar condutas e obras urbanas na cidade, desde o período do Império no Brasil.

No início do século XX, Fortaleza ainda era uma cidade monocêntrica, cujo perímetro era definido pelos *boulevards* da planta de 1875, onde se concentravam as atividades cívicas, comerciais e residenciais, tendo sua distribuição seletiva de acordo com as classes sociais, como apontou Accioly (2008, p. 112):

As residências e atividades da elite desenvolviam-se ao longo das ruas (sentido norte-sul), as médias instalavam-se nas travessas (sentido leste-oeste) e as camadas populares habitavam as áreas periféricas (nas areias).

Em 1920, a elite de Fortaleza já ocupava os bairros Jacarecanga, (expandindo a cidade para oeste) e Benfica (expandindo-a para o sul), todavia, foi a partir de 1930 que



Fortaleza começou a crescer desordenadamente ampliando-se em direção às periferias, resultando na “inchação da cidade”, conforme afirmou Castro (1977).

A elite que ocupava o Jacarecanga mudou-se para a Aldeota, área de expansão urbana a leste do núcleo central, com o intuito de fugir da poluição industrial e da proximidade das favelas. A população da Aldeota autossegregou-se, aumentando o valor da terra da porção leste, ao mesmo tempo em que grande parte do oeste e da porção central passava por um processo de deterioração. Como apontou Costa (2009, p. 153):

começava a ficar mais visível, a partir da década de trinta, o processo de diferenciação espacial e segregação residencial. A distribuição da população no espaço urbano de Fortaleza ficou nitidamente determinada pelo nível de renda

É importante salientarmos que essa citação de Costa refere-se à realidade da época citada, uma vez que esse processo foi claramente perceptível durante a expansão da cidade. Assim, tal processo dessas primeiras décadas do século passado não sustenta o “mito das duas cidades” para a realidade de hoje.

Segundo Araújo & Carleial (2003), o mito das duas cidades parte de análises técnico-científicas que consistem em dividir a cidade de Fortaleza a partir de seu Centro, tendo a BR 116 como marco divisor. A oeste, tem-se uma cidade pobre, enquanto a leste tem-se uma cidade rica. Compartilhamos do pensamento dessas autoras quando elas afirmam que

todas essas concepções que apartam Fortaleza, segmentando-a, estão fundamentadas em sua história de segregação espacial. De certa forma este discurso analisa a cidade com dados do passado. É uma fala que expressa uma realidade que já não é mais a mesma, portanto, a persistência deste texto não contemplará as novas tendências urbanas que os dados evidenciam (ARAÚJO & CARLEIAL, 2003, texto não paginado).

O processo de ocupação da cidade não foi um processo planejado. O grande crescimento da população pobre e os processos irregulares de aquisição de terras (ocupação de terreno em áreas públicas ou particulares ou em áreas de inundação) possibilitaram a vizinhança entre ricos e pobres nos dias de hoje (SOUZA, 2006).

A segregação das classes sociais é característica estrutural da maior parte das metrópoles brasileiras (VILLAÇA, 2001). Para esse autor, a “segregação é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada



vez mais em diferentes regiões gerais ou conjunto de bairros da metrópole” (Idem, p. 142). É importante deixar claro que esse segregamento não impede a presença nem o crescimento de outras classes sociais no mesmo espaço. O que determina a segregação de uma classe social em uma região “é a concentração significativa dessa classe mais do que em qualquer outra região geral da metrópole” (Idem, p. 143).

Sustentamos a ideia de que a questão fundiária é um elemento de grande importância para o entendimento do processo de segregação social na cidade de Fortaleza. O fato de a terra tornar-se uma mercadoria na metade do século XIX, aliado ao processo de expansão, elevou o valor da terra urbana deixando parte da população da cidade sem condições de adquirir uma porção de terra em determinadas localizações com boas condições de infraestrutura.

Como alternativas para as pessoas que ficaram à parte do processo de compra de terras em boas localizações, restam as favelas, que podem estar inseridas em boas localidades, mas com condições de moradia bastante precárias, ou localizações geralmente ruins em loteamentos populares periféricos. A abertura de loteamentos, seja ele voltado para o público de alta renda ou com o padrão popular, trata-se de um fenômeno importante no processo de expansão da cidade de Fortaleza.

#### **1.4 O parcelamento do solo e sua regulação**

À medida que a cidade se modernizou, na primeira metade do século XX, sua população aumentou consideravelmente. Esse aumento da população resultou em pelo menos dois fenômenos: o adensamento da ocupação da terra urbana e a expansão horizontal da área urbana da cidade. O primeiro fenômeno ocorreu geralmente em áreas com boas localizações já consolidadas, enquanto o segundo foi responsável pelo crescimento da periferia, devido à incorporação de novas áreas à malha urbana.

Conforme Rigatti (2002), o mecanismo mais tradicional e formal de incorporação de novas áreas à malha urbana se dá por meio do parcelamento do solo. Grandes glebas de terras de uso não urbano são fracionadas e cada porção assume um determinado preço, dependendo de seu tamanho e sua localização. É importante

ressaltarmos que essa fração, conforme a legislação vigente desde o início de século XX, é constituída por parcelamento físico e parcelamento jurídico. Segundo Leal (2003, texto não paginado),

O primeiro diz respeito a mera divisão geodésica de um imóvel, enquanto que o segundo, direta ou indiretamente, nos dá a idéia de divisão da propriedade, e o imediato efeito da formação de novos direitos autônomos de domínio sobre as unidades frutos da divisão

O ideal é que ocorra primeiramente o parcelamento jurídico e posteriormente o geodésico (divisão física no terreno), mas muitas vezes esses processos não seguem essa ordem. Na realidade, é muito comum o parcelamento geodésico ocorrer sem que juridicamente isso aconteça, resultando num parcelamento ilegal da terra.

A discussão envolvendo a ilegalidade da terra está para além do simples desenquadramento dos parâmetros. A ilegalidade tornou-se um elemento cultural fortíssimo nos debates sobre o direito à cidade. Todavia, segundo Fernandes, “o jurista tradicional vê a cidade a partir do lote privado. A cidade é uma mera soma de lotes. O papel da lei é limitar, em alguma medida, as relações entre vizinhos” (2008a, p. 24). Com essa compreensão simplista de cidade, grande parte das leis produzidas acerca do parcelamento do solo restringia-se geralmente a questões técnicas. Quando se referia ao uso, limitava-se ao respeito do direito de propriedade do vizinho, como é destacado no Código Civil de 1916 (Lei nº 3071/1916). Trata-se de uma visão positivista que submete a solução das questões sociais à mera adoção de normas. A cidade é tida como um simples conjunto, um aglomerado de pessoas e suas propriedades.

No final do século XIX e início do século XX, o loteamento tornou-se importante forma de incorporação de terras nas cidades brasileiras. Sendo prioritariamente realizado em zonas urbanas, o loteamento possibilitou a ocupação de novas áreas, assim como a formação de um mercado de terras. À medida que esse processo ia se desenvolvendo, uma regulamentação para ele tornava-se imprescindível.

Nas primeiras décadas da República, pouco se avançou na construção de uma regulação consistente. Apenas algumas cidades produziram alguma regulação para disciplinar o parcelamento do solo, como foi o caso de São Paulo. Rolnik (1997) afirma que, em 1923, a Câmara Municipal de São Paulo já havia formulado regras nesse

sentido. Para que se abrisse um loteamento em São Paulo nessa época, a lei exigia que fosse apresentado um plano de loteamento à autoridade municipal.

No âmbito federal, apenas em 1937 é que foi aprovada a primeira norma que dispõe sobre loteamentos. Trata-se do Decreto-Lei nº 58/1937. O texto legal dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. O crescimento dos loteamentos é a justificativa dada pelo legislador na formulação da lei. Outra informação importante é quanto à preocupação com a modalidade de venda a prestações. Tal fato aponta para a alta dos preços da terra que inviabilizava a compra a vista para grande parte da população, sendo então necessária a compra a prazo.

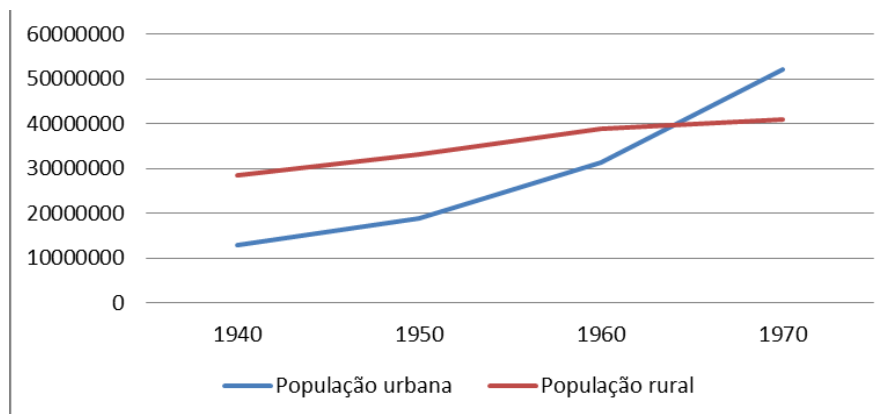
Essa legislação institui algumas exigências para o proprietário de terra que deseja loteá-la. Dentre essas exigências estavam: o memorial do terreno e a planta do loteamento. O memorial do terreno deveria conter denominação, área, limites, situação e outras características do imóvel, relação cronológica dos títulos de domínio e o plano de loteamento. Tal plano consistia em um programa de desenvolvimento urbano, ou de aproveitamento industrial ou agrícola. A planta do loteamento, por sua vez, deveria conter as informações referentes a dimensões e numeração dos lotes, a dimensões e a nomenclatura das vias e espaços livres. No mais, esse texto legal traz obrigações civis entre comprador e loteador no que se refere ao pagamento e ao registro. A regulamentação dessa norma é aprovada no ano subsequente pelo Decreto Federal nº 3.079/1938.

É somente em 1967 que a legislação federal referente ao parcelamento do solo é atualizada. Durante esse período de quase trinta anos entre a instituição da norma e sua atualização, a população urbana brasileira avolumou-se significativamente. Foi justamente nesse período que a indústria cresceu e alastrou-se por várias cidades do país imprimindo transformações em aspectos demográficos e urbanos. Com o progresso de um modo de produção cada vez mais pautado no consumo, as aglomerações urbanas ganharam destaque como importantes locais de produção e consumo de bens e serviços.

A cidade passou a ser o local de moradia de grande parte da população brasileira. O gráfico 1 mostra o crescimento da população urbana no Brasil desde a

década de 1940 até 1970, momento em que o país passa a ser predominantemente urbano em termos populacionais.

Gráfico 1 – População urbana e rural no Brasil (1940 – 1970)



Fonte: Censos do IBGE (1940 a 1970).

A predominância do modo de vida urbano fez com que o Estado atentasse para a problemática especificamente urbana. Isso porque o decreto-lei nº 271/1967 trata especificamente do parcelamento do solo urbano. Assim, essa lei traz medidas administrativas mais apropriadas ao contexto das cidades. Nesse decreto-lei, são estabelecidos regras e procedimentos por parte da administração pública no que se refere à fiscalização e ao policiamento dessa atividade. O decreto-lei 271/1967 delega maior responsabilidade ao município por ocasião do parcelamento do solo, fazendo com que os projetos dos loteamentos estejam subordinados às necessidades locais, podendo a autoridade municipal recusar sua aprovação caso o projeto não esteja de acordo com a peculiaridade local. Essa determinação jurídica estabelece ainda a equivalência entre o loteador e o incorporador definido na lei nº 4.591/1964 (lei que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias). Dessa forma, o loteador poderia estar sujeito à responsabilidade de crimes contra a economia popular.

Outro fato que merece destaque é que esse instrumento legal divide o parcelamento do solo em duas modalidades, diferenciando desmembramento de loteamento. O primeiro seria a subdivisão de área urbana em lotes para edificação na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila, sem que se abram novas

vias ou logradouros públicos e sem que se prolonguem ou se modifiquem os existentes. O loteamento, por seu turno, seria a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza que não seja considerada desmembramento. Dessa forma, para que o parcelamento do solo seja considerado um loteamento, há a necessidade de abertura de novas vias ou do prolongamento de vias já existentes, ou seja, nesse caso existe a obrigação da criação ou ampliação de espaço público.

Essa lei fica em vigor até 1979, ano em que é aprovada a Lei Lehmann (Lei nº 6.766 que disciplina o parcelamento do solo urbano atualmente). A Lei Lehmann aumenta o poder de polícia do Estado, quanto aos loteamentos clandestinos e irregulares, pois a prática de realizar parcelamentos em desacordo com a lei, além de ser crime contra economia popular (conforme estabelecido no decreto-lei 271/1967), passa a ser também crime contra a administração pública, tornando a fiscalização potencialmente mais efetiva. A lei deixa de comparar loteador ao incorporador, e estabelece responsabilidade penal específica a quem parcela o solo na forma de loteamento ou desmembramento sem a autorização do poder público, ou em desacordo com o estabelecido na lei federal ou em normas específicas locais regulamentadas pelo Estado (unidade da federação) ou município.

Essa lei trouxe medidas mais rígidas para a execução dos projetos. Ela fortalece a compreensão cada vez maior de que o loteamento não consiste apenas no simples fracionamento de glebas, mas na produção ou expansão da área urbana. Logo, se faz necessário atender a certos requisitos para o planejamento do espaço urbano produzido. Dentre esses requisitos, podemos destacar: o tamanho mínimo do lote que não poderá ter área menor que 125m<sup>2</sup> e testada menor que 5m (salvo quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social); a reserva de áreas para uso comum, destinadas a sistemas de circulação ou para implantação de equipamentos urbanos e comunitários; e a integração das vias do loteamento com as vias adjacentes oficiais sendo estas já existentes ou apenas projetadas. Sobre essa lei, Maricato (2010, p. 197) afirmou o seguinte:

Atualmente, há uma lei que vale para todo o território nacional e que prevê a punição com prisão para o loteador clandestino. [...] Apesar de corrupção fiscal, ela tem o poder de coibir o loteamento clandestino em áreas urbanas, causando

duas consequências bastante sérias para o desenvolvimento das nossas cidades com mais de 50 mil habitantes: proliferação maior (ainda) de favelas em áreas urbanas e proliferação de loteamentos clandestinos em áreas rurais, procedimento que já é comum atualmente.

O debate para avanços sociais na legislação continuou nas décadas subsequentes. Desde o fim da década de 1980, um conceito vinha firmando-se nas discussões sobre regulação e gestão urbana: o de função social da propriedade e da cidade. A Constituição vigente (de 1988) traz esse conceito ampliando a discussão referente ao princípio de função social. Com a função social da propriedade, a cidade não é mais entendida como o simples ajuntamento de porções privadas individuais, mas como uma produção coletiva. A discussão ampliada desse conceito foi motivada pelo Movimento Nacional pela Reforma Urbana, resultando em uma emenda popular subscrita por mais de 130.000 eleitores, que inseriu o capítulo da Política Urbana na Constituição Federal.

Treze anos depois, foi aprovado o Estatuto da Cidade – lei N° 10.257, de 10 de julho de 2001. Essa lei teve o propósito de regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana. Ela preencheu uma lacuna no direito urbanístico brasileiro trabalhando o conceito de função social da terra urbana, não partindo do direito de propriedade, mas do direito à cidade, considerando-a como uma produção coletiva. Não é exagero afirmar que a aprovação do Estatuto da Cidade é um marco. A lei por si só não estabelece as mudanças sociais, mas é parte de sua construção. Como declarou Rodrigues (2004, p. 12):

Os princípios do Estatuto propiciam desvendar conflitos relacionados ao planejamento, à apropriação, à propriedade, à gestão e ao uso do solo nas áreas urbanas. [...] O Estatuto inova ao reconhecer a cidade real, a necessidade de legitimar, legalizar as áreas ocupadas por moradias. Estabelece novos critérios para parcelamento do solo, inclui a obrigatoriedade de participação da sociedade civil na elaboração do Plano Diretor Municipal, tido como propulsor de gestão coletiva.

O Estatuto da Cidade é uma expressão da resistência popular que aspira a uma reforma urbana, buscando construir uma nova estrutura para a cidade. Estrutura não mais baseada na segregação socioespacial. Tal projeto é resultado de uma luta que durou décadas. Bassul (2011) afirma que a ideia de instrumentalizar a gestão urbana com elementos mais democráticos, por meio de uma legislação específica, precede a Constituição de 1988. Ele data como ponto de partida o Seminário de Habitação e

Reforma Urbana, coordenado pelo Instituto de Arquitetos do Brasil, realizado na cidade de Petrópolis em 1963. Esse seminário foi um marco no processo de luta do Movimento Nacional de Reforma Urbana – MNRU. O MNRU vinha ganhando força e trazia esperança de mudanças, mas o Golpe Militar de 1964 mudou o curso da história no país. Em 1983 fora apresentado na Câmara dos Deputados o Projeto de lei nº 775/1983 que trazia importantes avanços, todavia, esse projeto sofreu grande resistência da base conservadora no parlamento.

Somente a partir de 1988, apareceram outros projetos que iriam tratar especificamente sobre a política urbana. Ainda segundo Bassul (2011), foram apresentados dezesseis projetos ao Congresso Nacional, entre os quais o Projeto de lei do Senado nº 181/1989 que estabelecia diretrizes gerais da Política Urbana no Brasil. No início houve resistência considerável da base conservadora, todavia, com o passar do tempo, a proposta mostrou-se adaptável à reprodução do capital, atraindo também o interesse de grande parte do empresariado urbano no Brasil. Afinal, o “combate à retenção ociosa de terrenos urbanos, por exemplo, serve ao interesse público, mas igualmente atende a um dos princípios da iniciativa privada: maior oferta de terra como fator de produção.” (BASSUL, 2011, p. 10).

São inegáveis os avanços obtidos em reconhecer a estrutura desigual de nossas cidades, porém esses ganhos advindos com a aprovação da lei não correspondem ao seu objetivo de construir uma cidade menos desigual. É necessário que os instrumentos da política urbana disponíveis no Estatuto da Cidade sejam postos em prática pelos gestores, a fim de combater a especulação imobiliária e viabilizar os instrumentos de regularização fundiária e gestão participativa da cidade.

A discussão em torno da cidade para a produção de novas leis continua. Atualmente, está em debate no poder legislativo o projeto de lei PL 3057/2000. Esse projeto versa sobre a revisão da lei de parcelamento do solo urbano (lei federal nº 6766/79), estabelecendo normas gerais disciplinadoras do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária sustentável de áreas urbanas. Com a aprovação desse projeto, a regularização fundiária e o registro do imóvel seriam processos mais simplificados do que são hoje. O projeto visa estabelecer a competência preponderante do município para legislar acerca desses processos em

seu território, estabelecendo ações a serem cobradas da autoridade municipal, tais como: iniciativa do poder público de promover e simplificar a regularização fundiária. Além disso, o projeto prevê a definição de infraestrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais de interesse social.

Além do loteamento e do desmembramento, o projeto estabelece outra modalidade de parcelamento: o condomínio urbanístico. Trata-se da “divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem a frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro” (PL 3057/2000, artigo 2º, XI). Na prática, esse projeto regulamentaria os loteamentos fechados que, até o momento, são regulados apenas por leis municipais sem amparo da legislação federal.

A aprovação dessa lei envolve um amplo debate entre todas as áreas de interesse político na produção e gestão das cidades, setores empresariais imobiliários, segmentos que tratam da luta dos sem-teto e movimentos sociais pró-moradia. Em suma, a lei é apenas um produto social dos embates entre os agentes que participam da sua produção. Produto esse que estabelece as relações de poder, no que diz respeito a dever e direito, entre as partes envolvidas.

### **1.5 Expansão urbana da cidade de Fortaleza: o parcelamento do solo e o aumento da malha urbana**

Em Fortaleza, a abertura de loteamentos foi um fenômeno importante no processo de expansão da cidade. À medida que a população aumentou e a cidade se modernizou, novas áreas foram sendo incorporadas à malha urbana pela implantação de loteamentos. Esse aumento da periferia da cidade deu início ao processo de segregação urbana presente na expansão da cidade, como afirmou Accioly (2008, p. 124):

A partir de 1920, percebe-se um indício de segregação espacial, quando a elite se desloca em direção oeste, para o bairro Fernandes Távora (entre a Praça da Lagoinha e a Praça Fernandes Vieira), enquanto a leste já se evidencia uma ocupação da Praia de Iracema e loteamentos ao longo da Avenida Santos Dumont, no bairro Aldeota. Outros bairros, também, passam a ser ocupados:



Benfica (elite) e Joaquim Távora (pelas classes médias). Surgem então, os bairros populares, ocupação, ainda rarefeita, nas proximidades das indústrias, nos bairros Jacarecanga e Farias Brito, mais acentuada na direção sudeste. Evidencia-se a presença de barracos, ao longo da orla marítima, nas dunas do Pirambu, próximos à linha férrea, faixa de domínio e de terrenos da União

A abertura de loteamentos também corroborou o processo de segregação urbana em Fortaleza. No loteamento, não há outra forma de acesso à terra senão pela compra. Ao parcelar uma gleba, o loteador busca extrair a maior e melhor forma de lucro. Para tanto, alguns fatores como tamanho, sítio e localização dos lotes são considerados. Esses fatores são decisivos para escolha do público-alvo do loteamento. A partir do momento em que se estabelece um público consumidor, o preço do lote é voltado para as condições e a disposição de consumo dessa demanda. Assim, o preço da terra passa a ser elemento importante na segregação espacial, visto que possibilita a ocupação de uma classe social, ao mesmo tempo em que serve como elemento de resistência para ocupação de outras classes.

Em Fortaleza, assim como na maioria das outras cidades, a regulação municipal sobre o parcelamento do solo era feita pelos Códigos de Obras e Posturas. Desde o ano de 1850, ano da publicação da Lei de Terras, até 1962, foram publicados seis Códigos de Obras e Postura em Fortaleza (1865, 1870, 1879, 1893, 1932 e 1948). Em 1962, foi aprovada a Lei nº 2004/1962, conhecida como Código Urbano do Município de Fortaleza, que passou a regulamentar o parcelamento do solo por mais de uma década. Depois do Código Urbano, foram aprovadas leis que versam sobre o parcelamento do solo nos anos 1975 e 1979.

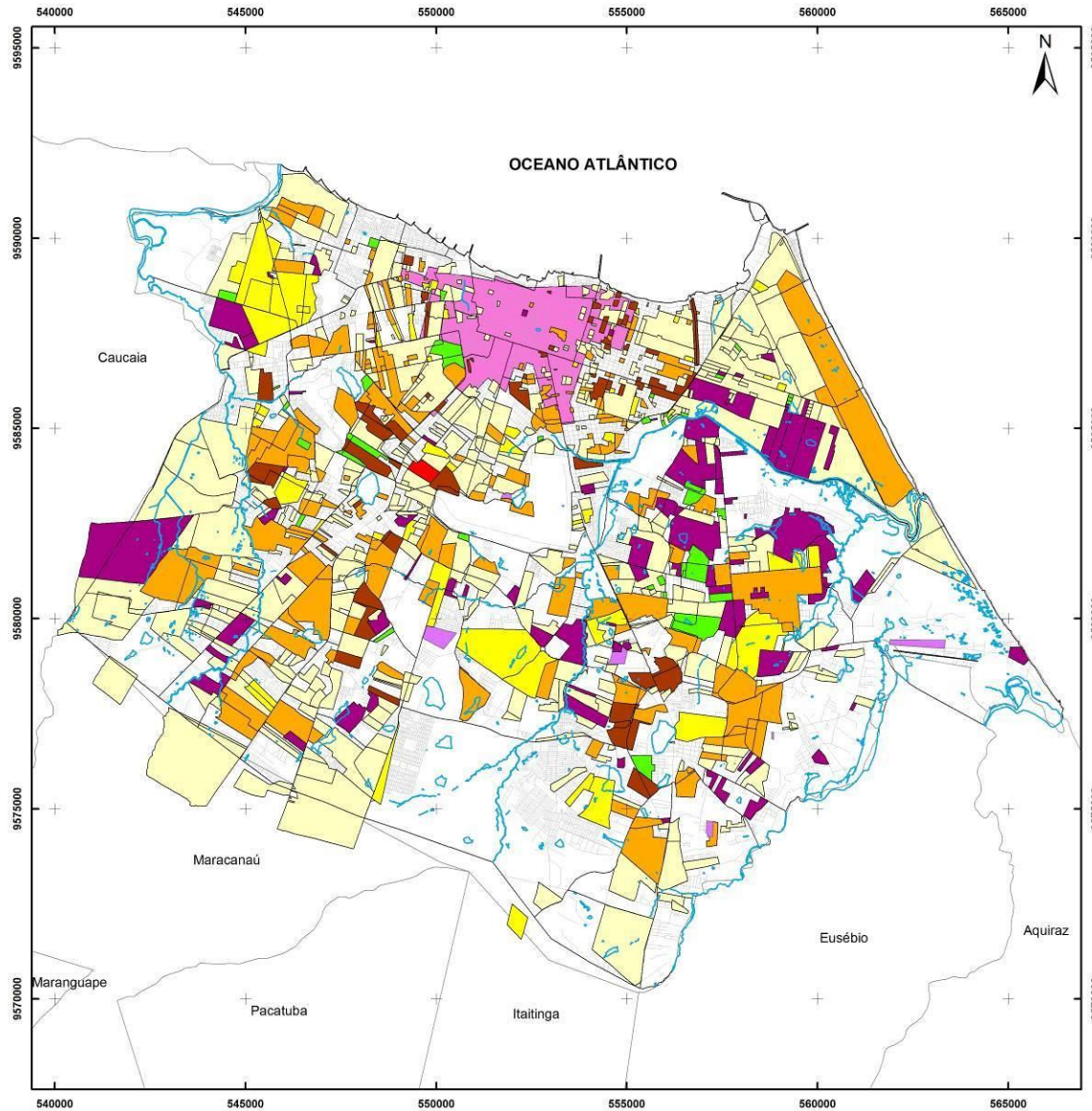
A necessidade da consideração da legislação reside no fato da lei expressar os critérios para aprovação de loteamento. Dessa maneira, usaremos a legislação municipal que disciplina o parcelamento do solo para periodizar o processo de expansão da cidade por meio dos loteamentos. Para realização dessa periodização, faremos uso da base de dados da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA. Vale lembrar que essa fonte é incompleta, havendo a ausência de muitos dados. Dessa forma, a periodização a seguir é composta apenas dos loteamentos cuja data de aprovação é conhecida pela autoridade municipal (mapa 1). As ausências em muitos cadastros da base de dados impossibilitam uma análise precisa da evolução dessas terras em Fortaleza. No entanto, mesmo incompleta, essa base é uma

importante ferramenta no estudo sobre o processo de abertura dos loteamentos na capital cearense.

Em nossa investigação cronológica da expansão da malha urbana por meio dos loteamentos, vamos considerar apenas os registros da base com data de aprovação. Segundo a base de dados, o primeiro loteamento data de 1931. Trata-se do loteamento Vila Damasco, localizado onde hoje é o bairro do Montese, como atestamos no mapa 2. Todavia, Accioly (2008) fala que, na década anterior, já havia alguns loteamentos no eixo de expansão leste, seguindo a Avenida Santos Dumont, no bairro da Aldeota. A possibilidade de existir loteamentos anteriores ao ano de 1931 não é remota, haja vista que a administração pública ainda não estava preparada, no que se refere à regulamentação, para legislar sobre esse processo de expansão da cidade pelo parcelamento do solo.

Nessa época, a capital cearense já apresentava significativo crescimento em alguns eixos de expansão, como é possível verificar na Planta de Fortaleza de 1931-32 desenhada por Orlando Ariosto de Luna Freire. Nessa Planta já se destacam alguns eixos de expansão da cidade. A oeste, a expansão segue as Avenidas Francisco Sá e Bezerra de Menezes. Na direção leste, a expansão vai desde a orla marítima até a Avenida Santos Dumont. A sudeste, a cidade se expande seguindo a Avenida Aguanambi e a sudoeste, em direção ao bairro Benfica.

O loteamento Vila Damasco, cuja gleba pertencia a Manuel Sátiro e J. Monteiro Filho, foi aprovado fora da malha urbana expressa na Planta de 1931-32. Algo bastante comum pelo menos até 1967, quando a regulamentação federal passa a exigir, para aprovação do loteamento, a sua integração à malha urbana existente ou planejada em legislação municipal. A incorporação desse loteamento, relativamente distante da área urbana da época, reforçou a consolidação do eixo de expansão sudoeste da cidade, se aproveitando de antigos caminhos vindos do interior do estado.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ  
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

**EXPANSÃO URBANA DE FORTALEZA PELOS LOTEAMENTOS  
POPULARES PERIFÉRICOS: o caso do Alto Alegre**

Autor: Francisco Antonio Carneiro da Silva  
Orientador: Dr. Luis Renato Bezerra Pequeno

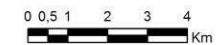
**MAPA 1**  
**Evolução dos loteamentos implantados em Fortaleza**  
**(1931-2002)**

**Legenda**

**Loteamentos aprovados**

- Sem informação de aprovação
- Até 1931
- 1932 a 1947
- 1948 a 1961
- 1962 a 1974
- 1975 a 1979
- 1980 a 1996
- 1997 a 2002
- Planta de Fortaleza 1931-1932

- Hidrografia
- Logradouros
- Limites dos bairros
- Limites municipais

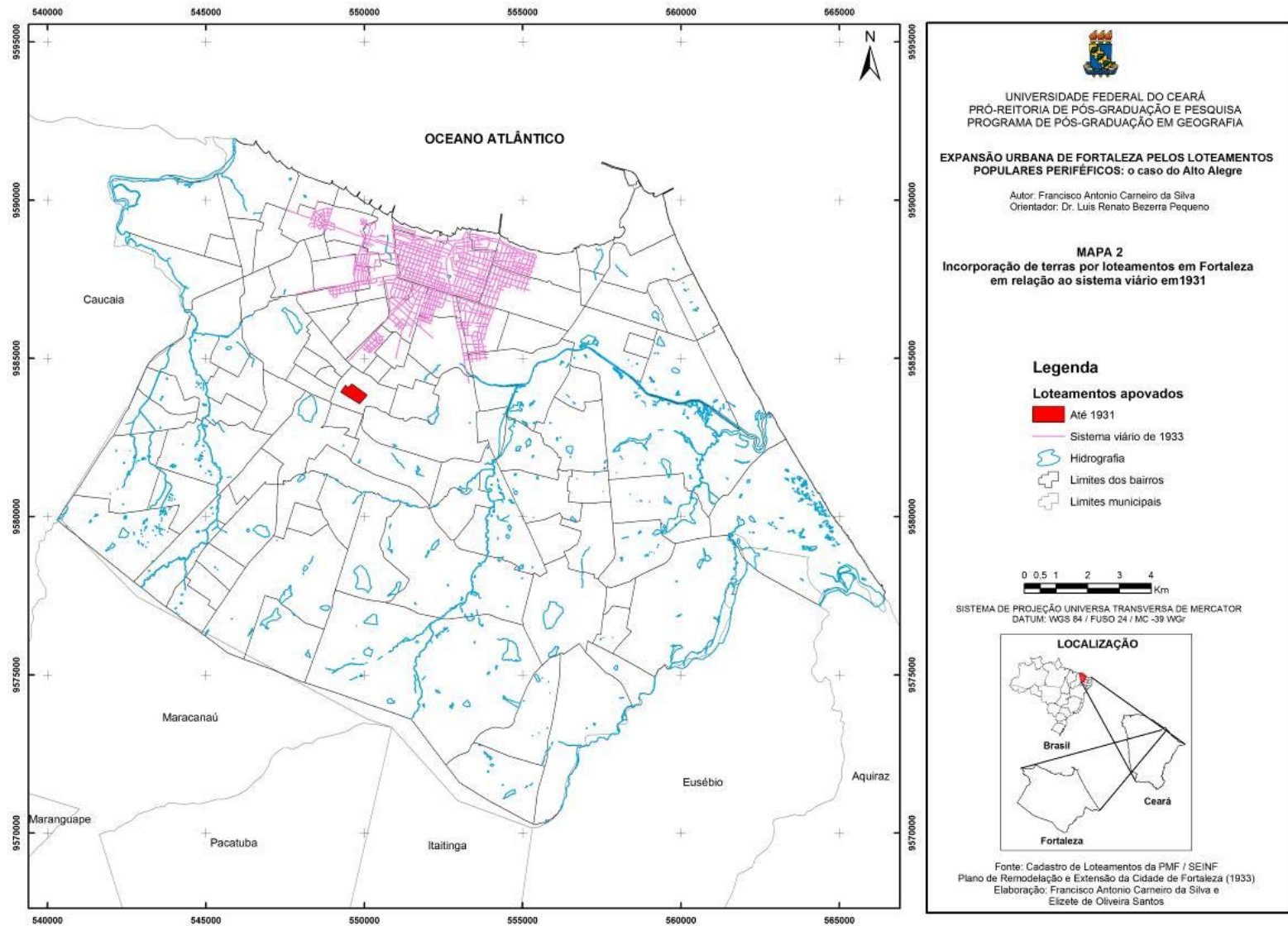


SISTEMA DE PROJEÇÃO UNIVERSA TRANSVERSA DE MERCATOR  
DATUM: WGS 84 / FUSO 24 / MC -39 WGr

**LOCALIZAÇÃO**



Fonte: Cadastro de Loteamentos da PMF / SEINF  
Elaboração: Francisco Antonio Carneiro da Silva e  
Elizete de Oliveira Santos





Na década de 1930, o processo de abertura de loteamentos ficou mais intenso. As secas e a concentração fundiária no interior do estado intensificaram o aumento de migrantes refugiados em Fortaleza. A população de Fortaleza passou de aproximadamente 100 mil habitantes em 1930 para mais de 180 mil, em 1940. É partir da década de 1930 que a cidade se expande de forma mais acelerada e desordenada, pois seu crescimento não foi acompanhado pela ampliação de infraestrutura, tais como energia elétrica, calçamento de vias, sistema de água e esgoto e transporte coletivo. Silva (2009) destaca que esse crescimento desordenado se deu na forma de aglomerados de edificações precárias. Regular esse processo de crescimento era algo urgente.

