

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ - U.F.C.
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM SOCIOLOGIA

FRANCISCO GIOVANI PIMENTEL MOREIRA

O CAPITAL IMOBILIÁRIO E A PRODUÇÃO URBANA DE FORTALEZA: ESTUDO
DE CASO PARA O PERÍODO DE 1950-1970

FORTALEZA
2004

FRANCISCO GIOVANI PIMENTEL MOREIRA

O CAPITAL IMOBILIÁRIO E A PRODUÇÃO URBANA DE FORTALEZA: ESTUDO
DE CASO PARA O PERÍODO DE 1950-1970

Dissertação submetida à Coordenação do
Programa de Pós-Graduação em Sociologia da
Universidade Federal do Ceará, como requisito
parcial para obtenção do grau de Mestre em
Sociologia.

Orientador: Prof. Dr. Daniel Soares Lins

FORTALEZA
2004

FRANCISCO GIOVANI PIMENTEL MOREIRA

O CAPITAL IMOBILIÁRIO E A PRODUÇÃO URBANA DE FORTALEZA: ESTUDO
DE CASO PARA O PERÍODO DE 1950-1970

Dissertação submetida à Coordenação do Programa de Pós-Graduação em Sociologia, da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial para a obtenção do grau de Mestre em Sociologia.

Aprovada em 14/10/2004

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Daniel Soares Lins (Orientador)
Universidade Federal do Ceará-UFC

Prof^ª. Dr^ª Maria Auxiliadora de Abreu Lima Lemenhe
Universidade Federal do Ceará-UFC

Profa. Dra. Maria Ester Dias
Universidade Estadual do Ceará (UECE)

AGRADECIMENTOS

Sou grato em primeiro lugar aos meus colegas e professores do Programa de Pós-Graduação em Sociologia da UFC, pela possibilidade de dividirmos as mesmas angústias e alegrias e pela colaboração intelectual sobre as questões relativas à dissertação, minimizando minhas dificuldades.

Agradeço também os comentários críticos e às sugestões feitas pelas professoras, Auxiliadora Lemenhe e Maria Éster, por ocasião do exame de qualificação, que muito contribuíram para a realização desse trabalho. Sou grato, em especial, ao apoio do professor Daniel Lins por sua orientação precisa, seu apoio e sua amizade.

Por último, não posso deixar de lembrar e agradecer o precioso apoio, sobretudo afetivo, que sempre recebi de meus pais e irmãos, minha companheira, Silvia Góes, minha filha, Ana Carolina, os amigos Fábio e Silvana, cuja convivência, tem me ajudado na tarefa de avançar na minha formação intelectual.

Sumário

Resumo

Apresentação

A ambientação da questão urbana

Recorte temporal

Delimitando o objeto de estudo

Considerações sobre os procedimentos metodológicos

Uma cartografia da urbanização no Brasil

A urbanização em Fortaleza - uma rápida retrospectiva até 1950

O cenário antes da expansão urbana de Fortaleza

Migração, urbanização e mudanças econômicas

A cidade: poder político e econômico

A cidade: centro do poder local e regional

Capital Imobiliário: características, dinâmicas e impasses

Aspectos preliminares

Mercado de terras urbanas e loteamento

O loteamento e o arcabouço jurídico

O agente imobiliário e o mercado de terras urbanas

Imobiliária José Gentil S/A: gênese e identidade

O lugar dos Gentil no espaço social de Fortaleza

Os Gentil: crise e recuperação

Expansão urbana de Fortaleza e as fases de atuação da Imobiliária

A formação do estoque de terras

Relação dos principais imóveis adquiridos e transformados em loteamento

Fases de atuação no mercado de terras

Área de Parangaba

Área de Messejana

Mucuripe - Praia do Futuro

Outras áreas

Novos tempos

Conclusão

Bibliografia citada

RESUMO

O objetivo deste trabalho é elaborar e analisar o papel do capital imobiliário, mais precisamente dos loteadores de terras urbanas, no processo de urbanização ocorrido na cidade de Fortaleza, entre as décadas de 1950 e 1970. Para tanto, elegemos a Imobiliária José Gentil S/A, cujas evidências apresentadas ao longo do estudo nos permite afirmar que foi a empresa mais atuante no mercado de terras urbanas de Fortaleza, no período considerado, seja pelo volume de negócios, seja pelo poder simbólico que encerra em si mesma. Mostramos um tema-a atuação da Imobiliária, inserido em movimentos que dizem respeito ao crescimento socioeconômico da cidade, ao exercício das várias formas de poder e da construção de redes que criam e reproduzem as relações de dominação no âmbito de um processo social dessa magnitude, marcado por práticas clientelistas, personalistas e centralizadoras que têm dado a tônica do processo político e social em Fortaleza.

Finalmente, fundados no instrumental teórico que nos orientou, mostramos de maneira empírica como a sucessão de fatos socioeconômicos foi tecendo um cenário propício a atuação de um grupo social ligado ao setor imobiliário/fundiário, que, municiados pela posse de capital econômico e prestígio social, agiu com censo de oportunidade objetivando, antes de qualquer outra coisa, a acumulação de riqueza e poder, pilares de sustentação dos grupos e classes dominantes locais.

SUMMARY

The objective of this work is to elaborate and to analyze the paper of the real estate capital, more precisely of the seller of urban lands, in the urbanization process happened in the Fortaleza city, among the decades of 1950 and 1970. For that reason, we chose José Gentil S/A Real estate, whose evidences presented along the study allows us to affirm that it was the most active company in the market of urban lands of Fortaleza, in the considered period, be for the volume of businesses or be for the symbolic power that it contains in itself. We showed a theme- the performance of the Real estate, inserted in movements that concern the growth social- economic of the city, to the exercise in the several ways of power and construction of nets that they create and reproduce the dominance relationships in the extent of a social process of such magnitude , marked by practices (clientelistas, personalistas) and centralizing that they have been giving the tonic of the political and social process in Fortaleza.

Finally, founded in the instrumental theoretical that guides us, we showed in an empiric way how the succession of social- economic facts went weaving a favorable scenery the performance of a linked social group to the real estate (fundário) section, that, owners the economical capital and social prestige, acted with opportunity sense aiming at, before any other thing the wealth accumulation and power, pillars of support of the groups and local dominant classes.

APRESENTAÇÃO

Este trabalho pretende ser uma análise das formas de inserção do capital imobiliário na produção do espaço urbano de Fortaleza a partir do estudo do caso da Imobiliária J. Gentil S/A, empresa loteadora que marcou época, a partir dos anos 50, no processo de expansão urbana. A principal preocupação do estudo foi captar as dinâmicas que orientam uma empresa familiar vinculada ao capital mercantil, durante sua fase áurea de atuação, quando ficou conhecida como a maior loteadora de terrenos urbanos em Fortaleza.

O destaque para os fenômenos sociais verificados no tempo tenta reconstruir o contexto sócio-histórico, no sentido de estabelecer correspondências de ordem causal que demonstrem tanto a influência exercida pela empresa, mas, também, como conseguia captar o sentido de tais fenômenos, desenvolvendo estratégias que permitiram lograr êxitos econômico-financeiros e lugar de destaque na hierarquia do poder dominante da cidade durante determinado período.

O recorte temporal é uma tentativa de apreender tais dinâmicas numa quadra histórica em que o objeto de estudo deste trabalho, a Imobiliária José Gentil S/A desenvolve e alarga sua atuação empresarial, até então quase totalmente circunscrita à obtenção de renda patrimonial oriunda de aluguéis de imóveis, para tornar-se protagonista no crescimento do mercado de terras urbanas em Fortaleza- loteamentos- quando o solo passa, então, a constituir fator de remuneração do capital, cuja existência, até meados da década de 1950, guardava estreita ligação com o perfil acanhado que ainda dominava a capital cearense.

Com efeito, conforme dados do IBGE, em 1950 a população da cidade de Fortaleza era de 270.160 habitantes, passando para 857.980, em 1970, crescimento exponencial superior a de outras capitais nordestinas no mesmo período. Ainda, se até a década de 1960 a cidade exercia seu poder de influência sobre uma área de 250 mil quilômetros quadrados,

ao final da década de 1970, pulou para aproximadamente 400 mil quilômetros quadrados. É assim que Fortaleza vai se transformar num dos maiores centros metropolitanos do país, produzindo com a intensidade dos grandes centros urbanos os complexos e heterogêneos problemas que afligem nossos contingentes populacionais.

Portanto, é nesse quadro que a Imobiliária José Gentil S/A desenvolveu um notável programa de compra e venda de terras em Fortaleza (do ponto de vista da ação empresarial/mercantil), dinamizando o mercado local de terras urbanas com uma quantidade considerável de loteamentos, a maioria localizados nas novas áreas de expansão da cidade - hoje zonas sócio-espaciais que formam nossa periferia urbana. É com a análise dessa ação empresarial, suas especificidades, implicações e desdobramentos que nos propomos a desenvolver este trabalho.

O objetivo deste trabalho é, portanto, contribuir para a análise deste momento em que a urbanização de Fortaleza se intensifica, avaliando a forma de atuação daqueles que reputamos como personagens centrais desse processo empresários imobiliários/ fundiários na produção do espaço urbano de Fortaleza, enfatizando, ainda, os resultados advindos desse processo tanto no que tange a nova estrutura urbana, mas também quanto às dimensões socioeconômicas, políticas e culturais da cidade.

Para tanto, essa dissertação está organizada em seis capítulos além dessa apresentação. No primeiro procuramos demarcar os espaços próprios de um trabalho acadêmico, introduzindo o leitor no tema geral do estudo ao explicitar a justificativa, delimitar o objeto e descrever o ambiente que o envolve. Tendo, como pano de fundo, os aspectos gerais da urbanização brasileira, o segundo capítulo descreve, à luz da literatura pesquisada, o quadro geral da cidade de Fortaleza no período que antecede o recorte temporal do nosso estudo. Nos capítulos 3 e 4 fazemos um balanço sobre a produção teórica - clássica e contemporânea - destacando os conceitos-chave do trabalho. No capítulo 5 descrevemos a empresa em pauta, a partir de sua fundação, passando pela identificação de seus quadros dirigentes, descrição de suas características e de sua posição no interior do setor dominante local. Em seguida apresentamos a ação da empresa no recorte temporal

dado, identificando os principais loteamentos implantados e comercializados. Finalizando, apresentamos nossas conclusões.

Convém alertar o leitor quanto a uma questão de método. Ressaltamos o fato de que utilizamos em nossos diálogos com os autores que nos dão suporte teórico, uma metodologia dinâmica. Isto é, em vez de confinar os pensadores a um capítulo teórico, procuramos, de comum acordo com nosso orientador, estabelecer esse diálogo à medida que nossas análises, derivadas de dados empíricos, o suscitavam.

Nossa relação com os autores aconteceu sempre a partir de uma necessidade teórica condizendo com nossas análises e dados pesquisados. De fato, a nossa relação com o universo teórico que é necessário a todo trabalho de averiguação acadêmica, foi marcada pela necessidade objetiva. Os autores foram convocados à medida que suas teorias podiam ampliar nossa pesquisa. A eles devemos muito. Foi uma relação com intercessores e não com desconhecidos. Um laço afetivo se estabeleceu entre nossas demandas teóricas e as respostas por eles apresentadas.

A Ambientação da Questão Urbana

No Brasil, a maioria das análises acerca do processo de urbanização e seus efeitos sócio-econômicos e culturais sobre as populações que vivem nas cidades, especialmente nas grandes metrópoles, tem priorizado temas relacionados com a chamada problemática do cotidiano urbano. Assim, estudos sobre a violência, bolsões de pobreza, exclusão e marginalidade urbana têm dominado a produção sociológica, no mais das vezes elegendo como atores principais dessas investigações os movimentos populares, organizações sociais e o Estado, a partir das análises de políticas públicas setoriais. (KOWARICK, 2000)

A produção referente ao processo de urbanização de Fortaleza insere-se, igualmente, nessa linha geral, notadamente diante dos graves problemas urbanos que foram sendo incorporados à cidade ao longo dos anos. As lutas por moradias, as lutas pela defesa e conservação do meio ambiente e do patrimônio cultural, assim como as lutas contra a

remoção abrupta de comunidades para dar lugar a empreendimentos privados e públicos, são temas recorrentes no pensamento social local cuja contribuição tem animado o debate sócio-político em nossa cidade em particular, e em nosso Estado, em geral.

Para Nunes, a sociologia urbana no Brasil produziu vasta literatura fundada no enfoque utilitarista, em virtude dos graves problemas de infra-estrutura que marcam as cidades brasileiras, destacando:

A produção intelectual condicionou-se às evidências empíricas de que a transferência da população do campo para as cidades apresentava, aos nossos olhos, o que se traduzia nas carências absolutas de condições materiais básicas para uma vida numa cidade. A noção de déficit permeava as análises. Esquecia-se, muitas vezes, de que a urbanização brasileira se efetivou num período de tempo extremamente curto comparada, por exemplo, àquela secular vivido pela Europa. Em três décadas passamos de uma sociedade a dominante agrária para uma outra, urbana industrial: em tais condições, são absolutamente esperados déficits nos estoques de infraestrutura urbana. (NUNES, 1999, p. 1 e 2)

Essa abordagem, que via no Estado a tarefa de ser o único agente responsável pela oferta de bens urbanos à população, alimentou o planejamento urbano no século XX, eximindo quase que totalmente outros setores do processo urbano, notadamente aqueles que obtiveram ganhos e lucros extraordinários (capital imobiliário), de maiores obrigações. Esse modelo só recentemente entrou em declínio com a expansão do neoliberalismo e o enfraquecimento do Estado-Nação, apontando para a necessidade de se pensar a problemática do tempo, do espaço e da ocupação sob prismas ampliados e teorias revisitadas. (MARICATO, 2000).

Assim, alguns autores abordaram a construção física e a evolução sócio-espacial da cidade a partir das linhas teóricas que relacionam o processo de urbanização com o fenômeno da dependência, traço dos países da periferia capitalista. (MARQUES, 1986)

Este trabalho tem outra perspectiva. A preocupação central será a análise da formação e a atuação do capital imobiliário no processo de urbanização de Fortaleza

ocorrido a partir de 1950, quando se verificaram profundas modificações na estrutura física da cidade permitindo que chegássemos ao final do século XX como uma das maiores metrópoles nacionais.¹ Trata-se de desvendar o papel exercido pela fração preponderante do capital imobiliário naquele período - os loteadores de terras urbanas - na produção de um novo espaço na capital cearense, momento privilegiado para acumulação de riquezas e obtenção de prestígio social pelos mesmos, uma vez que, a dinâmica desse processo propiciou a esse grupo social lugar destacado na estrutura sócio-econômica da cidade na época, sobretudo pelo fato de ofertarem lotes de terrenos com financiamento direto a uma clientela cada vez maior, garantidora de forte demanda por espaço físico necessário à construção de residências. Com efeito, diante do crescente fluxo migratório, interior-capital, a maioria desses loteamentos foi destinada aos setores subalternos (operários, comerciários, trabalhadores autônomos, etc), cuja origem é majoritariamente do interior do Estado.

Também merece se observar que o aumento de setores médios na estrutura social fez surgir um segmento do mercado de terras urbanas destinadas a profissionais liberais, funcionários públicos graduados, empresários etc. Ainda é possível constatar que esses empreendimentos possuem duas diferenças básicas. Aqueles, destinados à população de baixa renda, são ofertados nas regiões periféricas, regiões estas desprovidas, em sua grande maioria, de serviços e equipamentos urbanos, inclusive os que a legislação “obriga” o loteador a implantar. Os destinados aos setores mais bem aquinhoados, estão em regiões mais valorizadas e com infra-estrutura urbana implantada de forma razoável, decorrente da atuação do poder público que carrega investimentos para essas partes da cidade.

De acordo com o depoimento espontâneo de um grande loteador fortalezense, embora todos seus loteamentos tenham proporcionado enormes ganhos econômico-financeiros, sua preferência era pelos chamados loteamentos populares. Disse-nos ele:

Ganhei muito dinheiro com loteamentos. Mas, os que me deram mais lucro foram os populares. Esses nós não precisávamos fazer quase nada. Bastava abrir a

¹ De acordo com censos demográficos, a Região Metropolitana de Fortaleza ocupava a sétima posição no *ranking* das regiões metropolitanas do país no ano 2000, com um total de 2.901.040 habitantes.

principal e algumas ruas, locar os lotes e colocar para vender. Todo mundo comprava, tudo na base da confiança.

Este discurso denota as características gerais dessa fração do capital imobiliário em nossa cidade. Ele permite, também, inferir que a atuação do poder público, no que diz respeito à atribuição reguladora da atividade privada, ao exigir a aplicação das disposições legais (Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano), foi marcada por uma debilidade cujas causas tentaremos explicitar ao longo do trabalho.

As práticas empresariais e as articulações com o poder público levadas a cabo pelos proprietários de loteamentos urbanos em Fortaleza, no período dado, nortearão esse estudo. Para tanto, utilizaremos categorias como acumulação urbana, cidade, poder, dominação, patrimonialismo, tradição, modernidade, estrutura e espaço social, na perspectiva de conseguir o respaldo teórico-metodológico² adequado ao delineamento das várias conexões que marcam a ação do capital privado na promoção e produção de uma parte significativa da territorialidade urbana de Fortaleza, a partir da metade do século XX.

Recorte temporal

O período de 1950 a 1970, como corte temporal, não será utilizado de forma rígida. No entanto, os registros pesquisados mostram claramente que o capital imobiliário, aqui representado por loteadores de terras urbanas, tem nesse período um lócus privilegiado para a acumulação de riquezas. Com efeito, enquanto o poder público (Prefeitura Municipal de Fortaleza) desencadeava um programa de obras públicas, notadamente com o alargamento do sistema viário, com destaque para o primeiro trecho da avenida perimetral, ligando a Barra do Ceará ao Mucuripe através dos bairros periféricos, o capital imobiliário avançou rapidamente na aquisição de vastas áreas de terras que viriam a se constituir num grande

² Parte do quadro teórico-metodológico que utilizaremos, por sua adequação à análise e interpretação do processo de expansão urbana verificado em Fortaleza, é encontrado em trabalhos desenvolvidos no âmbito do programa de pesquisa coordenado pelo Professor Luiz César de Queiroz Ribeiro, no Instituto de Planejamento Urbano e Regional-IPPUR/UFRJ.

número de loteamentos e, posteriormente, bairros com fortes densidades populacionais em Fortaleza, destinados à população de baixa renda.

Por outro lado, como iremos demonstrar adiante, nossa principal referência no campo imobiliário (Imobiliária José Gentil S/A) implantou e comercializou a maioria de seus loteamentos no período em questão.

Ainda, a partir dos anos de 1950, inicia-se o veloz processo que levaria ao desaparecimento de inúmeras propriedades rurais que circundavam Fortaleza, cuja maioria deu lugar ao surgimento de loteamentos.³

O empresário imobiliário foi protagonista desse processo, criando e desenvolvendo estratégias fundadas nos poder econômico e político que ele detinha, cujo resultado mais visível foi a afirmação do crescimento urbano de Fortaleza, como algo inevitável e necessário, diante do quadro de intensas mudanças sócio-econômicas e culturais que se sucediam em Fortaleza. Com efeito, a instalação da sede do Banco do Nordeste do Brasil S/A (1954), a criação da Universidade Federal do Ceará (1955) e a chegada da Energia da Usina de Paulo Afonso (1963) foram eventos que serviram de incentivo para a criação das condições objetivas que viriam a transformar Fortaleza no centro hegemônico da economia do Estado; por conseguinte, aumentando velozmente seu poder de atração sobre as populações do interior do Estado, em busca da melhoria da qualidade de vida.