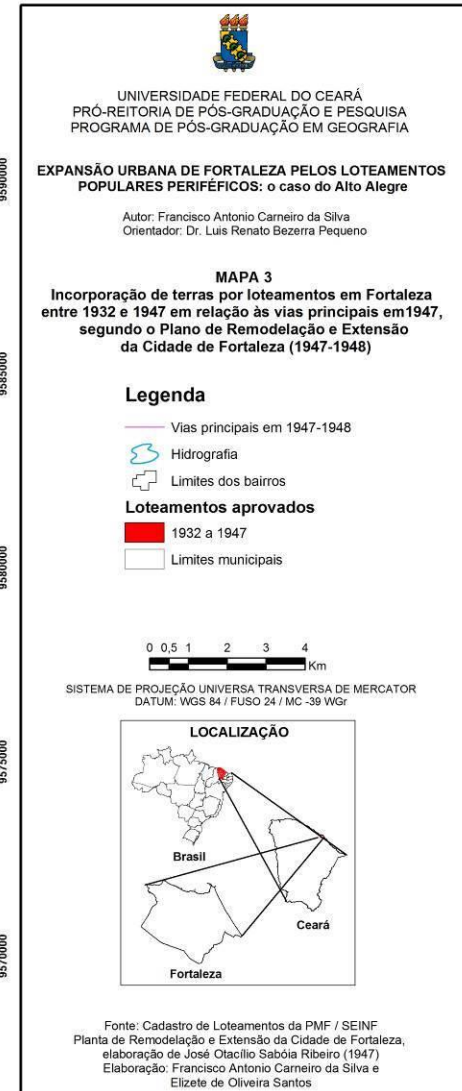
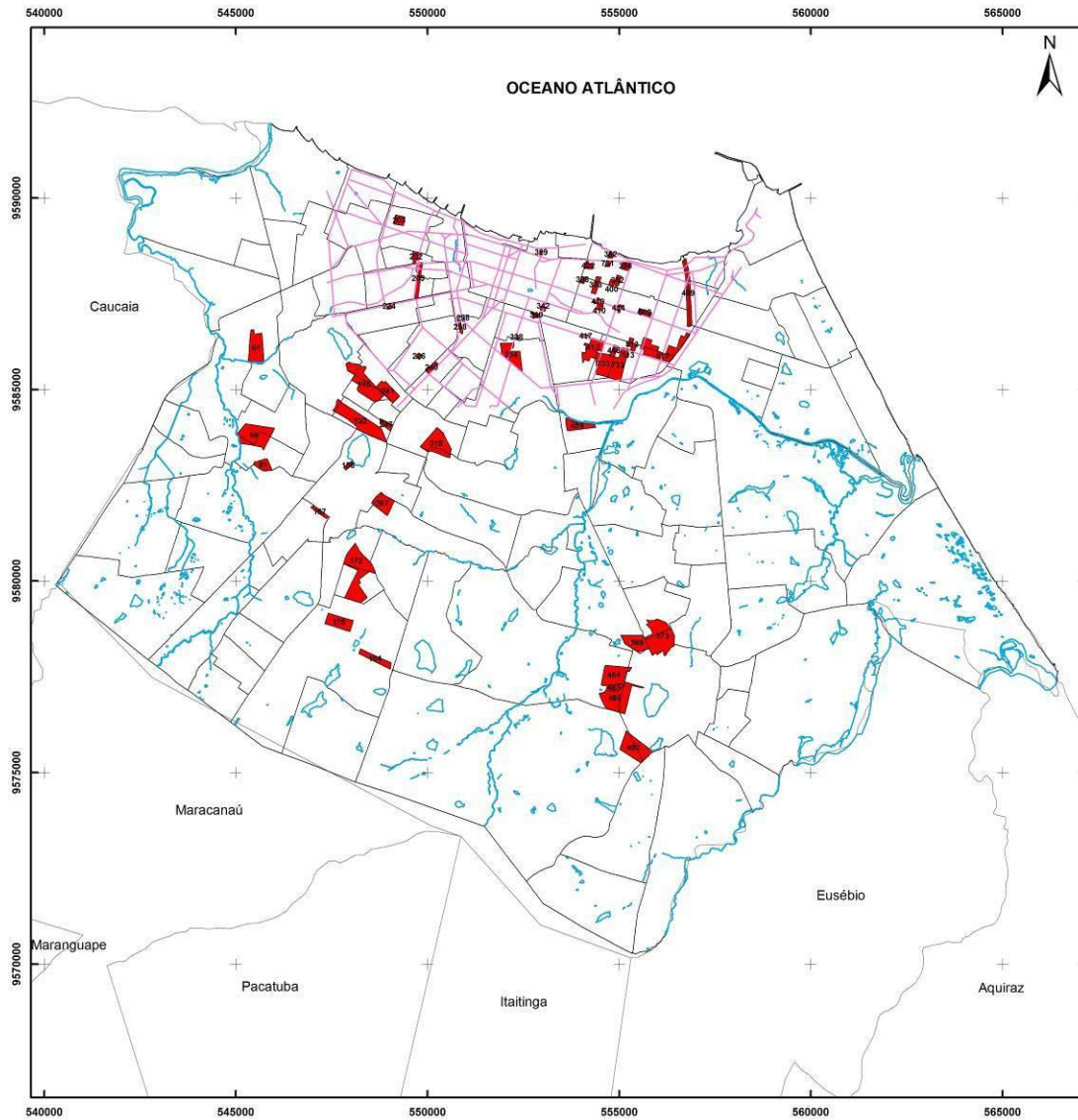
A regulação do espaço urbano por meio de leis de parcelamento, uso e ocupação do solo e planos diretores teve grande importância no planejamento e expansão da cidade. Dessa forma, apresentamos a seguir uma periodização em que é possível observar a evolução dos loteamentos de Fortaleza, segundo a legislação que disciplinou o parcelamento do solo. Os mapas que compõem esse tópico trazem a informação espacial, com a localização e o perímetro dos loteamentos aprovados em cada período associados ao sistema viário presente em plantas produzidas próximas ao período. Com isso é possível analisar a descontinuidade da malha urbana e a produção de vazios urbanos.

### **1.5.1 Os loteamentos aprovados entre 1932 e 1947**

A década de 1930 inicia-se com uma grande preocupação no que diz respeito ao ordenamento e planejamento da cidade de Fortaleza. Em 1931, foi elaborada uma planta da cidade na administração do prefeito Tibúrcio Cavalcante. No ano seguinte, foi publicado um novo Código de Obras. Posteriormente, em 1933 elaborou-se o Plano de Remodelação da cidade pelo arquiteto Nestor Figueiredo, na administração do então prefeito Raimundo Girão. Segundo Muniz (2006), o plano incorporava noções de zoneamento, além de sugerir a implantação de um sistema radial-concêntrico de vias principais, com ruas periféricas e alargamento das radiais.

O aumento da população e o cumprimento das normas de ordenamento e planejamento da cidade, conforme o novo Código de Obras e o Plano de Remodelação de 1933, levaram a autoridade municipal a aprovar uma quantidade bem maior de loteamentos após 1932. Até o final da década de 1930, foram 17 loteamentos aprovados e, na década seguinte, esse número mais que dobrou, fechando o primeiro período, em 1947, com 57 loteamentos aprovados (mapa 3). É possível perceber no mapa 3 que os loteamentos se distribuíram em pelo menos três concentrações: nas proximidades do Centro indo em direção a Aldeota, no Sudoeste da cidade, com uma quantidade considerável de loteamentos, e na área da Messejana com menor quantidade de loteamentos, mas com área incorporada considerável, em virtude do maior tamanho dos loteamentos.

Dos loteamentos aprovados no período, quase metade localizava-se fora da mancha urbana apresentada na Planta de 1947-48 e também não apresenta continuidade com o sistema viário de 1947. A descontinuidade viária e o encarecimento das infraestruturas urbanas resultantes desse modelo de implantação de loteamentos, deixando grandes vazios, imprimiram marcas no padrão espacial da cidade perceptíveis até hoje. Os vazios deixados entre os loteamentos posteriormente foram ocupados, tendo grande importância na estrutura segregadora da cidade. Isso porque os espaços vazios do sudeste serviram de expansão ao serem ocupados por uma classe que se afastava das indústrias e dos pobres. A expansão urbana no sudoeste da cidade, por sua vez, se dava pela ocupação de pessoas com menor poder aquisitivo, formando assim os bairros populares.



Essa prática dos proprietários imobiliários em deixar grandes vazios dentro da área urbana é uma estratégia bastante comum na implantação de loteamentos nas periferias das cidades. Geralmente, os loteamentos não eram vizinhos uns dos outros. Não se tinha uma malha urbana contínua. A incorporação e venda de terras na cidade foi feita por partes, onde uma gleba era subdividida em partes menores que eram loteadas progressivamente. Bonduki e Rolnik (1982) disseram que essa estratégia foi bastante frequente nos loteamentos da cidade de São Paulo. Segundo esses autores, a simples ocupação de alguns lotes já valoriza o loteamento. Isso ocorreria pelo fato dos proprietários de terras e incorporadores se aproveitarem da produção social da cidade, como destacou Rodrigues (1991, p. 22):

Assim, os proprietários se beneficiam não só da produção social da cidade, mas também da produção que ocorre nos terrenos vizinhos. Estranha contribuição para a produção social da cidade: os proprietários que deixam a terra vazia, ociosa, sem nenhum uso, apropriam-se de uma renda produzida socialmente.

Vale ressaltar também que é nesse período (décadas de 1930 e 1940) que algumas porções da cidade foram ocupadas por favelas. Segundo Silva (2009), nesse período surgiram as seguintes favelas: Cercado do Zé Padre (1930), Mucuripe (1933), Lagamar (1933), Morro do Ouro (1940) e Varjota (1945). O processo de favelização está relacionado a muitos fatores, entre os quais destacamos a falta de políticas públicas, ausência de controle urbano e empobrecimento da população.

### **1.5.2 Os loteamentos aprovados entre 1948 e 1961**

Consoante Accioly (2008), nos anos 1947 e 1948, ocorreu a primeira experiência concreta de urbanismo em Fortaleza com a elaboração do Plano Diretor de Remodelação e Extensão da Cidade de Fortaleza (1947-48). A elaboração, de autoria de Sabóia Ribeiro, teve início na administração do prefeito Clóvis Matos e foi finalizada na administração do prefeito Acrísio Moreira Rocha, no ano seguinte. Costa (2009) aponta que “este plano tinha uma



preocupação pioneira com a preservação dos leitos dos riachos e das áreas verdes e com a delimitação de áreas verdes de parques.” (p. 155).

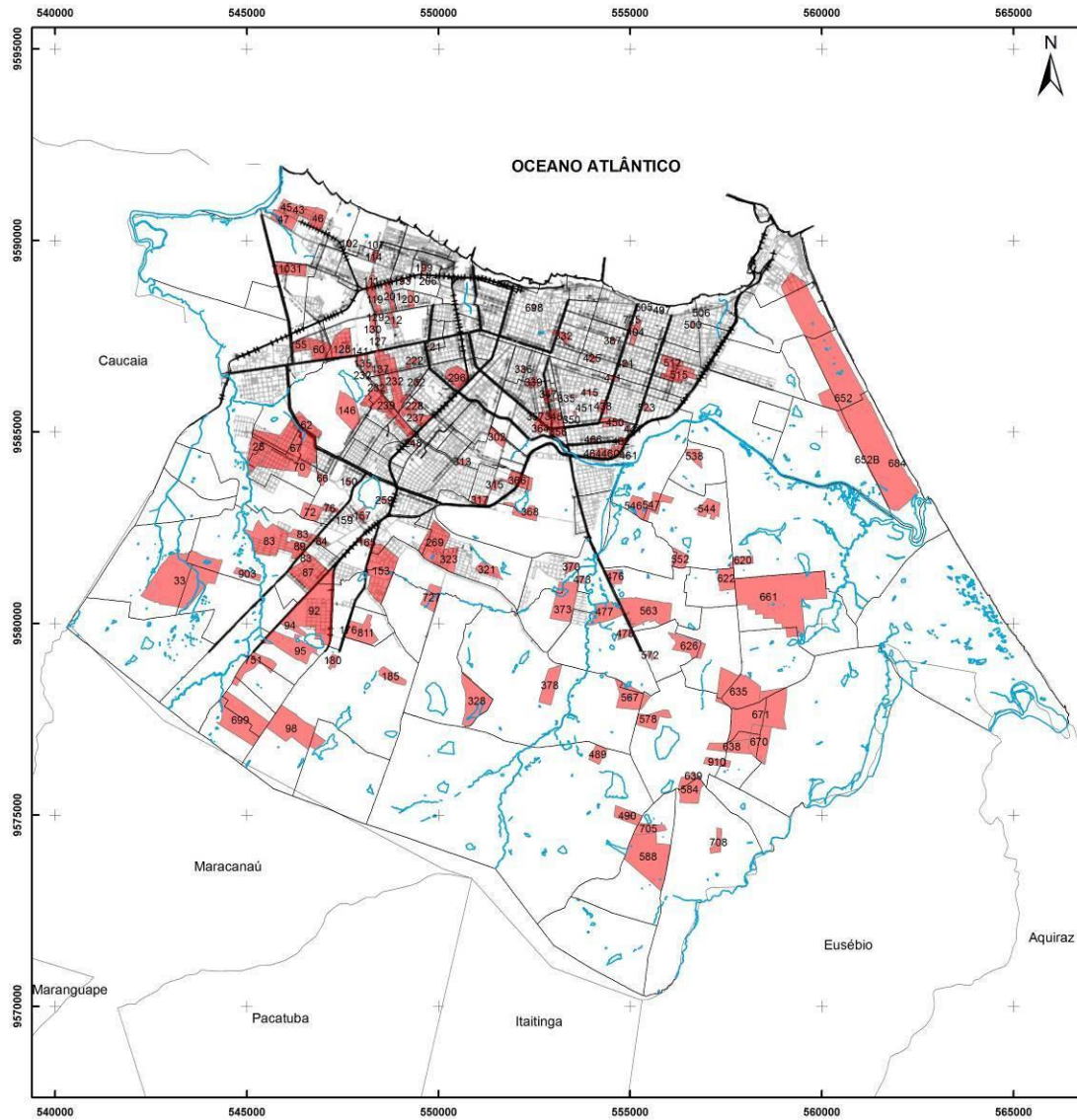

No ano subsequente, aprovou-se um novo Código de Obras, seguindo algumas indicações presentes no Plano Diretor de Remodelação e Extensão da Cidade de Fortaleza feitas por Sabóia Ribeiro. A aprovação desse novo Código de Obras marcou o início de outro período em nossa análise. O fato é que, segundo Muniz (2006), por conta do crescimento desordenado da periferia composta por grande número de pessoas pobres, a prefeitura abre mão das exigências feitas no Código de Obras, explicando que a população pobre não tinha condições financeiras que lhe permitisse adequar suas moradias aos parâmetros urbanísticos exigidos.

Assim, a proposta de organização e planejamento de Saboia Ribeiro para Fortaleza não teve sucesso. Na verdade, nesse período se acentuaram os problemas referentes à segregação socioespacial e descontinuidade da malha urbana com a produção de vazios urbanos. Isso porque esse é o período com maior número de loteamentos aprovados – um total de 158 loteamentos – correspondendo à maior porção de terra incorporada entre todos os períodos.

Nesse período, a expansão em direção ao leste ultrapassa a ferrovia, que até então era obstáculo ao crescimento da cidade nesse sentido. Essa expansão se deu com a aprovação do loteamento Praia Antônio Diogo (652, 652B, 684)<sup>4</sup> localizado no antigo Sítio Cocó na praia do Futuro, como exibido no mapa 4. Costa (1988) discutiu a incorporação de terras nesse antigo sítio, ressaltando o processo de expansão da cidade para o lado leste com a abertura de loteamentos e a construção do conjunto habitacional Cidade 2000. A construção desse conjunto, somada a implantação de outros equipamentos urbanos pelo poder público, valorizou as terras localizadas naquela porção da cidade.

---

<sup>4</sup> Os números em parênteses fazem referência ao número de registro na base da prefeitura que estão nos mapas sobre o perímetro de cada loteamento, indicando sua localização no mapa.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ  
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

**EXPANSÃO URBANA DE FORTALEZA PELOS LOTEAMENTOS POPULARES PERIFÉRICOS: o caso do Alto Alegre**

Autor: Francisco Antonio Carneiro da Silva  
Orientador: Dr. Luis Renato Bezerra Pequeno

**MAPA 4**  
**Incorporação de terras por loteamentos em Fortaleza entre 1948 e 1961 em relação ao sistema viário de 1962**

**Legenda**


**Loteamentos aprovados**

- 1948 a 1961
- Hidrografia
- Limites dos bairros
- Limites municipais

0 0,5 1 2 3 4 Km

SISTEMA DE PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR  
DATUM: WGS 84 / FUSO 24 / MC -39 WGR

**LOCALIZAÇÃO**



Fonte: Cadastro de Loteamentos da PMF / SEINF  
Planta do Plano Diretor da Cidade de Fortaleza em 1962- sistema viário  
Elaboração: Francisco Antonio Carneiro da Silva e  
Elizete de Oliveira Santos

A porção de terra vazia, entre a ocupação urbana na Aldeota e o loteamento aprovado na Praia Antônio Diogo, ficou sendo uma área de especulação que seria incorporada no período posterior com o loteamento Planalto da Nova Aldeota (600, 605), como mostra o mapa 5. No loteamento Planalto da Nova Aldeota predominaram os lotes de grande testada e residências de Alto Padrão (SOUZA, 2009).

A implantação de outros loteamentos no sudeste da cidade confirma os lados leste e sudeste como eixos de segregação. Fuck Junior (2002, p. 79) assegura esse fenômeno:

[...] a partir dos anos 1940 aumentou o processo de incorporação de novas áreas a leste da Cidade, realizado por empresários e proprietários fundiários, que se apropriavam de terrenos localizados na periferia urbana, loteando antigos sítios de uso rural, como o Cocó, o Alagadiço Novo, o Cambeba, o Estância (Dionísio Torres), o Colosso, o Tunga (na "Água Fria").

Os lados leste e sudeste passaram a ser os eixos de segregação escolhidos pela elite. É importante destacarmos que a segregação socioespacial não é unilateral, visto que é um processo dialético, sendo que a segregação de uns provoca, ao mesmo tempo e pelo mesmo processo, a segregação de outros (VILLAÇA, 2001). Assim, quando uma classe social se autossegrega em uma parte da cidade, outras partes da cidade participam desse mesmo processo. Embora, desde o início do século, a classe alta se deslocasse do Jacarecanga para a Aldeota, Souza afirma que é na década de 1950 que esse processo se concretizou na estrutura urbana da cidade, devido ao grande aumento da população.

No caso de Fortaleza esse processo teve início em 1950 quando do crescimento das favelas e de grande expansão urbana, tanto para o setor leste quanto para os setores oeste e sul, acompanhando os principais eixos viários e também para além da ferrovia. As vias de acesso orientaram e dimensionaram o crescimento da cidade e, assim, à proporção que aumentava a população, surgiam novos bairros através da aglutinação cada vez maior dos espaços periféricos (SOUZA, 2006, p, 136)

O acesso ao automóvel teve grande influência nesse processo, pois se constitui como meio de deslocamento capaz de alcançar maiores distâncias em

menor quantidade de tempo, permitindo assim a seus detentores, no caso em questão apenas a elite, morar em locais mais distantes. Dantas (2009) apresenta a evolução do número de carros em Fortaleza.

Tabela 1 – Veículos existentes em Fortaleza entre 1946 a 1949

Ano	Automóvel	Auto-ônibus	Camionete	Outros	Total
1946	852	50	94	1244	2240
1947	731	37	93	627	1488
1948	1349	205	72	1232	2858
1949	1737	228	50	1833	3848

Fonte: O Povo, Jornal, 11/07/1951, *In*: Dantas (2009)

Conforme tabela 1, é notório o crescimento do número de automóveis que praticamente duplicou em quatro anos, mas, em uma proporção muito maior, ocorreu o crescimento da quantidade de ônibus que se elevou 4,5 vezes mais que a quantidade inicial. O transporte coletivo, por meio dos ônibus, deu condições ao trabalhador de morar cada vez mais distante.

Os moradores pobres da periferia sofriam com a pouca disponibilidade de ônibus e o desconforto das viagens pelas péssimas condições das vias. Além disso, a superlotação também era um problema, pois, para que se compensasse a distância da periferia, os ônibus costumavam circular bastante cheios (MENEZES, 2009).

Mesmo assim, o transporte coletivo “solucionou” o problema da distância para os moradores de vários loteamentos voltados para a classe baixa na periferia pobre da cidade. Nesse período, uma grande quantidade de loteamentos foi aprovada em Fortaleza seguindo o tipo “loteamento popular”. Eram loteamentos voltados a uma população capaz de se sujeitar a morar em um bairro distante, com infraestrutura urbana precária e mobilidade limitada. Dentre os quais, podemos citar: loteamento Santa Cecília (33), localizado no bairro Siqueira, empreendimento da imobiliária João Gentil; loteamento Vila Manoel Sátiro (92, 94), localizado no bairro Manoel Sátiro, de terras pertencentes ao proprietário que deu nome ao loteamento e ao bairro;

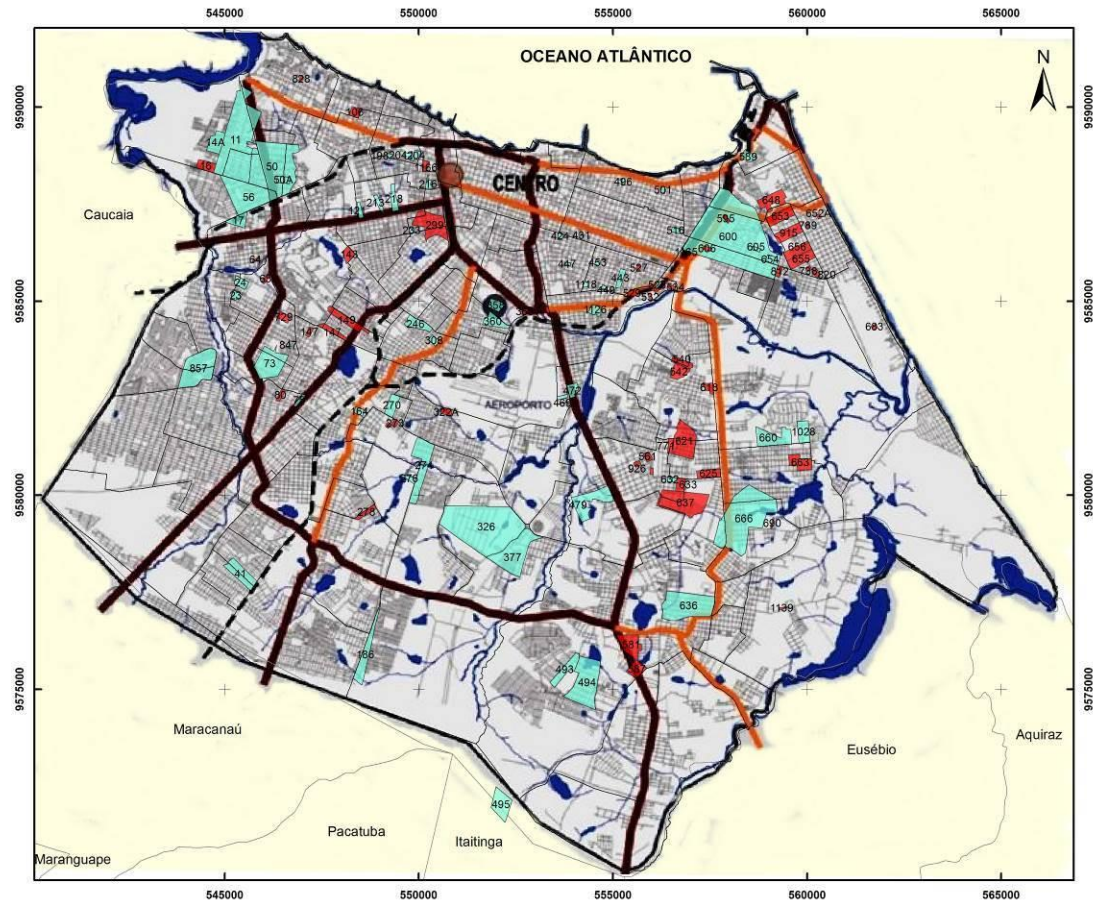
loteamento Jardim Iracema (1031) no bairro de mesmo nome, com terras pertencentes à imobiliária J. Carvalho.

### **1.5.3 Os loteamentos aprovados entre 1962 a 1974**

Na década de 1960, as áreas loteadas em Fortaleza já assumiam tamanho considerável. Castro chegou a afirmar que Fortaleza “apresentava então uma área loteada com capacidade para abrigar uma população de dois milhões de pessoas” (CASTRO, 1977, p. 32). Para regular esse crescimento desordenado devido ao fracasso do planejamento de Sabóia Ribeiro, logo no início da década, foi aprovado o Código Urbano de Fortaleza. O planejamento urbano foi regido pelo Plano Diretor aprovado no ano seguinte. Esse plano diretor trouxe um zoneamento que agrupou atividades não confluentes em locais adequados, além de considerar a estrutura econômica da população relacionando as formas de uso e a ocupação do solo. Segundo Costa (2009), a proposta de zoneamento desse plano foi a oficialização da segregação socioespacial.

O padrão de segregação se intensificou. Com melhorias no bairro Aldeota, sendo o primeiro bairro beneficiado com fornecimento de água, algumas quadras vazias foram loteadas. Outro fato que também aumentou a especulação imobiliária nessa região foi o prolongamento da Avenida Santos Dumont (COSTA, 2009). O prolongamento da via possibilitou uma maior ocupação de áreas já loteadas por Antônio Diogo na praia do Futuro. Na parte sudeste da cidade, destacamos a aprovação do loteamento Parque José de Alencar (666), no atual bairro José de Alencar, antiga área de sítios, sendo uma área de expansão nos eixos leste e sudeste da cidade, como é possível observar no mapa 5.







UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ  
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

**EXPANSÃO URBANA DE FORTALEZA PELOS LOTEAMENTOS POPULARES PERIFÉRICOS: o caso do Alto Alegre**

Autor: Francisco Antonio Carneiro da Silva  
Orientador: Dr. Luis Renato Bezerra Pequeno

**MAPA 5**  
Incorporação de terras por loteamentos em Fortaleza entre 1962 e 1979 em relação ao sistema viário de 1972

**Legenda**

**Loteamentos aprovados**

- 1962 a 1974
- 1975 a 1979
- Limites dos bairros
- Limites municipais

**LEGENDA:**

- VIAS EXPRESSAS
- VIAS ARTERIAIS 1
- FUTURO TERMINAL PRINCIPAL DE CARGA
- FUTURA ESTAÇÃO RODOVIÁRIA
- VIA FERREA
- HIDROGRAFIA
- LIMITE DO MUN. DE FORTALEZA

0 0,5 1 2 3 4 Km

SISTEMA DE PROJEÇÃO UNIVERSA TRANSVERSA DE MERCATOR  
DATUM: WGS 84 / FUSO 24 / MC -39 WGr

**LOCALIZAÇÃO**



Fortaleza

Fonte: Cadastro de Loteamentos da PMF / SEINF  
Planta do Plano de Desenvolvimento Urbano da Região Metropolitana de Fortaleza, de 1972- sistema viário  
Elaboração: Francisco Antonio Carneiro da Silva e Elizete de Oliveira Santos

Na contramão, muitos loteamentos na periferia oeste, continuaram com o padrão de loteamento popular, voltado para a classe trabalhadora. A imobiliária J. Carvalho era responsável por importante área loteada nos bairros Barra do Ceará e Vila Velha (14A, 11, 56, 50, 50A) que mantiveram esse baixo padrão. Nesse período, foram aprovados ao todo 60 loteamentos, número quase três vezes menor que no período anterior.

#### **1.5.4 Os loteamentos aprovados entre 1975 e 1979**

Em 1973, é instituída a Região Metropolitana de Fortaleza – RMF. Embora nessa época Fortaleza não se configurasse concretamente uma metrópole, Accioly (2008, p. 93) lembra que “a institucionalização da RMF ocorreu com fins preventivos, configurando-se como uma metropolização antecipada”. Todavia, era necessário considerar a organização territorial que se antecipava nos municípios integrantes da RMF.

Em Fortaleza, no ano de 1975, é aprovada uma nova lei que regulamenta o parcelamento do solo. Trata-se da lei nº 4486 de 27 de fevereiro de 1975, que vigorou até 1979, ano em que o prefeito Lúcio Alcântara resolveu intervir na política urbana em Fortaleza (COSTA, 2009). Essa lei seguiu as diretrizes herdadas do Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza – PLANDIRF, de 1972. Esse importante documento teve como objetivo propor um planejamento urbano com base em uma política centralizada pelo governo federal em um sistema único de intervenção administrativa. Assim, era preciso atualizar a legislação vigente e pensar um novo zoneamento numa perspectiva metropolitana.

A lei 4486/1975 sofreu bastante resistência do setor imobiliário, que pressionou os poderes Legislativo e Executivo para que houvesse alterações no zoneamento. Um dos resultados dessa pressão foi a aprovação da Lei nº 4821/76 que alterou o zoneamento na orla marítima. As áreas mais adensadas, tanto de uso residencial como comercial só permitiam a construção de no

máximo 10 pavimentos (Anexo II da Lei 4486/1975). Esse número aumentou para 18 pavimentos quatro anos depois, com aprovação uma de nova legislação.

No curto período de vigor dessa lei (apenas quatro anos), foram aprovados 44 loteamentos, como visto no mapa 5. Vale destacar que a quantidade de área incorporada à malha urbana é bem menor que as áreas incorporadas nos períodos anteriores, devido ao tamanho das áreas loteadas, que foram menores, sendo que ainda não havia nenhuma restrição acerca do tamanho dos loteamentos.

Além do grande número de favelas que surgiram nessa década, os conjuntos habitacionais foram outra importante alternativa para a questão habitacional na cidade. A construção dos grandes conjuntos na periferia também foi importante para a ampliação da malha urbana. Nesse período, as políticas da Companhia da Habitação do Ceará (COHAB-CE) viabilizam a construção de grande parte dos conjuntos periféricos da cidade e dos municípios metropolitanos de Caucaia e Maracanaú, sob orientação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e com recursos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). As políticas de habitação do BNH tinham públicos específicos. Dessa forma, quem não teve acesso ao crédito no BNH, tinha como alternativas a favela ou os loteamentos populares ofertados na época.

### **1.5.5 Os loteamentos aprovados entre 1979 e 2002**

No ano de 1979, uma nova regulamentação foi aprovada. Trata-se da lei nº 5122-A/1979, que regulamentava parcelamento, uso e ocupação do solo urbano em Fortaleza. Em pouquíssimo tempo, menos de três meses, essa lei foi alterada e complementada duas vezes. Embora a atual Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LUOS) seja de 1996 (Lei nº 7987 de 23 de dezembro de 1996), a regulação do parcelamento do solo ainda é feita pela legislação de 1979. Essa legislação trouxe uma série de impactos na organização da cidade. Segundo Costa (2009) um dos pontos mais criticáveis nessa norma trata-se dos índices menores de áreas verdes e institucionais nos loteamentos de interesse



público. O resultado disso foi uma alta densidade populacional nesse tipo de parcelamento, tendo em vista a construção de conjuntos habitacionais para a população de baixa renda.

Outro elemento que merece destaque é o estabelecimento da dimensão mínima do lote de 135m<sup>2</sup>, sendo que o lote deve ter pelo menos 5,5m de testada. Uma medida com o fim de facilitar o acesso da população de baixa renda à terra urbana acabaria acarretando outros problemas a essa população.

A legislação continuou corroborando a fragmentação da cidade, intensificando cada vez mais a estrutura segregada já construída. Como bem falou Costa (2009, p. 168):

O zoneamento proposto nesta legislação não revela preocupação em relacionar a densidade da população com as condições naturais da superfície, isto é, com a direção dos ventos, profundidade do lençol freático, topografia, insolação, tipos de solo, vegetação. Tampouco preocupou-se o legislador em pensar a densidade em função do atendimento de infraestrutura e de serviços básicos. Zonas industriais e de alta densidade estão localizadas em áreas sem nenhuma infraestrutura, com lençol freático quase superficial e nas proximidades de rios e lagoas, como é o caso da zona industrial e Francisco Sá.

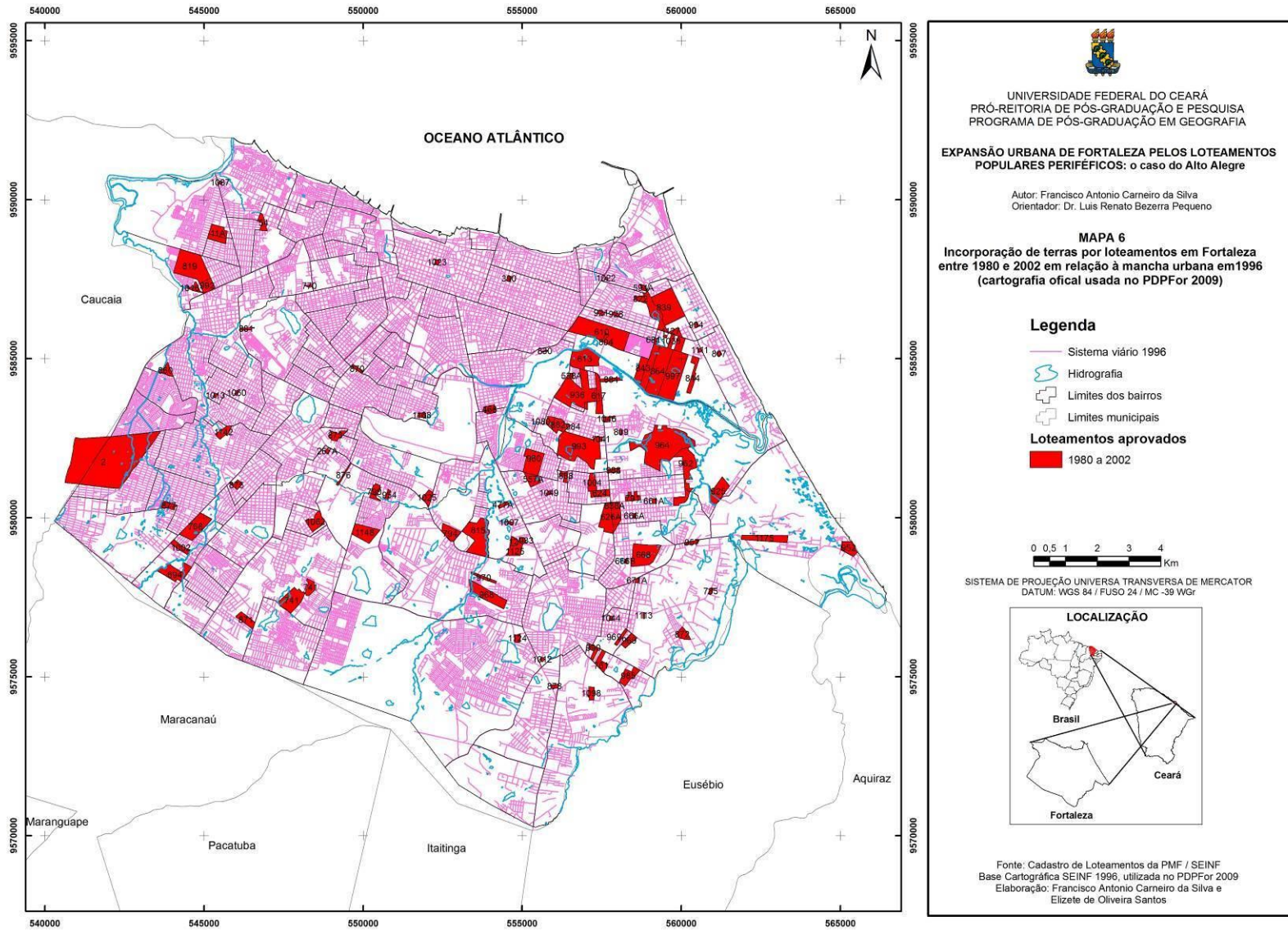
O fato é que essa legislação favoreceu uma maior ocupação de áreas já valorizadas pelo setor imobiliário, fazendo aumentar a densidade da população. Isso fez com que áreas já incorporadas à cidade fossem mais uma vez parceladas na forma de desmembramento para serem colocadas à disposição do mercado imobiliário, como ocorreu com várias quadras em loteamentos já existentes no leste da cidade.

Novos loteamentos também são aprovados nos lados leste e sudeste intensificando o parcelamento do solo nessa parte da cidade com quantidade significativa de loteamentos aprovados, como visto no mapa 6. O mercado imobiliário confirmou essa área como sendo uma grande reserva de mercado para a especulação. Como exemplo disso, podemos destacar a aprovação do loteamento Village Colosso (964) no bairro Edson Queiroz, cujas terras pertenciam ao empresário Edson Queiroz. Esse loteamento permanece até hoje como o maior vazio urbanizado de Fortaleza.