É nesse contexto histórico que a expansão urbana de Fortaleza é desencadeada, tornando-se o lócus privilegiado para a atuação de um reduzido grupo de empresários imobiliários que passaram a explorar o comércio de terras urbanas, sob a égide da acumulação de capital. E, concomitantemente, contribuindo, decisivamente, para a

³ Uma das maiores propriedades rurais, Fazenda São Paulo, que circundava Fortaleza pertencia ao fazendeiro Washington Soares. O latifúndio começava à margem direita do rio Cocó e seguia até a lagoa da Precabura. Após a morte do fazendeiro em 1947, a Fazenda São Paulo foi dividida entre os seus sete filhos. Esses, por sua vez, transferiram ao capital imobiliário essa herança. A Imobiliária José Gentil adquiriu várias glebas, algumas mais tarde loteadas. Uma parte remanescente desses terrenos hoje compõe o Parque Ecológico do Cocó, objeto de disputa judicial entre a família Gentil e o Governo do Estado, em torno do valor da desapropriação para implantação do parque. Também originária da Fazenda São Paulo, é a área onde foi edificado o Shopping Iguatemi, de propriedade do grupo empresarial Jereissati.

produção de uma realidade sócio-espacial que traz em seu bojo as marcas de uma cidade grandiosa e problemática, onde se produz e reproduz gestos e símbolos que misturam o tradicional e o moderno, o conservadorismo e as mudanças contidas. Enfim, ambigüidades e contradições comuns à maioria das cidades brasileiras. Trata-se, de acordo com Alba Zaluar, “de refazermos a história de nossas cidades enfatizando a participação das grandes famílias e dos novos comerciantes e construtores da cidade, para entendermos nosso atual quadro de desordem urbana”. (ZALUAR, 2000).

No entanto, penso que um esclarecimento se faz necessário. Não se trata de defender a hipótese de que o capital imobiliário criou e impôs um modelo de expansão urbana à cidade. Ao contrário ele soube, a partir de condições forjadas socialmente, num dado momento histórico, perceber e apropriar-se das oportunidades surgidas, desenvolvendo estratégias de ações voltadas ao seu objetivo primordial: a acumulação de capital. Diante dessa premissa, o presente estudo busca descortinar a realidade histórico-social que permitiu encaixar os projetos empresariais dessa fração do capital dentro do quadro de avanço das relações capitalistas em Fortaleza - capital de um dos Estados mais pobres do país - com acelerada produção do novo espaço urbano e o surgimento de uma nova estrutura social, agora mais diversificada no que tange às classes e aos grupos que a compõem, com lugares físicos definidos de acordo com uma posição ocupada por estes grupos na hierarquia social.

Delimitando o objeto de estudo

Para que o estudo aprofunde com maior vigor a atuação desse grupo social, focalizaremos a trajetória da maior empresa loteadora de Fortaleza no momento histórico definido, uma vez que, a nossa pesquisa constatou que esta empresa foi responsável por cerca de quarenta por cento dos loteamentos implantados em Fortaleza, no período considerado. Trata-se da Imobiliária José Gentil S/A, empresa imobiliária fundada em 09 de dezembro de 1933, tendo a frente o coronel José Gentil Alves de Carvalho, comerciante, banqueiro, proprietário de imóveis urbanos e chefe de uma família (Gentil), ainda inserida no sistema patriarcal/ patrimonialista.

Assim, além de ser uma empresa bastante representativa do mercado imobiliário (comércio de lotes urbanos) no dado momento histórico, permite ainda uma melhor elaboração acerca das relações entre a administração pública e empresas e grupos de interesse específicos, a partir das dimensões econômica e política.⁴

Eleger grupos sociais vinculados aos nossos setores dominantes como objeto de estudo, num Estado como o do Ceará, onde esses setores mantêm-se fechados, principalmente no que diz respeito a sua própria história, restritos que são a abrir-se e deixar-se conhecer à opinião pública, salvo quando se tratam de manifestações de caráter laudatório, aumenta as dificuldades para o pesquisador na busca de fontes de informações, inclusive, documentais. Com relação ao grupo (empresa) em questão, os problemas aumentam quando se leva em conta dois aspectos relevantes, a saber: o primeiro, refere-se à questão da propriedade fundiária (fator de grande importância em qualquer análise sobre a urbanização do Brasil), um dos pilares do poder histórico de nossas elites dominantes e que ocupa papel central na maioria dos conflitos por espaço e poder, até hoje existentes no Brasil; o outro motivo, o tipo de articulação que marca a atuação do empresariado em nosso país com o poder público, que ganha contornos especiais quando verificamos nosso processo político-administrativo. Percebem-se nele as imbricações entre as esferas do público e do privado e as tentativas de escondê-las. Cabe salientar-se como esses dois aspectos, intimamente ligados à trajetória da maioria dos nossos grupos empresariais, mantêm-se convenientemente escondidos na história oficial desses grupos.

Em que pese tais dificuldades, a convicção da importância de tentarmos compreender o caráter das mudanças ocorridas em Fortaleza, no período histórico definido para o estudo, quando a cidade transforma-se em todas as suas dimensões e, por outro lado, destaca-se a atuação de uma fração dos grupos economicamente dominantes e suas relações de poder com o Estado e com a sociedade de forma geral, motiva o pesquisador a contribuir

⁴ Os diretores da Imobiliária José Gentil S/A, ao longo do tempo, criaram e desenvolveram elos entre o campo empresarial e o político (administração pública), como veremos a seguir.

para o conhecimento do nosso processo histórico e social, mormente quando perduram fatos de um passado recente, que ainda repercutem fortemente nos dias de hoje.

Considerações sobre os procedimentos metodológicos

A pesquisa foi desenvolvida com a utilização de fontes primárias (pesquisa documental), compreendendo principalmente a leitura dos atos societários da Imobiliária José Gentil S/A (atas arquivadas na Junta Comercial do Estado do Ceará), os registros cartorários (cópias de escrituras de compra e venda de extensas glebas de terras de onde surgiram os vários loteamentos), leis, decretos, portarias e demais atos emanados do poder público divulgados por órgãos oficiais e a consulta a periódicos da época. A pesquisa entre esses documentos buscou descortinar as nuances que os inspiraram, superando as formalidades contidas nos mesmos.

Por outro lado, ficou claro que, para uma boa interpretação e compreensão dos significados históricos do acervo documental, que serviu de base à investigação, foi importante, em boa medida, a complementação com fontes orais⁵, como garantia que deles não se extraíssem interpretações fragmentadas. Ainda mais, é fundamental a correta identificação das referências pessoais, do pensamento, da cultura vigente no período histórico definido para o estudo, sobretudo quanto ao ambiente dos grupos dominantes de Fortaleza.

A pertinência dessa preocupação está vinculada a preocupação que tivemos de reconstituir historicamente o ambiente no qual estava inserida a Imobiliária José Gentil, a partir da sua fundação. O estudo tenta recompor as condições históricas e sociais para nelas circunscrever o seu objeto. Deste modo a permitir o exame das várias dimensões sociais e

⁵ A busca de fontes orais de informação deve ser precedida de cuidados com a qualificação social dos informantes. Como ensina Bosi, no seu estudo sobre a memória dos velhos, os entrevistados têm que atender os requisitos exigidos pelo estudo. Dessa maneira, para o que aqui interessa, a seleção recai sobre aqueles que tenham mantido contatos relativamente estreitos com a Imobiliária José Gentil e seu corpo de dirigentes. (BOSI, 2001).

representações simbólicas vigentes e determinar a influência mútua entre o objeto de estudo e a sua época. Essa preocupação tem sua justificativa a partir do pressuposto que estabelece que o sujeito e sociedade não são opostos, ao contrário interagem, malgrado as diferenças e singularidades e, portanto, necessitam receber tratamento histórico-analítico.

Merece que se ressalte outras dificuldades específicas que se impõem a estudos desta natureza. Neste caso, duas se destacam. A primeira, a enorme resistência de membros da família Gentil de prestar informações, sobretudo aquelas relacionadas à construção do patrimônio familiar; à crise atravessada no final dos anos de 1950 e, mais importante para esta pesquisa, à reconstrução conduzida a partir dos anos 60. A segunda, a inexistência de qualquer sistematização, mesmo de caráter laudatório, sobre a família Gentil ou seus membros individualmente, em que pese a existência de um farto material disseminado pelos jornais locais, com predomínio de matérias veiculadas nas chamadas colunas sociais.

Observe-se que está envolvida aqui também a nossa familiaridade com o objeto e o tema dessa pesquisa quanto à trajetória do pesquisador cuja vida profissional tem ligação com o grupo empresarial da família Gentil.

De acordo com Oliveira:

Em princípio promover a consonância entre pesquisa e biografia é altamente estimulante, pois atribui vida ao estudo, retirando da produção intelectual poeiras de artificialismo, que recobrem parte da pesquisa acadêmica ou, senão isso, que acabam contribuindo para a representação social da universidade como redoma, imagem que ainda encontra ressonância no conjunto da sociedade.

No entanto, continua Oliveira:

A incorporação da experiência vivida pode conferir alma à pesquisa, mas ceder às verdades cristalizadas, a fórmulas vulgares, a esquemas reducionistas, mesmo supostamente didáticos, tudo isso pode trazer resultado inverso, o da mortificação. (OLIVEIRA, 1998, p. 19).

Por essas razões, sobretudo no que diz respeito à familiaridade com o meio pesquisado, nossa escolha metodológica aproxima-se da Escola de Chicago. Os sociólogos dessa escola se interessam pelos processos sociais “cotidianamente observáveis” que nascem da “interação dos atores sociais”. O paradigma interacionista postula levar em consideração os sujeitos “como atores susceptíveis de escolha, de iniciativas, de estratégias”. O interacionismo faz do ator individual uma unidade de análise. Serão observadas, sobretudo, as competências e performances dos atores, “seus saberes, suas esperas e expectativas, a forma como operam seus papéis”. (BECKER, 1985, p.16 e seguintes). A flexibilidade desse método nos permitiu utilizar, simultânea e alternadamente, a observação participante (*in side*) e o trabalho *ad oc* (documentação, arquivos etc).

Assim, uma vez advertido desses obstáculos, o estudo procurou evitar armadilhas que viessem a comprometer o resultado final. Para tanto, foram tomadas precauções no sentido de rejeitar deduções fundadas nas aparências ou em idéias pré-concebidas, buscando captar-se os fatos e representações primordiais aos objetivos da investigação.

Uma cartografia da urbanização no Brasil

A revolução de 1930, que rompeu com o pacto oligárquico da Velha República e quebrou a hegemonia política do setor agrário, é o marco histórico das profundas mudanças que passaram a orientar a sociedade e a economia brasileiras. A industrialização, em oposição ao modelo econômico agro-exportador, induzirá a passagem de uma sociedade, predominantemente agrária, para uma outra, urbano-industrial.

No entanto, é a partir da década de 1950 que a urbanização brasileira inicia sua consolidação com as maciças transferências de grandes contingentes populacionais do campo para as cidades. Em 1970, de acordo com os dados censitários, a população urbana supera a rural. É o que demonstra a tabela abaixo.

População Residente - urbana e rural - no Brasil de 1950 a 1970.

Ano	Urbana	Rural	Grau de Urbanização
1950	18.782.891	33.161.506	24,38%
1960	31.303.034	38.767.423	34,22%
1970	52.084.984	41.054.053	48,04%

Fonte: IBGE, Anuário Estatístico do Brasil, 1990.⁶

Ainda durante a primeira república, em que pese o fato de o poder político e econômico encontrar-se no setor rural, já se verificava mobilidade populacional (migração campo/cidade), vez que as cidades já exerciam o papel de referência para atuação comercial e política das elites nacionais (CARDOSO, 1972). Articuladas, assim, com as atividades agrícolas, as cidades mantinham e centralizavam os principais serviços públicos, a intermediação comercial e financeira e os serviços necessários à exportação e importação. Pela importância regional para a economia, algumas cidades começaram a despontar como centros regionais no início do século XX: no norte, Belém e Manaus; no nordeste, Salvador, Recife e Fortaleza; no sul, Porto Alegre e Curitiba; no centro-oeste, Cuiabá; no sudeste, Rio de Janeiro (Capital da República) e São Paulo. Vale lembrar que todas essas

idades eram capitais de seus respectivos estados, portanto, sede do poder político local o que lhes garantia posição superior em relação às demais no interior de cada unidade da federação. (BRITO; AMARAL, 2001).

Como vimos acima, em 1950 pouco mais de 36% da população brasileira vivia nas cidades. Nas décadas seguintes esse percentual cresce rapidamente, com o aumento da taxa de migração campo-cidade cuja intensidade é notável até 1970. As cidades se expandem de forma crescente podendo ser visualizadas as grandes transformações físicas (estruturais) a que são submetidas. Mas, igualmente importante, a própria sociedade brasileira vai-se urbanizando cada vez mais, incorporando noções e comportamentos constitutivos de uma nação que busca a modernização de suas estruturas através da própria urbanização.

Como bem aponta Faria, foram grandes e decisivas as transformações conhecidas pela sociedade brasileira no seu rápido processo de urbanização, transformações essas que trouxeram no seu interior toda a carga de contradições que tem acompanhado nossa trajetória de país, que apesar de ter atingido níveis de excelência em alguns setores, debate-se, ainda hoje, com sérios problemas estruturais bloqueadores do seu desenvolvimento pleno. A propósito, vale a pena citar Faria:

Entre 1945 e 1980 a sociedade brasileira conheceu taxas bastante elevadas de crescimento econômico e sofreu profundas transformações estruturais. Ficou para trás a sociedade predominantemente rural cujo dinamismo fundava-se na exportação de produtos primários de base agrícola, e emergiu uma completa e intrigante sociedade urbano-industrial. Complexa porque marcada pelos processos que constituíram, entre nós, uma das maiores economias contemporâneas. Intrigante porque, afora sua complexidade e seu tamanho, essa economia de base urbana e industrial localizada na periferia da economia mundial crescentemente industrializada esteve-e está longe de apresentar as características das sociedades industriais avançadas, mesmo quando aquelas se encontravam em níveis comparáveis de desenvolvimento de suas forças produtivas: pode se tratar de um mesmo gênero, mas é, definitivamente, uma nova espécie. (FARIA, 1991, p. 102).

⁶ De acordo com o IBGE, atualmente o Grau de Urbanização de Fortaleza é de 85%.

A urbanização em Fortaleza – uma rápida retrospectiva até 1950

O primeiro plano urbanístico de Fortaleza foi elaborado, em 1875, por Adolfo Herbster, arquiteto pernambucano de ascendência suíça. Durante mais de cinquenta anos, a cidade não conseguiu que seu perímetro urbano fosse muito além do seu centro histórico. Várias foram as intervenções urbanas entre o final do século XIX e a Primeira República, sempre buscando embelezar e incorporar gostos e padrões de fora, notadamente aqueles de origem européia.⁷

Em 1933, agora sob os auspícios das mudanças políticas derivadas da revolução de 1930, é elaborado o novo Plano Diretor de Fortaleza pelo arquiteto Nestor de Figueiredo. De acordo com Marques, “Esse plano foi concebido dentro dos mais modernos princípios urbanísticos da época, divulgados na mesma ocasião pela Carta de Atenas. Previa o zoneamento urbano, o aumento da população, a solução dos problemas de circulação de pedestres e até de veículos, estes introduzidos há pouco (1909) na cidade”. (MARQUES, 1986, p. 113)

Posteriormente, em 1947, outra tentativa de planejamento urbano, agora sob a responsabilidade do engenheiro cearense Saboya Ribeiro, previa inúmeras medidas que visavam a impedir o aparecimento de problemas urbanos previsíveis.

Essas tentativas de planejar o crescimento da cidade, que se tornara inevitável diante da escolha pela crescente urbanização em vigor no país, traziam consigo uma forte influência dos modelos de planejamento urbano-modernista, cuja ênfase maior encontrava-se na atuação do Estado e o papel a ele atribuído de agente garantidor do equilíbrio econômico-social. (MARICATO, 2000). Na mesma linha, Ribeiro lembra que a questão

⁷ Sobre as intervenções urbanas nesse período da história de Fortaleza, ver a notável obra de Sebastião Rogério da Ponte, *Fortaleza Belle Époque: reformas urbanas e controle social (1860-1930)*, que nos mostra um conjunto de transformações na vida cotidiana da cidade com a adoção de modismos bem ao gosto de nossas elites, cuja influência irradiou-se socialmente. Além disso, mostra a ação do poder público na implementação de medidas saneadoras procurando melhorar o padrão de higiene da população, uma vez que grande parte vivia em péssimas condições.

urbana passou a ser um problema do modelo de desenvolvimento econômico que emergiu após a guerra, fundado na adoção de uma estrutura modernizante de planejamento, onde o Estado exerceria maior capacidade regulatória com o uso de mecanismos (Leis de zoneamento e de parcelamento do solo urbano, códigos de posturas, códigos de obras etc. RIBEIRO, 1996).

Ocorreu que esses planos não foram implementados. De um lado, o poder público municipal não teve forças suficientes para levá-los adiante; por outro lado o choque com os interesses de alguns proprietários fundiários/ imobiliários e falta de elementos motivadores da sociedade para acompanhar as ações vindas do poder público condenaram essas idéias. Com efeito, um dos principais fatores que impediu a realização foi justamente a necessidade de desapropriação de terras particulares para abertura de ruas e avenidas, inviabilizada devido à falta de recursos financeiros e força política, no âmbito da administração municipal.

A forte resistência de setores dominantes em ver parte de seu patrimônio privado tornar-se público, além do aspecto financeiro acima aludido, têm, na nossa opinião, componentes subjetivos que estão para além da racionalidade presente na concepção desses planos. Com efeito, não raro a subjetividade mina o racional, o que nos permite afirmar que os projetos e cálculos destinados a nortear o crescimento de uma cidade, concebidos numa perspectiva de progresso linear, irreversível e definitivo, são altamente vulneráveis e propensos à interrupção. Essa subjetividade estava embutida, aliás, podemos afirmar que ainda está, na norma jurídica da propriedade privada, no caso em questão, com destaque para a propriedade da terra, um dos principais pilares da dominação de classe historicamente estruturada no Brasil. A terra tem, desde 1850, conforme a Lei no. 601 (Lei de Terra), seu acesso negado aos setores subalternos da sociedade brasileira (BALDEZ, 2003, p. 76), pela ação do próprio Estado⁸. Esse estado de coisas constitui-se num dos

⁸ A Lei de Terra constituiu-se num dos fundamentos para o desaparecimento do mercantilismo baseado na economia escravista. A necessidade de se promover a colonização e centrar na propriedade fundiária a dinâmica da economia está clara na ementa da aludida lei: “Dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por título de sesmária sem preenchimento das condições legais, bem como por simples título de posse mansa e pacífica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas concedidas a título oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colônias de

fatores inibidores do nosso desenvolvimento social, cujos reflexos são encontrados, com certa facilidade, em nossas cidades, obrigadas ao crescimento desordenado e não planejado.