Grandes áreas também são incorporadas na periferia da cidade, mas com padrão popular. Dentre elas, destacamos o loteamento Lisboa (2), localizado no bairro Granja Lisboa, no oeste da cidade. Esse loteamento é a maior área incorporada à malha urbana no período. Esse avanço do mercado imobiliário na periferia resultou em mudanças na produção local e nas relações de trabalho de alguns bairros. Áreas anteriormente ocupadas por granjas passam a ser incorporadas ao mercado de terras, como foi o caso do loteamento Lisboa. Assim, antigas cerâmicas são desativadas pelo mesmo motivo, como ocorreu no caso do loteamento Parque Jerusalém (768) no bairro Canindezinho no sudoeste da cidade.

Em suma, podemos elencar algumas conclusões sobre esses episódios de abertura de loteamentos baseado na legislação. A primeira é que a quantidade de terra incorporada foi diminuindo com o passar do tempo. A terra é um elemento limitado e sua escassez possibilita a geração de um custo maior para quem deseja comprá-la. Como sabemos, o aumento do valor é o elemento excludente da grande maioria dos trabalhadores em nossa cidade, deixando nas mãos de um público restrito a possibilidade de acesso à terra. Outra observação que pode ser feita é que essa classe restrita escolhe uma porção da cidade para morar. Os eixos leste e sudeste tornaram-se a porção da metrópole eleita para moradia de parte da classe mais favorecida da cidade, o que possibilitou o desenvolvimento de uma nova periferia, a periferia abastada constituída a partir da autosegregação.

Se por um lado, o antigo modelo urbano centro-periferia não é mais a única representação da realidade devido à nova e rica periferia que se formou, por outro lado, grande parte da velha periferia ainda subsiste em condições urbanas precárias semelhantes às condições que caracterizaram a periferia no antigo modelo.



Mesmo com a autossegregação da burguesia, a mobilidade para esse grupo é melhor que a das camadas populares, visto que as necessidades e as condições de deslocamento variam de acordo com a classe social. Isso se torna mais evidente quando o Estado privilegia em seus projetos o transporte individual em relação ao transporte coletivo. Como falou Villaça, “de maneira geral, as camadas populares são mais prisioneiras do espaço do que as camadas de mais alta renda, pois a mobilidade dessa camada é bem maior” (2001, pag. 181). Como apontaram Araújo e Carleial (2003, texto não paginado),

a cidade com o tempo foi mudando seus contornos, através da mobilidade espacial de famílias abastadas, antigas moradoras do centro ou de bairros a oeste do perímetro central, que, devido à instalação de comércio e a localização de postos de trabalho de pobres, transferiram suas residências para o leste, área de expansão urbana. Porém, a novidade recente é que fica, cada vez mais difícil, o isolamento dessas famílias em bairros específicos, pois, os pobres têm aumentado sistematicamente. Como eles estão por todos os lados, a convivência com os miseráveis está se impondo aos bairros, que, anteriormente, eram redutos da burguesia; e, por isso, requer, então, que novas perspectivas de análises sejam incorporadas no discurso urbano que interpretem essas transformações na ocupação do solo citadino.

Dessa maneira, chegamos à segunda conclusão neste capítulo: o padrão dessas incorporações na periferia metropolitana não é homogêneo. O padrão no sudeste da cidade é diferenciando em relação às demais áreas incorporadas na periferia. O valor da terra no sudeste faz com que essas incorporações sejam direcionadas a um público restrito.

Por mais importante que seja analisar essas transformações da expansão urbana no sudeste configurando-se em um novo padrão de periferia, esse modelo não é o único representativo da realidade metropolitana de Fortaleza, não tendo havido a substituição do antigo modelo centro-periferia, mas sim a superposição de um novo modelo que se mistura com o antigo. A dispersão de condomínios fechados em vários pontos da cidade sinaliza o fortalecimento dessa superposição, fortalecendo a desigualdade social no espaço urbano.

## 2 PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO NOS LOTEAMENTOS POPULARES PERIFÉRICOS: O CASO DO LOTEAMENTO PARQUE ALTO ALEGRE

Assim como em outras cidades brasileiras, não podemos falar de expansão urbana hoje em Fortaleza sem levarmos em conta a escala metropolitana. No capítulo anterior, partimos da consolidação do Centro para compreender a estruturação dos eixos de expansão da cidade de Fortaleza. Neste capítulo, estudaremos o papel dos loteamentos também na formação da periferia metropolitana. Na primeira parte, apresentaremos um estudo sobre o papel do loteamento popular na formação dessa periferia, destacando o aumento da população e o surgimento de espaços ilegais. Na segunda parte, apresentaremos as primeiras discussões sobre o estudo de caso no loteamento Parque Alto Alegre no município de Maracanaú. Nessa primeira parte do estudo de caso abordaremos processos ligados a sua abertura e formação.

### 2.1 Expansão urbana além dos limites municipais: o loteamento popular na produção do espaço metropolitano de Fortaleza

O crescimento das cidades brasileiras na segunda metade do século XX é bastante significativo. O crescimento de algumas dessas cidades fez com que o governo federal estabelecesse, por meio de lei, oito regiões metropolitanas<sup>5</sup> no ano de 1973. Entre essas regiões metropolitanas criadas, está a Região Metropolitana de Fortaleza – RMF, constituída inicialmente pelos municípios de Fortaleza, Caucaia, Maranguape, Pacatuba e Aquiraz. Com a emancipação municipal de quatro distritos já na área metropolitana e a integração de outros municípios, a RMF conta hoje com dezoito municípios, conforme o quadro 1.

<b>QUADRO 1 – Municípios que compõem a RMF</b>	
<b>Município</b>	<b>Lei de integração na RMF</b>
Aquiraz	Lei Estadual Nº 9.800, de 12/12/1973
Cascavel	Lei Complementar Nº 78, de 26/06/2009
Caucaia	Lei Estadual Nº 9.800, de 12/12/1973

<sup>5</sup> Trata-se da Lei Complementar nº 14, de junho de 1973, que estabeleceu as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza.

Chorozinho	Lei Complementar Nº 18, de 29/12/1999
Eusébio	Lei Nº 11.845, de 05/08/1991
Fortaleza	Lei Estadual Nº 9.800, de 12/12/1973
Guaiuba	Lei Nº 11.845, de 05/08/1991
Horizonte	Lei Complementar Nº 18, de 29/12/1999
Itaitinga	Lei Complementar Nº 18, de 29/12/1999
Maracanaú	Lei Nº 11.845, de 05/08/1991
Maranguape	Lei Estadual Nº 9.800, de 12/12/1973
Pacajus	Lei Complementar Nº 18, de 29/12/1999
Pacatuba	Lei Estadual Nº 9.800, de 12/12/1973
Paraipaba	Lei Complementar Nº 144 de 04/09/2014
Pindoretama	Lei Complementar Nº 78, de 26/06/2009
São Gonçalo do Amarante	Lei Complementar Nº 18, de 29/12/1999
São Luís do Curu	Lei Complementar Nº 144 de 04/09/2014
Trairi	Lei Complementar Nº 144 de 04/09/2014

Fonte: Autor

Podemos dizer que a institucionalização da RMF no início da década de 1970 foi compulsória, visto que na época a cidade ainda não apresentava concretamente uma realidade metropolitana, principalmente porque grande parte dos municípios constituintes era composta por população agrícola e havia pouca integração entre eles. Para Amora, na década referida, “Fortaleza não se enquadrava rigorosamente na definição de metrópole, nem constituía uma área metropolitana no sentido genérico desse conceito” (1999, p. 34). A inclusão de novos municípios seguiu o mesmo modelo compulsório da lei. Como disse Souza, sobre a institucionalização da RMF na década de 1970, “nestes municípios, é ainda diminuta a participação da população em atividades não agrícolas, como também a integração com o sistema ocupacional da capital” (2009, p. 85).

Apesar da constatação de que na época da institucionalização da RMF não era manifesto ainda um fenômeno de metropolização em Fortaleza (ACCIOLY, 2008), tal fenômeno logo se evidenciaria devido à inegável dominação política e econômica dessa cidade sobre as cidades vizinhas, fazendo com que a metropolização em Fortaleza se tornasse a “expressão maior do processo de urbanização do Ceará” (AMORA, 1999, p. 32).

### **2.1.1 A mobilidade da população e a formação da periferia metropolitana**

A migração de muitos moradores vindos do interior do Estado do Ceará teve grande influência no aumento demográfico em Fortaleza. O aumento da



população nesse período (primeira metade do século XX) impulsionou o crescimento da periferia da cidade. As grandes estiagens foram algumas das causas responsáveis para que o homem interiorano deixasse o sertão (ARAUJO & CARLEIAL, 2001).

É importante ressaltar que o Estado teve grande participação com ações políticas que possibilitaram esse aumento da população em Fortaleza nessa época. Segundo Sampaio, o Estado propôs ações de retenção da população para que fosse evitada mobilidade populacional em escala nacional. Conforme esse autor,

na seca de 32, José Américo de Almeida, como ministro, impõe ações emergenciais de forma concentrada para garantir que a mão de obra permaneça nos municípios. Essa medida “garantiu” uma concentração populacional em seis áreas do Estado, nas quais foram constituídos barracões para dar guarida aos trabalhadores que se sujeitaram a se deslocar com as famílias para estas áreas na busca de trabalho e alimento (SAMPAIO, 2002, p. 115).

Parte da população de flagelados vinda do sertão e que não morreu nos “campos de concentração”, os quais eram ambientes insalubres, se concentrou principalmente na faixa litorânea e nas dunas, áreas que eram desprezadas pela população de alta renda em Fortaleza. Conforme Araujo & Carleial, “a periferização da cidade na forma de núcleos de favelas é a mais contundente prova de que a ‘bela e moderna capital’ não era suficiente para todos, ou não possuía condições de abrigar tantos cearenses” (2001, texto não paginado).

Destacamos que grande parte dessa massa migrante é constituída por pessoas pobres. Daí, o grande crescimento urbano de uma periferia pobre. Nesse período, a classe alta ainda se concentrava na Aldeota. Todavia, é na periferia distante que é incorporada a maior quantidade de terras. Essa concentração de pessoas possibilitou também a formação de bairros populares nos municípios vizinhos, como bem apontou Silva (1992) ao afirmar que

o deslocamento maciço da população do campo para Fortaleza (aqui compreendida como toda a área metropolitana) tem provado o surgimento de uma extensa área de pobreza na periferia, que já extravasou os limites da capital (SILVA, 1992, p. 1992).

Falar da formação dessa grande periferia é falar da formação da maior parte do território de nossa cidade. Essa é uma tarefa muito complicada, pois a história dos bairros populares é uma história pouco contada. Grande parte dos

bairros populares nasceu sem planejamento. Vieram da espontaneidade do pobre em tentar satisfazer sua necessidade de morar. Dificilmente há história escrita sobre essa ocupação e quase sempre essa história está apenas na memória dos moradores que testemunharam a formação dos bairros.

A nossa história e também a nossa geografia foram injustas com os pobres em não contar a formação de seus espaços. O trabalho “Os incomodados não se retiram: Fortaleza em questão”, do geógrafo José B. Silva, é um dos primeiros trabalhos de geografia que analisou, a partir da paisagem urbana, a dura realidade dos pobres no processo de expansão da cidade de Fortaleza. Esse autor indaga sobre a participação do trabalhador pobre no processo de produção do espaço urbano em Fortaleza, destacando a grande atuação dos movimentos sociais como agentes produtores do espaço.

É importante ressaltar que quando falamos em pobre, estamos nos referindo a uma condição social e não apenas econômica. Para Milton Santos (1979), a pobreza está relacionada à incapacidade de satisfazer as necessidades materiais básicas. Essas necessidades podem mudar com o tempo e o espaço. Assim, não é possível falarmos em uma definição de pobreza sem que esta esteja presa a um tempo e um espaço específicos. O pobre hoje é diferente do pobre em meados do século passado, quando os bairros pobres começavam a ser ocupados.

Outra importante observação feita por Milton Santos é que a definição de pobreza vai além da simples definição de parâmetros estatísticos que vemos geralmente em estudos sobre esse tema. Segundo Santos,

a definição de pobreza deve ir além dessa pesquisa estatística para situar o homem na sociedade global à qual pertence, porquanto a pobreza não é apenas uma categoria econômica mas também uma categoria política acima de tudo. Estamos lidando com um problema social (Santos, 1979, p.10).

Essa é uma observação importante porque se tratamos a pobreza como um problema social e não apenas econômico, podemos adotar parâmetros de acordo com a produção social em que os pobres estão inseridos, pois as necessidades, assim como as possibilidades de satisfação das mesmas, não são iguais em todos os espaços. Assim, quando falamos de pobre no contexto da expansão urbana de Fortaleza, estamos nos referindo a uma classe menos



favorecida socialmente, que foi vitimada com os problemas da segregação social da cidade durante o processo de (re)produção do espaço.

Hoje há outros trabalhos que discutem o espaço do pobre na cidade de Fortaleza. Alguns analisam conjuntos habitacionais populares, outros focam o processo de favelização e ocupações como parte da construção segregada de nossa cidade, tais como Braga (1995), Pequeno (2008), Araújo & Carleial (2003), Barbosa (2009) entre outros. Este trabalho dissertativo visa compor parte desse grupo de trabalhos, destacando o caso dos loteamentos periféricos na RMF.

Conforme Bonduki & Rolnik “o loteamento é constituído por uma série de lotes apropriados e consumidos individualmente, onde serão construídas moradias, e por um conjunto de bens de consumo coletivo” (1982, p. 120). Esses bens de consumo coletivos são, por exemplo, ruas, guias, redes de água, esgoto, luz elétrica, equipamentos de lazer etc.

Os meios de consumo coletivos do loteamento representam um custo na concretização do empreendimento. O empreendimento de loteamentos ocorre geralmente a partir da associação entre o proprietário da gleba e o loteador. O primeiro participa apenas cedendo a terra, enquanto o segundo tem todo o trabalho burocrático referente ao projeto e sua aprovação, além de executar as benfeitorias no terreno, a implementação dos meios de consumo coletivos e a venda dos lotes, que poderá ser feita pelo próprio loteador ou por corretores imobiliários. Nesse sistema, o proprietário tem sua terra transformada em um bem pronto para ser comercializado e o loteador, por “beneficiar” a terra, tem parte do lucro das vendas. Esse sistema se tornou predominante desde aprovação do Decreto-Lei 271/1967<sup>6</sup>, ao equiparar o loteador ao incorporador definido na Lei nº 4.591/1964<sup>7</sup>.

Estes custos são repassados ao comprador, que vai também pagar pelo custo da localização, o qual pode envolver fatores além da infraestrutura urbana feita pelo loteador, tais como mobilidade urbana por vias públicas próximas ao loteamento, proximidade de serviços públicos e áreas comerciais.

---

<sup>6</sup> O Decreto-Lei nº 271, de 28 de Fevereiro de 1967, dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso e espaço aéreo nos loteamentos. Essa lei foi revogada pela Lei 6.766/1979 (Lei Lehmann), que disciplina até hoje o parcelamento do solo urbano no Brasil.

<sup>7</sup> A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Estes fatores podem já existir ou serem apenas planejados. No caso de serem apenas planejados, o comprador paga, antecipadamente, um custo pelas possíveis melhorias no local. Ou seja, o loteador tem um ganho financeiro ao repassar um custo fictício baseado meramente em expectativas de valorização.

Com todos esses custos o valor da terra urbana fica inacessível para a grande parte da população de Fortaleza, a qual precisa recorrer a áreas menos valorizadas justamente devido à infraestrutura e localização ruins. Dessa maneira, muitos dos loteamentos que deram origem aos bairros populares de Fortaleza eram carentes em infraestrutura urbana e tinham péssimas localizações.

A redução desses custos é bem vantajosa para o loteador, pois mesmo com o preço do lote mais baixo, o percentual de lucros é maior. Ao abrir loteamentos de padrão popular, o empreendedor busca um público sem condições de pagar por boas localizações, mas que se sujeite a morar em bairros sem infraestrutura urbana básica e deficiente em serviços públicos. Para esses compradores, o serviço essencial será o transporte público.

O transporte coletivo, principalmente o ônibus, foi de fundamental importância no processo de formação da periferia urbana, tal como aponta Silva (1992):

O bonde e o trem iniciaram o processo que foi continuado pelo ônibus, pois este está intimamente ligado a formação de enormes espaços periféricos às grandes cidades e principalmente por espaços por demais diferenciados das cidades brasileiras. Os bondes e trens exigiam para instalação uma infraestrutura cara, constituída de rede, trilhos, além de uma manutenção constante. O itinerário fixo resultou no crescimento linear das cidades, ou seja, do tipo estelar na maioria das vezes. O ônibus, por sua vez, devido à flexibilidade da definição de seu percurso e a facilidade de ajustá-lo a novas áreas tidas como urbanizadas ou aos novos loteamentos foi fundamental para que nossas cidades se expandissem e chegassem a adquirir a fisionomia e estrutura urbana que possuem. (p. 99)

O ônibus era indispensável porque garantia o acesso do morador ao seu local de trabalho, geralmente distante de sua moradia. Era necessário assegurar condições para a reprodução de sua força de trabalho, ainda que em condições bastante precárias, tais como: o número reduzido de ônibus no itinerário, a grande lotação dos veículos, o desconforto na viagem devido às condições ruins das vias, o cansaço devido ao longo tempo do percurso. Essa é uma observação importante, pois como afirmam Bonduki e Rolnik: “a

proliferação dos loteamentos periféricos só pode ser entendida se percebermos a sua importância para a acumulação do capital e para a reprodução da força de trabalho” (1982, p. 120).

Dessa forma, devido às condições precárias, o transporte coletivo na periferia era alvo de muitas queixas. Menezes (2009) cita um fragmento do Jornal Gazeta de Notícias, de 28 de fevereiro de 1948, com uma queixa dos moradores da Barra do Ceará, bairro da periferia oeste da cidade.

Insistentes pedidos nos têm sido feitos no sentido de apelarmos para o capitão Almir Mesquita fim de que providencie, o quanto antes, o tráfego de ônibus para a Barra do Ceará. Trata-se de uma providência inadiável porquanto é sobremodo deficiente o transporte para aquele local. Estamos certos que o digno comissário de trânsito tomará medidas que venham de encontro ao desejo da população da Barra do Ceará. (GAZETA DE NOTÍCIAS, *apud* MENEZES, 2009).

O problema do transporte era apenas mais um no rol de dificuldades enfrentadas pelos moradores da periferia de Fortaleza durante o processo de expansão da cidade no século XX. Tal fato motiva as lutas dos moradores por melhorias. É importante destacarmos que o loteador se beneficiará da luta dos moradores, pois terá a valorização de glebas ainda não loteadas ou lotes ainda não vendidos, tal como aponta Silva (1992):

Em muitos casos, as pessoas (às vezes proprietárias de grandes lotes), com interesse nos espaços vazios contidos entre o término da malha urbana e a localização dos conjuntos ou dos loteamentos, iniciam um movimento para prover essas áreas de alguns daqueles itens da infraestrutura urbana, de equipamentos ou de serviços. Dessa forma seus lotes, que até então apresentavam um dado valor, com a instalação de toda aquela infraestrutura, mesmo que nas intermediações, ficam com seus valores (preços) acrescidos. Assim, a luta dos moradores organizados acaba sendo abarcada por outros que dela tiram proveito. A especulação imobiliária se acentua e nesse processo a cidade vai crescendo, engolindo terras e deixando enormes áreas vazias em regime de “pousio urbano”, como reserva de valor. (SILVA, 1992, p. 94).

Segundo esse autor, enormes vazios ocorreram no interior da malha urbana de Fortaleza com a abertura de loteamentos na periferia com quase nenhuma infraestrutura urbana. Assim, os moradores, além de sofrerem com todos os problemas advindos da falta de estrutura urbana não implantada pelo loteador, têm que se organizar para lutar por direitos básicos que tornem sua moradia um pouco mais digna. Enquanto isso, os loteadores que abrem esse tipo de loteamento são “premiados” com a valorização de suas terras e não são

punidos por contribuírem com a desordem urbana e o aumento da precariedade do direito a moradia. Segundo Costa (1984), a segurança do investimento em loteamentos populares sempre foi grande. Para este autor, isso se deve à expansão contínua do público-alvo desse tipo de empreendimento, que vê no loteamento popular a “única” possibilidade de obtenção de moradia própria, mesmo dispensando nisso grande quantidade de recursos, tempo e trabalho. Para Costa (1984), a obtenção de lucros pelos empreendedores vem da prática recorrente de vender primeiro os lotes com pior localização, ou até mesmo de práticas enganosas que visem forçar o morador a desistir do processo de compra após as primeiras fases de implantação do loteamento. Segundo esse autor, “quando este procedimento tem sucesso, a entrada e prestações pagas não são devolvidas, o que é normalmente concorde com os termos do compromisso de compra e venda” (COSTA, 1984, p. 76). Além disso, o loteador poderá revender o solo a preço mais alto, ganhando tanto com a desistência como com a valorização do espaço.

Esses loteamentos com infraestrutura urbana precária são geralmente classificados como irregulares ou clandestinos. Os primeiros são os loteamentos que iniciam todos os processos burocráticos junto à autoridade competente (órgão municipal), recebem a aprovação dessa autoridade, mas não executam o empreendimento conforme o projeto deferido. Os segundos são parcelamentos executados sem o consentimento da autoridade municipal, ou seja, parcelamentos que não recebem a aprovação da prefeitura.

## **2.2 Loteamento popular: lucro e ilegalidade**

Além da possibilidade de aumento dos lucros dos loteadores, outro elemento que facilitou a proliferação dos loteamentos irregulares ou clandestinos na periferia da cidade foi a ineficiência nos processos de regulação e fiscalização do Estado quanto às questões de ordem urbana.

As leis do capital e da necessidade de morar se sobrepõem às normas jurídicas. Vale ressaltar que as leis do capital e as normas jurídicas geralmente se somam, pois estas geralmente confirmam ou justificam aquelas. Dessa forma, o ilegal (referente à problemática da moradia) passa a ser também

elemento de segregação social da massa pobre nas cidades. Conforme Rolnik, “além do definir formas de apropriação do espaço permitidas ou proibidas, mais do que efetivamente regular a produção da cidade, a legislação urbana age como marco delimitador de fronteiras de poder” (1997, p. 13). Dessa maneira, a lei organiza, classifica ou coleciona os territórios urbanos, dando a estes significados sociais e até mesmo políticos. Rolnik considera a lei “como referente cultural fortíssimo na cidade, mesmo quando não é capaz de determinar sua forma final”. (ROLNIK, loc. cit.).

O ilegal traz consigo um significado culturalmente construído no imaginário das pessoas, sendo associado ao errado e ao antiético. Conforme Maricato, “a ilegalidade é sem dúvida um critério que permite a aplicação de conceitos como exclusão, segregação ou até mesmo *apartheid* ambiental” (1996, p. 57). Lago argumenta que “o debate acadêmico e político no Brasil em torno do tema da segregação nas grandes cidades tem a ilegalidade urbana como um dos parâmetros centrais na definição das clivagens socioespaciais” (LAGO, 2003, p. 120).

Para as pessoas de modo geral, no senso comum, o legal é aquilo que é bom, desejável, agradável, correto, prazeroso, sofisticado, entre outros adjetivos que expressam qualificações positivas. Logo, assumindo uma dimensão totalmente oposta à dimensão positiva do legal, o ilegal é ruim, indesejável, desagradável, incorreto, não prazeroso e não sofisticado. Somos forçados muitas vezes a achar que aquilo que é legal é justo e sempre o melhor, todavia a lei é mais uma expressão política do que uma expressão de justiça, pois na maioria das vezes é usada apenas para confirmar a ordem de poder já estabelecida.

Dessa forma, a ilegalidade em relação à propriedade da terra tem sido o principal agente da segregação espacial na cidade, pois a ilegalidade da terra parece justificar a ausência de outros direitos, mesmo que estes não tenham relação direta com a moradia (MARICATO, 1996). O estigma imposto sobre as ocupações ilegais, aliado à resistência de uma política conservadora, priva vários moradores da periferia de direitos que poderiam lhes ser garantidos com a aplicação de instrumentos da política urbana presentes no Estatuto das Cidades.

### **2.3 Abertura de loteamentos populares na periferia metropolitana de Fortaleza**

Desde 1930, muitos loteamentos foram abertos em Fortaleza como ficou evidenciado no primeiro capítulo. Com a base de dados de loteamentos da prefeitura de Fortaleza, foi possível construir mapas que nos permitiram chegar a algumas conclusões sobre o processo de expansão da cidade.

O mapa 7 apresenta todos os loteamentos constantes na base de dados, além das áreas verdes (áreas não passíveis de parcelamento do solo, embora seja visível que algumas foram parceladas) e das áreas incorporadas por conjuntos habitacionais e favelas.

É possível perceber a sobreposição de favelas em vários pontos de área loteada. As favelas se encontram espalhadas em todas as direções da cidade. Até mesmo algumas áreas de risco estão também sobrepostas a loteamentos. Esse tipo de ocupação ilegal de partes de loteamentos pode atestar a heterogeneidade no padrão social das moradias.

O sudeste da cidade, mesmo sendo uma área cujo padrão de incorporação é geralmente voltado para o público de maior poder aquisitivo, possui várias favelas e algumas áreas de risco, algumas destas estão às margens do Rio Cocó. Colaborando com essa heterogeneidade, alguns conjuntos habitacionais também se encontram localizados nessa área.

Na porção oeste da cidade há também várias favelas em áreas loteadas. Outras favelas ou áreas de risco estão juntas aos loteamentos, como se fossem expansão dos mesmos. O lado oeste da cidade tem maior área ocupada por favelas e áreas de risco se comparadas ao lado leste da cidade. Grandes extensões de áreas de risco ou favelas surgiram nas margens do Rio Maranguapinho.

Podemos observar que o Plano Diretor de Fortaleza estabeleceu áreas de preservação ambiental em vários pontos onde já havia parcelamento. Isso atesta a falta de observação aos parâmetros ambientais do sítio onde ocorreu tal parcelamento, o que pode representar problemas para o morador.

A área loteada no mapa 7 é composta de todos os loteamentos que constam no cadastro de loteamentos da prefeitura de Fortaleza, incluindo os loteamentos cuja data de aprovação é desconhecida. Não é possível afirmar

que todos os loteamentos sem informação da data de aprovação são irregulares ou clandestinos. Não há registro de sua aprovação, mas também não há registro de sua não aprovação.

Outra consideração que deve ser feita é que a base de dados apresenta algumas informações espaciais sobrepostas, ou seja, alguns loteamentos sem data de aprovação aparecem no mesmo local que outros loteamentos aprovados. É o caso do loteamento Praia Antônio Diogo que aparece sobreposto à área do loteamento Sítio Cocó Praia do Futuro, este sem nenhuma informação acerca de sua aprovação.

Segundo a servidora da prefeitura de Fortaleza Águeda Maria Frota Ribeiro, em entrevista, a base de dados foi elaborada a partir das plantas de loteamentos arquivadas na prefeitura. Se a planta está na prefeitura é porque em algum momento o proprietário iniciou o processo de abertura do loteamento, apontou a servidora da prefeitura. Por algum motivo o processo de aprovação do loteamento não foi concluído.

A grande quantidade de loteamentos nessa situação fez o poder executivo municipal se manifestar por meio do Decreto nº 5.185/1978 (Mapa 8) possibilitando a concessão de alvarás de construção nos loteamentos sem aprovação conhecida. A aprovação desse decreto é justificada pelo prefeito Luiz Gonzaga Nogueira Marques através as seguintes considerações:

CONSIDERANDO o grande número de processos de solicitação de construção em loteamento cujas plantas não constam dos arquivos da Prefeitura como aprovados;

CONSIDERANDO, por outro lado, que numerosas plantas de loteamento, por serem muito antigas e estarem, por isso mesmo, em precárias condições de conservação, não permitem a identificação satisfatória dos respectivos carimbos de aprovação;

CONSIDERANDO, contudo, que muitos desses loteamentos se encontram registrados nos competentes Cartórios de Imóveis;

CONSIDERANDO, ainda, a data de publicação da Lei 4486/75;

CONSIDERANDO, finalmente, que muitos munícipes adquiriram, de boa-fé, lotes integrantes de loteamentos que embora as respectivas caixas de ruas atendessem às disposições da Lei nº 2004, de 06 de agosto de 1962, se ressentiam como ainda se ressentem do atendimento de certos requisitos técnicos (DECRETO nº 5.185/1978).

As considerações do então prefeito nos dão uma série de informações relevantes. A primeira é o grande número de solicitações de construção em loteamentos cuja aprovação é incerta. O Estado reconhece que o problema fundiário na cidade existe e que ele começou a atingir parte da população

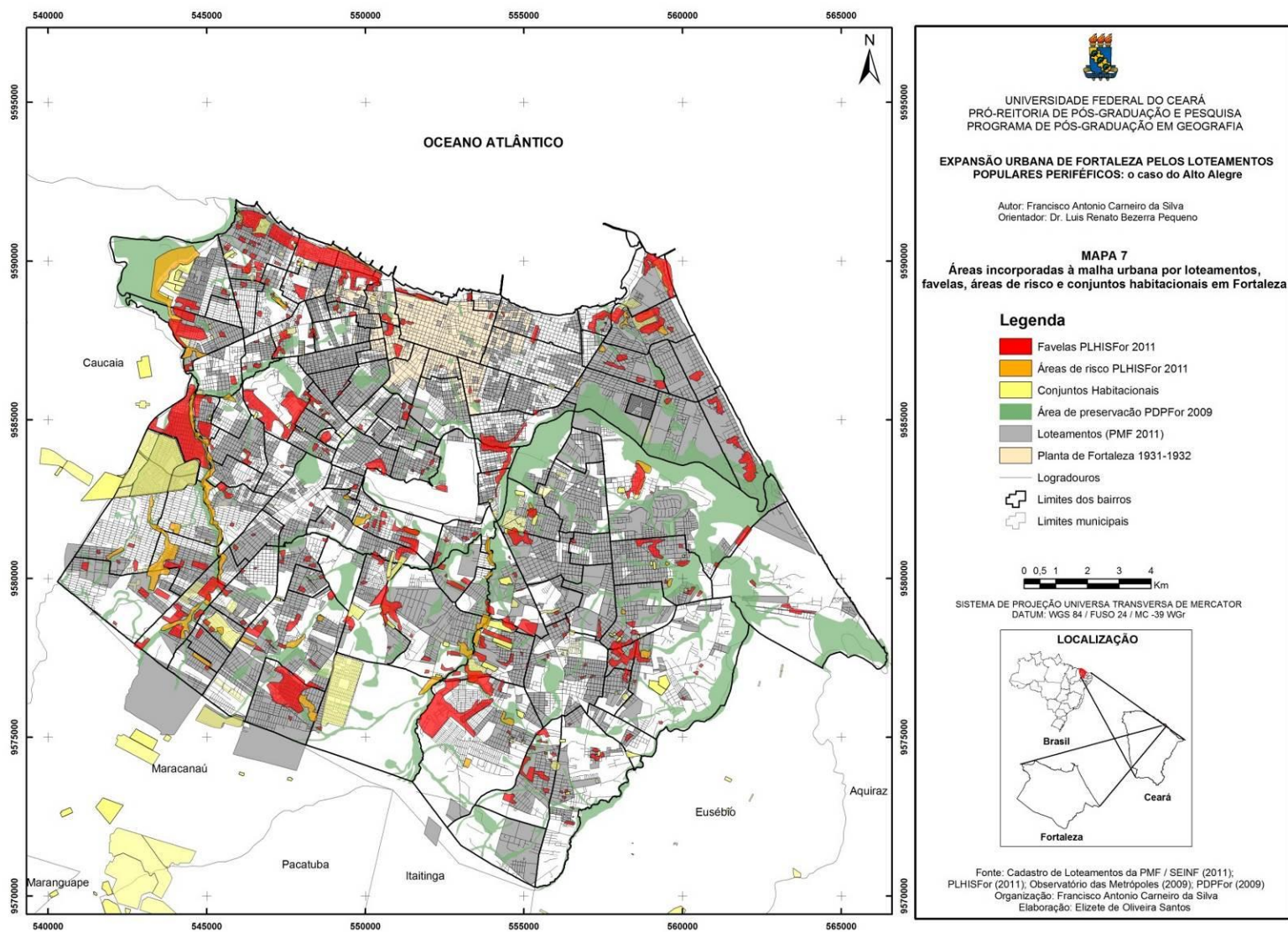


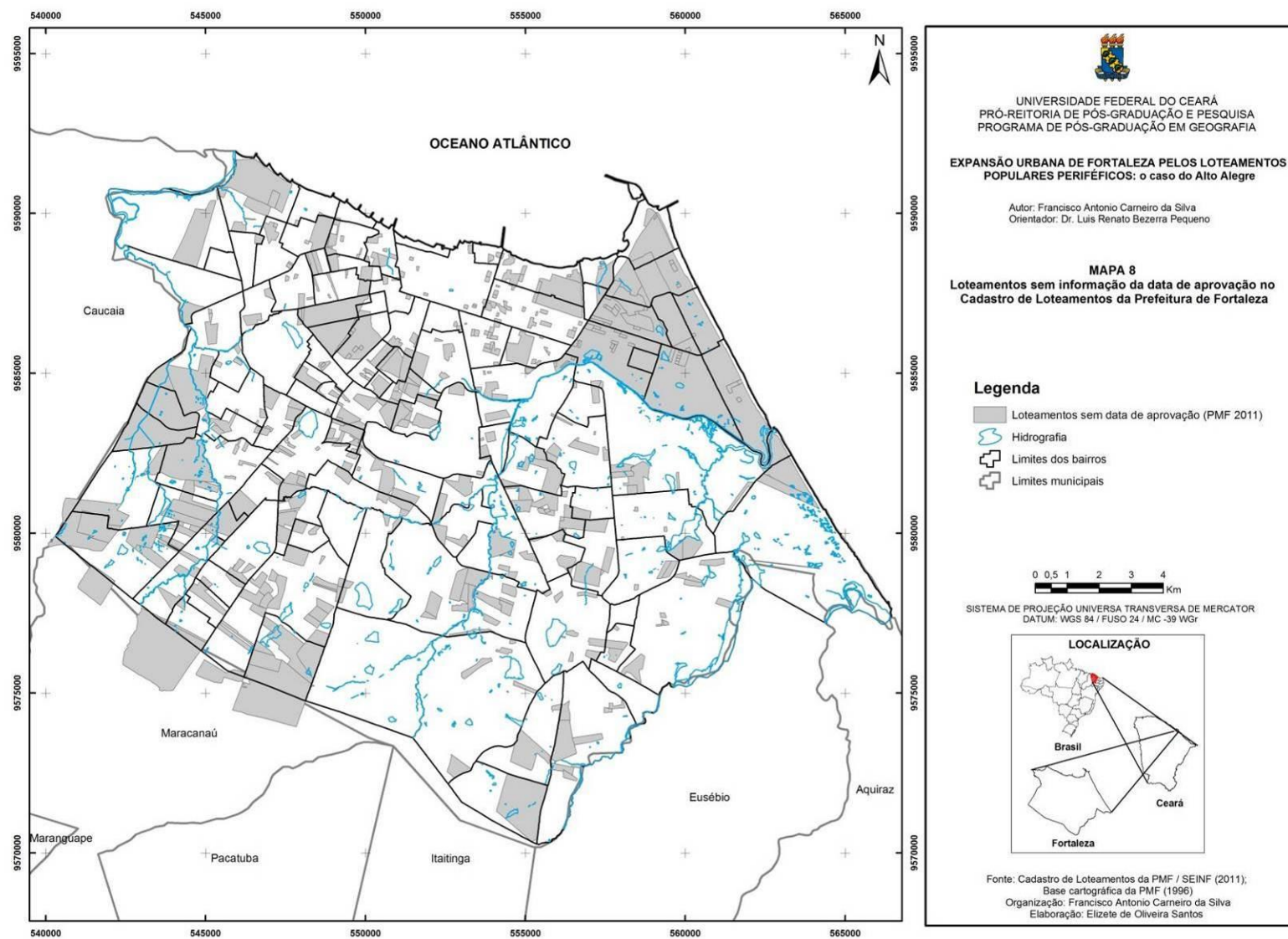
interessada em fazer uso de sua terra, mas que enfrenta limitações por conta da legislação. Cabe ressaltar, todavia, que essa parte da população provavelmente não se refere à classe mais pobre. Ao comprar um terreno, a maior preocupação do morador menos favorecido financeiramente é construir sua casa e morar o mais rápido possível, visto ser essa a sua necessidade primordial. Solicitar alvará para construir é algo burocrático e demorado e geralmente é procurado por quem pode esperar e pagar por esta burocracia, tendo em vista a necessidade da prestação de serviços de um profissional habilitado e do pagamento de taxas. O problema fundiário passou a incomodar uma classe com maior visibilidade política, que passou a pressionar o Estado.