De forma geral, registra-se um descompasso entre idéias, planos urbanísticos e a realidade física (o espaço urbano produzido). Merece observar-se, consubstanciando-se essa linha de pensamento, que a inexistência da participação popular, no caso de Fortaleza, é uma das marcas das relações de poder onde seus detentores, de forma geral, vêem os setores populares como inaptos (excluídos), o que muito contribuiu para aumentar a dissonância entre os planos concebidos e seus resultados práticos.⁹

No entanto, parece evidente que além das rígidas posições em defesa de seus interesses por parte do poder patrimonial¹⁰ e maior capacidade de resolução da parte do Estado, outros fatores contribuíram, sobremaneira, para as limitações urbanísticas impostas à cidade. Com efeito, mesmo na posição de Capital do Estado e centro para onde convergiam as principais ações dos setores público e privado, é patente a defasagem da economia de Fortaleza em relação a outras capitais onde o processo de industrialização, força motriz da urbanização, ocorreu como maior velocidade, caso de São Paulo e Rio de Janeiro. A indústria só assumirá lugar de maior destaque, no âmbito da nossa economia, com a operacionalização da Sudene, ou seja, a partir da década de 1960, alimentando e impulsionando o mercado interno, até então em segundo plano.

Segundo José Borzachiello da Silva:

A capital cearense exemplifica a fase em que o país tinha sua economia voltada para o mercado externo, com uma enorme dependência da exportação de produtos primários ligados ao extrativismo e à agricultura. Uma rápida observação no arranjo espacial de Fortaleza, nos arredores de seu centro tradicional e de seu antigo porto, o do Poço das Dragas, permite verificar a permanência de antigos

estrangeiros, autorizado o governo a promover a colonização estrangeira na forma que declara”. (BALDEZ, 2003; SMITH, 1990).

⁹ Com relação aos movimentos populares de pressão por participação nos destinos da cidade etc., é um fenômeno relativamente novo em todo o país, datando de década de 1980 o surgimento dos mesmos. Com a promulgação da Constituição de 1988, os movimentos sociais urbanos ficaram mais visíveis e fortalecidos em suas práticas.

¹⁰ Referimo-nos, aqui, ao conceito de patrimonialismo, a ser explorado mais adiante.

armazéns de estocagem e beneficiamento daqueles produtos oriundos do sertão (SILVA, 2000, p. 217).

Dessa maneira Fortaleza, até a metade do século XX, mesmo na condição de Capital do Estado, quanto à dimensão econômica, tinha sua força no fato de ser um centro regional de importação e exportação de mercadorias. Por outro lado, a falta de setores médios expressivos (profissionais liberais, pequenos empregadores e funcionários públicos graduados) produzia um forte desequilíbrio social no que uma minoria (poder patrimonial) detinha o monopólio dos bens culturais, cultuando o gosto pelo refinamento, visualizado no uso de bens socialmente raros (artigos de luxo e importados), em associação à práticas diletantes e desvinculadas dos problemas sociais que a rodeavam. Ainda, as conseqüências sociais emergiam na prática cotidiana daqueles que, excluídos desse sistema, compunham um contingente humano vivendo de forma precária no que tange a moradias, acesso à educação, saúde e bens simbólicos. Neste contexto, somos levados a concluir que esse poder - detentor do monopólio dos bens culturais - exerceu forte influência no ritmo de crescimento espacial de Fortaleza, notadamente, no que tange à oposição latente à viabilização dos incipientes planos urbanísticos concebidos. Assim, constata-se que esse estado de coisas se mantém, em princípio, até a década de 1950, ponto de partida para rápidas e profundas transformações de Fortaleza, como veremos ao longo deste trabalho.

Além disso, como já vimos, devido a fatores como as fortes ingerências políticas oriundas das alianças entre setores dominantes e o aparelho de estado, além é claro, da falta de participação da população nos debates que definem os destinos da cidade e do quadro geral de pobreza econômica no qual historicamente estamos inseridos, o poder público não estabeleceu como meta prioritária a necessidade de implantar e desenvolver os planos urbanísticos. Isso é verdade, sobretudo, em relação aos seus aspectos técnicos - suprimentos de água, eletricidade, galerias de esgotamento sanitário - como a adoção de formas harmoniosas entre os empreendimentos e equipamentos urbanos e o meio ambiente, providências necessárias à oferta de condições qualitativas de vida para uma massa populacional que passou a ocupar o novo espaço urbano da cidade. À falta de um

planejamento integrado, tanto na construção como na expansão de seu espaço¹¹ urbano, o aumento territorial fortalezense ficou inteiramente entregue aos operadores e controladores do mercado imobiliário local.

Na verdade, o perfil urbano de Fortaleza, até a metade do século passado, pode ser descrito a partir de uma área concentradora de famílias abastadas de um lado, e do outro lado, uma formação desordenada onde se encontravam, em condições precárias, trabalhadores formais e informais. Delimitando e impedindo a expansão urbana da cidade, havia um cinturão de propriedades rurais (fazendas e sítios), cujos donos ainda estavam voltados para obtenção da renda da terra através do instituto do arrendamento, por exemplo. Assim, a exploração da terra nos moldes capitalistas, com o emprego de mão-de-obra assalariada com fins lucrativos, praticamente inexistia, caracterizando um quadro de uso da terra, quadro este não inserido nas relações capitalistas como hoje o conhecemos. A transferência do patrimônio fundiário, à saída de cena fazendeiros e sitiantes dando lugar aos empresários imobiliários e as modificações na legislação do uso do solo urbano estão no centro do processo de expansão urbana de Fortaleza, ocorrido a partir da década de 1950, ambientação desse estudo.

¹¹ Conforme Guimarães, apenas quatro cidades são planejadas no Brasil: Teresina (1852) capital do Piauí, cujo planejamento não se efetivou o que permitiu a ocupação desordenada; Belo Horizonte (1897); Goiânia (1935); e Brasília, criada para ser a capital do país em 1960. (GUIMARÃES, 1996, p. 123).

O cenário antes da expansão urbana de Fortaleza

O Plano Geral para Remodelação e Extensão da Cidade de Fortaleza, elaborado na primeira gestão do Prefeito Acrísio Moreira da Rocha (1947/48), apresenta o levantamento da estrutura física do município e a configuração de seu espaço urbano. Observando a planta e o projeto para ocupação e delineamento dos bairros então existentes, verifica-se que a parte urbana do município ainda era pequena, se comparada às proporções atuais. De acordo com a planta geral da cidade, a área urbanizada perfazia quatro mil, cento e oitenta e dois hectares (4.182 ha), abrangendo 36 bairros. Em cinquenta anos, esse quadro sofreu uma profunda transformação. Uma imensa área rural que circundava o município foi transformada em área de expansão urbana, conforme adquirida e, posteriormente, comercializada por empresários imobiliários. Este movimento, na nossa opinião, orienta a urbanização de Fortaleza. Com efeito, dos 4.182 hectares urbanos registrados em 1947, passamos para 31.200 hectares de acordo com o Censo Demográfico 2000 do IBGE.

Migração, urbanização e mudanças econômicas

No Estado do Ceará, os fluxos migratórios são constantes, aumentando nos períodos de seca.¹² Além disso, o setor agropecuário, até então base de sustentação da economia cearense começa a entrar em declínio, a partir da década de 1950, coincidindo com a emergência do primeiro grande ciclo de desenvolvimento brasileiro no pós-guerra (1955-1960)¹³, cujo principal efeito na economia local foi o deslocamento para o setor indústria-serviços.

Assim, Fortaleza passou a registrar um imenso fluxo migratório (interior/capital), fazendo com que o aumento populacional de 90,5%, entre as décadas de 1950 e 1960, fosse

¹² A década de 1950 foi marcada por dois fortes períodos de seca no Ceará: o primeiro durante os anos de 1952 e 1953; o segundo em 1958, considerado um dos piores já vistos no Estado. De acordo com Neves, Fortaleza foi invadida por grande número de retirantes. Para se ter uma idéia, uma hospedaria construída especialmente para receber retirantes (Hospedaria Getúlio Vargas), com capacidade para 1.200 pessoas, foi tomada por cerca de 11.000 pessoas no ano de 1958. (NEVES, 2000, p. 97).

superior ao verificado em outras capitais no mesmo período. Esse fenômeno chamou a atenção do urbanista Hélio Modesto, autor do Plano Diretor de Fortaleza (Lei no. 2.128, de 20/03/1963), que, nas suas considerações e justificativas, demonstrava preocupação com a perspectiva de crescimento populacional em progressão geométrica, cujos desdobramentos trariam sérios problemas urbanos, notadamente para a reduzida oferta de espaço residencial.

Crescimento da População do Município de Fortaleza

Ano	Número de Habitantes	Crescimento
1940	180.165	-
1950	270.169	50%
1960	514.813	90,5%
1970	857.980	66,6%

Fonte: Dados para Fortaleza, período de 1890 a 1970- IBGE.

Nesse contexto de intensa migração do interior do Estado para a Capital, o município acelera seu processo de expansão urbana e, concomitantemente, vai consolidar sua hegemonia econômica, político-administrativa e cultural, processo iniciado ainda no século XIX (LEMENHE, 1991). Para além desse fato, a celeridade e a multiplicidade das mudanças sócio-econômicas e culturais ocorridas em Fortaleza, nas últimas décadas do século XX, transformaram-na numa metrópole de importância regional no cenário urbano brasileiro.