Destacamos, por fim, a razão do decreto na última consideração: o problema dos munícipes que adquiriram seus lotes em situação fundiária incerta e se ressentem do atendimento de certos requisitos técnicos. Situação típica em loteamentos irregulares ou clandestinos. O loteamento é carente em infraestrutura e, ao ser ocupado, gera transtorno para seus moradores. Esses moradores pressionam o Estado por melhorias urbanas, ajudando o loteador clandestino ou irregular a lucrar mais com a produção da cidade.

Diante de todo esse contexto, o Poder Executivo Municipal decreta que poderão ser aprovadas, pelo órgão competente da prefeitura, as plantas de construção em terrenos situados em loteamentos, em cuja planta haja dúvida na aprovação, mas que tenham sido registrados nos respectivos cartórios de imóveis antes da publicação da lei nº 4486/1975 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LUOS). É importante ressaltar que, além do registro em cartório, é necessário que o terreno se limite com ruas oficiais, cujas medidas respeitem as dimensões estabelecidas no Código Urbano de 1962. O decreto possibilita também a aprovação de construção em loteamentos, cuja planta não se encontre no arquivo da prefeitura, bastando que o terreno se limite com uma via oficial ou oficializada.







Esse decreto não dá anistia total aos loteamentos cuja aprovação é desconhecida, mas garante o “aprovo” às solicitações de construções nos terrenos desses loteamentos, desde que preencham os requisitos citados acima. A Lei Lehman (Lei nº 6.766/79, aprovada um ano depois desse decreto) não normatiza essa “anistia”. Seu conteúdo diz respeito a todo o processo de aprovação e registro de parcelamento e estabelece punições para quem fizer parcelamento no solo sem conformidade com o que está estabelecido na própria lei. Não há nenhuma referência sobre a não construção nos terrenos parcelados irregularmente. E quem é que mais ganha com isso? Rodrigues responde essa questão na seguinte citação:

Tem sido frequente a “oficialização” dos loteamentos clandestinos e a anistia para construções irregulares. Se de um lado constitui-se no atendimento da reivindicação dos moradores e os beneficia, de outro torna oficial um loteamento executado irregularmente, permitindo maiores rendas e lucros a esta forma ilegal de parcelamento da cidade (RODRIGUES, 1991, p. 27).

É possível perceber no mapa 8 que existe um grande número de loteamentos sem aprovação conhecida concentrado na parte oeste-sudoeste da cidade. Essa área é predominantemente ocupada por bairros populares. O grande crescimento da população nessa parte da cidade fez com que a malha urbana extrapolasse o limite municipal ainda na década de 1980, fortemente impulsionado pela construção de grandes conjuntos habitacionais. Concretizou-se então o processo de conurbação em alguns bairros entre Fortaleza e Caucaia, assim também como entre Fortaleza e Maracanaú, tal qual vemos na figura 1. O processo de metropolização ficou mais nítido nessas regiões. Grandes áreas desses municípios metropolitanos, incorporadas por meio de loteamentos, deram também origem a bairros populares. O mapa 9 apresenta as áreas loteadas em Fortaleza e Maracanaú, segundo dados das respectivas prefeituras.



Figura 1 – Mancha urbana de Fortaleza e parte da RMF

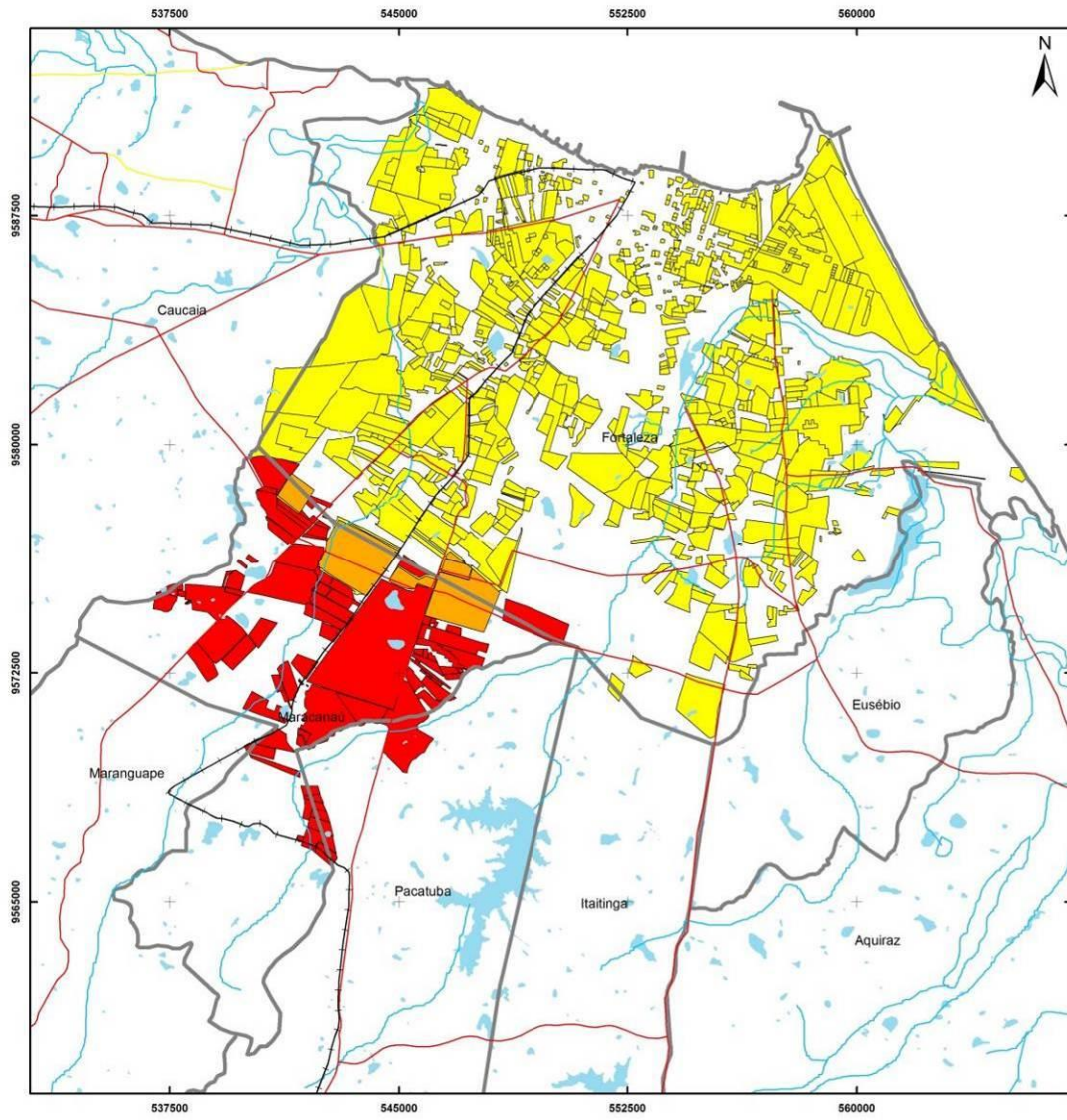



Fonte: Elaborado pelo autor a partir da Plataforma Google Eath.

Grande parte desses loteamentos apresenta infraestrutura urbana precária. Dessa maneira, muitos serviram como base para expansão da pobreza. A linha férrea, hoje administrada pelo Metrô de Fortaleza – METROFOR – influenciou no processo de adensamento dos bairros localizados nessas áreas. Com o adensamento, surgiram algumas favelas a partir de ocupações nas margens do Rio Maranguapinho, considerado um “corredor de degradação” por Pequeno (2002).

Se a legislação referente ao parcelamento, uso e ocupação do solo urbano e os planos diretores do município de Fortaleza não foram capazes de conter o aumento da desordem urbana em seu território, muito menos seriam capazes os municípios metropolitanos que começavam a “herdar” esse problema de Fortaleza. A urbanização ainda não era uma realidade predominante nos municípios de Caucaia e Maranguape<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> Falamos Maranguape, pois no momento em que se iniciou a ocupação das áreas que extrapolaram o limite municipal no sudoeste de Fortaleza, o município de Maracanaú ainda era um distrito de Maranguape. Maracanaú só se tornou município a partir do ano de 1983, por meio da Lei Estadual 10.811/83.





UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ  
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

**EXPANSÃO URBANA DE FORTALEZA PELOS LOTEAMENTOS POPULARES PERIFÉRICOS: o caso do Alto Alegre**

Autor: Francisco Antonio Carneiro da Silva  
Orientador: Dr. Luis Renato Bezerra Pequeno

**MAPA 9**  
**Loteamentos constantes nos Cadastros das Prefeituras de Fortaleza e Maracanaú-CE**

**Legenda**

- Loteamentos no Cadastro de Fortaleza (PMF 2011)
- Loteamentos no Cadastro de Maracanaú (PMM 2014)
- Loteamentos constantes nos dois Cadastros
- Rios (COGERH)
- Limites municipais
- Corpos d'água (COGERH)

**Rodovias federais e estaduais**

- Ferrovia
- Rodovia não pavimentada
- Rodovia pavimentada

0 0,5 1 2 3 4 Km

SISTEMA DE PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR  
DATUM: WGS 84 / FUSO 24 / MC -39 WGR

**LOCALIZAÇÃO**



Fortaleza

Fonte: Cadastro de Loteamentos da PMF / SEINF (2011); Cadastro de Loteamentos da PMM / SEINFRA (2014); COGERH.  
Organização: Francisco Antonio Carneiro da Silva  
Elaboração: Elizete de Oliveira Santos

A fim de evidenciar essa questão, partiremos para um estudo de caso, analisando o loteamento Parque Alto Alegre no município de Maracanaú, integrante da RMF e localizado no limite sudoeste de Fortaleza, que passou de simples distrito rural de Maranguape para se tornar em poucas décadas um dos espaços de dinâmica urbana mais intensa do Ceará, representando o segundo maior PIB do Estado.

O crescimento de Maracanaú é resultado do processo de metropolização de Fortaleza. Esse município surgiu com a emancipação do então distrito Maracanaú, pertencente ao município de Maranguape, que ocorreu em 4 de julho de 1983. Segundo Souza (2005), até a década de 1960 a população do distrito de Maracanaú era essencialmente rural, com ocupações ligadas à agricultura de subsistência e à pecuária rudimentar. A ocupação urbana era incipiente.

O crescimento desse distrito se deu a partir de 1964, quando um decreto estadual estabeleceu a desapropriação de uma área de mais de mil hectares para implantação do primeiro Distrito Industrial de Fortaleza – DIF – que foi inaugurado três anos depois, embora a instalação das indústrias só tenha ocorrido a partir da década de 1980. A presença do Distrito Industrial em Maracanaú contribuiu para o aumento da população, impulsionada, sobretudo pela presença de conjuntos habitacionais construídos com recursos do Banco Nacional da Habitação – BNH – na década de 1980. Esses equipamentos possibilitaram a intensificação do processo de metropolização em Maracanaú, fazendo desse município, o mais integrado à metrópole (DANTAS & SILVA, 2009).

A intensificação dos processos produtivos na economia urbana de Maracanaú, devido às alterações nos fluxos e fixos desse espaço possibilitou a formação de uma classe com maior poder de consumo. Ao mesmo tempo, alguns setores desse espaço, tais como as áreas industriais e margens de rios, eram ocupados por populações menos abastadas. O loteamento Parque Alto Alegre é uma dessas áreas.

## 2.4 O loteamento Parque Alto Alegre: um estudo de caso

A partir dos procedimentos metodológicos adotados por Yin (2001) para realização do estudo de caso, a nossa análise começou com a observação do objeto. Tal procedimento possibilitou a formação de alguns questionamentos. O segundo procedimento foi a coleta de dados secundários sobre o objeto. Foram coletados dados no Censo 2010 do IBGE, dados da prefeitura municipal de Maracanaú, unidades escolares próximas ao loteamento Parque Alto Alegre, e dados da Empresa de Transporte Urbano de Fortaleza – ETUFOR –, entre outras fontes.

Após a coleta desses dados, iniciamos o terceiro procedimento que foram as entrevistas. Em nosso estudo de caso foram realizados dois tipos de entrevistas. O primeiro tipo de entrevista realizada tinha caráter mais qualitativo, direcionada a “pessoas chave” (YIN, 2001) que, mesmo tendo uma amostra reduzida, fossem capazes de trazer grandes contribuições ao estudo. O segundo tipo de entrevista realizada tinha principalmente caráter quantitativo, porém sem perder o qualitativo.

Quanto ao primeiro tipo de entrevistas, foram entrevistados representantes da administração pública municipal da prefeitura de Maracanaú, abordando questões referentes à aprovação do loteamento e controle urbano, além de outros agentes sociais que também participam na produção dos loteamentos populares periféricos, tais como: proprietários de depósitos de construção do local (dois entrevistados), corretor de imóveis que atua no local (um entrevistado) e moradores mais antigos, ou que detêm conhecimentos acerca das dinâmicas estudadas no bairro (4 entrevistados).

O segundo tipo de entrevista foi direcionado a uma amostra de moradores do loteamento Parque Alto Alegre. Para definição da amostra, foi considerado o número total de domicílios nos dois bairros que compõem atualmente o território do loteamento segundo o censo 2010 do IBGE. Segundo o IBGE, o bairro Alto Alegre II conta com 1497 domicílios, enquanto o bairro Alto Alegre I conta com 646, totalizando 2143 domicílios na área do loteamento.

Dessa maneira, para o cálculo amostral, considerou-se o total de 2143 como universo da pesquisa. Considerou-se também o erro amostral, que é a diferença entre o valor estimado pela pesquisa e o verdadeiro valor, em 8% e o



nível de confiança da pesquisa, que é a probabilidade de que o erro amostral efetivo seja menor do que o erro amostral admitido pela pesquisa, em 95%. Esses valores foram aplicados na calculadora amostral online desenvolvida por Santos (2014) que utiliza a fórmula abaixo.

$$n = \frac{N \cdot Z^2 \cdot p \cdot (1 - p)}{Z^2 \cdot p \cdot (1 - p) + e^2 \cdot (N - 1)}$$

Onde: **n** = amostra calculada; **N** = população; **Z** = variável normal padronizada associada ao nível de confiança; **p** = verdadeira probabilidade do evento; **e** = erro amostral. O resultado desse cálculo amostral é **n** = 145. Aguardando a proporcionalidade da quantidade de domicílios dos bairros, foram realizadas 41 entrevistas no Alto Alegre I e 104 entrevistas no Alto Alegre II.

A definição do número de domicílios ser o universo da pesquisa é justificada pelo fato de que a coleta de informações por meio do questionário tem o domicílio como unidade de análise. O questionário aplicado nestas entrevistas coletaram dados básicos sobre a família do morador, histórico da mobilidade residencial da família e dados da moradia e sua produção (ver questionário em anexo).

A realização da coleta de dados desse tipo de entrevista se deu depois de uma observação apurada em todas as ruas do bairro. Considerou-se também a distribuição desigual da quantidade de casas no loteamento, havendo quadras com ocupação mais adensada e outras quadras ainda vazias. Essa consideração é importante para resguardar a proporcionalidade da quantidade de domicílios na área do loteamento.

Além disso, considerou-se também o tipo das ruas, procurando apreender em nossa amostra diferentes condições, desde as ruas mais antigas às mais recentes; desde as ruas principais, onde se concentram comércio e serviços públicos, às mais distantes e precárias nesse tipo de serviços; desde as ruas reconhecidas pelo poder público às ruas que são resultado de parcelamento não planejado. Após a coleta dos dados, deu-se o tratamento dos mesmos, iniciando na elaboração de tabelas e gráficos para facilitar a análise.



As entrevistas quanti-qualitativas foram realizadas entre os dias 25 de maio e 15 de junho do corrente ano. As ruas escolhidas para realização das entrevistas estão realçadas na figura 2.

Na realização das entrevistas quanti-qualitativas procurava-se preferencialmente o responsável pelo domicílio. Quanto a isso, 80% dos entrevistados declararam-se como responsáveis pelo domicílio; 10% declararam-se filhos do responsável; 6%, cônjuge do responsável; e 3% afirmaram ter outros tipos de vínculos de parentesco com o responsável.

Figura 2 – Trecho das ruas onde se localizam os domicílios componentes da amostragem



Fonte: Elaborado pelo autor a partir da Plataforma Google Eath.

Quanto à escolaridade dos entrevistados: 61% não possuem o ensino fundamental; 7% têm o ensino fundamental completo; 23% não concluíram o ensino médio; 8% completaram o ensino médio; e o 1% restante cursa o ensino superior. A média de idade dos entrevistados é de 40 anos.

#### 2.4.1 O loteamento Parque Alto Alegre: projeto e parcelamento

Falar da origem do loteamento é uma tarefa complicada devido à falta de dados sobre seu processo de aprovação. O Parque Alto Alegre aparece na base de dados de loteamentos da prefeitura de Fortaleza com sua localização espacial georreferenciada. Na base de dados não consta data de sua aprovação nem data de registro de cartório. Os dados que aparecem são referentes ao número do arquivo, aerofoto e proprietário. Segundo a base de dados, a proprietária das terras loteadas é a empresa Ceará Agropecuária e Industrial Ltda. Quase nenhuma informação foi encontrada acerca dessa empresa para que soubéssemos quem era seu proprietário ou a que grupo empresário pertencia. Além desse registro no cadastro de Fortaleza, essa empresa aparece numa transcrição de compra e venda de imóveis citada mais adiante neste texto.

Atualmente, a área do loteamento Parque Alto Alegre está sob jurisdição da prefeitura de Maracanaú. Segundo informações colhidas em entrevista com funcionários da prefeitura de Maracanaú (na Secretaria de Infraestrutura e Controle Urbano), o Parque Alto Alegre é um dos muitos loteamentos aprovados pela prefeitura de Maranguape, entretanto não havia registro da data da aprovação nos arquivos de Maracanaú. Mais de dois terços dos loteamentos existentes em Maracanaú foram aprovados no período anterior à emancipação do distrito, que pertencia ao município de Maranguape até o ano de 1983.

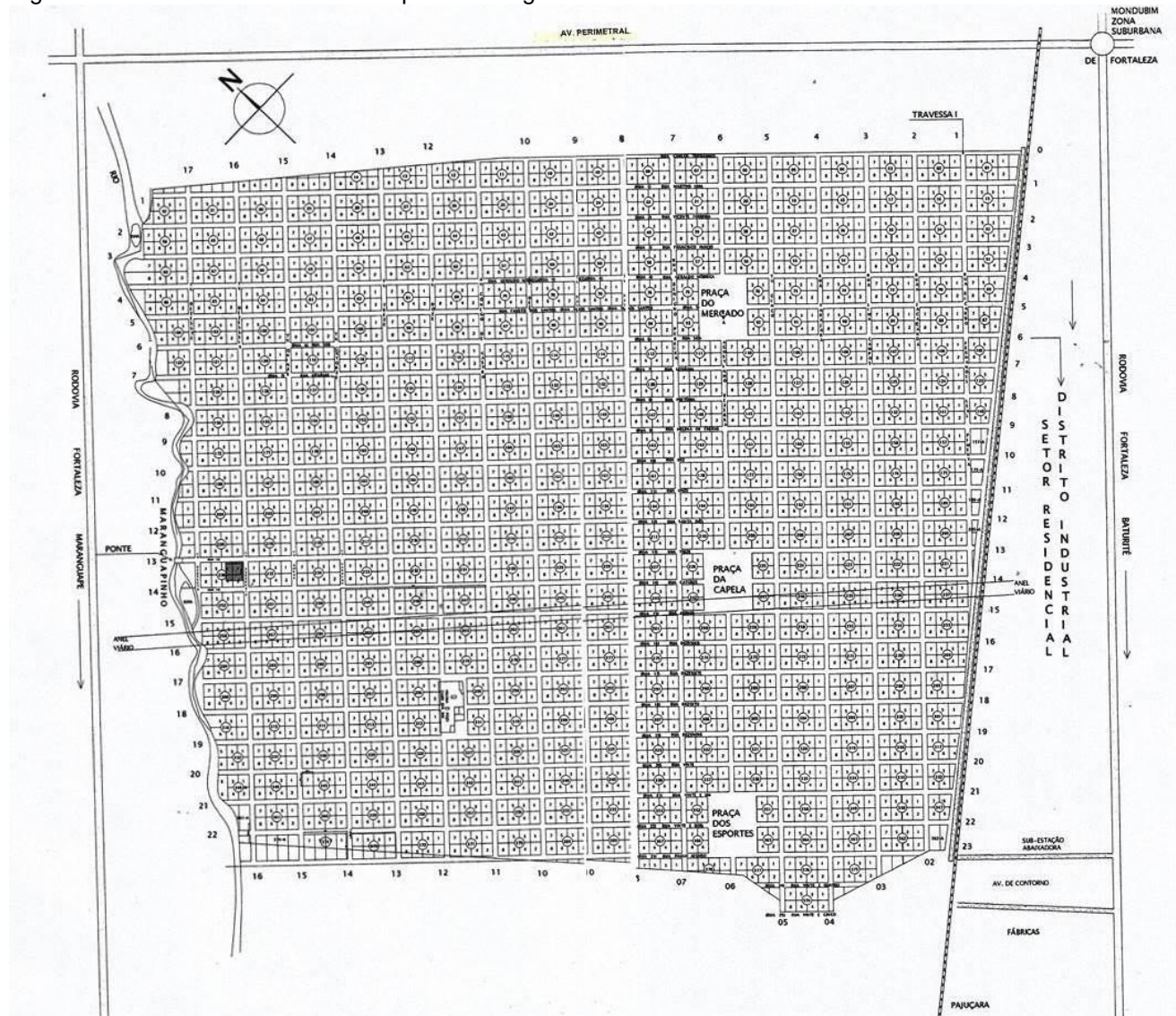
Parte dos registros dos loteamentos de Maracanaú “herdados” de Maranguape tem ausência de informações. Do loteamento Parque Alto Alegre não há uma planta ou qualquer outro documento em que se possa identificar o carimbo de aprovação. As plantas existentes são de períodos posteriores à abertura dos loteamentos, foram feitas a partir da década de 1980, pois já se tinha o desenho da Rodovia Federal do 4º Anel Viário (figura 3).

Segundo essas plantas, o loteamento foi projetado com a abertura de 25 vias paralelas no sentido noroeste-sudeste, tendo mais 17 transversais a estas no sentido nordeste-sudoeste. As 25 vias no sentido noroeste-sudeste são logradouros do tipo ruas, sendo numeradas de 1 a 25. Tendo 12 metros de largura. As outras 17 são logradouros do tipo travessa, sendo numeradas de 1 a 17, tendo 7 metros de largura. Esse parcelamento forma 379 quadras

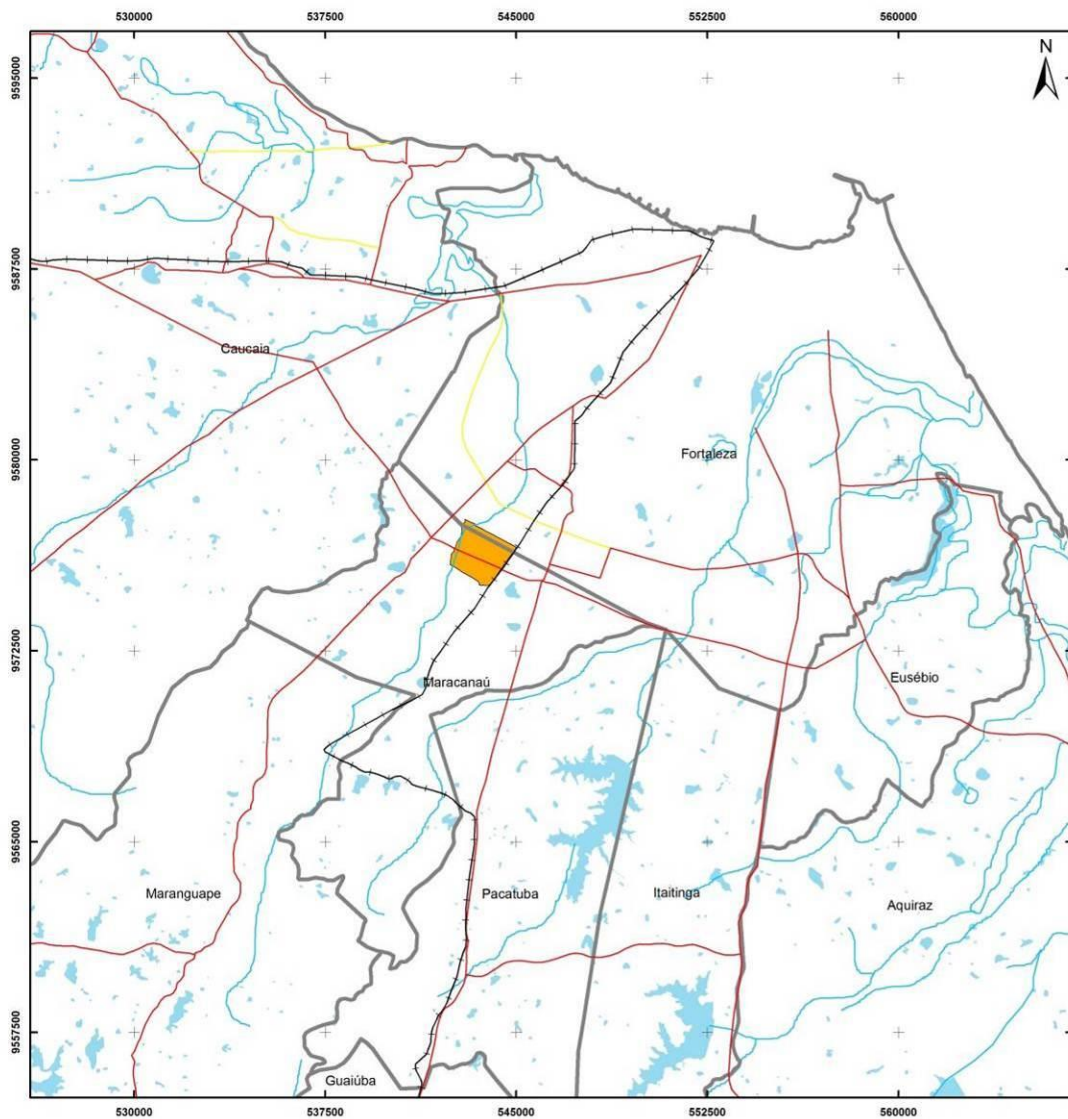


numeradas de 1 a 379. As quadras tinham medidas de 120 metros de comprimento por 60 de largura e eram compostas por 8 lotes cujas dimensões eram 30 m x 30 m.

Figura 3 – Planta do loteamento Parque Alto Alegre



Fonte: Arquivo do departamento de Controle Urbano da Prefeitura de Maracanaú.





UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ  
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

**EXPANSÃO URBANA DE FORTALEZA PELOS LOTEAMENTOS POPULARES PERIFÉRICOS: o caso do Alto Alegre**

Autor: Francisco Antonio Carneiro da Silva  
Orientador: Dr. Luis Renato Bezerra Pequeno

**MAPA 10**  
Localização do loteamento Parque Alto Alegre, Maracanaú-CE

**Legenda**

- Loteamento Alto Alegre
- Limites municipais
- Rios (COGERH)
- Corpos d'água (COGERH)

**Rodovias federais e estaduais**

- Ferrovia
- Rodovia não pavimentada
- Rodovia pavimentada

0 1 2 4 6 8 Km

SISTEMA DE PROJEÇÃO UNIVERSA TRANSVERSA DE MERCATOR  
DATUM: WGS 84 / FUSO 24 / MC -39 WGr

**LOCALIZAÇÃO**



Brasil  
Ceará  
Fortaleza

Fonte: Cadastro de Loteamentos da PMF / SEINF (2011);  
COGERH.  
Organização: Francisco Antonio Carneiro da Silva  
Elaboração: Elizete de Oliveira Santos



Não obstante, uma das poucas informações sobre seu surgimento está em Maranguape. No cartório Paula Costa 2º Ofício de Maranguape, o que se pode encontrar acerca desse loteamento é uma planta quase ilegível e uma transcrição de registro de compra e venda de imóvel de grande porção do loteamento Parque Alto Alegre, apresentada pela funcionária do cartório. Nessa transcrição, a empresa Agropecuária Industrial Ltda vende mais 2/3 de todas as quadras do loteamento para o empresário José Afonso Sancho<sup>9</sup>, conforme a figura 4. A transcrição datada de 05 de setembro de 1967 registra o processo de compra e venda de 272 quadras do Parque Alto Alegre (da quadra 105 até a quadra 378, excetuado a quadra 303), cuja escritura transcrita data de 31 de agosto de 1967.

Figura 4 – Área comprada por Sancho



Fonte: Elaborado pelo autor a partir da Plataforma Google Eath.

<sup>9</sup> Jose Afonso Sancho, citado na transcrição como o comprador das quadras, foi um importante agropecuarista do Ceará, se destacando também no ramo empresarial e político. Natural de Massapê, interior do Ceará, Sancho foi proprietário das empresas Sancho Agropecuária, Planalto da Ibiapaba Agrodi e de várias fazendas isoladas (NOBRE, 1996). Sancho presidiu o Banco de Fortaleza – BANFORT e o jornal Tribuna do Ceará, tendo sociedade com o empresário Edson Queiroz por um curto período de tempo em ambos os empreendimentos. Assumiu o cargo de senador federal por dois anos como suplente de Virgílio Távora, morto em 1988. Sancho foi um dos personagens mais influentes da vida política e empresarial do Estado do Ceará (ÉPOCA, 2010). Durante a década de 1990, Sancho enfrentou forte crise financeira. Em 1996, o BANFORT fecha sociedade com a Fundação Habitacional do Exército e a Pouplex, o sistema de poupança dos militares (ÉPOCA, 2010). Por conta de suposta gestão fraudulenta, o ministro do Exército desfez a sociedade no mesmo ano e o BANFORT sofreu intervenção do Banco Central, que no ano seguinte decretou sua liquidação. Por esses problemas no BANFORT e também no jornal Tribuna do Ceará, Sancho tem a propriedade de seus bens, entre eles, muitos lotes no loteamento Parque Alto Alegre, questionada pela justiça.

A transcrição não informa o tamanho total da área envolvida no processo, mas afirma que a frente, limitando-se com a linha férrea, tem o comprimento de 1.343 metros e os fundos são irregulares, limitando-se com o Rio Maranguapinho. Segundo a transcrição, a área comprada por Sancho limita-se no sudeste com a linha férrea (frente), no nordeste, com terrenos de propriedade do sr. Herculano Pena (proprietário de vários terrenos no Alto Alegre e no Parque Presidente Vargas, bairro vizinho pertencente ao município de Fortaleza), no noroeste, com o Rio Maranguapinho (fundos) e, no sudoeste, com a Avenida Paulo Afonso.

A transcrição do registro de compra das quadras trata a área comprada já como área parcelada, tendo em vista que se refere a quadras específicas e não à gleba como um todo, permitindo inferir que, pelo menos, o parcelamento já existia. Contudo, segundo relatos de alguns moradores mais antigos, nessa época ainda não se tinha a divisão de ruas tal qual a planta do loteamento apresentava.

Eu cheguei no Alto Alegre em 1966. Quando eu cheguei aqui só tinha mato nesse Alto Alegre. As casas que tinham eram poucas e muitos donos já nem estão aqui, ou morreram ou foram morar em outro canto. Essa rua era a principal [Rua Lima Campos] e a outra mais lá na frente [Rua Cônego de Castro] que eram estradas de areia e o resto era veredas. (Entrevista com a moradora M. S. V., 78 anos).

A Avenida Cônego de Castro que liga o Parque Alto Alegre ao bairro da Parangaba, em Fortaleza, num percurso de mais de oito quilômetros, era um antigo caminho utilizado por boiadeiros que vinham do interior para Fortaleza no início do século passado, como afirmou um morador.

Os mais antigos falavam que alguns boiadeiros que vinham da Serra de Baturité passavam aqui porque gostavam de passar a noite numa fazenda que ficava mais pra ali pra cima [falou o morador apontando para a parte leste do loteamento]. Lá tinha uns forrós e as noites eram muito animadas, e daí a fazenda ficou conhecida como fazenda do Alto Alegre que deu origem ao nome da nossa localidade. (Entrevista com o morador do Alto Alegre II F. N. S., de 55 anos).

A abertura de estradas para formação das quadras ocorreu entre a década de 1980 e 1990 e não antes de 1967 como descreve a transcrição de registro de compra das quadras feita por Sancho.

Eu não me lembro bem, mas foi mais ou menos na época que fizeram a pista ali em baixo [Rodovia 4º Anel viário]. Eu já morava aqui nessa

rua [Rua Lima Campos]. Falaram que aqui ia ser um local muito bom de morar. Pegaram umas máquinas e saíram abrindo estradas para melhorar a vida do povo que morava aqui. Quem morava aqui antes disso era o pessoal que trabalhava nas fazendas que tinham por aqui antigamente. Nós daqui de casa trabalhávamos na fazenda do dr. José Forte. Ele era industrial e morava na Aldeota em Fortaleza. Foi ele que deu esse terreno pra nós. Ele tinha muita terra por aqui. (Entrevista com a moradora M. S. V., 78 anos).

No início da década de 1980, parte do loteamento foi desapropriada pelo governo federal para construção da Rodovia 4º Anel Viário. Foram desapropriadas aproximadamente 25 quadras nessa época, conforme vemos na figura 5. Na primeira metade da década de 1990, outra grande porção de terras pertencente a Sancho passa por mais um processo de desapropriação, dessa vez por meio do governo estadual e da Prefeitura de Maracanaú. Essa desapropriação seria para construção do Centro de Atacadistas e Distribuidores do Ceará – CAD/CE. Grande área foi desapropriada pela prefeitura, mas o projeto não se realizou conforme o planejado<sup>10</sup>.

Parte da área desapropriada próxima da Rodovia 4º Anel Viário é ocupada por grandes galpões de distribuidoras. Essa área é identificada no atual Plano Diretor de Maracanaú (2012) como zona industrial. Outras áreas permanecem vazias e outras foram ocupadas por casas. O mapa 11 mostra os lotes e quadras que passaram pelo processo de desapropriação e compõem parte da propriedade fundiária da Prefeitura de Maracanaú. Um dado importante é que o município não tem o título de propriedade de grande parte dessa terra, sendo garantida a propriedade municipal por meio de Termo de Imissão de Posse<sup>11</sup>, em virtude das questões fundiárias não resolvidas judicialmente devido à falência de seu antigo proprietário, o empresário José Afonso Sancho.