No entanto, lendo as justificativas do Plano Diretor de Fortaleza de 1963 (Plano Hélio Modesto), em que pese o fato de perceber o poder de crescimento da capital, as projeções nele contidas ficaram aquém da realidade alcançada em 1970. Na nossa opinião, dois fatores foram decisivos para essa defasagem precoce do plano: os efeitos da expansão industrial a partir dos anos 60 e o movimento do capital imobiliário que avançou em direção à área rural da cidade que viria a ser rapidamente transformada. Ainda com relação

¹³ Foram três os ciclos de desenvolvimento, no pós-guerra: o período Juscelino Kubitschek (1955-1960), o chamado milagre econômico (1967-1973) e o do governo Geisel/ II PND (1974-1978). (COUTINHO, 2003,

aos pressupostos do plano de Hélio Modesto, outro ponto a destacar é o fato de o mesmo definir claramente as atribuições do Estado (Prefeitura Municipal), como ente regulador das atividades imobiliárias. Como veremos a seguir, na prática a ação estatal também ficou muito aquém do pensado por Modesto.

O avanço territorial, no sentido de ocupar as áreas limítrofes do município, no início da década de 1960, recebe um forte impulso, com a decisão do governo estadual de implantar o novo Distrito Industrial de Fortaleza, providência necessária tendo-se em vista a expansão industrial prevista com a política de incentivos fiscais (Sudene/BNB). Além disso, o parque industrial existente em Fortaleza, localizado na região da Avenida Francisco Sá, compreendendo os bairros de Jacarecanga, Vila Ellery, Álvaro Weyne, Barra do Ceará, Pirambu e Vila Velha, além de não mais comportar novas plantas (no início da década de 1960, contava-se cerca de sessenta fábricas e equipamentos dos serviços de assistência ao operariado, como SESI e SENAI), estava localizado numa área que já dava mostras inequívocas de saturação.

Portanto, como meio de impulsionar a urbanização no sentido sudoeste de Fortaleza (Parangaba, Mondubim e Messejana, interligadas pela avenida Perimetral), o Plano de Metas do primeiro governo de Virgílio Távora (PLAMEG I, 1963), estabeleceu os parâmetros para implantação do novo Distrito Industrial, inclusive no que se refere à localização e dimensões da área a ser ocupada. Dessa maneira, após estudos técnicos realizados, foi escolhida a vizinha cidade de Maranguape (hoje Maracanaú), com forte vinculação com Fortaleza (Eixo Fortaleza-Maranguape)¹⁴, permitindo a modificação do uso de uma enorme área fundiária localizada em Fortaleza em direção à área do novo Distrito Industrial. Esta área liga-se pela CE-021 (estrada Fortaleza-Maracanaú) à linha férrea e, posteriormente, à via de contorno que faz a junção com a região oeste (limite com a cidade de Caucaia) e o Porto do Mucuripe.

p. 38)

¹⁴ O Distrito Industrial foi criado no primeiro governo de Virgílio Távora, através do Decreto no. 6.740 de 31/12/1964, para ocupar uma área total de 1.013 hectares. A implantação foi iniciada em 1966.

Esse movimento, além de permitir a rápida transformação de propriedade rurais existentes na região, cujos proprietários não puderam resistir ao avanço das ações do mercado, alargou a fronteira da Capital até o marco divisório com a cidade vizinha estabelecendo um forte elo de ligação e dependência de Maracanaú em relação à Fortaleza, notadamente se levarmos em consideração, por exemplo, a falta de infra-estrutura, pessoal técnico habilitado e uma rede mínima de serviços que permitissem autonomia a Maracanaú. Note-se que todas as formulações e medidas operacionais necessárias à implantação e funcionamento do novo Distrito Industrial eram tomadas na Capital, onde estava localizada a Companhia de Desenvolvimento Econômico do Ceará S/A-CODEC, encarregada de administrá-lo, até 1970.

Esse exemplo, inserido no ambiente e condições gerais impulsionados pelo nacional-desenvolvimentismo, contribui para a contextualização histórica da dinâmica construtiva da expansão urbana de Fortaleza no período definido por esse estudo. Contando com uma orientação estatal voltada para investimentos de capital no setor produtivo e de infra-estrutura das nossas cidades, notadamente com a ampliação do sistema viário, o capital imobiliário movimentou-se com rapidez na compra de propriedades cujos antigos proprietários foram substituídos por um pequeno grupo de empresários, emergindo o quadro de concentração fundiária que passa a ser fator fundante das relações mercantis inseridas na expansão urbana de Fortaleza.

A cidade: poder político e econômico

Antes de aprofundarmos o processo de expansão urbana de Fortaleza - suas causas e conseqüências - a partir da atuação do empresário imobiliário na criação e mercantilização do solo urbano na cidade, pensamos que se faz necessárias algumas considerações teóricas acerca da importância da cidade na sociedade moderna, por seu papel de centro propulsor das condições gerais de produção capitalista. Para tanto, apresento uma síntese da abordagem do pensamento dos pais da sociologia e seus seguidores contemporâneos.

A cidade ocupa lugar de destaque no pensamento social clássico, vista como produto de diversas causas econômicas, políticas e sociais. Destaco, por sua influência na produção das ciências sociais e no arcabouço teórico-metodológico utilizado neste estudo, as contribuições de Karl Marx e Max Weber, cuja característica comum é o entendimento que a cidade ocidental é um lugar de mercado. (MARX, 1980; WEBER, 1987).

Para Marx a cidade é um mercado, onde é encontrado a força de trabalho necessária à produção capitalista e o exército industrial de reserva, recurso utilizado pela burguesia para comprimir salários. Assim, na cidade encontram-se o capital (bens e dinheiro) e força de trabalho, as duas pontas de um mercado que substitui a sociedade feudal e vai construir o capitalismo.

A análise de Marx, como observa Tedesco, não fica apenas no aspecto da funcionalidade da divisão social do trabalho. Marx observa que o crescimento das aglomerações é resultado “da apropriação dos meios de produção por poucos indivíduos, o que ocasiona a expulsão de trabalhadores do campo, conduzindo-os a se tornarem trabalhadores volantes ou a viverem nas cidades ofertando sua força de trabalho”. Assim, o capital passa a exercer domínio sobre o processo de trabalho, condição necessária para sua auto-expansão, encontrando, na cidade moderna, o espaço ideal para o desenvolvimento desta etapa. (TEDESCO, 1998).

É a cidade, pela sua estrutura e funcionamento, o espaço privilegiado para impulsionar a acumulação de capital e, por conseguinte, a expansão dos meios de produção

e da força de trabalho assalariada. Forças necessárias ao incremento da circulação do capital, etapa fundamental para a produção dos lucros capitalistas.

Max Weber observa, no texto *Conceito e Categorias da Cidade*, que vários tipos de cidade existiam no passado e mostra suas diferentes origens, enfatizando a importância do mercado para seu desenvolvimento. O ensaio enumera os pré-requisitos necessários para o desenvolvimento das cidades. Resumindo o conceito weberiano, a existência da cidade traz consigo uma comunidade com alto grau de autonomia, tanto no nível objetivo (mercado, fortificação, exército, tribunal e direito, ao menos parcialmente próprios), quanto no nível subjetivo, “como um conjunto de lealdades” (WEBER, 1987).

Para Weber, sem o surgimento da cidade o capitalismo não alcançaria o estágio de desenvolvimento que conhecemos. Onde isso não ocorreu não foi possível fazer crescer o capitalismo, como por exemplo, no Oriente.

Merece observar-se que tanto Marx como Weber destacam o papel da cidade para o desenvolvimento do capitalismo. Ambos insistem na característica essencial do capitalismo ocidental que é, justamente, o de ser composto por trabalho livre e regulado pelo lucro. A diferença consiste no fato de que a lógica weberiana não trabalha com o antagonismo de classes como Marx cuja categoria central define a história das sociedades como a história das lutas de classes, preconizando a vitória do proletariado sobre a burguesia e, conseqüentemente, a emergência da sociedade sem classes.

Essa concepção da cidade como centro do poder econômico abriga, pois, as forças atuantes da sociedade de mercado. Serve, ainda, como base para o debate do papel por ela desempenhado no capitalismo e, notadamente, suas mutações ao longo da história.

Se a cidade na sociedade moderna é o lócus privilegiado do poder econômico, ela também atrai para si a sede do poder político, que deve garantir a ordem econômica e estabelecer as normas de convívio social entre as diferentes forças que disputam o espaço e o próprio poder político. É através do poder coercitivo de que dispõe o Estado (polícia,

aparelho judiciário e a máquina de propaganda) que a ordem é imposta e aceita dentro de limites que evitem os excessos e a violência. No entanto, mesmo no âmbito da ordem estabelecida, as contradições internas que marcam a cidade moderna - pois estas cidades abrigam no seu interior grupos e classes em competição entre si, com as aspirações e visões de mundo em estado permanente de conflito - afloram com grande intensidade propiciando à cidade fortalecer-se cada vez mais, na sua condição de epicentro da sociedade moderna.

Por sua vez, a sociologia contemporânea tem refletido sobre a cidade sob diversos ângulos e linhas de pensamento. As ações humanas multifacetadas produzem, criam e recriam, no interior das cidades, todas as adversidades do mundo moderno, marcando a existência dos grandes centros urbanos como locais onde impera a disputa por espaço, onde se ver o isolamento de grande parte da população que fica alijada das conquistas modernas do capital. Acentuam-se, enfim, as contradições sociais produzidas pelas transformações estruturais do capitalismo, incluindo-se suas mutações sócio-políticas.

Dessa maneira, a cidade, a partir de sua territorialidade, é o centro onde, historicamente, se desenvolvem as diversas ações econômicas, culturais, políticas e sociais que produzem forças em constante movimento cujo poder de criação estabelece as linhas de convivência do homem com a natureza. Este centro torna-se, então, de fundamental importância para aqueles que se preocupam e observam o desenvolvimento de suas cidades e, de resto, para o restante da sociedade, no desejo de conhecer e analisar as formas de construção física das cidades e a configuração urbana por elas assumidas.