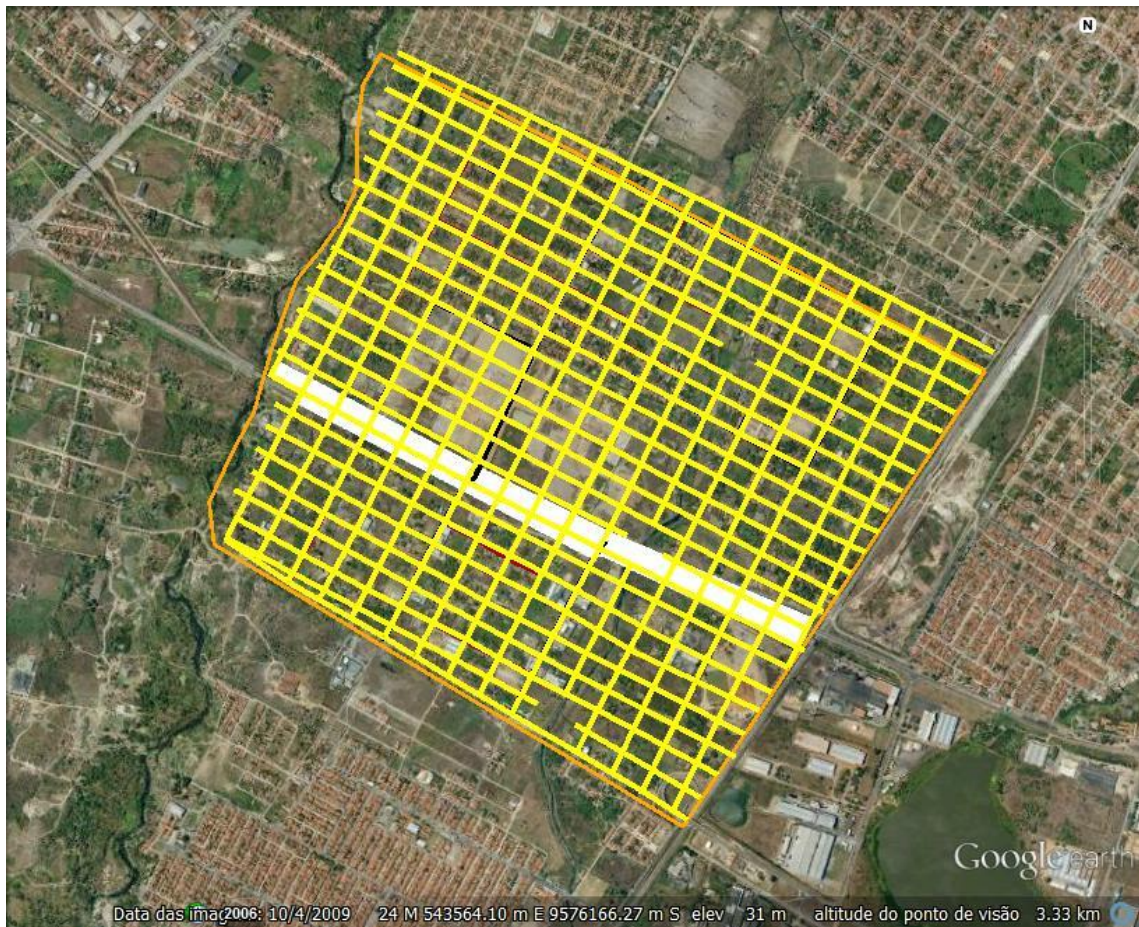
---

<sup>10</sup> Essa informação foi obtida em entrevista com um servidor da prefeitura de Maracanaú que trabalha no cargo de Fiscal Analista no departamento de controle urbano do município, na Secretaria de Infraestrutura e Controle Urbano.

<sup>11</sup> "Imissão de posse é a ação destinada à aquisição da posse por quem ainda não a obteve". Definição tirada do Glossário Jurídico do *website* do Supremo Tribunal Federal. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/glossario/verVerbete.asp?letra=A&id=501>>. Acesso em: 14 de julho de 2014.



Figura 5 – Área desapropriada para construção da Rodovia Federal 4º Anel Viário



Fonte: Elaborado pelo autor a partir da Plataforma Google Eath.

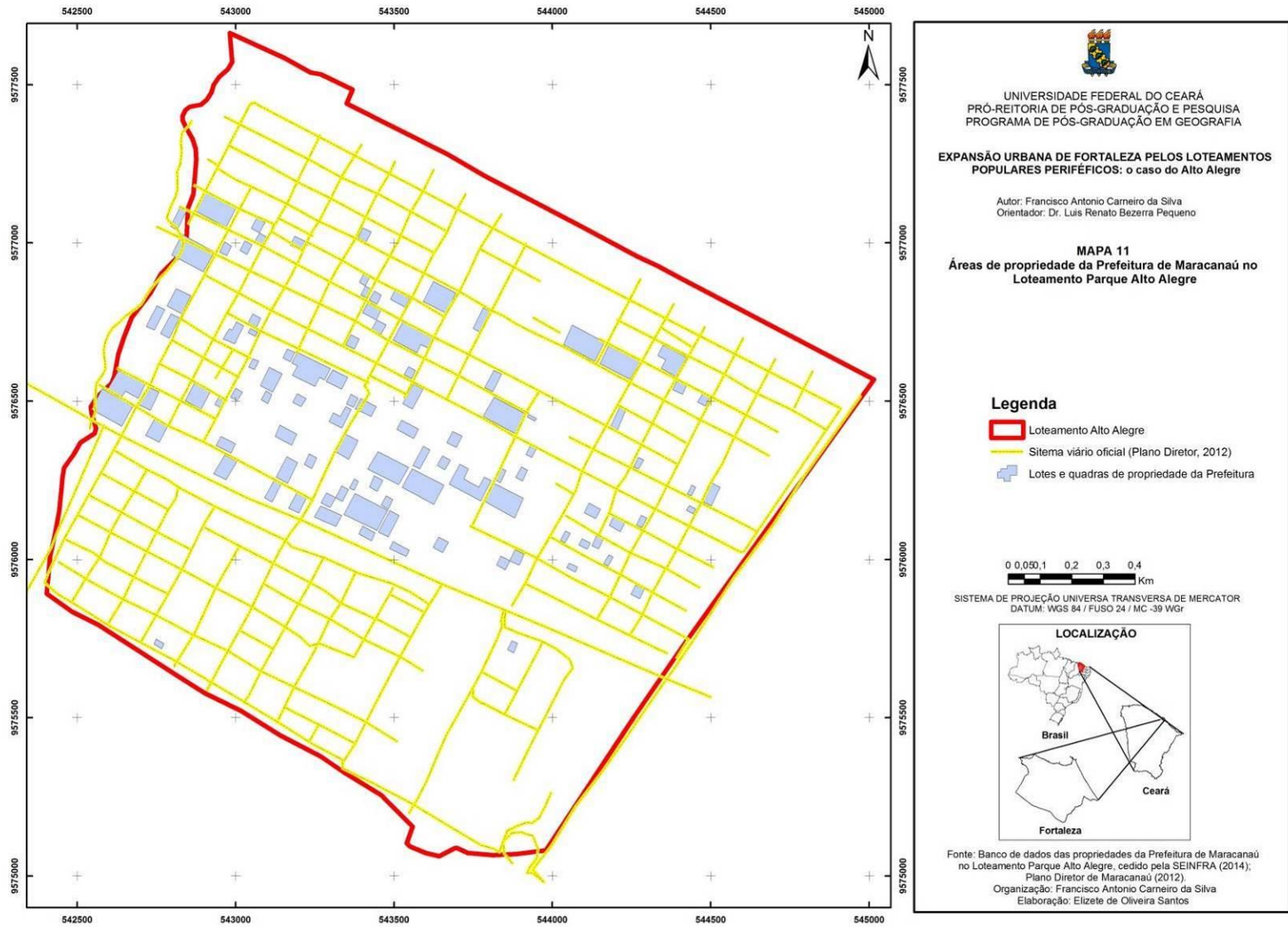
Dessa maneira, o parcelamento do solo atual está bem diferente do que consta na planta original do projeto. A impossibilidade de concretizar o projeto inicial esbarra nas condições ambientais do sítio. O loteador simplesmente ignorou o Riacho Maracanaú, afluente do Rio Maranguapinho, que corta o loteamento na porção leste, como mostra a figura 5. As praças presentes na planta de aprovação do loteamento compreendem margens e leito desse riacho (ver figura 6). Na atual legislação de parcelamento do solo (lei nº 6.766/79), o loteador não pode considerar as áreas de preservação permanentes (APPs), designadas no Código Florestal de 1965, como sendo áreas públicas.



Figura 6 – Locais designados no projeto do loteamento para construção de praças



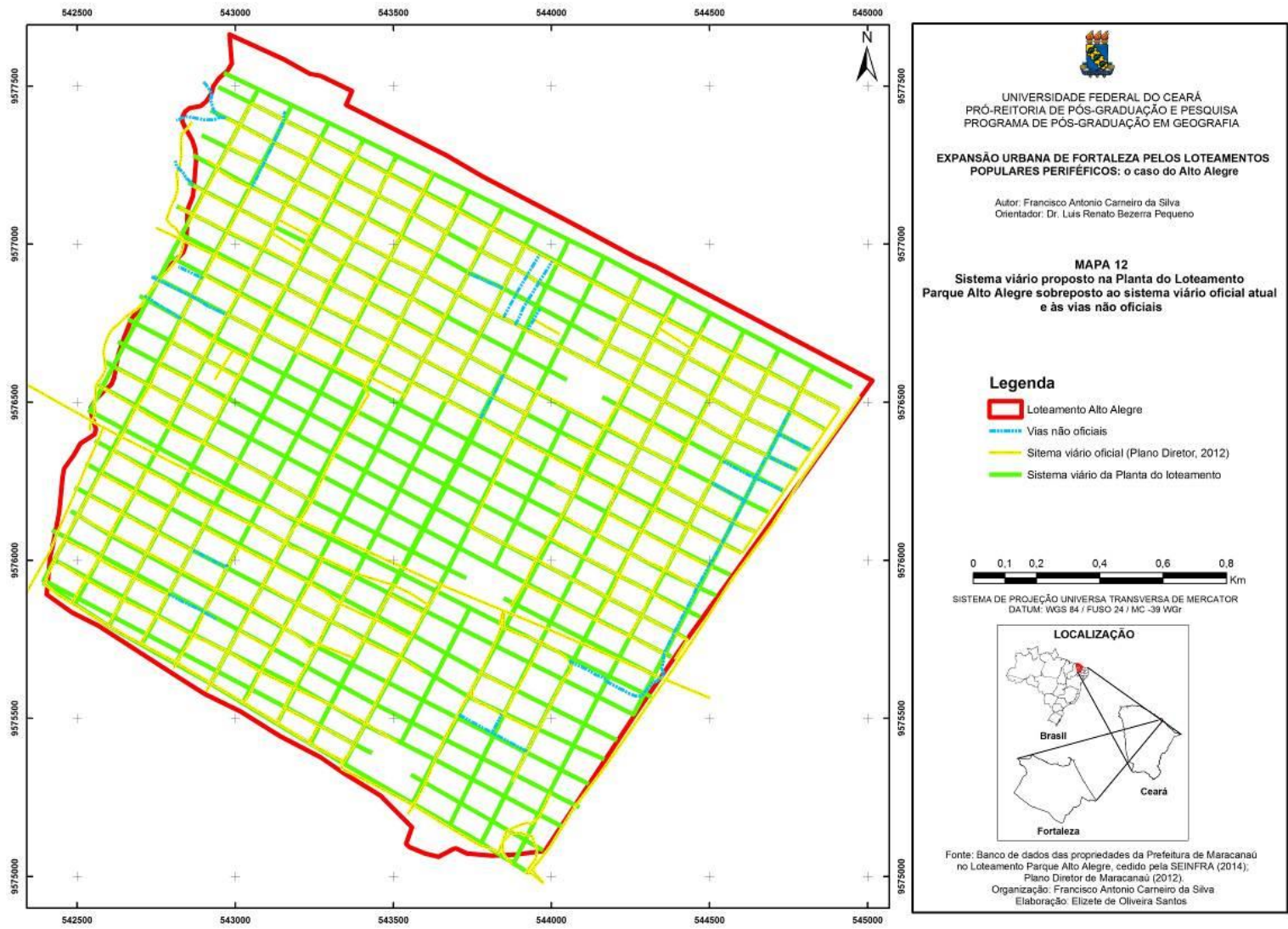
Fonte: Elaborado pelo autor a partir da Plataforma Google Eath.



Os processos de desapropriação também foram responsáveis por alterações, pois eles fizeram com que algumas ruas deixassem de existir, tendo seu uso redefinido pelo poder público para implantação da zona industrial, assim como a criação de nova via, a rodovia do 4º anel viário. Além disso, atualmente é possível perceber também a ampliação de vias já existentes, além da abertura de novas. No mapa 12. é possível ver a diferença entre o sistema viário projetado, o sistema viário oficial atual e as vias existentes que não constam no sistema viário oficial do município.

Os dois bairros que compreendem o loteamento Parque Alto Alegre apresentam grandes deficiências de serviços e infraestrutura urbana. Grande parte dos problemas advindos dessas deficiências tem sua gênese relacionada à propriedade da terra. Dessa forma, esse loteamento apresenta-se como um caso em cujo estudo é possível concentrar uma série de fenômenos e analisá-los conjuntamente a partir do olhar dos múltiplos agentes que produzem esse tipo de espaço e que conformam o loteamento popular periférico.





### **3 O PROCESSO DE PRODUÇÃO E OCUPAÇÃO DO LOTEAMENTO PARQUE ALTO ALEGRE: DA MORADIA AO BAIRRO**

A apropriação e ocupação do espaço são elementos de grande importância no estudo de sua produção. Assim, estudar a forma de acesso à terra é de fundamental importância na análise da produção dos loteamentos periféricos. Nessa análise, surgem alguns questionamentos que devem ser respondidos: quem são aqueles que se apropriam da terra nesse tipo de empreendimento? Quais são os demais agentes que participam da ação que possibilita essa apropriação? De que forma esses agentes se relacionam? Quais as consequências posteriores dessa apropriação?

Para tentar responder essas questões, faremos nossa análise explorando dados obtidos em campo e também dados do censo do IBGE. Iniciaremos o capítulo falando sobre a obtenção dos dados da pesquisa de campo. Em seguida, com o uso dos dados supracitados, analisaremos quem são os agentes envolvidos na produção social e na ocupação do loteamento e os principais problemas enfrentados pelos moradores no loteamento.

#### **3.1 Moradia: produção e ilegalidade**

O solo é o primeiro e também o mais importante elemento para produção da moradia. Sem ele não é possível ter edificação, a qual exige a apropriação de determinada área do solo para que possa ocupar. Dessa forma, nossa análise sobre a moradia em loteamentos populares começa com a apropriação da terra.

Na história das cidades brasileiras, o loteamento consistiu e ainda consiste em importante meio de apropriação da terra urbana para produção de moradia. Isso ocorre porque o loteamento “é a forma de dividir a terra em parcelas comerciáveis, ou seja, é o processo de homogeneização da terra frente ao dinheiro” (BOTELHO, 2007, p. 57). O parcelamento da terra transforma-se em um empreendimento rentável em que o loteador visa os lucros com a transformação do solo urbano pela ocupação dos lotes e a chegada de infraestrutura e serviços urbanos próximos ao loteamento.

Para realizar seu empreendimento, deve fazê-lo conforme estabelece a legislação vigente, que apresenta uma série de burocracias. É importante ressaltarmos que todas essas questões burocráticas representam um alto custo ao empreendimento, podendo inviabilizar a compra da terra para determinado público. Assim, para diminuir os custos do empreendimento e aumentar a possibilidade de compra dos lotes, o loteador deixar de cumprir algumas etapas e muitas vezes começa a parcelar e vender os lotes antes mesmo de conseguir a aprovação da autoridade municipal, sendo essa uma prática bastante comum nas cidades brasileiras.

Segundo Botelho (2007), isso se deve às falhas contidas na própria legislação. Nem mesmo a rigidez da lei federal 6.766/1979 foge à regra, conforme a citação a seguir:

A mesma lei que regula de forma rígida a abertura de loteamentos abre uma brecha para a ilegalidade destes, ao reconhecer nos artigos 25 e 26 do capítulo VII que os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão confirmam o direito real aos terceiros [...]. Basta um documento particular de compra e venda para o direito do adquirente ser reconhecido, o que estimula a abertura de loteamentos sem a aprovação legal, já que os compradores não podem ser expulsos da área e os custos ficam mais baixos para o loteador e para o adquirente, recaindo o ônus de obtenção de áreas para equipamentos públicos e a abertura e regularização de vias sobre o poder público, quando da legalização do loteamento, o que se dá, geralmente, por anistias periódicas. (BOTELHO, 2007, p. 60).

Além de falhas como essas na legislação federal, as normas municipais também apresentam brechas devido à influência do empresariado e de latifundiários locais nas câmaras de vereadores, a fim de aprovarem parâmetros menos rigorosos no que se refere ao uso e ocupação do solo urbano. A fiscalização ineficiente da autoridade municipal é também uma das causas dos loteamentos irregulares e clandestinos. Assim, o poder público apenas assiste a expansão desse tipo de loteamentos, que contribuem para aumentar a desordem urbana em nossas cidades.

O Parque Alto Alegre é um dos loteamentos na RMF que não se realizou conforme a legislação. Sua ocupação se intensificou a partir da década de 1990, com a apropriação de várias de suas quadras vazias. A testada dos lotes, que, de acordo com a planta, era de 30 metros, foi reduzida no decorrer da ocupação.

Apenas os moradores mais antigos ocuparam os lotes com as medidas correspondentes ao projeto, como relata uma entrevistada de 78 anos, ex-moradora de uma antiga fazenda no Alto Alegre que “ganhou” um lote de seu patrão no início da ocupação do loteamento.

O pedacinho de terra que ele me deu foi esse aqui [lote de tamanho 30 m x 30 m conforme a planta original do loteamento]. Os outros moradores também ganharam um terreno desse tamanho também. Era a divisão que o dono fazia. Hoje eu já dividi pros meus três filhos. Mas antigamente os terrenos não eram pequenos como hoje é. (Entrevista com moradora, 78 anos).

Essa mesma moradora faz um pequeno relato sobre o processo de ocupação e venda informal de alguns lotes pertencentes ao seu antigo patrão.

Meu patrão tinha mais terrenos por aqui. Mas veio um povo que começou a cercar os terrenos dele. Alguns ele livrou e vendeu depois, mas outros o pessoal já havia feito casa e outros terrenos apareceram donos que diziam que tinham comprado de um tal de *Fulano* [o termo fulano substitui o nome citado pela moradora]. (Entrevista com moradora, 78 anos).

Em nossa coleta de dados por meio de entrevistas, apenas sete moradores declararam ter conseguido o lote por meio da ocupação. Esse número representa 5% dos moradores que participaram da pesquisa por meio do questionário quanti-qualitativo. É possível que o número de moradores que adquiriram o terreno por ocupação no Parque Alto seja bem maior. Declarar que “invadiu” um terreno não é fácil, tendo em vista que esse termo está carregado de um significado negativo muito forte, representando algo criminoso no sentido de se apropriar de um terreno de outra pessoa, ainda que este terreno não tenha uso nenhum.

Além dos lotes particulares que foram ocupados, alguns lotes de propriedade do município, adquiridos com as desapropriações na década de 1990, também foram incluídos nesse processo, como relatou um dos ocupantes.

Tinha um homem chamado *Fulano* [o termo “Fulano” substitui o nome citado]. Ele trabalhava para o Júlio César na época que ele era prefeito. Era ele que falava qual terreno era pra o povo pegar, pois ele sabia quais eram os terrenos da prefeitura que “não tinham donos”. (Entrevista com moradora, 78 anos).



Júlio César, citado pela moradora, é ex-prefeito de Maracanaú, tendo exercido três mandatos. O primeiro de 1989 a 1992 e os dois últimos de 1997 a 2004. Segundo um servidor da Secretaria de Infraestrutura e Controle Urbano da prefeitura de Maracanaú, por meio de entrevista, essa era uma prática que realmente existiu em gestões anteriores, e envolvia pessoas que tinham conhecimento das áreas de propriedade do município para vender ou ocupar essas áreas.

A grande maioria dos moradores entrevistados declarou ter comprado o imóvel onde mora. Mais adiante analisaremos com mais detalhes como ocorreu esse processo. Primeiramente, é necessário fazer um perfil do morador do loteamento, pois algumas informações acerca dos moradores são importantes para que possamos entender o processo de produção da moradia.

### 3.1.1 Os moradores

Os moradores que residem na área do loteamento Parque Alto Alegre estão divididos em dois bairros: Alto Alegre I e Alto Alegre II. Os dois bairros juntos contam com mais de 8 mil moradores, segundo o censo 2010 do IBGE. Mais da metade dos domicílios tem renda *per capita* inferior a meio salário mínimo, conforme a tabela 2.

<b>Tabela 2 – Renda domiciliar <i>per capita</i></b>		
Renda <i>per capita</i> em salários mínimos	Quantidade de domicílios na área do loteamento	Percentual de domicílios na área do loteamento
Sem rendimento domiciliar	106	5%
Até 1/8	165	8%
Entre 1/8 e ¼	404	19%
Entre 1/4 e ½	785	36%
Entre 1/2 e 1	555	26%
Entre 1 e 2	119	5%
Mais de 2	16	1%

Fonte: Censo 2010

Segundo nossas entrevistas quanti-qualitativas, em grande parte desses domicílios os responsáveis têm ocupações que exigem pouca qualificação e tem baixa remuneração. As ocupações mais representativas foram: empregada doméstica, com 29% dos entrevistados; trabalhadores da construção civil, com

15% dos entrevistados; e vendedores no comércio varejista, com 11% dos entrevistados<sup>12</sup>.

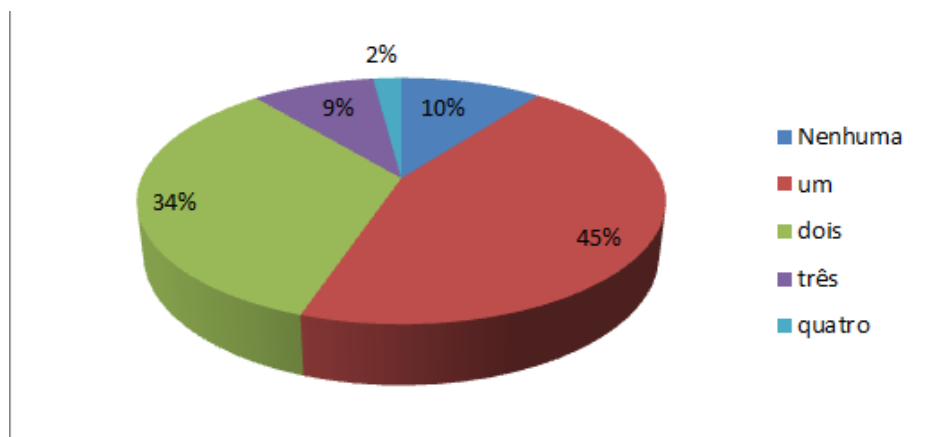
Nesse cálculo de renda *per capita* por domicílio, o número de moradores por domicílio é um dado importante (cf. tabela 3). É possível perceber que o percentual de famílias mais numerosas do Parque Alto Alegre é maior que o percentual municipal (Maracanaú) e o da metrópole Fortaleza (município limítrofe).

<b>Tabela 3 – Quantidade de moradores por domicílio</b>				
Moradores por domicílio	Quant. de domicílios no Parque Alto Alegre	% do Parque Alto Alegre	% do Município de Maracanaú	% do Município de Fortaleza
Um	210	9%	8%	10%
Dois	352	15%	19%	21%
De 3 a 5	1212	52%	61%	59%
6 ou mais	544	24%	12%	10%

Fonte: Censo 2010 (organizado pelo autor)

Outro dado importante sobre a renda desses moradores é a quantidade de pessoas ocupadas por domicílio, número registrado nas entrevistas, conforme gráfico 2.

Gráfico 2 – Percentual de pessoas ocupadas por domicílio



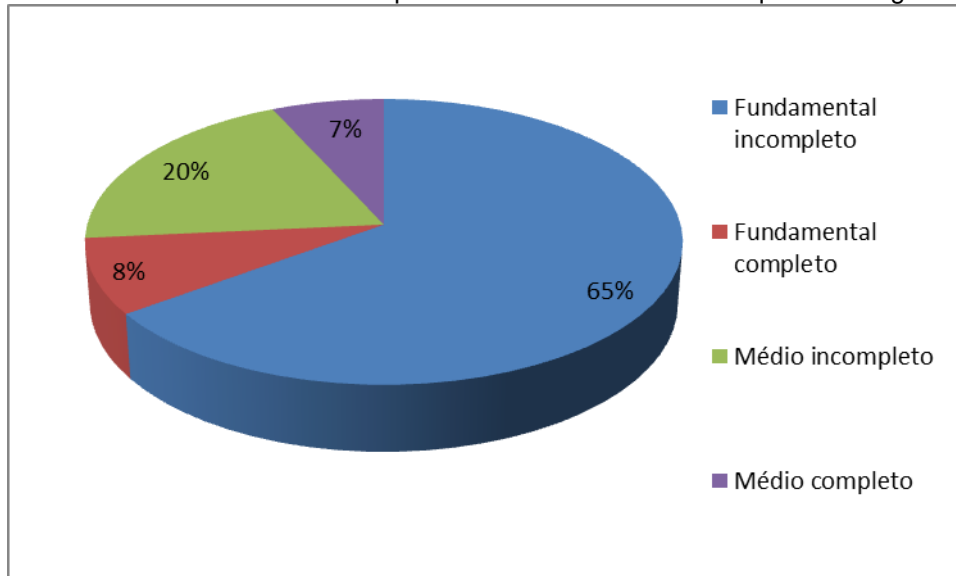
Fonte: Pesquisa direta – entrevistas quali-quantitativas.

Quase metade dos entrevistados declarou ter apenas uma pessoa trabalhando em seus domicílios, a qual geralmente era a responsável. Segundo os dados do Censo 2010, mais de 20% dos responsáveis pelos domicílios do loteamento Parque Alto Alegre não são alfabetizados. Os responsáveis

<sup>12</sup> Em nossa pesquisa, não classificamos as ocupações quanto ao vínculo empregatício, se pertenciam ao mercado formal ou informal.

entrevistados, que representam 80% da amostra, declararam sua escolaridade, que está representada no gráfico 3.

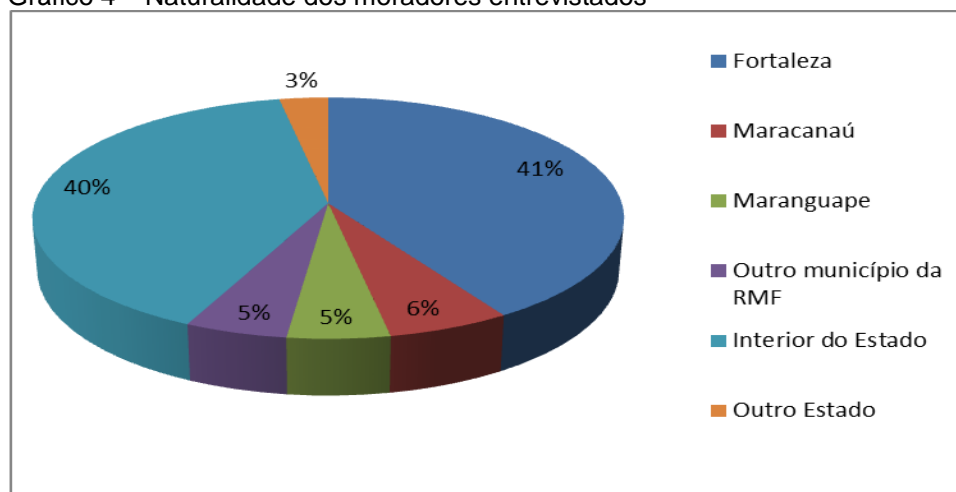
Gráfico 3 – Escolaridade dos responsáveis de domicílio no Parque Alto Alegre



Fonte: Pesquisa direta – entrevistas quanti-qualitativas (2014).

Essa população pobre com remuneração baixa e pouca escolaridade do loteamento Parque Alto Alegre é constituída por um número significativo de pessoas que não nasceram no município de Maracanaú, além de conter um grande número de pessoas que participaram de um processo de mobilidade residencial dentro da RMF. Há também um número significativo de migrantes vindos do interior do estado, conforme indica o gráfico 4.

Gráfico 4 – Naturalidade dos moradores entrevistados



Fonte: Pesquisa direta – entrevistas quanti-qualitativas (2014).

O grande número de moradores naturais de Fortaleza morando no Parque Alto Alegre é um importante indicador do processo de mobilidade residencial na maior metrópole cearense. A dificuldade no acesso à terra urbana em Fortaleza, devido à alta dos preços nessa cidade, faz com que a população busque “soluções” para o problema da moradia na periferia metropolitana.

Grande parte desses fortalezenses que moram no Parque Alto Alegre veio de outros bairros populares da cidade. Em nossa série de entrevistas quanti-qualitativas, coletamos alguns dados sobre a história da mobilidade residencial dos moradores do Parque Alto Alegre, sintetizados no quadro 2.

Quadro 2 – Local de domicílio dos moradores entrevistados antes de residirem no endereço atual				
Local	Quantidade de Família	%	Situação do domicílio	Tempo médio de domicílio no endereço anterior
Bairros de Fortaleza	99	68%	Próprio – 49	13 anos
			Alugado – 50	4,5 anos
Alto Alegre I ou Alto Alegre II	16	11%	Próprio – 13	22 anos
			Alugado – 3	7 anos
Maracanaú (exceto Alto Alegre I e Alto Alegre II)	11	8%	Próprio – 11	8 anos
			Alugado – 0	-
Municípios do Ceará (exceto Fortaleza e Maracanaú)	16	11%	Próprio – 12	20 anos
			Alugado – 4	9 anos
Outras Unidades da Federação	3	2%	Próprio – 2	16 anos
			Alugado – 1	2 anos

Fonte: Pesquisa direta – entrevistas quanti-qualitativas (2014).

Os moradores do Parque Alto Alegre que residiam em Fortaleza anteriormente representam aproximadamente 2/3 dos entrevistados. Se considerarmos apenas o Alto Alegre II, bairro que faz limite com Fortaleza, o percentual é ainda maior, representando aproximadamente 3/4 dos moradores. Os bairros mais citados por esses moradores, por ordem de quantidade, foram os seguintes: Mondubim, Siqueira, Canindezinho, Bom Jardim, Parque Santa Rosa e Parque Presidente Vargas (figura 7). Esses bairros localizam-se na periferia sul/sudoeste da metrópole Fortaleza. Foram citados outros bairros tanto na periferia sudeste da cidade, como algumas favelas em bairros nobres no leste de Fortaleza (Favela do Farol, no bairro Varjota, Favela Pau Finim, no Meireles), mas com pouca representatividade.

Figura 7 – Bairros de Fortaleza de onde se localizam as antigas residências dos moradores do Parque Alto Alegre



Fonte: Elaborado pelo autor a partir da Plataforma Google Eath.

Outra informação importante acerca desses antigos moradores de Fortaleza é o grande número de pessoas que moravam de aluguel, representando mais da metade dos deles. Além disso, o fato de a média de tempo de domicílio no endereço anterior ser menor, resultando numa taxa maior de mobilidade residencial. Todavia, para muitos desses moradores o loteamento Parque Alto Alegre foi a conquista da casa própria, pois mais de 80% dos que anteriormente moravam de aluguel em Fortaleza, atualmente tem seus próprios domicílios. O relato da moradora L.M. é semelhante ao de muitos outros moradores.

Eu morei muito tempo de aluguel. Já morei no Siqueira, Canindezinho, Parque São José. Quando consegui comprar esse terreno aqui eu dei graças a Deus. Tem muita dificuldade aqui, mas estou satisfeita porque é meu (Entrevista com moradora, 45 anos).

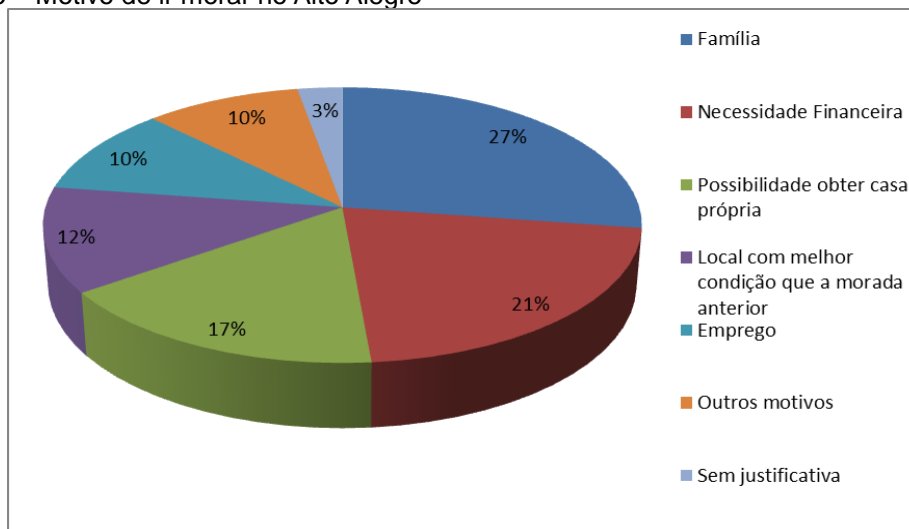
Dessa forma, atestamos que, assim como em outros loteamentos populares na periferia (BONDUKI e ROLNIK 1982; BONDUKI, 2004; MARICATO, 1992, 2010; RODRIGUES, 1991; KOWARIC, 1979), o Parque Alto Alegre também foi a “solução” encontrada para que muitos moradores da periferia metropolitana “resolvessem” seus problemas habitacionais. Essa

conclusão é válida até para muitos que declararam durante a entrevista morarem anteriormente em casa própria em Fortaleza, visto que moravam com os pais e ao formarem família foram para o Alto Alegre, conforme vários relatos nas entrevistas. Esse mesmo caso ocorreu com muitos dos moradores que tinham domicílio anteriormente no próprio Alto Alegre e também em outros bairros de Maracanaú.

Além de ser “solução” para a falta de moradia dos habitantes da capital, o loteamento periférico é um local propício também para o migrante do interior do estado que veio para a metrópole buscar melhores condições de emprego, como citou um morador sobre o motivo de vir morar no loteamento em estudo. “Eu morava em Baturité. Como as condições dos trabalhos estavam meio ruins por lá, vim para cá. Hoje eu trabalho no depósito de construção ali na avenida [falou apontando para Av. Cônego de Castro]”. (Entrevista com morador, 52 anos).

O gráfico 5 aponta os principais motivos da escolha do Parque Alto Alegre como local de moradia, segundo os moradores entrevistados.

Gráfico 5 – Motivo de ir morar no Alto Alegre



Fonte: Pesquisa direta – entrevistas quanti-qualitativas (2014).

Segundo o gráfico 4, o motivo mais relevante para escolher o loteamento como local de moradia foi a proximidade da família. Grande parte daqueles que informaram esse motivo ou moravam no próprio Alto Alegre ou em bairros vizinhos: Parque Presidente Vargas, Canindezinho, Parque Santa Rosa, Acaracuzinho. Excetuando o último, situado no município de Maracanaú, todos



os outros se localizam em Fortaleza. Morar próximo de familiares na periferia é algo importante para muitos dos seus habitantes, pois além de preservar as relações de afeto, é comum para alguns pais deixarem seus filhos na casa de algum parente para que possam ir trabalhar. Ou seja, as redes de solidariedade familiar ainda são fundamentais para minimizar as dificuldades do viver na periferia. Esse fato de os moradores da periferia metropolitana de Fortaleza manterem-se próximos a parentes também foi constatado por Araújo (2010) em seu trabalho de campo, que analisou algumas ocupações na periferia metropolitana.

Outro motivo muito significativo verificado nas entrevistas foi a dificuldade financeira, como visto em vários relatos do tipo: “eu morava de aluguel numa casa no Siqueira, mas o aluguel ficou caro demais”. Ou então: “tive que vender minha antiga casa para pagar umas contas, com o dinheiro pouco só deu para vir morar aqui”. Grande parte desses moradores mostrou insatisfação com o ocorrido.

Semelhante a esses moradores que foram morar no loteamento por problemas financeiros, estão os que viram o loteamento como única opção possível. Essas são pessoas com condições financeiras pouco favoráveis. São pessoas que comumente deram relatos como: “Foi o que deu para comprar, era o dinheiro que recebi quando meu patrão deu minhas contas” ou: “eu queria comprar um lote no bairro X, mas lá é caro e com o dinheiro que eu tinha só dava para comprar aqui”. A falta de mais recursos impedia o morador pobre de escolher livremente o local que melhor lhe agradasse para a sua moradia, tendo esse que se sujeitar às leis de mercado no processo de (re)produção da cidade.

Outro grupo de moradores apresentava um nível de satisfação bem maior, devido ao fato de ter morado anteriormente em condições piores que as atuais. Esse grupo é majoritariamente formado por aqueles que vieram de favelas ou áreas de risco, que relataram circunstâncias ruins de seus antigos domicílios em comentários como: “Aqui pode ser perigoso, mas é mais tranquilo que o bairro X, lá tinha muita violência.”; Ou então: “Eu morava na beirada do rio. Quando a chuva era forte, entrava água dentro de casa”. Além da violência e dos problemas com enchentes, a baixa oferta de emprego era



também uma queixa em relação às moradas anteriores. Este último fator é um dos mais citados na pesquisa como motivo principal na escolha.

Grande parte dos entrevistados que relataram ser o emprego o principal motivo de ir morar no Alto Alegre veio do interior do estado, reproduzindo o modelo típico, ainda que em menor escala que nas décadas anteriores: a tendência de migrar para a metrópole para fugir da falta de oportunidades no sertão. Muitos relataram ser antigos agricultores que passaram a ter outras ocupações como: servente de pedreiro, autônomos, trabalhadores de indústrias e depósitos locais. Mas como estes trabalhadores tiveram acesso a terra no Parque Alto Alegre?

### **3.1.2 A venda, o corretor e a informalidade.**

*Grosso modo*, o corretor é o profissional que faz a mediação na negociação que possibilita a compra da terra. Uma das melhores definições sobre o papel de um corretor encontra-se na lei que regulamenta sua profissão. Segundo esta regulamentação (lei 6.530/1978), “compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária” (Artigo 3º da lei 6.530/1978). Embora exercendo as competências descritas na lei, alguns corretores realizam suas atividades em desconformidade com elas. São corretores sem registro profissional que agem, sobretudo, no mercado informal de imóveis.

No Parque Alto Alegre, grande parte das vendas foi realizada de maneira informal, seja devido à falta de título de posse da terra ou pela mediação de compra ter sido feita por um corretor sem registro. Andando pelo loteamento é comum encontrar várias placas de venda sem o número de registro do profissional credenciado para a realização das vendas, como vemos na figura 8. Na maioria dessas vendas, o comprador relaciona-se diretamente com o dono do imóvel. Foram poucos os casos em que a compra dos imóveis no loteamento Parque Alto Alegre envolveu a figura do corretor, o qual esteve presente em apenas 10% das negociações de compra de imóveis no loteamento.

Na informalidade não há grandes exigências para cumprir com alguns atos burocráticos relativos à transferência de posse do imóvel. Isso facilita a ação do proprietário que deseja vender seu imóvel. A maior parte das vendas no loteamento se deu dessa forma, visto que a maioria dos moradores não possuía títulos de posse de seus imóveis.

Figura 8 – Casa à venda na Rua Geraldo Nobrega, Alto Alegre II



Fonte: Próprio

Mesmo sendo pouco representativos, alguns relatos sobre a participação do corretor em algumas compras chamaram atenção, como os dois relatos a seguir.

Eu tinha visto uma casa para alugar e então liguei. Quando falei que estava com vontade comprar uma casa para mim, o fulano [o termo fulano substitui o nome citado pela moradora entrevistada] disse que iria me ajudar. Ele ajudou meu pai a fazer um empréstimo no banco para inteirar o dinheiro na compra da casa. (Entrevista com moradora, 45 anos).

Outra moradora falou:

Eu estava muito interessada nessa casa, mas faltava parte do dinheiro, então o corretor ajudou a fazer um empréstimo no nome da minha mãe que é aposentada. Passamos cinco anos pagando o empréstimo no banco, mas graças a Deus a casa é minha. (Entrevista com moradora, 51 anos).

Outros quatro moradores informaram práticas semelhantes em que corretores auxiliavam no processo de obtenção de empréstimo para compra de imóvel. Trata-se de uma alternativa de financiamento para a venda informal do imóvel. As questões referentes à propriedade da terra e à regularização do loteamento, além da própria informalidade entre os agentes envolvidos na compra, inviabilizam um financiamento imobiliário nos bancos. Como alternativa, os empréstimos consignados para aposentados foram usados como meio de obtenção de dinheiro para compra do imóvel. Geralmente, o empréstimo era usado para complementar parte do pagamento. Certo morador relatou terem sido feitos dois empréstimos na família para conseguir dinheiro suficiente para realização da compra.

Devido à falta de título de posse e à insegurança na propriedade do terreno, muitos ex-moradores venderam seus imóveis à vista. O quadro 6 apresenta o modo de aquisição do imóvel por parte dos entrevistados que moram em casa própria, considerando a forma de pagamento realizada nas compras e a situação do imóvel. É importante ressaltar que quando falamos em proprietários atualmente no Parque Alto Alegre, já não nos referimos ao loteador ou ao dono da gleba antes de ser parcelada. Estamos nos referindo agora aos atuais ocupantes da terra, seja qual for a forma com que eles tiveram acesso a essas terras. Estamos falando daqueles que, mesmo sem o título de posse, mantêm a propriedade da terra de maneira informal.

<b>Quadro 3 – Modo de aquisição do imóvel por parte dos moradores entrevistados com casa própria</b>				
	<b>Total</b>	<b>%</b>	<b>Situação do imóvel</b>	<b>Quantidade</b>
Comprou	88	77%	Casa	54
			Apenas o lote	34
Comprou parcelando	7	6%	Casa	3
			Apenas o lote	4
Ocupou	7	6%	Casa	0
			Apenas o lote	7
Ganhou	8	7%	Casa	2
			Apenas o lote	6
Trocou	5	4%	Casa	5
			Apenas o lote	0

Fonte: Pesquisa direta – entrevistas quanti-qualitativas (2014).

Os vendedores viam com certo risco vender lote ou casa em parcelas no mercado informal. O atraso no pagamento das parcelas é uma das justificativas dada por alguns vendedores ao negar a venda em prestações. A maioria dos moradores entrevistados que compraram o imóvel parceladamente admitiu atrasar algumas parcelas no período do pagamento. Outros vendedores justificam a modalidade de compra à vista por necessidade financeira, dizendo que precisam de dinheiro com urgência.

A falta do título de posse deixa o proprietário inseguro para realizar um negócio que envolva algum risco, visto que este não tem nenhuma garantia jurídica que lhe garanta a propriedade do terreno. Vender o imóvel somente mediante pagamento integral do dinheiro proposto na negociação é uma medida de precaução dos proprietários de imóveis no loteamento Parque Alto Alegre.

O número de pessoas que adquiriram casa é maior que o número de pessoas que adquiriram apenas o lote. A compra foi o principal meio de aquisição de imóveis por parte dos moradores entrevistados. Esse processo representa 83% dos meios de aquisição de moradia verificados na pesquisa. Constatou-se também o maior número de casas envolvidas no processo em relação ao número de lotes vazios.

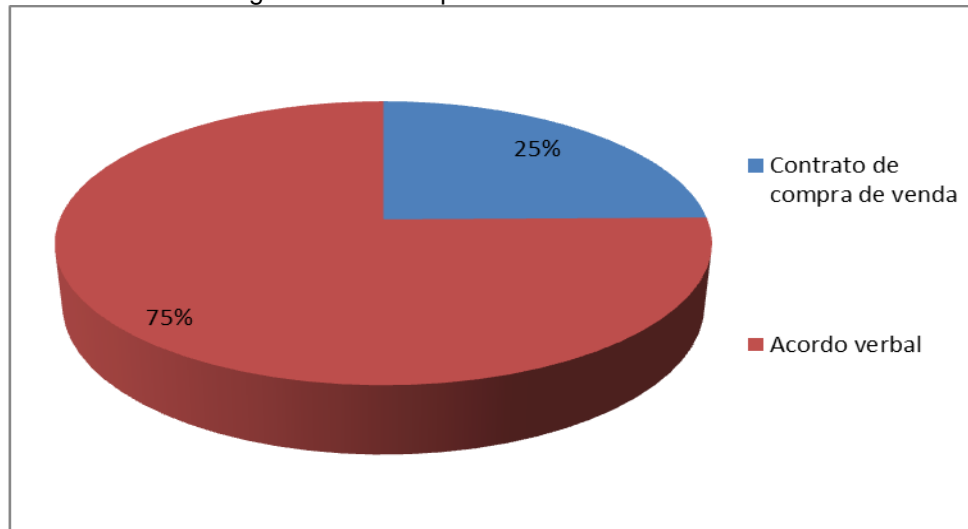
Ter o imóvel adquirido por meio de compra confere ao morador um sentimento de realização em ter conquistado a propriedade de sua moradia. O ato de pagar confere ao morador o direito de uso e posse do imóvel negociado. Desde a lei de terras, da metade do século XIX, a compra se tornou o único processo pelo qual é possível adquirir terra no Brasil, além da herança e da doação. É importante ressaltar que esse processo não finda na simples troca do terreno pelo dinheiro, mas deve obedecer a uma regulação específica, a fim de que a transferência do título de propriedade entre vendedor e comprador seja bem-sucedida. A transferência de propriedade só é plenamente sucedida quando é feita uma escritura pública por um tabelião, registrada no cartório de registro de imóveis competente. Outros documentos como o contrato de compra e venda<sup>13</sup> não tem caráter definitivo e não tem o mesmo efeito que uma escritura pública.

---

<sup>13</sup> Contrato de compra e venda é um documento provisório através do qual as partes estabelecem uma relação de compra e venda de imóvel. Geralmente esse documento é

O fato é que, devido ao “nó” referente à propriedade e à regularização fundiária do loteamento Alto Alegre, muitos moradores não têm a garantia real de propriedade da terra que ocupam. Na série de entrevistas quanti-qualitativas os entrevistados foram questionados sobre a existência de algum documento de garantia de propriedade do imóvel ao comprador. O gráfico 6 apresenta as respostas obtidas nesse questionamento.

Gráfico 6 – Instrumento de garantia de compra do imóvel



Fonte: Pesquisa direta – entrevistas quanti-qualitativas (2014).

Embora não tenha o mesmo efeito que o título de posse, a lei 6.766/1979 traz algumas prerrogativas sobre o contrato de compromisso de compra e venda que dão segurança tanto ao comprador como ao vendedor. Todavia, essas prerrogativas só são aplicadas caso a negociação seja direta com o loteador. Para que haja segurança, o loteador tem que cumprir todas as etapas de aprovação e registro do loteamento, assim ele estará coberto pela lei para que não seja prejudicado na negociação.

O fato é que no Parque Alto Alegre as compras dos imóveis verificados na pesquisa não envolveram o loteador, mas proprietários particulares que de alguma forma tinham a propriedade do imóvel sem o título de posse. Grande parte das negociações se deu por acordo verbal e apenas 1/4 delas foi mediante contrato entre vendedor e comprador. O alto número das negociações feitas via acordo verbal está diretamente relacionado a

---

assinado e registrado em cartório. Alguns contratos estabelecem uma obrigação entre as partes para assinatura de um documento definitivo que no caso é a escritura pública feita por um tabelião.

modalidade de pagamento à vista. Dessa maneira, a negociação informal do imóvel termina com a simples troca da propriedade com a quantidade de dinheiro acertada entre os negociadores, não havendo mais obrigações entre as partes envolvidas.

O grande número de casas negociadas no loteamento pode atestar que houve uma primeira geração de moradores que de alguma forma teve acesso ao lote e construiu a moradia e por alguma razão mudou-se, passando esse imóvel para outro morador. Em conversas com alguns moradores que estavam com suas casas à venda durante a realização da coleta dos dados em campo, a violência foi apontada como a justificativa mais relevante. Ao serem interrogados sobre o motivo da venda, era comum ouvir expressões do tipo: “aqui é muito perigoso”. O estudante D.S., de 17 anos, que mora no Alto Alegre II desde seu nascimento, confirma essa triste realidade em seu relato.

Teve um tempo aqui que já foi mais perigoso, mas ainda é bastante violento. Conheci vários garotos da minha idade que já morreram por conta do envolvimento com os traficantes. Graças a Deus eu nunca procurei essas coisas, mas perdi amigos. (Entrevista com morador, 17 anos).

Segundo alguns moradores do Parque Alto Alegre, grande parte das vítimas de homicídios esteve ou tem algum parente envolvido com a criminalidade e o uso de drogas. Mas a brutalidade com que esses crimes são cometidos amedronta toda a população. O estudante D.S. expressa em seu relato esse medo:

A maioria das pessoas que morre aqui está envolvida com algo que não presta. Se a gente ficar na nossa sem abrir a boca eles não mexem com a gente. Tem que ficar em silêncio. Isso garante a impunidade, fazendo a gente ficar com mais medo. (Entrevista com morador, 17 anos)

Outra moradora disse:

Minha irmã está com uma casa à venda. O irmão do marido se envolveu com criminosos e agora é perseguido. A casa está em boas condições, ela só vai vender por causa disso, pois tem medo que possam fazer alguma coisa com o marido dela. (Entrevista com moradora, 23 anos).

O risco de vida com a violência faz com que os moradores aceitem propostas de compra com valores bem abaixo do esperado. Nesses casos,



geralmente o vendedor que teme ser vítima da violência aceita as primeiras propostas que lhe aparecem, mesmo que estas não sejam de seu agrado, como relatou a mesma moradora: “ela [irmã da moradora entrevistada] quer vender logo. Ela está pendido 25 mil na casa, mas se alguém chegar com 20 mil ela recebe, pois está desesperada por conta da besteira que o marido fez”. Dessa forma, muitos se sujeitam a condições de moradia mais precárias em outros locais. Assim, aliada à violência e a outros problemas sociais da periferia, a “facilidade” na negociação no mercado informal de imóveis segue sendo um importante fator no processo de mobilidade residencial na periferia da cidade.

### **3.1.3 A autoconstrução**

Além da compra como forma de aquisição da casa, é importante ressaltarmos o processo de autoconstrução na produção de moradia no nosso objeto de estudo. Quase metade dos moradores entrevistados nas pesquisas quanti-qualitativas respondeu ter comprado o lote e construído sua casa, ou seja, o próprio morador foi o responsável pela produção de sua moradia.

Para Bonduki (2004), o processo em que o morador é responsável pela produção de sua própria moradia se consolida na década de 1940 em consequência da crise habitacional advinda da desestruturação do mercado rentista e da incapacidade do Estado em financiar ou promover a produção de moradia em larga escala. Dessa forma, coube ao proprietário do lote conseguir meios para suprir sua carência por moradia. Ainda segundo Bonduki,

Muitos são os nomes usados para designar essa forma de construção: casas domingueiras, casas de periferia, casas próprias autoconstruídas, casas de mutirão. A característica básica, porém, é serem edificadas sob gerência direta de seu proprietário e morador: este adquire ou ocupa o terreno; traça, sem apoio técnico, um esquema de construção; viabiliza a obtenção dos materiais; agencia a mão-de-obra [sic], gratuita e/ou remunerada informalmente; e em seguida ergue a casa. (BONDUKI, 2004, p. 281)

Esse processo de produção da própria moradia realiza-se, sobretudo, no aproveitamento das horas em que o trabalhador não está em sua ocupação e utiliza essas horas de descanso para trabalhar na construção de sua moradia. Além da exploração resultante do sobretrabalho dispensado pelo trabalhador

que produz sua casa, Lúcio Kowarick vê este processo enquanto “uma alquimia que serve para reproduzir a força de trabalho a baixos custos para o capital” (1979, p. 62). Isso porque a autoconstrução

na sua finalidade e essência não deve ser entendida como uma forma de poupança, mas enquanto uma solução de subsistência, cria-se um dos elementos – a moradia – indispensáveis como meio de vida, que acaba por constituir uma fórmula que rebaixa o custo de reprodução da força de trabalho, permitindo realizar uma extração do excedente econômico apoiada em salários que podem ser constantemente deprimidos. (KOWARICK, 1979, p. 57)

Para Rodrigues (1991), o salário pago ao trabalhador não lhe permite prover moradia para si, o valor do salário não contempla compra de terreno ou material de construção. Assim, o custo da produção de sua habitação recai sobre o morador por meio de sobretrabalho. Como aponta Rodrigues:

O tempo de trabalho para autoconstruir não é calculado monetariamente, não entra no cômputo do salário, mas faz parte do tempo de trabalho necessário para a garantia do abrigo, faz parte do tempo de descanso que é usado para o trabalho e também do desgaste do trabalhador, e da super exploração [sic] da força de trabalho. (RODRIGUES, 1991, p. 31)

O fato é que, na realização desse processo, o trabalhador dispensa grandes sacrifícios físicos, não tendo as horas de repouso necessárias, e também sacrifícios financeiros, visto que além do custo para sua subsistência, terá que arcar com custos extras na obra de sua casa. Além dos prejuízos que esse trabalhador pode adquirir em sua saúde, ele pode ser vítima de possíveis prejuízos também em sua obra, tendo em vista a utilização de materiais de baixa qualidade e mão de obra pouco qualificada. Isso porque é bastante comum a participação de familiares no processo de construção, seja fazendo o papel do servente de pedreiro, preparando a massa, carregando materiais ou mesmo como pedreiros, assentando e alinhando os tijolos. Em suma, podemos dizer que “a autoconstrução é um processo de trabalho extremamente penoso, com elevados custos individuais que recaem sobre os setores mais pauperizados” (RODRIGUES, 1991, p. 32).

A autoconstrução foi e ainda é um fenômeno comum no loteamento Parque Alto Alegre. Dos moradores entrevistados, 44% adquiriram apenas o terreno e foram responsáveis por toda a produção da casa. É importante ressaltarmos que o processo de autoconstrução não se restringe a esses.

Aproximadamente 20% dos moradores que compraram o imóvel já edificado afirmaram ter feito grandes reformas e ampliações para adequar ao uso de sua família. Como informou uma moradora:

Na época, eu comprei apenas um quatinho que hoje é a cozinha. Passamos um bom tempo morando em apenas um cômodo, pois estava pagando o empréstimo que tinha feito para comprar esse quatinho. Depois construímos outro quarto e só ano passado foi construído o terceiro compartimento. (Entrevista com moradora, 45 anos)

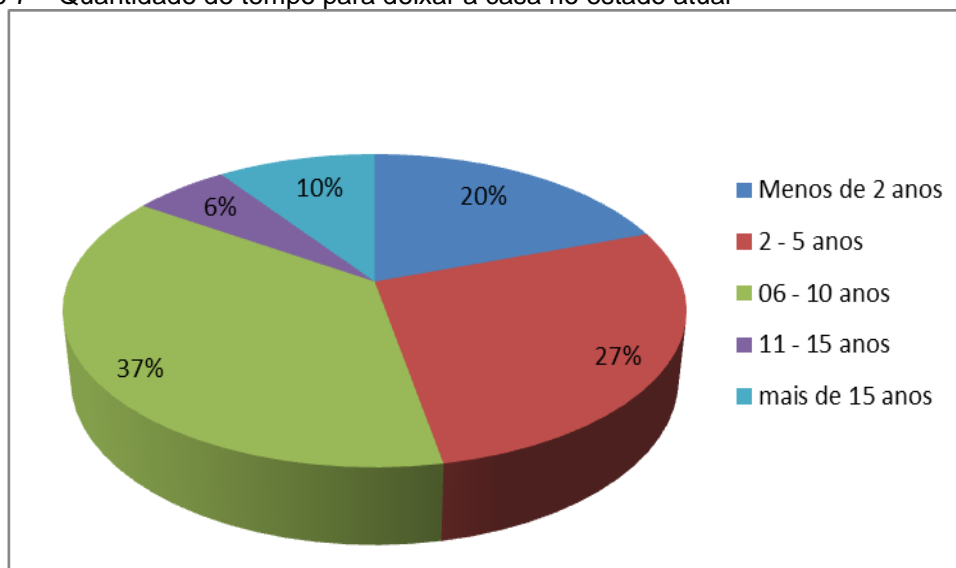
Não obstante, a maioria das casas que foram compradas pelos entrevistados sem impor a necessidade de grandes reformas pertence à geração mais antiga do loteamento, tendo sido relatado que os primeiros donos dessas casas também passaram pelo processo de autoconstrução.

A empreitada de construir a casa própria pode durar vários anos. As etapas da obra vão depender do dinheiro que se consegue juntar para a compra do material a ser usado na obra. Nas falas dos moradores, percebemos que inicialmente se constrói um ou dois cômodos além do banheiro. Em seguida, vai-se ampliando a casa para onde há área vazia no terreno, que geralmente é ao fundo. Daí há uma redefinição dos cômodos da casa.

Além da necessidade urgente de ter uma moradia, a ocupação do lote funciona também na guarda de sua propriedade, evitando possíveis ocupações de outras pessoas no terreno, visto que a compra informal do imóvel não resultou em nenhum documento que garanta juridicamente a sua propriedade.

A demora no processo de autoconstrução de moradia no Alto Alegre foi um dos pontos destacados nas entrevistas quanti-qualitativas. Ao serem questionados sobre a quantidade de tempo que levaram para deixar a casa no estado atual, os moradores que se envolveram no processo de autoconstrução de sua moradia desde a aquisição do lote (44% dos moradores) responderam conforme o gráfico 7.

Gráfico 7 – Quantidade de tempo para deixar a casa no estado atual



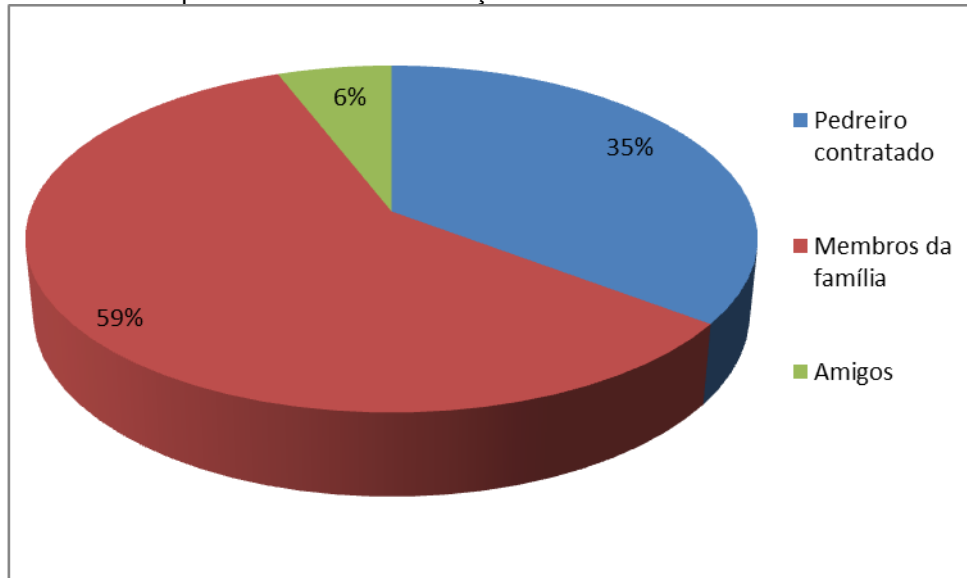
Fonte: Pesquisa direta – entrevistas quanti-qualitativas (2014).

É possível perceber que mais da metade dos entrevistados declarou levar seis anos ou mais para deixar a casa no atual estado. Vários moradores citaram que realizaram empréstimos para reformar ou ampliar a casa. Outra fonte de renda bastante citada foi o dinheiro ganho no décimo terceiro salário, utilizado para pequenas obras. Mesmo com pouco dinheiro, existe certo planejamento, pois alguns moradores citaram as obras que pretendiam realizar com o décimo terceiro salário ainda por receber.

É importante ressaltarmos que essas moradias (44%) não apresentam o mesmo estágio de conclusão, havendo desde casas com apenas um ou dois cômodos até casas em fase de acabamento. A utilização desse dado objetiva apresentar a quantidade de tempo empregada para que o morador deixasse a casa no atual estágio de construção.

Outra informação importante que merece ser ressaltada sobre o processo de autoconstrução é a participação dos membros da família na produção da moradia. A fim de economizar com mão de obra, parentes e amigos participam das obras realizadas nas casas. A importância dos membros da família e dos amigos está apresentada no gráfico 8.

Gráfico 8 – Pessoas que trabalham na construção das casas



Fonte: Pesquisa direta – entrevistas quanti-qualitativas (2014).

Vale destacar que os moradores que contrataram pedreiro para trabalhar em sua obra também participaram do processo de construção, assumindo o papel de servente de pedreiro ou simplesmente administrando a obra (figura 9). Nesse caso, o contrato com o pedreiro ocorre na informalidade, sem vínculo trabalhista nenhum. O regime de trabalho nesses casos é geralmente por diárias trabalhadas ou por empreitada (comumente chamado pelos moradores de “empeleita”).

Figura 9 – Proprietário auxiliando pedreiro em obra na sua casa



Fonte: Próprio

Em ambos os casos, a remuneração e o tempo de serviços são combinadas no momento da contratação. Os dois casos exigem do morador um sacrifício em fazer uma pequena poupança para pagar o serviço contratado, pois segundo os moradores o gasto com mão de obra chega a ser maior que o custo com a compra de material de construção. De acordo com eles, o custo de um dia de trabalho pago ao pedreiro é, em média, R\$ 100,00 (valor informado pelos moradores no período da coleta de dados). Considerando esse valor, em apenas sete dias de trabalho, o morador gasta quase um salário mínimo<sup>14</sup> com o serviço, pesando-lhe ainda o custo do material de construção.

Dessa maneira, a obra na casa de um desses moradores é geralmente realizada em várias etapas. A construção de um cômodo pode durar meses para ser concluída. Como é bem comum em todo processo de autoconstrução, as obras serão realizadas em fins de semana ou feriados, com o propósito de o morador também ajudar no trabalho para que possa economizar.

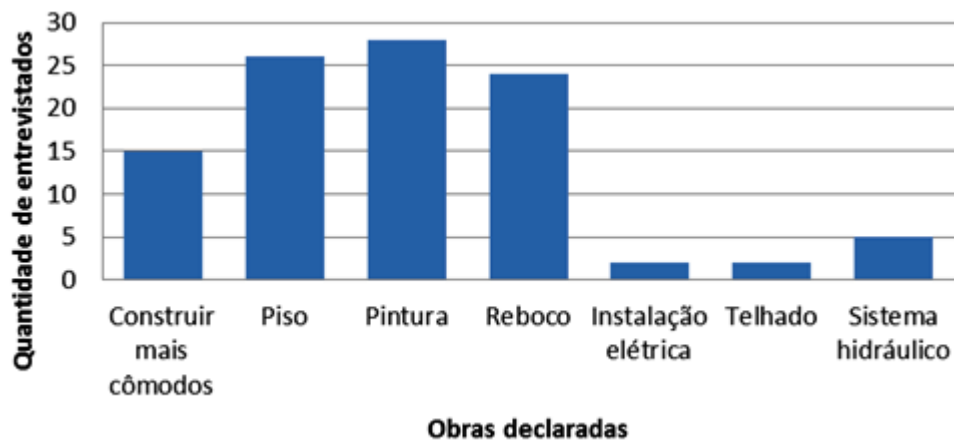
Outro dado importante que atesta a longa realização do processo de autoconstrução das moradias do loteamento Parque Alto Alegre é que a grande maioria dos entrevistados respondeu não considerar sua casa terminada. Para 82% dos moradores entrevistados, suas casas ainda estão por concluir e apenas 18% consideram suas casas terminadas. O gráfico 9 apresenta algumas obras que, de acordo com os moradores, seriam necessárias para que suas casas fossem concluídas. Grande parte deles respondeu que faltavam obras de reboco, pintura e piso para que concluíssem suas casas. Para eles, essas obras não são emergenciais e podem ser proteladas por algum tempo. “O importante é estar guardado e protegido da chuva”, disseram alguns.

---

<sup>14</sup> Consideramos o salário mínimo com o valor de R\$ 724,00. Esse valor começou a vigorar em janeiro de 2014, estando vigente no período da coleta de dados.



Gráfico 9 – Obras a serem realizadas para que a casa seja considerada pronta



Fonte: Pesquisa direta – entrevistas quanti-qualitativas (2014).

Ao conseguir levantar as paredes e depois fazer o telhado, grande parte dos trabalhadores já se dá por satisfeita. A cor avermelhada dos tijolos é uma tonalidade básica da paisagem da periferia (figura 10). Em alguns casos, o avermelhado é substituído pelo branco da cal, colocada sobre o tijolo sem o reboco. A falta do reboco pode ocasionar danos à moradia, visto que a parede fica mais suscetível a infiltrações em virtude da ausência do revestimento.

Figura 10 – Rua Francisco Inácio (rua 3), Alto Alegre II



Fonte: Autor

O piso da casa é outra obra que aparece com mais frequência. A grande maioria dos entrevistados se referiu à instalação de piso de cerâmica. Geralmente as casas já tinham pisos feitos de cimento, chamado de piso morto

ou contrapiso. Mas durante as visitas a algumas casas para realização de entrevista, encontramos grande número de casas com piso de terra batida.

Além do fator estético, segundo os moradores entrevistados, a instalação de cerâmica evitaria problemas de infiltração no piso nos períodos chuvosos. Esse fenômeno é bastante comum nas áreas baixas do loteamento onde a terra fica “brejada”. Muitos moradores relataram ter feito melhorias em suas casas para evitar esse problema. Essas melhorias são: colocar aterro no terreno, aumentando a altura do piso da casa, e impermeabilizar com massa corrida e cerâmica.

Outra melhoria desejada para que se considere a casa concluída é a construção de novos cômodos. Saber o tamanho médio das casas no loteamento é uma tarefa complicada. Os próprios moradores não sabiam dizer o tamanho exato da área construída de seus imóveis. Os moradores consideram mais importante a quantidade de cômodos na casa do que o tamanho destes. Mais de 2/3 das casas dos moradores entrevistados possuem quatro cômodos ou mais, além do banheiro.

O desejo de construir mais cômodos se dá pela vontade de aproveitar ao máximo o tamanho do lote e atender a demanda do crescimento da família, seja pelo nascimento de um novo membro ou por “nova” família que se forma quando algum integrante estabelece uma relação conjugal e continua morando na casa dos pais. Atestando essas situações, alguns moradores deram declarações como: “meu filho está crescendo e vamos construir um quarto para ele”. E ainda: “minha filha está grávida e esse quartinho que estamos fazendo é para ela se juntar com o namorado dela”.

Em suma, o processo de autoconstrução representa um duro e contínuo processo que é vivido por grande parte dos moradores da periferia. No loteamento Parque Alto Alegre, a produção da moradia ainda está em processo, representando importante parte no custo da reprodução da força de trabalho do morador.

### **3.2 O morar no Parque Alto Alegre**

Neste trabalho não podemos reduzir nosso estudo apenas à produção da casa. É preciso considerar bem mais que o simples levantamento de paredes. É necessário analisar as relações que produzem a cidade como um todo, considerando os processos de formação da periferia onde a casa é produzida e as relações de reprodução da força de trabalho às quais os moradores que formam essa periferia estão sujeitos. Como bem afirmou Araújo (2010), as residências das famílias da periferia são tão precárias quanto o trabalho. Para essa autora:

O habitar é complexo, inicia com a moradia e amplia-se com o trabalho e a luta pela sobrevivência. O espaço cotidiano deixa de ser apenas lócus de repouso e segurança e coloca-se como mecanismo de inserção na sociedade metropolitana. (ARAUJO, 2010, p. 107)

Isso ocorre porque o morar está diretamente relacionado com outros processos que ocorrem na metrópole, como mobilidade urbana e outras estruturas urbanas que serão apropriadas coletivamente. Dessa maneira, quando falamos sobre o morar no loteamento Parque Alto Alegre, estamos falando de vários processos sociais que envolvem os moradores desse local. Elencamos algumas dinâmicas socioespaciais em nossa análise na busca de compreendermos como elas ocorrem no loteamento estudado.

#### **3.2.1 Dificuldade de acesso a serviços urbanos básicos e equipamentos sociais**

Para aprovação de um loteamento nos dias de hoje é exigida do loteador infraestrutura urbana básica que inclui, no mínimo, “equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação” (Artigo 5º da Lei 6.766/1979). Em caso de parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS), a lei exige, no mínimo: vias de circulação, equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, rede de abastecimento de água potável e soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar (Idem, Artigo 6º).

A exigência de implantação desses equipamentos visa garantir condições mínimas de dignidade ao morador dos loteamentos. O fato é que esse discurso está bem distante da realidade brasileira. A falta de fiscalização há algumas décadas fez explodir em várias cidades do Brasil um grande número de loteamentos sem quaisquer equipamentos de infraestrutura urbana básica (ROLNIK & BONDUKI, 1982).

No loteamento Parque Alto Alegre, alguns desses equipamentos básicos ainda são negados aos moradores, mesmo tendo mais de 40 anos de existência. Em nosso estudo de campo, constatamos algumas famílias cujas residências ainda não contavam com rede de energia elétrica em parte de suas ruas. Essas moradias estão inseridas em quadras que existiam no projeto do loteamento, mas só foram abertas há menos de seis anos. Verificamos pelo menos duas ruas com esse problema (ruas 3 e 4, no trecho entre as travessas 10 e 7), afetando pelo menos quarenta residências. Isso causa incômodos aos moradores, como relatou uma senhora:

Eu estou morando a mais de três anos aqui e essa rua ainda não tem energia. É muito ruim. A Coelce fala que não pode colocar porque oficialmente nossa rua não existe e isso tem que ser resolvido na prefeitura. Fomos à prefeitura e disseram que vão colocar, mas isso já faz três anos e até agora nada. (Entrevista com moradora, 39 anos).

A falta de acesso à energia elétrica de forma convencional faz com que os moradores, na tentativa de suprir essa necessidade, busquem alternativas. Porém, esbarram nas ações contra a ilegalidade e nas deficiências técnicas.

Aqui em casa a gente usava gatos [ligação clandestina de energia], mas vinha o pessoal da Coelce e levava os fios. Daí, a gente comprava e fazia novamente, mas eles vinham de novo. Hoje eu divido energia com uma amiga que mora na outra rua. (Entrevista com moradora, 39 anos)

Esse problema iniciou com a abertura do loteamento. A infraestrutura urbana da qual os moradores carecem deveria ter sido garantida pelo loteador e o seu cumprimento deveria ser exigido pela autoridade municipal. O acúmulo de negligência fez cair sobre os moradores todo o ônus do descaso na observância legal.