A cidade: centro do poder local e regional

As mudanças estruturais que a economia internacional experimentou no pós-guerra, em que pese a aceitação da divisão centro-periferia capitalista, por meio da descentralização das atividades produtiva e financeira por diversos países, deixando de lado a antiga divisão internacional do trabalho que concentrava tais atividades em parte da Europa e nos Estados Unidos, fizeram emergir em diversas partes do mundo centros e regiões metropolitanas a partir do crescimento de cidades estrategicamente localizadas.

No caso brasileiro, os efeitos das novas flutuações do capital, na procura por melhores condições de reproduzir-se, emergiram numa primeira etapa na região sudeste, notadamente no eixo Rio-São Paulo, onde a oferta de força de trabalho e a perspectiva de formação de mercados amplos atraíram investimentos resultando em seguidos aumentos da produção industrial. O caso mais notável é o da cidade de São Paulo (Capital do Estado) que se transforma na maior cidade do país, detentora de parte significativa do Produto Interno Bruto (PIB) do país. (SINGER, 2002).

Posteriormente, outras cidades do país passam, também, a receber os impactos da nova ordem econômica, destacando-se como centros de importância regional política e econômica.¹⁵

Merece observar-se, que as cidades onde as mudanças econômicas mais repercutiram foram as capitais. Como já observado anteriormente, é nas capitais onde todo o aparato político e econômico dos estados ou regiões concentram-se, colocando-os num patamar de superioridade em relação às demais. Essa relação de dominação entre uma cidade que concentra o poder político-econômico (capital) e as demais cidades que se encontram sob seu poder de influência, acentua-se na capacidade da cidade-capital de fortalecer cada vez mais sua estrutura sócio-política e cultural. Esse fenômeno, de acordo com a literatura é recorrente no mundo ocidental, como podemos depreender da análise de Bourdieu sobre a realidade na França:

(...) a capital é, sem jogo de palavras, ao menos no caso da França, o lugar do capital, isto é, o lugar do espaço físico onde se encontram os pólos positivos de todos os campos e a maior parte dos agentes que ocupam essas posições dominantes: ela não pode, portanto, ser adequadamente pensada senão em relação à província (e ao “provincial”) que nada mais é que a privação (totalmente relativa) da capital e do capital. (BOURDIEU, 2001, p. 162)

¹⁵ É verdade que esse processo ocorre com uma considerável defasagem de tempo, marca das desigualdades regionais existentes no Brasil.

Capital imobiliário: características, dinâmicas e impasses

Aspectos preliminares

A questão central desse trabalho é a análise da atuação do capital imobiliário, tendo como referência a mais destacada empresa no recorte temporal estabelecido, no que diz respeito à produção de parte considerável do mercado de terras urbanas. Este mercado que inexistia até a década de 1950, em Fortaleza. Tendo como eixo da investigação o fato de que a expansão urbana de Fortaleza funcionou como um momento privilegiado não apenas para a acumulação de capital, mas também para o aumento de prestígio social e capacidade de influenciar o processo político e cultural da cidade, por aquela fração do capital mercantil, procuramos discutir o problema com a utilização de alguns conceitos, tais como: proprietários de terras urbanas, capital imobiliário urbano, mercado de terras urbanas, promotores imobiliários, loteamento, poder público e arcabouço institucional.

Antes de passarmos à análise do estudo de caso da Imobiliária José Gentil S/A, pensamos que algumas considerações de ordem teórico-metodológicas são necessárias, no sentido de que sejam balizados os argumentos vindouros.

O estudo procura nas formulações teóricas, definidoras do mercado imobiliário urbano, o instrumental para analisar a citada empresa - suas metas e resultados - no que tange à questão mais específica: a atuação da empresa como agente do mercado imobiliário fundiário influenciando nos destinos da cidade no período em estudo.

A transformação de vastas áreas consideradas rurais em zona de expansão urbana como aconteceu em Fortaleza, só é possível com a mudança do valor de uso e de troca da terra que perde sua função de apenas produzir renda para tornar-se mercadoria. O avanço das relações mercantilistas, marcadas pela própria lógica capitalista sobre as áreas consideradas rurais, permite a superação da oposição clássica entre capital industrial (produção) e a propriedade fundiária (arcaica e impeditiva do crescimento econômico), numa aliança de objetivos, ou seja, acumular capital. Analisando essa metamorfose, Marx

em O Capital, Livro I, vol. II afirmou “que a nova aristocracia das terras alia-se naturalmente à nova bancocracia, da alta finança que acabara de romper a casca do ovo e a burguesia manufatureira”.

Posteriormente, uma vez incorporada às condições gerais do capitalismo, a gleba pode assumir funções de instrumento de produção (minas, quedas d’água, exploração agrícola), simples suporte passivo de meios de produção (superfície sobre a qual instala-se uma usina), circulação (armazém) ou consumo (quando se destina à construção de moradias). Dessa forma, a terra assume, em toda a sua plenitude, sua “capacidade de aglomerar, logo, de combinar socialmente meios de produção e meios de reprodução de uma formação social”. (LOJKINE, 1997, p. 186).

Analisando a importância da terra e sua forma de comercialização na cidade moderna, Lefebvre afirma que:

A propriedade da terra retoma uma influência que parecia ter perdido. Ela age de muitas maneiras. A terra e mais ainda o espaço inteiro se vendem em parcelas. A permutabilidade tem uma importância crescente na transformação das cidades; mesmo a arquitetura depende dela: a forma dos edifícios provém dos loteamentos e da compra de terra fragmentada em retângulos de pequenas dimensões. O setor imobiliário se torna tardiamente, mas de maneira cada vez mais nítida, um setor subordinado ao grande capitalismo, ocupado por suas empresas (industriais, comerciais, bancárias), com uma rentabilidade cuidadosamente organizada sob a cobertura da organização do território. (LEFEBVRE, 1999, p. 164).

Para fins desse estudo, direcionamos os nossos olhares para a função consumo da terra, função que se destina à construção de moradias e à implantação de sistema viário e equipamentos urbanos. Processo fartamente utilizado por ocasião das transformações implantadas em vastas áreas do solo que circundavam Fortaleza, em meados do século passado, propiciando a dinamização do mercado de terras urbanas, cuja existência até então era considerada incipiente.

Mercado de terras urbanas e loteamento

A construção do espaço urbano, de acordo com a literatura consultada, tornou-se objeto de lucro para uma fração do capital que investiu no mercado de compra e venda de terras, transformando-as e comercializando-as sob a forma de loteamento. (PECHAM, 1996). Esse movimento, inserido na lógica mercantil do capital comercial, foi, notadamente, no caso de Fortaleza, uma das molas propulsoras¹⁶ do processo de expansão urbana da cidade, que redundou, de um lado, no aparecimento de uma região periférica fortemente povoada (bairros populares), marcada pela deficiência ou mesmo inexistência de equipamentos e serviços urbanos básicos e, do outro lado, uma área em menor tamanho destinado, principalmente, à classe média em crescimento.

Nessa perspectiva, e atendendo aos limites desse trabalho, podemos definir a atividade loteadora como o centro do mercado de terras urbanas, uma vez que, são raros os casos nos quais áreas já “urbanizadas” foram negociadas em forma de gleba, ou seja, sem ser loteadas. O loteamento é que vai balizar o mercado de terras urbanas em Fortaleza, especialmente nas décadas de 50 e 60, constituindo-se no grande produto que os controladores e operadores do dito mercado de terras urbanas oferecem a uma massa populacional que é atraída para a Capital (já então o centro do capitalismo no Estado, notadamente devido à capacidade de ofertar empregos). É importante, ainda, notar que a cidade também ofertava terra, ou seja, o lugar necessário à construção de moradias para os novos residentes, cuja maioria era de trabalhadores assalariados com poder aquisitivo para pagar o preço de um lote de terra urbano.

Com efeito, o mercado de terras urbanas em funcionamento na Capital cearense passou a ser o único acesso a quem precisava adquirir terra em Fortaleza. Como nos lembra Baldez:

¹⁶ Entendemos que em consonância com a ação do empresário imobiliário, o forte fluxo migratório ocorrido na época e os primeiros resultados do advento do capitalismo urbano movido a incentivos fiscais (Sudene), são os principais fatores que impulsionam a notável expansão urbana de Fortaleza.

Desde 1850 com o advento da Lei no. 601, de terras, com a imposição do preço, o mecanismo principal de aquisição da propriedade passou a ser a compra e venda, e assim direcionando-se o novo trabalhador, sujeito ao regime salarial, ao único mercado a ele, assalariado, no universo capitalista, se reservara, o mercado de trabalho. (BALDEZ, 2003, p. 87).

Assim, a capacidade de compra assumiu papel definidor do local de moradia daqueles que migraram para a Capital. O resultado é que os chamados loteamentos populares, geralmente os mais afastados do centro comercial e administrativo da cidade e implantados em desrespeito à própria legislação de comércio de terras urbanas (leis de uso e ocupação do solo urbano), que obriga(va) os loteadores à realização de serviços básicos (abertura de todas as ruas, eletrificação etc.), foram o destino da maioria dessa população.