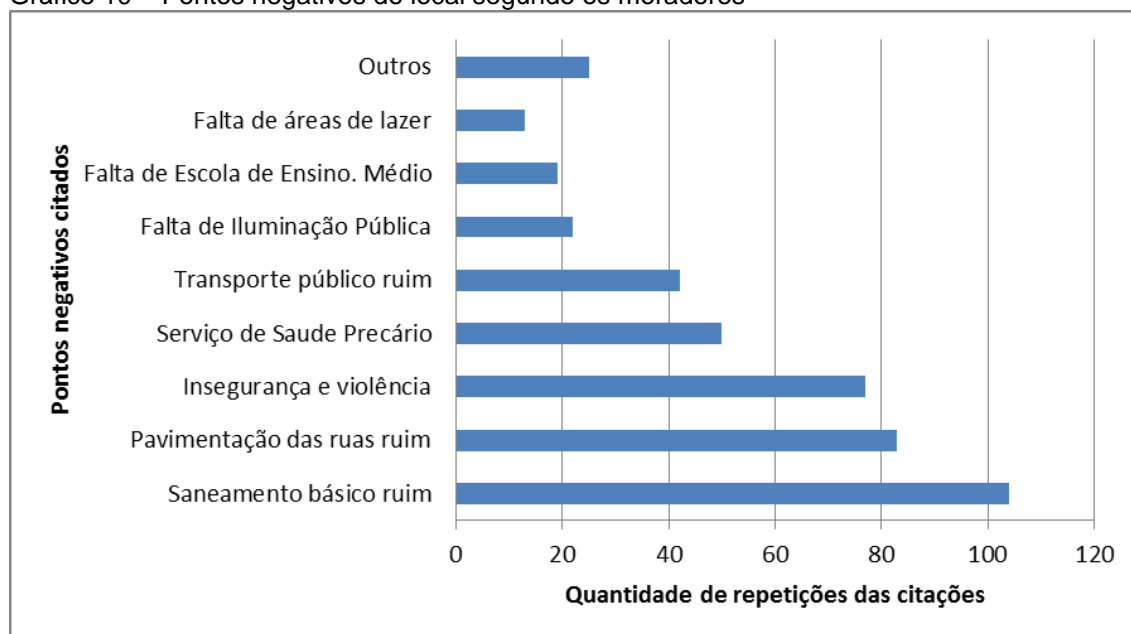
Não é apenas quanto à distribuição da rede de energia elétrica que os moradores relataram ter problemas. No questionário estruturado para

realização das entrevistas, pedimos que os moradores citassem três pontos negativos do local. As respostas estão apresentadas nos gráfico 10.

O ponto negativo mais citado diz respeito à ausência ou precariedade do saneamento básico. Segundo a lei nº 11.445/2007, que estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico no Brasil, trata-se do conjunto de serviços, infraestruturas e instalações operacionais de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, drenagem e manejo das águas pluviais urbanas.

De acordo com dados do censo de 2010, do IBGE, o abastecimento de água dos domicílios no loteamento Parque Alto Alegre acontece majoritariamente por meio de rede de abastecimento de água da Companhia de Água e Esgoto do Ceará – CAGECE.

Gráfico 10 – Pontos negativos do local segundo os moradores

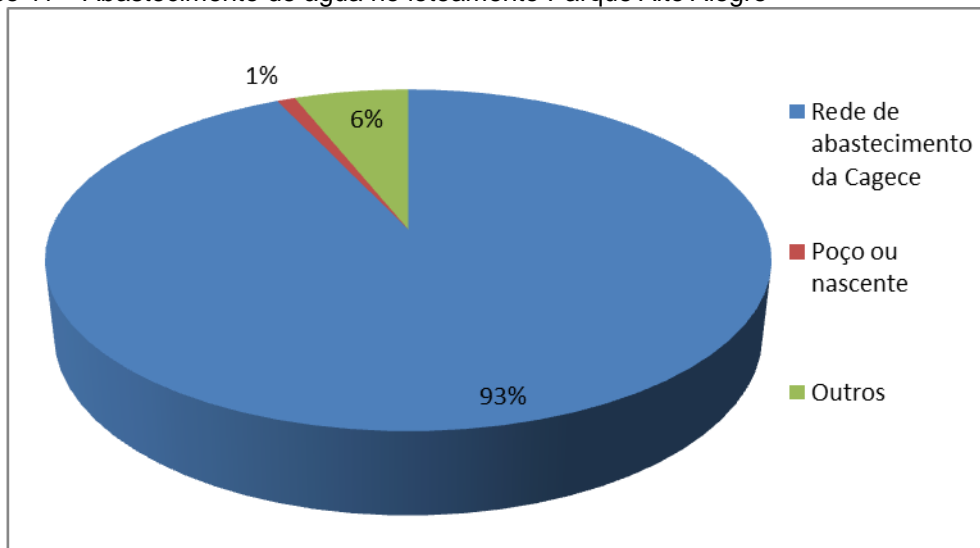


Fonte: Pesquisa direta – entrevistas quanti-qualitativas (2014).

A mesma fonte revela que 93% dos domicílios contam com a rede de abastecimento de água (cf. gráfico 11). Apesar de esse sistema abranger quase todos os domicílios do loteamento, as reclamações sobre esse serviço são muito comuns. Os moradores reclamam da falta de água, que geralmente ocorre em fins de semana, e também da baixa pressão da água que sai nas torneiras. Esses problemas são desafios complicados para o morador no início da construção da sua casa. Pelos relatos dos moradores, uma prática muito

comum é fazer ligações clandestinas no início das obras. Esse tipo de procedimento é um dos responsáveis pela baixa pressão da água que sai nas torneiras.

Gráfico 11 – Abastecimento de água no loteamento Parque Alto Alegre

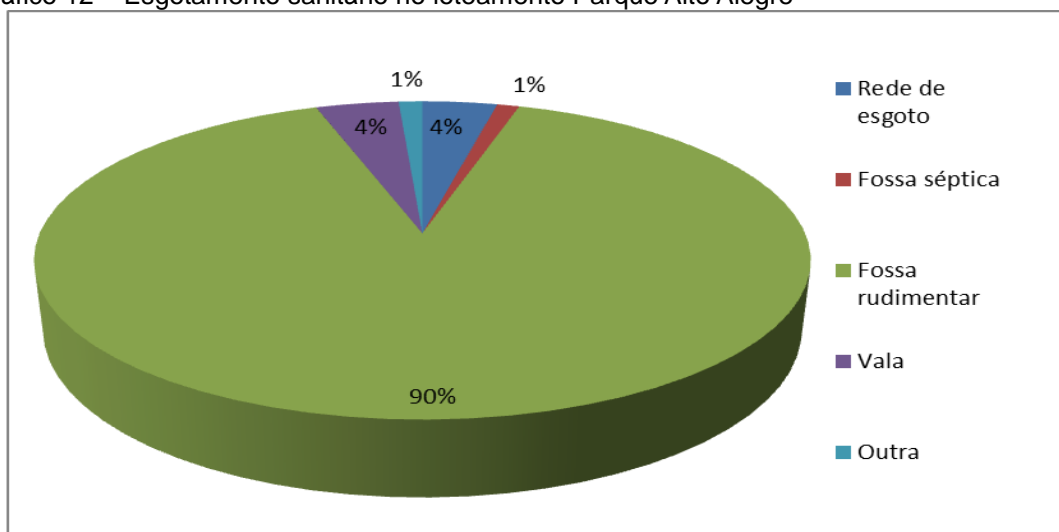


Fonte: Censo 2010, IBGE

Acerca do esgotamento sanitário no loteamento Parque Alto Alegre, os dados do censo 2010 apontam que apenas 4% dos domicílios contam com rede de esgoto, proporção igual a dos domicílios que usam valas para o mesmo fim, como mostra o gráfico 12. A maior parte dos domicílios usa fossa rudimentar. Devido ao tamanho pequeno do lote, a fossa fica muito próxima à casa, e em alguns casos dentro da própria casa, tornando o ambiente insalubre. O número de fossas sépticas é insignificante, representando apenas 1% dos casos. Outro dado que merece ser ressaltado aqui é o número de domicílios com banheiros ou sanitários. Conforme os números do censo, 93% deles contam com banheiros ou sanitários, enquanto o restante não tem nenhum dos dois.



Gráfico 12 – Esgotamento sanitário no loteamento Parque Alto Alegre

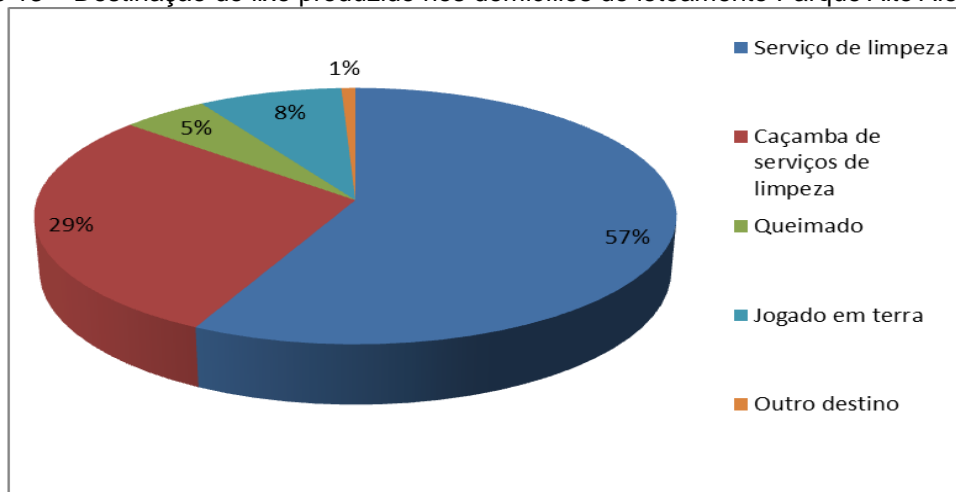


Fonte: Censo 2010, IBGE

Quanto à limpeza urbana, os dados do censo do IBGE revelam que mais de 10% do lixo produzido no loteamento Alto Alegre tem destino inadequado, sendo queimado, jogado na terra, formando locais de acúmulo de lixo, ou tendo outros destinos (figura 11). Apesar de a grande maioria declarar que há coleta de lixo, seja pelo caminhão coletor de lixo ou por caçambas que prestam serviços de limpeza urbana, há muitas reclamações quanto a frequência de realização do serviço de coleta.

Segundo dados obtidos em nossa série de entrevistas, a coleta de lixo ocorre duas ou três vezes por semana na maior parte das ruas do loteamento, sendo que 11% dos moradores afirmou não ter coleta de lixo em suas ruas (cf. gráfico 13).

Gráfico 13 – Destinação do lixo produzido nos domicílios do loteamento Parque Alto Alegre



Fonte: Censo 2010 IBGE

Figura 11 – Lixo sendo queimado no cruzamento da Rua 1 com a Travessa Agostinho de Nóbrega (Travessa 6)



Fonte: Autor

Ainda quanto ao saneamento básico, o loteamento não tem infraestruturas de drenagem e manejo das águas pluviais urbanas. Esse problema se soma a outro muito lembrado pelos moradores, que é a falta de pavimentação das ruas (segundo aspecto mais negativo), resultando assim em vários pontos com acúmulo de água. A maior parte das ruas é estrada de terra e algumas com vários pontos intransitáveis (figura 12), como relatou uma moradora: “a minha rua [travessa 15] fica uma lagoa no período de chuva. Não

dá para passar nada. Temos que rodear dois quarteirões para poder sair” (Entrevista com moradora, 69 anos).

Figura 12 – Travessa 14, vala passa no meio da rua trazendo incomodo para os moradores



Fonte: Autor

Em várias ruas só é possível transitar a pé ou de bicicleta devido os caminhos serem estreitos por estarem quase que completamente tomados por mato. Tal fato deixa ainda mais complicado o processo de autoconstrução de moradia, tendo em vista a dificuldade de chegada do material de construção, como falou um morador: “para o material chegar até aqui, eu tive que comprar três carradas de aterro para colocar na estrada para que o caminhão pudesse entrar com as pedras e a areia” (Entrevista com morador, 45 anos). Poucas são as ruas asfaltadas no loteamento.

O transporte público é também uma das maiores reclamações dos moradores, principalmente do bairro Alto Alegre I que não é atendido por transporte público rodoviário. Para se deslocarem de ônibus, os moradores precisam se deslocar para os bairros vizinhos: Alto Alegre II ou Novo Oriente. Não obstante, os moradores do Alto Alegre II reclamam da demora do ônibus.

As linhas de ônibus que atendem o loteamento são as linhas Nova Esperança/Siqueira e Santa Maria/Siqueira (figura 13), ambas com destino ao terminal do Siqueira, um dos mais movimentados de Fortaleza. O ônibus é o meio de transporte mais utilizado para ir ao trabalho pelos moradores da área.



Segundo dados obtidos em nossas entrevistas quanti-qualitativas, mais da metade dos moradores responderam ser o ônibus o meio de deslocamento para o trabalho, visto que a maioria dos entrevistados tinha sua ocupação em Fortaleza.

Figura 13 – Percurso das linhas de ônibus que atendem o loteamento Parque Alto Alegre



Fonte: Elaborado pelo autor a partir da Plataforma Google Eath.

Para os moradores do Parque Alto Alegre, o acesso ao centro de Fortaleza foi sempre melhor que ao centro de seu próprio município. Moradores mais antigos afirmam que sempre preferiram fazer compras e resolver assuntos pessoais em Fortaleza do que em Maranguape, município que administrava o distrito de Maracanáu, onde se localiza o loteamento. Com a emancipação desse distrito, a maior integração com Fortaleza permanece, devido à grande parte da composição da população ter nela residido anteriormente e ao melhor acesso, com transporte público como ônibus e metrô.

O tempo de deslocamento, que é em geral um dos grandes problemas dos moradores da periferia, é um dos principais desgastes na rotina do

trabalhador do Parque Alto Alegre. Se contabilizarmos a demora na espera do ônibus, o deslocamento pode durar até duas horas e meia do Alto Alegre ao Centro de Fortaleza, local de trabalho de muitos moradores.

Além do ônibus, o loteamento conta ainda com uma estação do Metrô de Fortaleza (METROFOR). A qual, contudo, encontrava-se em fase de teste durante a realização dessa pesquisa, funcionando apenas algumas horas pela manhã (geralmente entre 08 e 12 horas, horário não apropriado ao trabalhador que precisa sair de casa mais cedo e voltar bem mais tarde).

Assim como outros espaços de periferia, o loteamento Parque Alto Alegre apresenta outras deficiências. O atendimento de saúde é precário, segundo vários moradores, e a segurança pública é outro grande problema que está presente em seu cotidiano.

Os problemas relativos a mobilidade e saneamento nesses loteamentos são resultados dos processos produtores da cidade, relativos à produção e acumulação de capital na expansão da cidade e formação de espaços irregulares.

### **3.2.2 Os bairros Alto Alegre I e Alto Alegre II**

O loteamento Parque Alto Alegre é dividido em dois bairros pela administração municipal, que são Alto Alegre I e Alto Alegre II, como já foi comentado. Em nossa discussão, analisamos a evolução de ocupação desses dois bairros a partir do processo de produção do loteamento, pois sua abertura está ligada aos processos de produção e expansão da metrópole, o qual é anterior à formação do bairro. É a compreensão da expansão do espaço urbano que possibilita uma análise mais profunda das dinâmicas espaciais no bairro.

O bairro não representa a totalidade dos processos espaciais da produção urbana, mas materializa no plano local algumas de suas importantes dinâmicas de produção. Como suscitou Carlos (2001, p. 245), o bairro ressalta na escala local as práticas socioespaciais. Para essa autora:

A análise do bairro nos coloca diante de duas ordens de problemas: a primeira se refere à questão da escala espacial, uma vez que o bairro não constitui uma totalidade em si, isto é, a realidade urbana não se

reduz à do bairro, o que significa pensar a escala espacial local em sua relação com uma totalidade espacial mais ampla, para que ele ganhe sentido explicativo. No plano da vida cotidiana, a articulação de escalas espaciais se esclarece nas articulações que colocam o indivíduo diante das necessidades da reprodução da vida, compartimentadas e delimitadas pelas esferas do trabalho, do lazer e da vida privada, em um processo que transforma a cidade em mercadoria.

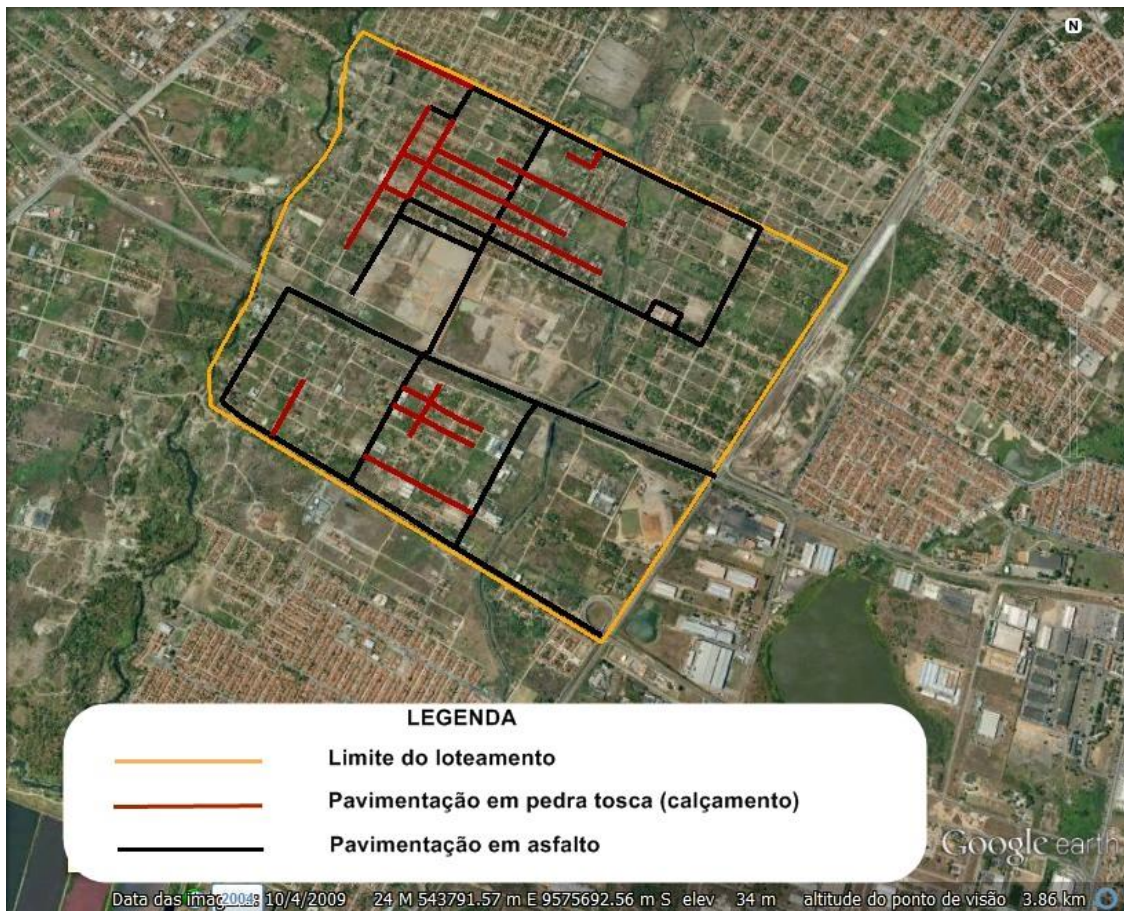
Os dois bairros foram criados pela lei municipal nº 156/1990. A área dos dois bairros compreende a área total do loteamento. A divisão de bairro é feita pela Rodovia Federal 4º Anel Viário de Fortaleza. Muitas dinâmicas referentes à produção dos dois bairros são as mesmas, por terem origem no mesmo loteamento. Porém, a maior proximidade com o município de Fortaleza, intensificou a ocupação do Alto Alegre II, na parte norte-noroeste do loteamento, devido a proximidade e do bairro Canidezinho, em Fortaleza, que praticamente juntou os dois bairros.

Embora ainda exista grande quantidade de lotes e até quadras vazias, cuja questão fundiária ainda é um problema, a ocupação dos bairros Alto Alegre I e Alto Alegre II já está consolidada. Os dois bairros, principalmente o Alto Alegre II, já apresentam processos que atestam essa consolidação, como melhorias urbanas, adensamento das moradias e crescimento da oferta de empregos, sobretudo no setor terciário informal.

Dentre as melhorias nesses bairros, podemos destacar a pavimentação de ruas feita nos últimos anos, com destaque para pavimentação de asfalto de algumas ruas no Alto Alegre II, (cf. figura 14). A pavimentação das ruas é um processo bem significativo para os moradores, pois se apresenta para muitos como indício de desenvolvimento. Além disso, a pavimentação das ruas favorece a chegada de outras benfeitorias como linhas de ônibus, abertura de postos de trabalho, aumento da circulação de pessoas e mercadorias.



Figura 14 – Ruas pavimentadas no loteamento Parque Alto Alegre



Fonte: Elaborado pelo autor a partir da Plataforma Google Earth.

A pavimentação de algumas ruas, assim como o aumento de ônibus no bairro foi uma das mais significativas melhorias, segundo alguns moradores. Apesar desse reconhecimento, o transporte público é uma das principais reclamações dos moradores.

Outra melhoria que ganha destaque é o aumento do atendimento da rede municipal de educação para crianças e adolescentes desses dois bairros. Quanto à educação, uma das reclamações dos moradores é a falta de uma escola de ensino médio no bairro, impondo aos jovens a necessidade de procurar escolas em outros bairros, como o Parque Presidente Vargas, o Conjunto Esperança e o Siqueira, em Fortaleza, e o Novo Oriente e o Conjunto Industrial, em Maracanaú, conforme a figura 15.

Figura 15 – Escolas próximas ao loteamento Parque Alto Alegre



Fonte: Elaborado pelo autor a partir da Plataforma Google Eath.

As escolas indicadas na figura 16 foram citadas por alguns moradores do Alto Alegre como sendo as opções para realização do ensino médio. Segundo os moradores, o transporte as escolas 1, 2 e 3 é feito a pé ou de bicicletas, enquanto os alunos das escolas 4, 5 e 6 usam diariamente o ônibus para ir a escola.

O adensamento de moradias é outro fenômeno que atesta a consolidação do loteamento. Durante os trabalhos de campo, foi possível identificar mais de uma família coabitando no mesmo lote, ou até na mesma casa. Em alguns casos, divide-se a casa fechando alguns cômodos e abrindo novo acesso à rua, fazendo duas unidades habitacionais muito pequenas numa mesma edificação. Em outros, realiza-se a construção de um quarto no fundo do quintal para habitação de algum membro da família. Outro caso característico é o aumento da verticalização das moradias (figura 16). Esse é um processo mais caro e complicado, mas é uma alternativa à divisão da casa.



Figura 16 – Construção de terceiro pavimento em residência na rua Fausto Santos no Alto Alegre II



Fonte: Próprio

A necessidade por moradia faz aumentar também a produção rentista de moradia. Alguns moradores consolidam-se como pequenos rentistas, que além de conseguir dinheiro para produzir sua própria moradia, acumulam um pouco mais de capital para construir outra casa ou mesmo uma vila de casas para alugar. Segundo o censo 2010 do IBGE, 14% dos moradores do loteamento Parque Alto Alegre moram de aluguel e 80% declararam ter moradias próprias. A proporção dos domicílios alugados lá é menor que nos municípios de Fortaleza e Maracanaú – respectivamente 19% e 26%.

A medida que se intensifique o processo de ocupação e adensamento populacional no loteamento, espera-se que a proporção de números de domicílios alugados também cresça, pois se intensificarão também os

processos de acumulação desigual na cidade, fazendo da moradia meio de obtenção de capital.

A consolidação dessa área como sendo área de distribuição de mercadorias reforçou o crescimento do Bairro Alto Alegre II. Desde a década de 1990, trabalhava-se com esse propósito, com a tentativa de implantação do Centro de Atacadistas e Distribuidores do Ceará. Apesar dessa tentativa não ter tido o sucesso esperando, este local concentra grandes depósitos e armazéns, como o Novo Centro de Distribuição Rabelo que entrou em operação em maio de 2012, tendo mais de 130 mil m<sup>2</sup> de área, localizado no bairro Alto Alegre II (figura 17).

Além de armazéns e depósitos, pequenas indústrias que trabalham com beneficiamento de material reciclável e fabricação de gelo também se instalaram no bairro, nas proximidades da rodovia do 4º Anel Viário. Grande parte da mão de obra empregada é local, segundo alguns moradores entrevistados que eram funcionários dessas indústrias.

O comércio se desenvolve mais intensamente na Rua Cônego de Castro, uma das mais importantes do bairro. Nessa via, concentram-se farmácias, depósitos de construção, mercadinhos, pizzarias, churrascarias, lojas de roupas e brinquedos, entre outros pontos comerciais.

O crescimento da população aumenta a demanda por locais de lazer e entretenimento. Embora na planta do loteamento existam três áreas destinadas a praças, nenhuma delas foi construída. Os locais designados no projeto para sua construção localizam-se no leito de um riacho, ou em sua margem, estando em Área de Preservação Permanente (APP) de acordo com o Código Florestal. Um deles, aliás, é cortado pela Rodovia Federal 4º Anel Viário, como mostra a figura 6.

Figura 17 – Centro de distribuição Rabelo



Fonte: Próprio

Os campos de futebol são o principal ponto de encontro dos jovens nos bairros (figura 18). Entre os adultos, o principal ponto de reunião são as igrejas. Segundo dados obtidos em nossa série de entrevistas, a igreja é o local de encontro para quase 70% dos entrevistados. Vale ressaltar que muitos moradores entrevistados declararam ser positiva a proximidade de suas casas com as igrejas do local, sendo um tipo de “atrativo” do bairro, tanto que foi apontada como sendo um dos motivos de satisfação em morar no local.

Figura 18 – Campo de futebol da rua 21, Alto Alegre I



Fonte: Próprio

Quanto às associações comunitárias, movimentos sociais ou alguma organização de socialização política, apenas 15% dos entrevistados tinham conhecimento da atuação de alguma associação, movimento social ou conselho comunitário no local. Dos moradores que conheciam tal atuação, menos de 1/3 declaram já ter participado de alguma ação. Esses poucos moradores se referiram à extinta Associação dos Moradores do Parque Alto Alegre, localizada no Alto Alegre II. Segundo os sete moradores entrevistados que responderam já ter participado de alguma associação comunitária no bairro, não há nenhuma atuação de associação comunitária ou movimento social no bairro atualmente.

Sobre a atuação e influência de agentes políticos no bairro atualmente, dois nomes de vereadores foram lembrados. Um com atuação no Alto Alegre I, onde os moradores relataram práticas clientelistas feitas pelo referido vereador, tais como: doação de material de construção, dinheiro para ajuda na reforma da casa, emprego para membro da família. Outro nome foi lembrado, mas com proporção bem menor, no Alto Alegre II. Em ambos os casos, os moradores reclamaram da falta de assistência e atenção por parte dos políticos e, embora



lembrassem o nome desses vereadores, o discurso geralmente era de indignação pela falta de atenção às inúmeras deficiências dos dois bairros.

Apesar dos grandes problemas enfrentados pelos moradores dos bairros Alto Alegre I e Alto Alegre II, a maioria dos moradores se diz satisfeita por morar ali. Mesmo diante dos vários problemas o percentual de moradores satisfeitos é de 76%. Os principais motivos usados para justificar essa resposta foram: conquista da casa própria, proximidade com os familiares e bom relacionamento com a vizinhança.

As dificuldades enfrentadas diariamente, somadas ao cansaço advindo do sobretrabalho realizado nas horas de descanso para produzir sua moradia, se materializam não somente nas paredes de concreto ou nos telhados, mas produzem também um valor imaterial: a satisfação de possuir um espaço para chamar de seu. Esse valor imaterial é importante porque é associado à história de vida construída pelo próprio morador.

O sentimento de satisfação de uma das moradoras mais antigas do bairro é compartilhado pela grande maioria dos entrevistados, principalmente os mais antigos. O relato a seguir ilustra o sentimento de muitos moradores do loteamento Parque Alto Alegre e de muitos outros moradores das periferias populares de nossas cidades, mostrando que eles amam seu espaço porque é sua história e tudo que querem é viver com mais dignidade num espaço que é seu.

Eu não quero sair daqui de jeito nenhum. Só saio daqui se for para o cemitério. Aqui está minha casa que construí com muito sacrifício. Foi eu que plantei essas mangueiras aqui no quintal que dá essa sobra boa. Esse aqui é o meu lugar, é a minha vida que está aqui. Foi onde eu criei meus filhos. [...] Aqui tem muitos problemas, drogas, violência, e outras coisas, mas pelo que eu vivi, minha morada é aqui. (Entrevista com moradora, 78 anos).

## CONCLUSÃO

A pesquisa atestou a importância do loteamento popular periférico na expansão da metrópole Fortaleza, formando uma periferia onde moram trabalhadores pobres que sofrem diariamente em decorrência da precariedade dos serviços públicos, assim como pela falta de infraestrutura urbana que lhes foi negada pelo loteador para viabilizar o baixo preço na venda e continua sendo negada pelo poder público devido às burocracias advindas da ilegalidade da terra onde moram.

Vimos que a expansão do espaço urbano não ocorre de maneira homogênea e por conta disso a produção da periferia também será marcada pela heterogeneidade. Uma parte da cidade é apropriada pelos ricos que se afastam do Centro, mas que logo produzem espaços com infraestrutura necessária para reproduzir-se como classe abastada. Outra parte é apropriada pela população pobre. Diferente da primeira, a segunda padece pela falta de condições dignas de moradia, resultado da falta de planejamento e organização do crescimento das cidades. Esse processo espacial que separa os ricos dos pobres é chamado de segregação socioespacial.

A segregação socioespacial é um processo histórico, e no caso de Fortaleza começa a existir no início do século XX. A elite que morava no bairro Jacarecanga (a oeste do Centro) migra para a Aldeota (a leste do Centro), enquanto a população pobre intensifica sua ocupação no lado oeste da cidade. Houve duas frentes de expansão da cidade de Fortaleza, uma rica e outra pobre. Essa expansão formando “duas cidades” foi um processo temporal. Analisar a cidade ainda nessa perspectiva é fazer uma análise simplista e ultrapassada (ARAÚJO & CARLEIAL, 2003).

Os processos de produção da cidade se transformaram, fazendo com que a produção da periferia da cidade também se modificasse. O parcelamento do solo possibilitou a formação de diferentes localizações na cidade. Nesse processo, destacou-se a questão fundiária e o público-alvo de cada empreendimento. Atestou-se por meio de uma periodização a relação existente entre: abertura de loteamentos, aumento da população e legislação urbana. Com o passar dos anos, verificou-se que a área incorporada por meio dos loteamentos diminuiu, tanto devido à escassez de terras quanto à evolução da

legislação. Verificou-se também que algumas áreas foram voltadas para um público mais restrito devido a preços mais elevados, mantendo o padrão segregador da cidade.

Os loteamentos cuja questão fundiária não foi resolvida e não possuem os equipamentos de infraestrutura urbana exigidos pelo poder público foram apropriados pelas pessoas que só podiam comprar lotes com baixo preço. A ilegalidade da terra e a carência dos equipamentos de infraestrutura urbana tornam-se as principais características desse tipo de loteamento (RODRIGUES, 1991).

Além disso, a ilegalidade da terra traz consigo um referente cultural bastante negativo. O fato de morar em um local em que a propriedade da terra não é reconhecida traz insegurança aos moradores, de forma que eles muitas vezes não se sentem idôneos para exigir do poder público aquilo que lhes é de direito. A ilegalidade muitas vezes é a justificativa usada para a exclusão social e para a realização do processo de segregação socioespacial (MARICATO, 1996; LAGO, 2003).

A legislação ainda dá um peso maior ao direito de propriedade, apesar dos avanços no debate da função social da propriedade nos últimos anos. A aprovação do Estatuto das Cidades, em 2001, representou um grande avanço, mas ainda hoje as autoridades municipais têm dificuldade para regulamentar os instrumentos da política urbana do Estatuto em seus planos diretores urbanos municipais.

É necessário superar o debate em que a ilegalidade é relacionada apenas ao espaço dos pobres. Sabemos que essa relação não é uma regra na atual realidade urbana. Mesmo assim, não podemos negar que a ilegalidade ainda é uma alternativa para os pobres suprirem várias necessidades em sua vida, inclusive a moradia.

Com isso, ressaltamos que, além das favelas, que foram bastante estudadas como alternativa de moradia dos pobres, o loteamento popular periférico também assume significativa importância na Região Metropolitana de Fortaleza. Um dos indicadores desse fenômeno é o grande número de loteamentos cuja aprovação não é conhecida, como registrado no cadastro de loteamentos da Prefeitura de Fortaleza. É claro que não podemos afirmar a ilegalidade de todos esses loteamentos, mas não podemos negar que foi a

partir deles que se formaram muitos bairros populares que ainda hoje são carentes em infraestrutura urbana em Fortaleza, sobretudo os localizados no sudoeste da cidade.

Os loteamentos populares não constituem uma realidade apenas de Fortaleza, sendo uma questão metropolitana há algumas décadas. Essa afirmação foi constatada com o estudo de caso no loteamento Parque Alto Alegre, no município de Maracanaú. Ainda hoje, esse loteamento apresenta muitas deficiências no que diz respeito às infraestruturas, aos serviços urbanos e à mobilidade urbana.

Na produção social do loteamento Parque Alto Alegre, elencamos alguns agentes que foram importantes nesse processo: o proprietário fundiário, que em meio a crise financeira não dotou o loteamento de infraestrutura básica, conforme rege a legislação específica; o estado, na esfera municipal, que agiu desapropriando algumas quadras e implantando um projeto que transforma aquela área em ponto importante para distribuição de mercadorias; e o morador, que se reproduz na periferia ao mesmo tempo que a produz.

É claro que não podemos transpor a realidade do loteamento Alto Alegre para outros loteamentos na RMF, até porque um estudo de caso não se propõe a isso. Achar que a realidade de um explica a realidade de outros é cometer um erro. Com o estudo de caso, analisamos algumas dinâmicas espaciais naquele loteamento. O importante no estudo era ter a análise dessas dinâmicas na produção do loteamento.

A intensificação da ocupação do loteamento Parque Alto Alegre é uma realidade metropolitana. Isso não se deve apenas a obras do Estado, como a construção da Rodovia Federal 4º Anel Viário, ou à construção de centros distribuidores e pequenas indústrias locais, mas também ao *déficit* de moradia na metrópole. O loteamento Parque Alto Alegre foi a “solução” para um grande número de moradores que não tinha casa própria.

A autoconstrução foi o principal meio de “conquista” da casa própria nesse loteamento. Por ser um processo demorado, muitas famílias ainda trabalham do jeito que podem para concluir suas casas. O alto custo da realização das obras de construção aliado aos baixos salários faz com que o morador se reproduza socialmente em condições de moradia bastante precárias. Essa precariedade em razão do sobretrabalho empregado na

produção da moradia resulta na diminuição do custo da força de trabalho, pois “se por um lado, a autoconstrução tem sua origem nos baixos salários, ao generalizar-se institucionaliza essa baixa de salário” (ROLNIK & BONDUK, 1982, p. 129).

A compra da casa no setor informal foi outro importante meio de obtenção da casa própria no Parque Alto Alegre. Embora existam alguns empreendimentos construídos e em construção sendo negociados no mercado formal, a grande maioria das negociações acontece de maneira informal. A falta do título de propriedade da terra e a negociação feita diretamente com o vendedor, que determina a forma de pagamento com o comprador, caracterizam esse tipo de negociação.

Sobre a precariedade dos equipamentos de infraestrutura e dos serviços urbanos, o problema do saneamento ambiental é o elemento que mais incomoda os moradores do loteamento. Há uma carência estrutura de esgotamento sanitário e de drenagem e manejo das águas pluviais urbanas. Nos períodos de chuva, várias ruas ficam intransitáveis. Constataram-se também alguns problemas no abastecimento de água e no serviço de limpeza urbana.

Diante de todos os problemas enfrentados pelos moradores, o baixo preço na aquisição das moradias (isso se compararmos a venda de casas no mercado formal em bairros próximos) é relacionado com ônus social de morar em meio a tantas precariedades.

Ainda assim, vários moradores do Parque Alto Alegre consideram-se satisfeitos com sua moradia. Essa satisfação não é uma negação dos problemas locais, visto que muitos moradores reconhecem os vários problemas existentes. Não obstante, eles se sentem conquistadores e, mesmo com muitas deficiências no local, a casa representa a sua vitória. É o troféu por vencer o aperto financeiro. É a recompensa pelo sacrifício de muitos horários de descanso. É a aplicação do dinheiro poupado durante vários anos. É a “libertação” do pagamento do aluguel. Enfim, é a realização do sonho da casa própria.

Em suma, com o loteamento popular periférico, muitas famílias conseguiram obter suas casas. Todavia, muito ainda se deve fazer em prol desses moradores para que tenham uma moradia digna. É preciso entender

que embora seja uma solução de aquisição de casas a baixo custo, a proliferação desses loteamentos consiste em graves empecilhos para a cidade. Hoje, com a aprovação do Estatuto das Cidades, temos alguns instrumentos de política urbana que podem amenizar alguns problemas quanto à regulação fundiária e à especulação imobiliária. Todavia, continuamos esbarrando em relações de acumulação de capital feitas por proprietários de terra ao verem a terra simplesmente como um bem comerciável.

Longe de solucionar as questões sobre a expansão dos loteamentos, esse trabalho é o ponto inicial de uma discussão mais ampla no que se refere a produção do espaço metropolitano e a questão fundiária. Cabe ainda ser feito um aprofundamento sobre a propriedade privada da terra dos loteamentos em Fortaleza. Também cabe ainda fazer uma análise do processo de expansão dos loteamentos na RMF, diferenciando os tipos, os usos e o público-alvo dos empreendimentos. Para tanto, um estudo dos planos diretores e leis de uso e ocupação dos municípios seria essencial. Dessa forma, nossa contribuição com este trabalho é apenas peça do grande quebra-cabeça que é compreender o espaço urbano em Fortaleza e sua região metropolitana.



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ACCILLY, Vera Mamede. **Planejamento, Planos Diretores e expansão urbana**: Fortaleza 1960-1992. 295f. Tese - Universidade Federal da Bahia. Programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Salvador, 2008.

AMORA, Zenilde Baima. O espaço urbano cearense: breves considerações. *In*: \_\_\_\_\_ (org). **O Ceará**: enfoques geográficos. Fortaleza: FUNECE, 1999.

ARAÚJO, Ana Maria Matos e CARLEIAL, Adelita Neto. Oportunidade e Miséria nos Bairros de Fortaleza. *In*: **Scripta Nova**. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(030). Disponível em: <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(030\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(030).htm)> Acesso em: 18 de maio de 2014. ISSN 1138-9788.

\_\_\_\_\_. O processo de metropolização em Fortaleza: uma interpretação pela migração. **Revista Geocrítica**. III Colóquio Internacional de Geo Crítica – Migración y Cambio Social. Obtido via Internet. <http://www.ub.es/geocrit/sn-94-73.htm>. Barcelona-Espanha, 2001.

BARBOSA, Anna Emília Maciel. **Questão da habitação**: territórios, poder e sujeitos sociais no Conjunto Vila Velha, Fortaleza, Ceará. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Geografia) Universidade Estadual do Ceará, Centro de Ciências e Tecnologia. Fortaleza, 2009.

BASSUL, José Roberto. O Estatuto da Cidade dez anos depois. *In*: SENADO FEDERAL. **Estatuto da Cidade 10 anos**: avançar no planejamento e na gestão urbana. Brasília: Senado Federal, 2011.

BONDUKI, Nabil, ROLNIK, Raquel. Periferia da grande São Paulo: reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. *In*: MARICATO, Ermínia (org). **A produção capitalista da casa (e da cidade)**. São Paulo: Alfa e ômega, 1982.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação da Liberdade, 2004.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume, 2007.

BRAGA, Elza. **Os labirintos da habitação popular**: conjunturas, programas e atores. Fortaleza: Fundação Demócrito Rocha, 1995.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

\_\_\_\_\_. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A produção do**

**espaço urbano:** agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011, p.53-73.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano:** Novos Escritos sobre a Cidade. São Paulo: Labor Edições, 2007, 123p.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana.** Rio de Janeiro, Paz e Terra. 1983.

CASTRO, José Liberal de. **Fatores de localização e de expansão da cidade de Fortaleza.** Fortaleza: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, 1977.

COBOS, Emílio Pradilla. Crise econômica, política de austeridade e questão urbana na América Latina. **Espaço e debate.** Ano VIII, nº 23. São Paulo: NERU, 1988.

CORRÊA, Roberto Lobato. Periferia Urbana. *in* **GEOSUL.** Nº 2, 2º semestre. Florianópolis: 1986

\_\_\_\_\_. **Rede urbana.** São Paulo: Ática, 1989.

\_\_\_\_\_. Sobre Agentes Sociais, Escalas e Produção do Espaço: um texto para discussão. . *In* CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A produção do espaço urbano:** agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011, p.41-52.

COSTA, Luiz Carlos. **Aspectos do processo de produção das periferias da Grande São Paulo.** (Dissertação de Mestrado, orientada por Dr. Celso Monteiro Lamparelli. FAUUSP. São Paulo, 1984.

COSTA, M. C. L - **Cidade 2000:** Expansão Urbana e Segregação Espacial em Fortaleza. – Dissertação de Mestrado - Departamento de Geografia - FFLCH - Universidade de São Paulo. 1988.

COSTA, Maria Clélia Lustosa. Planejamento e Expansão Urbana. *In:* DANTAS, SILVA & COSTA. **De Cidade a Metrópole:** transformações urbanas em Fortaleza. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. Mar à vista: estudo da maritimidade em Fortaleza. 2º ed. Fortaleza: Edições UFC, 2011.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. O Centro de Fortaleza na Contemporaneidade. *In:* DANTAS, SILVA & COSTA. **De Cidade a Metrópole:** transformações urbanas em Fortaleza. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

EPOCA, Revista. **A decadência do patriarca. 2010.** Disponível em <<http://revistaepoca.globo.com/Revista/Epoca/0,,EMI147484-15223,00.html>> acessado em 03 de junho de 2014.

FERNANDES, Edésio. Cidade Legal x Ilegal. *In:* VALENÇA, Márcio (org). **A Cidade (i)legal.** Rio de Janeiro: MAUAD X, 2008a.

\_\_\_\_\_. Do Código Civil ao Estatuto da Cidade. *In*: VALENÇA, Márcio (org). **A Cidade (i)legal**. Rio de Janeiro: MAUAD X, 2008b.

\_\_\_\_\_. Reformando a Ordem Jurídico-urbanística no Brasil. *In*: VALENÇA, Márcio (org). **A Cidade (i)legal**. Rio de Janeiro: MAUAD X, 2008c.

FUCK JUNIOR, Sérgio César de França. **Expansão Urbana e Segregação Espacial no Sudeste do Município de Fortaleza**. 2002. Tese. (Mestrado Acadêmico em Geografia) – Centro de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual do Ceará. Fortaleza, 2002.

KOSTER, Henry. **Viagens ao nordeste do Brasil**. São Paulo: Companhia Editora Nacional. São Paulo. 1942.

LAGO, Luciana Corrêa do. Favela – loteamento: reconceituando os termos da ilegalidade e da segregação urbana. *In*: **Cadernos Metrôpole**. N. 9, pp. 119-133, 1º sem. 2003.

LEAL, Rogério. **O parcelamento clandestino do solo e a responsabilidade municipal no Brasil**: estudo de um modelo. Disponível em: <[http://www.mundojuridico.adv.br/sis\\_artigos/artigos.asp?codigo=647](http://www.mundojuridico.adv.br/sis_artigos/artigos.asp?codigo=647)> Acesso em: 14/09/2013.

LEFÈBVRE, Henri. **A cidade do capital**. Tradução de Maria Helena Rauta Ramos e Marilene Jamur. Rio de Janeiro: DP&A, 1999

\_\_\_\_\_. **A re-produção das relações de produção**. São Paulo: Publicações Escorpões, 1973.

\_\_\_\_\_. **O direito à cidade**. São Paulo: Ed. Centauro, 2001.

LENCIONI, Sandra. Observações sobre o conceito de cidade e urbano. *In*: **GEOUSP - Espaço e Tempo**. São Paulo, Nº 24, pp. 109 - 123, 2008.

LOJKINE, Jean. Existe uma renda fundiária urbana? *In*: FORT.(org). **Marxismo e urbanização capitalista**: textos críticos. São Paulo: Ciências Humanas, 1979. p. 81-92.

LOJKINE, Jean. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MARICATO, Ermínia. **Habitação e cidade**. São Paulo: Atual, 1997.

\_\_\_\_\_. **Loteamentos clandestinos**. *In*: BOGUS, RAPOSO & PASTERNAK (org). **Da irregularidade fundiária urbana à regularização**: análise comparativa Portugal-Brasil. São Paulo: EDUC, 2010.

\_\_\_\_\_. **Metrôpole na periferia do capitalismo**: ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: Hucitec, 1996.

MARTINS, José de Souza. **O cativo da terra**. 8<sup>o</sup> ed. São Paulo: Hucitec, 2004.

MARX, Karl. **O Capital**: crítica da economia política. Tradução de Regis Barbosa e Flávio R. Kothe. 3.ed. São Paulo: Nova Cultural, 1988.

MARX, Murillo. **Cidade no Brasil**: terra de quem? São Paulo: Edusp, 1991.

MENEZES, Patrícia. **Fortaleza de ônibus**: quebra-quebra, lock out e liberação na construção do serviço de transporte coletivo de passageiros entre 1945 e 1960. Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em História Social da Universidade Federal do Ceará – UFC. Fortaleza, 2009.

MUNIZ, Águeda Pontes Caminha. **O Plano Diretor como instrumento de gestão da cidade**: o caso de Fortaleza-ce. Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo/UFRN. Natal, 2006.

NASCIMENTO, Ederson. Ponta Grossa (PR): Expansão urbana e desigualdade socioespacial. *In*: Encontro Nacional de Geógrafo. 16. 2010, Porto Alegre. **Anais**. Porto Alegre: AGB, 2010. p. 1-12. Disponível em <file:///D:/Downloads/download(617).PDF> Acessado em 08/06/14.

NOBRE, F. Silva. **1001 Cearenses Notáveis**: Jose Afonso Sancho. 1996. Disponível em: <<http://www.ceara.pro.br/cearenses/listapornomedetalhe.php?pid=32979>> Acessado dia 02 de junho de 2014.

PEREIRA JUNIOR, Edilson Alves. **Território e economia política** – uma abordagem a partir do novo processo de industrialização no Ceará. Tese de Doutorado. Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia: Presidente Prudente, 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, Cadastro de loteamentos **[base de dados]**. Secretaria de Infraestrutura de Fortaleza - SEINF. Fortaleza, 2011.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz (org.). **Hierarquização e identificação dos espaços urbanos**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2009.

\_\_\_\_\_. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

\_\_\_\_\_. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação. *In*: SILVA. L. A. M. (org). **Solo urbano**: tópicos sobre o uso da terra. Rio de Janeiro: Zahar, 1981.

RICARDO, David. **Princípios de Economia Política e Tributação**. 3<sup>a</sup> ed., São Paulo: Nova Cultural, 1988.

RIGATTI, Décio. Loteamento, expansão e estrutura urbana. **Revista Paisagem urbana**. São Paulo n. 15 p. 35 - 69 - dez. 2002.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Estatuto da Cidade: função social da cidade e da propriedade. Alguns aspectos sobre população urbana e espaço. *In: Cadernos Metrópole*. N. 12, pp. 9-25, 2º sem. 2004

\_\_\_\_\_. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 1991.

\_\_\_\_\_. **Na procura do lugar o encontro da identidade: Um estudo do Processo de Ocupação de Terras**: Osasco. 1988. 333f. Tese (Departamento de Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1988.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Nobel/Fapesp, 1997.

SAMPAIO, José Levi Furtado. A mobilidade da população cearense e a reestruturação produtiva. *In: CARLEIAL (org). Transições migratórias*. Fortaleza: Edições IPLANCE, 2002.

SANTOS, Elizete de Oliveira. Articulações entre Estado e grandes proprietários fundiários na constituição do eixo sudeste de valorização imobiliária em Fortaleza-CE. **Revista GEOMAE - Geografia, Meio Ambiente e Ensino**. Vol. 2, nº 2, 2011, p.13-40.

\_\_\_\_\_. Propriedade privada da terra e expansão urbana: o caso da concentração fundiária na implantação de loteamentos em Fortaleza (1930-2000). **Revista Ateliê Geográfico**. Vol. 06, Nº 04, dez./2012, p.61-87.

SANTOS, Milton, 1979. **Pobreza Urbana**. São Paulo: Hucitec.

\_\_\_\_\_. **A natureza do espaço**. São Paulo: EDUSP, 2008.

SILVA, José Borzachiello da. Formação socioterritorial urbana. *In: DANTAS, SILVA & COSTA (org). De Cidade a Metrópole: transformações urbanas em Fortaleza*. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

SILVA, José Borzachiello da. **Os incomodados não se retiram**: Fortaleza em questão. Fortaleza: Multigraf, 1992.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. *In: MARICATO, Ermínia (org). A produção capitalista da casa (e da cidade)*. São Paulo: Alfa e ômega, 1982.

SMITH, Adam. **A riqueza das nações**: investigação sobre sua natureza e suas causas. Trad. Luiz João Baraúna. São Paulo: Nova Cultural, 1996. Vol. I e II.

SOUZA, Maria Salete de. Análise da estrutura urbana. *In*: DANTAS, SILVA & COSTA. **De Cidade a Metrópole**: transformações urbanas em Fortaleza. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

\_\_\_\_\_. Segregação Socioespacial em Fortaleza. *In*: SILVA, DANTAS, ZANELLA & MEIRELES (orgs). **Litoral de Sertão**: natureza e sociedade no nordeste brasileiro. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006.

SPOSITO, Maria Encarnação B. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Contexto, 2008.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. A utilização dos agentes sociais nos estudos de geografia urbana: avanços ou recuos? . *In* CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011, p.75-96.

VILLAÇA, Flavio. **Espaço intra-urbano**. São Paulo: Stúdio Nobel, 2011.

YIN, Robert K. **Estudo de Caso**: planejamento e métodos. Trad. Daniel Grassi. 2 ed. Porto Alegre. Bookmam, 2001.



## APÊNDICE A – MATRIZ METODOLÓGICA DA PESQUISA

<b>MATRIZ METODOLÓGICA</b>			
<b>Objetivo específico: Analisar o processo de expansão urbana de Fortaleza considerando a evolução da aprovação de loteamentos nessa capital</b>			
<b>Tema: o processo de expansão de Fortaleza</b>			
<b>Dinâmicas</b>	<b>Variáveis</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Fonte do dado</b>
Consolidação do Centro de Fortaleza;	População;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concentração populacional;</li> </ul>	Censos do IBGE Plantas da cidade (1813, 1859, 1875, 1832, 1945) Planos de Remodelação da cidade (1933, 1947) e literatura.
	Estabelecimentos comerciais e industriais;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de estabelecimentos;</li> <li>• Concentração dos estabelecimentos;</li> </ul>	
	Sistema viário;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abertura de novas vias e reestruturação das já existentes;</li> </ul>	
	Sistema de transporte;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolução do sistema de transporte (bonde ao ônibus) consolidando o sistema radial;</li> </ul>	
Expansão urbana da cidade	Loteamentos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de loteamentos aprovados e loteamentos constantes no cadastro sem data de aprovação;</li> <li>• Data de aprovação dos loteamentos;</li> <li>• Localização dos loteamentos aprovados e sem data de aprovação;</li> <li>• Tamanho dos loteamentos;</li> <li>• Legislação urbana relacionada ao parcelamento do solo.</li> </ul>	Cadastro de loteamentos da prefeitura de Fortaleza; Leis Federais: Decreto-Lei nº 58/1937; Decreto 3079/38; Decreto-Lei nº 271/67; Lei nº 6766/79; Projeto de Lei nº 3079/2000 (revisão da Lei nº 6766/79). Leis municipais: 2004/62; 2128/63; 4486/75; 5122 A/ 1979; 7987/1996; Decreto 5185/78
	Vazios urbanos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presença de vazios entre loteamentos;</li> </ul>	Cadastro de loteamentos da prefeitura; Imagens aéreas.
	Outras formas de ocupação residencial do solo urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construção de conjuntos habitacionais;</li> <li>• Aumento do número de favelas e áreas ambientalmente frágeis;</li> </ul>	Banco de dados do Observatório das Metrôpoles (Themis Aragão) Diagnostico PHISFor 2011; Levantamento de Favelas em Fortaleza (1973; 1991)
<b>Objetivo específico: Estudar a produção social dos loteamentos periféricos no contexto metropolitano</b>			
<b>Tema: A produção de loteamentos periféricos no contexto da metrópole de Fortaleza</b>			
<b>Dinâmica</b>	<b>Variáveis</b>	<b>Indicador</b>	<b>Fonte do dado</b>

Expansão urbana além dos limites municipais de Fortaleza (escala metropolitana)	População metropolitana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento populacional (crescimento vegetativo e migração)</li> </ul>	Censos IBGE	
	Abertura de loteamento na periferia metropolitana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abertura de loteamentos populares oeste e sudoeste da cidade de Fortaleza.</li> </ul>	Cadastro de loteamentos da prefeitura de Maracanaú	
Abertura do loteamento Parque Alto Alegre (escala local)	Projeto do loteamento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Legislação de parcelamento do solo vigente à época da elaboração do projeto de loteamento</li> <li>• Planta do loteamento aprovado</li> <li>• Data da aprovação em Maranguape</li> <li>• Órgão/setor responsável pela análise do projeto de loteamento aprovado</li> <li>• Data do início da implantação das obras do loteamento</li> </ul>	Entrevista com representantes das Secretarias das prefeituras de Maranguape e Maracanaú Dados do Cartório de Imóveis de Maranguape	
Parcelamento do solo no loteamento Parque Alto Alegre (escala local)	Abertura de vias	Condições ambientais do sítio	Observação e vetorização de imagens Imagens aéreas; Planta do loteamento; Mapas temáticos; e Entrevistas.	
		A integração viária com outras vias já existentes		
<b>Objetivo específico: Investigar a produção social do espaço nos loteamentos populares periféricos priorizando o olhar do morador .</b>				
<b>Tema: produção social do espaço nos loteamentos populares periféricos a partir do morador</b>				
<b>Dinâmica</b>	<b>Variáveis</b>	<b>Indicador</b>	<b>Fonte do dado</b>	
Venda e compra de lotes	Agentes	Identificação dos compradores (perfil do morador)	Tipo de ocupação (trabalho) e local do trabalho	Censo 2010 (IBGE)
			Renda do chefe de família e renda familiar	
			Escolaridade	
			Histórico da mobilidade residencial	
			Gênero e Idade	
			Estrutura familiar	
	Identificação dos	Identificação dos incorporadores	Entrevista	

		Negociadores	Identificação dos corretores	
	Lote	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dimensões dos lotes ofertados</li> <li>• Preço dos lotes</li> <li>• Diferenciação de preços dos lotes em função da localização no loteamento</li> <li>• Organização da oferta do lote</li> <li>• Repasse do lote sem nenhuma construção</li> </ul>		Aplicação de questionários e entrevistas com corretores e moradores Planta do loteamento
	Legalidade da propriedade privada vendida	Instrumento de venda utilizado (contrato de promessa de compra e venda; acordo verbal; contrato de compra e venda com escritura);		
Autoconstrução	Tempo de construção	Tempo dispensado na construção da casa, até considera-la finalizada.		Aplicação de questionários
	Agentes envolvidos na construção	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Papel dos diaristas e autônomos da construção civil</li> <li>• Papel dos familiares na construção usando o tempo livre</li> <li>• Papel dos vizinhos na construção</li> </ul>		
			Dinamização do comércio de materiais (estratégias de financiamento da compra de material)	
Ocupação irregular	Ilegalidade fundiária e edilícia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tamanho e ocupação do lote</li> </ul>		Observação, fotografias e questionários.
	Ocupações irregulares	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Áreas particulares ou públicas ocupadas irregularmente</li> </ul>		Questionário e entrevista com servidor da prefeitura de Maracanaú.
<b>Tema 2: A moradia e sua relação com o bairro</b>				
<b>Dinâmica</b>	<b>Variáveis</b>	<b>Indicador</b>		<b>Fonte do dado</b>
Dificuldade de acesso a serviços urbanos básicos e equipamentos sociais	Serviços básicos (água, luz e coleta de lixo)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chegada da Rede de energia elétrica</li> <li>• Chegada da rede de abastecimento de água</li> <li>• Chegada da coleta de lixo</li> </ul>		Entrevista com os moradores
A escassez ou inexistência de espaços públicos de	Espaços públicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existência de espaços públicos e sua utilização</li> </ul>		Observação; Entrevista com os moradores Dados da SEINFRA (prefeitura de Maracanaú)

lazer			
Formação de centros da vida comunitária (lugar do encontro)	Centros de convivência local	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presença de igrejas</li> <li>• Bares</li> <li>• Campos de futebol</li> <li>• Outros locais de reunião e encontros</li> </ul>	Observação; Aplicação de questionários
Formação de lideranças comunitárias	Associações comunitárias	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de associações nos bairros Alto Alegre e I e II;</li> <li>• Trabalhos sociais desenvolvidos por associações ou rede de movimentos sociais.</li> <li>• Relação entre associações e políticos locais</li> </ul>	Observação; Aplicação de questionários, entrevistas com moradores e lideranças comunitárias
Melhorias urbanas	Pavimentação de vias	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de vias pavimentadas;</li> <li>• Tipo de pavimentação;</li> </ul>	Mapeamento, fotografias e observação. Imagens aéreas.
	Equipamentos sociais próximos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de unidades de ensino no local ou nas proximidades e delimitação de atuação;</li> <li>• Número de unidades de saúde no local ou nas proximidades e delimitação de atuação;</li> <li>• Número de delegacias no local ou nas proximidades e delimitação de atuação;</li> <li>• Número de centros de assistência social no local ou nas proximidades e delimitação de atuação;</li> </ul>	Observação Entrevistas com moradores Dados da SEDUC e Secretarias Municipais de Educação Secretaria Municipal de Saúde Secretaria Municipal de Assistência Social
	Oferta de ônibus	Opções de transporte coletivo dos moradores do loteamento, enfatizando a lógica de origem e destino.	Entrevista com os moradores.
		Tempo gasto nos deslocamentos casa/trabalho e casa/escola	Entrevistas e aplicação de questionários
Adensamento da população residente	Mobilidade residencial	Número de moradores de outros bairros que vieram para o loteamento.	Aplicação de questionários
	Verticalização	Número de casas com dois ou mais pavimentos e quem habita os outros pavimentos.	Questionário, entrevista com os moradores e observação
	Subdivisão dos lotes	Número de lotes subdivididos com mais de uma "unidade habitacional".	

## **APÊNDICE B – ROTEIRO DE ENTREVISTAS QUALITATIVAS**

### **ENTREVISTA 1 – Fiscalização e controle urbano atual.**

Pretendemos realizar essa entrevista com um funcionário da prefeitura de Maracanaú (Secretaria de Infraestrutura), que atualmente é responsável pela fiscalização e controle urbano do loteamento.

1. Qual o seu cargo?
2. Qual a sua formação?
3. Há quanto tempo você trabalha na prefeitura? Há quanto tempo nesse cargo?
4. Atualmente, como é o passo a passo para aprovação de um loteamento em Maracanaú?
5. Existe um setor específico que trabalha diretamente com os processos de loteamentos? Qual é e deste quando ele existe? Como é a composição dos profissionais desse setor?
6. Atualmente, quantos loteamentos (aprovados ou irregulares) existem no município de Maracanaú?
7. Qual a quantidade de loteamentos de Maracanaú que foram aprovados pela prefeitura de Maranguape?
8. O loteamento Alto Alegre, aprovado por Maranguape, atende aos critérios urbanísticos exigidos para abertura de um loteamento hoje? Quais requisitos lhe faltariam?
9. Quais os problemas urbanos (falta de saneamento básico, problemas de regularização fundiária, etc) no Alto Alegre? Há alguma estatística de nº de denúncias, nº de vistorias, nº de ocorrências relativa ao trabalho da equipe de Controle Urbano?
10. O tipo de uso e ocupação do solo no loteamento condiz com o uso proposto no planejamento urbano municipal?
11. Já existe ou está previsto algum tipo intervenção urbana no Alto Alegre? Quais?
12. A prefeitura tem posse das áreas públicas indicadas no projeto do loteamento? Como essas áreas vêm sendo utilizadas pelo município? Em alguma delas há conflito quanto ao uso?
13. Existe algum programa de regularização fundiária que possa contemplar moradores do Alto Alegre?
14. Quais os principais desafios para regularização fundiária do Alto Alegre?
15. Você considera que existe litígio administrativo entre Fortaleza e Maracanaú no território do Alto Alegre? Caso afirmativo, que procedimentos vêm sendo adotados para solucionar este problema?

### **ENTREVISTA 2 – Proprietário de depósito de construção.**

Pretendemos realizar essa entrevista com proprietários de depósitos de construção localizados no loteamento. Faremos inicialmente um levantamento de quantos depósitos existem no local para definirmos uma amostra.

1. Há quanto tempo você trabalha no comércio? Há quanto tempo trabalha com venda de material de construção?

2. O que você fazia antes de trabalhar com a venda de material de construção? E porque você decidiu trabalhar nesse setor?
3. Atualmente você trabalha apenas com a venda de material de construção ou exerce outra atividade?
4. Trabalhar com a venda de material de construção melhorou sua condição financeira?
5. Quantas pessoas trabalham no seu depósito de construção? São pessoas da sua família ou terceiros?
6. O seu depósito tem CNPJ? Caso negativo, por quê?
7. Você mora aqui no Alto Alegre? (se caso afirmativo) Onde você morava antes de vir morar aqui? (se caso negativo) Onde mora?
8. Quando e como você iniciou sua atividade aqui no loteamento Alto Alegre?
9. Quais as principais dificuldades no início de sua atividade no Alto Alegre?
10. Que tipo de mudanças você percebe no bairro desde que iniciou sua atividade?
11. O que você acha da localização de seu ponto?
12. Quais as mercadorias que mais tem saída no seu depósito?
13. Quais os dias com maior volume de vendas?
14. Você vende ou já vendeu fiado?
15. Atualmente as pessoas compram mais a vista ou parcelado?
16. As pessoas pedem indicação a você de pedreiro ou mestre de obras para realização de serviços?

### **ENTREVISTA 3 – Corretores imobiliários locais.**

Pretendemos realizar essa entrevista com corretores que atuam no loteamento, independente se são registrado em conselho ou não (durante a entrevista obteremos essa informação).

1. Há quanto tempo você atua como corretor de imóveis?
2. Há quanto tempo você tem registro no CRECI?
3. Você trabalha como autônomo ou para alguma imobiliária? (caso trabalhe com imobiliária) o que você sabe sobre a empresa na qual você trabalha atualmente (fundação, atuação, dono da empresa)?
4. Em que outras áreas da cidade ou de outras cidades você atua?
5. Os produtos imobiliários do Alto Alegre tem passado por processo de valorização? Por quê?
6. Qual o produto imobiliário (casa solta, casa de vila, casa em condomínio, apartamento, terreno, etc) mais procurado no Alto Alegre?
7. Quais elementos são usados como atrativo para a venda de produtos imobiliários no Alto Alegre?
8. Você sabe em média qual o valor do metro quadrado dos terrenos no local? E dos imóveis construídos?
9. Qual o tempo médio de realização da venda de um produto imobiliário no Alto Alegre? Quais produtos tem a venda mais rápida e quais tem a venda mais retardada?
10. Qual é o perfil dos seus clientes: vendedores de imóveis e compradores de imóveis?



11. Quais são as formas de pagamento dos produtos imobiliários no Alto Alegre? Existe algum tipo de financiamento?
12. Qual é a documentação exigida dos seus clientes (vendedores e compradores) para efetuar o negócio?
13. Que tipo de documento formaliza o negócio?
14. Existe algum fato que dificulta a venda de produtos no Alto Alegre? Quais?
15. Em que parte do Alto Alegre estão os produtos mais valorizados? Por quê?
16. Qual a importância da Estação do Metrô de Fortaleza no Alto Alegre para as vendas? Por quê?
17. Você tem conhecimento de algum investimento público ou privado previsto que possa valorizar mais o bairro? Qual?

#### **ENTREVISTA 4 – morador antigo.**

Pretendemos realizar essa entrevista com moradores mais antigos do loteamento Alto Alegre que serão identificados na aplicação dos questionários.

1. Qual sua atividade, escolaridade e nível de rendimento?
  2. Há quanto tempo você mora no Alto Alegre?
  3. Antes de morar aqui, onde você morava?
  4. Por qual motivo você veio para o Alto Alegre?
  5. Como construiu sua residência? E quais foram as principais dificuldades na construção?
  6. Você poderia descrever como era o Alto Alegre quando você chegou?
  7. Você sabe contar a história de como foi a ocupação do bairro?
  8. No início quando você chegou onde você trabalhava e como ia ao trabalho?
  9. Quando você chegou era mais fácil ir ao centro de Fortaleza, Maracanáu ou Maranguape? E hoje?
  10. Quais as principais alterações recentes na área?
  11. Houve valorização imobiliária em sua área de moradia? Sabe de quanto?
  12. Você conhece muitos terrenos vazios no bairro? Sabe quem são os seus proprietários? Sabe de conflitos em tentativas de ocupação de terrenos vazios? Por que você acha que há resistência de tantas quadras vazias?
  13. Como são realizadas as reivindicações por melhorias no local? O Poder Público as satisfaz?
  14. Como é a relação entre diferentes lideranças comunitárias no bairro? Há conflitos? Há integração nas lutas por melhorias sociais?
- O que você sabe sobre o mercado informal de moradia no bairro, quanto ao aluguel? Tem muita casa à venda ou para alugar no bairro? Você tem idéia da média de preços de venda e de aluguel?

## APÊNDICE C – FORMULÁRIO DE ENTREVISTAS QUALI- QUANTITATIVAS

Dados da Família		
O entrevistado é <input type="checkbox"/> Responsável <input type="checkbox"/> Cônjuge <input type="checkbox"/> Filho <input type="checkbox"/> Outro	Idade:  Sexo: M   F	Grau de instrução: <input type="checkbox"/> Fund. Incompleto <input type="checkbox"/> Fund. Completo <input type="checkbox"/> Médio incompleto <input type="checkbox"/> Médio completo <input type="checkbox"/> Superior incompleto <input type="checkbox"/> Superior completo
Naturalidade:		
Profissão do responsável pelo domicílio:		
Tem mais de uma família morando nesse mesmo terreno?    SIM    NÃO    Qual o nº de famílias?		
Nº de pessoas que moram na casa?		
Quantas trabalham:	Quantas estudam:	
	Estudam em escola pública ou privada?	
Localização dos postos de trabalho:	Localização da(s) escola(s):	
Qual o meio de deslocamento para o trabalho? <input type="checkbox"/> a pé <input type="checkbox"/> Bicicleta <input type="checkbox"/> Moto <input type="checkbox"/> Carro <input type="checkbox"/> Trans. Pub. <input type="checkbox"/> Outro	Qual o meio de deslocamento local de estudo <input type="checkbox"/> a pé <input type="checkbox"/> Bicicleta <input type="checkbox"/> Moto <input type="checkbox"/> Carro <input type="checkbox"/> Trans. Pub. <input type="checkbox"/> Outro	
O responsável pela casa tem outros imóveis? SIM    NÃO (caso afirmativo) Qual bairro?:	A família recebe algum benefício do governo:    SIM            NÃO Qual?	
Histórico da mobilidade residencial da família		Dados da moradia
Situação de domicílio	Tempo de domicílio	Localização (bairro/cidade)
Há quanto tempo você mora nessa casa?		
Alugado ( ) Próprio ( ) Cedido ( ) Ocupado ( )		
Que motivo fez você vir morar aqui?		
Alugado ( ) Próprio ( ) Cedido ( ) Ocupado ( )		
Quantos compartimentos tem a casa?		
Alugado ( ) Próprio ( ) Cedido ( ) Ocupado ( )		
Quantas vezes por semana há coleta de lixo na rua?		
Dados da moradia		
Esta casa é a) Própria	Cite três fatores positivos do bairro.	

b) Alugada c) Cedida d) Ocupada	Cite três fatores negativos do bairro.	
	Você percebe alguma melhoria no bairro depois que chegou aqui? Quais?	
Você está satisfeito no bairro onde mora? SIM NÃO Por quê?		O que você acha que deveria melhorar no bairro?
<b>Aquisição da casa e ocupação do lote (Só é necessário responder se a casa for própria)</b>		
Como você adquiriu essa casa? Adquiriu a casa ou adquiriu apenas o lote para construir?  Como foi o processo de compra?  Caso tenha sido parcelado, quantas prestações foram e qual o preço?  Qual foi o instrumento de venda utilizado (contrato de promessa de compra e venda; acordo verbal; contrato de compra e venda com escritura)?  Atualmente, você tem a matrícula do imóvel registrada em cartório, ou seja, tem o “papel da casa”? Em caso afirmativo, conte como foi o processo para conseguir esse documento.  Você saberia dizer algo sobre como se formou esse loteamento?		
<b>As perguntas abaixo são para os casos de quem “Adquiriu o lote para construir” no item acima.</b>		
Como foi adquirido o terreno? a) Ganhou b) Trocou c) Comprou d) Ocupou	Como você soube desse terreno?	
	Quanto tempo você levou para deixar a casa dessa maneira?	
	Houve algum projeto definido previamente a ser seguido durante a construção da casa? Quem pensou esse projeto? Ele foi seguido? Por quê?	
Você saberia dizer quanto da sua renda por mês era comprometida na construção da moradia?	Quem trabalhou na construção da casa? ( ) Pedreiro contratado ( ) Família ( ) Amigos ( ) Outro _____	
	Você considera sua casa já terminada? Caso não, o que falta para terminar? SIM NÃO	
<b>Vida comunitária e poder local</b>		
Você conhece locais de lazer aqui no bairro? Qual?		

Quais locais você costuma frequentar aqui no bairro? ( ) Igrejas ( ) Casa de parentes ou amigos ( ) Clubes ( ) Outros _____
Quando precisam de atendimento básico de saúde, onde você e as pessoas de sua família procuram atendimento a maior parte das vezes?
Você sabe da existência de alguma associação, conselho, movimento social local? Qual? Você participa de algum? SIM NÃO
Você conhece algum político de influencia no bairro? Ele é "amigo" das associações comunitárias?