Antes de nos aprofundarmos no conceito de loteamento, propomos uma rápida digressão sobre o lugar no qual se insere o mercado de terras urbanas, entendendo-o como um conjunto impulsionado por relações sociais que o colocam, na sociedade moderna, em constante movimento. Para tanto, recorro às noções teóricas de Bourdieu, a partir de uma idéia comum que se manifesta em diversos textos de sua obra: a sociedade é um sistema relacional com estruturas que guardam diferenças entre si, visualizadas em uma série de campos com suas regras e códigos particulares. O campo (na acepção dada à palavra por Bourdieu), no seu interior, é o lugar de disputa e enfrentamento entre os agentes na busca de posições de dominação. De acordo com Martins:

Bourdieu substituiu a noção de sociedade pela de campo. Em seu entendimento, uma sociedade diferenciada não forma uma totalidade integrada por funções sistêmicas; ao contrário, é composta por um conjunto de microcosmos sociais relativamente autônomos, espaços de relações objetivas onde se desenvolvem uma lógica e necessidades específicas, bem como interesses e disputas irreduzíveis ao funcionamento de outros campos. (MARTINS, 2002, p. 176).

A partir dessa conceituação de sociedade, entendemos que o que aqui se tem denominado mercado de terras urbanas, com a prevalência do comércio de lotes urbanos, está inserido numa estrutura maior, conforme a denominação bourdieana, campo

imobiliário, constituindo-se aquele (mercado de terras urbanas) num sub-campo deste (campo imobiliário). Essa caracterização faz-se necessária, notadamente quando temos em vista que o campo imobiliário é mais amplo do que o mercado de compra e venda de terras urbanas, uma vez que o capital imobiliário, em busca de sua reprodução, desenvolve outras atividades, além da focada no presente estudo, como por exemplo, a construção de prédios e conjuntos residenciais.

Por outro lado, a definição teórica de Bourdieu acrescenta elementos técnicos para uma melhor compreensão da forma de atuação dos agentes no interior do campo imobiliário, notadamente, na análise da trajetória da Imobiliária José Gentil. Essa influenciou e liderou, momentaneamente, o setor imobiliário local no período compreendido entre os anos 50 e 70, supracitados, e, igualmente importante, manteve estreitos vínculos com grupos e indivíduos pertencente a outros campos sociais, como o campo político e o campo da administração pública.

Retomando o conceito de campo, merece observar-se um aspecto importante que é justamente o fato de o campo ser um lugar de luta e enfrentamento entre seus agentes. Com efeito, o mercado de terras urbanas, oligopolizado desde o seu surgimento, é dividido entre um reduzido número de empresários. Em que pese o fato de ter sido criada uma entidade para representá-los e defender seus interesses, a coesão interna só impera diante de ameaças externas.¹⁷ O judiciário cearense registra alguns dos embates nos quais a Imobiliária José Gentil figura como parte, sempre relacionados a disputas patrimoniais.

¹⁷ Estamos nos referindo à Associação dos Proprietários de Imóveis do Ceará-APICE, fundada nos anos 60, para defender os interesses de seus associados, geralmente quando se sentiam ameaçados com ações do poder público. Um dos exemplos mais eloqüentes da atuação da APICE foi o embate agressivo travado contra a Prefeitura Municipal de Fortaleza, durante a administração de Maria Luíza Fontenele, contra ato que promovia a reavaliação dos preços de imóveis na cidade para fins de cobrança do IPTU-Imposto Territorial Urbano.

O loteamento e o arcabouço jurídico

A operação conhecida como loteamento tem seu ponto de partida na aquisição de uma gleba que, após passar pelo processo de “urbanização”, será posta à venda, dividida em várias unidades (lotes). Para o capital imobiliário, a meta maior a alcançar, no final de cada empreendimento, é aquela advinda dos lucros provenientes da operação, ou seja, da diferença positiva entre o preço de compra da terra (gleba) e a receita obtida pela venda dos lotes. Esta diferença já contabiliza os gastos realizados com a implantação e comercialização (projetos técnicos, registros nos órgãos competentes, obras de infraestrutura como abertura de vias de circulação e pavimentação, destinação de áreas para instalação de equipamentos públicos, publicidade e remuneração paga a corretores de imóveis).

É a partir de 1938 que surgem no Brasil as primeiras manifestações visando a organizar, sistematicamente, o parcelamento do solo urbano do ponto de vista legal, por meio de projeto apresentado à Câmara dos Deputados. Com a emergência do golpe de estado de novembro de 1937 (Estado Novo), a tramitação do dito projeto na Câmara foi suspensa, já que o papel de legislar, por força do golpe de estado, foi assumido pelo próprio executivo. É através do Decreto- Lei no. 58/37, regulamentado pelo Decreto no. 3.079, de 15 de setembro de 1938, que surge no Brasil o arcabouço jurídico que vai disciplinar a atividade loteadora. Os conceitos e determinações contidos no citado Decreto-Lei constituíram-se na norma jurídica que orientou a compra e venda de lotes urbanos até o advento da Lei no. 6.766/79 que, mesmo após modificações ao longo do tempo, ainda hoje orienta a atividade em questão. (DO COUTO, 1991).

As mudanças socioeconômicas decorrentes da Revolução de 1930 exigiam uma rápida adequação do nosso ordenamento jurídico à nova realidade, introduzindo aspectos modernizantes e aptos a dirimir os conflitos sociais que a emergente sociedade urbano-industrial brasileira passou a produzir. No que tange a ocupação dos nossos centros urbanos, foi necessária a interferência estatal baseada em dois pressupostos: o primeiro, a ratificação da propriedade privada da terra como elemento imprescindível para o

desenvolvimento das relações mercantis com o solo urbano; o segundo, uma tentativa, mesmo que tímida, de obrigar o loteador a elaborar um planejamento mínimo de forma racional para seus empreendimentos, ou seja, dotar o Estado de condições para exercer seu papel coercitivo.

Esses dois pontos da nascente legislação relativa ao comércio de terras urbanas no Brasil vão além da dimensão jurídica. A propriedade privada da terra tem o papel histórico no Brasil diretamente vinculado às relações de dominação e poder de classe (SMITH, 1990, MARTINS, 1999). Estas relações de poder estão baseadas na grande propriedade rural que sustentou o sistema político brasileiro até 1930. Foi evidente que a falta de uma perspectiva que modernizasse sua existência no âmbito urbano permitiu que o mercado de terras urbanas se desenvolvesse marcado pela propriedade fundiária oligopolizada (o exemplo de Fortaleza é esclarecedor), enfraquecendo a capacidade regulatória do Estado, com o conseqüente fortalecimento do poder do capital imobiliário, contribuindo, assim, para o aprofundamento da assimetria que marca as relações entre os detentores de capital e o restante da sociedade, no Brasil.

Quanto ao outro ponto, a tentativa de implantar normas de planejamento obrigando o loteador a seguir as regras estabelecidas, tais como, elaborar um plano correto do ponto de vista técnico-legal, ofertar loteamentos dotados de infra-estrutura básica necessária ao acolhimento adequado de populações residentes, inclusive com a preservação e conservação do meio ambiente, não alcançou, de um modo geral, as metas previstas. Dois fatores, na nossa opinião, explicam esse estado de coisas: a) a omissão do poder público na regulamentação e monitoramento dos empreendimentos imobiliários, notadamente no que diz respeito aos loteamentos destinados aos trabalhadores assalariados, subalternizados e obrigados à lógica dos interesses do capitalismo que gere a produção das cidades e só permite o acesso a terra através do mecanismo da compra e venda, cujas deficiências estruturais são facilmente visualizadas; b) também é importante ressaltar o distanciamento histórico dos setores subalternos no Brasil das decisões emanadas dos centros decisórios, seja pela dispersão que marca a ação organizada desses setores na vida urbana brasileira, ou ainda pela falta de canais institucionais de participação e cobrança, cuja emergência

coincide com a promulgação da Constituição de 1988, onde alguns direitos sociais coletivos estão bem definidos. (KOWARICK, 1983; LAGO, 1996; MARICATO, 1996, BALDEZ, 2003).

Ainda merece observar-se que os procedimentos administrativos do poder público “assumiram um caráter elitista”, pois concorreram para a produção e reprodução do modelo segregacionista que impôs uma situação de “espoliação urbana” (KOWARICK, 1983) às populações que ocupam as periferias das nossas cidades, tais populações formadas a partir da implantação e comercialização dos chamados “loteamentos populares”.

Esses aspectos acima mencionados têm importância para esse estudo quando se verifica que o processo de expansão urbana de Fortaleza guarda inúmeros pontos de contato com os acontecimentos em outros centros urbanos, especialmente aqueles em que o poder público, por razões particulares a cada um, não exerceu suas prerrogativas de forma plena. Além disso, vale ressaltar-se que os chamados os loteamentos populares constituíram-se num grande negócio para o capital imobiliário, por tratar-se de comercialização em larga escala e de alta rentabilidade, em razão da grande demanda provocada pelo fluxo migratório campo-cidade. Loteamentos em áreas nobres, voltadas às camadas abastadas, também foram fontes de grandes lucros. No entanto, os loteamentos populares destacaram-se devido à comercialização em larga escala.

O agente imobiliário e o mercado de terras urbanas

Os estudos¹⁸ que privilegiam a constituição de mercados de terras urbanas definem, como agentes imobiliários, os que atuam diretamente na produção e construção do espaço urbano. Medvedowski, quando analisou o mercado de terras em Porto Alegre, encontrou três tipos básicos de promotores, segundo ele, classificados de acordo com as funções (promoção, financiamento, produção e comercialização), necessárias à viabilização do lote urbano como mercadoria. Os três tipos são: a) Empresas loteadoras e loteadores individuais voltados à comercialização do lote individualizado; b) Empresas construtoras e incorporadoras que agregam ao lote urbanizado a construção de unidades habitacionais; c) Agentes dependentes do capital financeiro, empresas que financiam a compra de terra e/ou aquisição da casa própria. (MEDVEDOWSKI, 1992, p. 232). Registramos que a adoção dos tipos definidos por Medvedowski, justifica-se por servir adequadamente ao enquadramento teórico que propomos para o campo imobiliário em Fortaleza.

De acordo com a classificação acima, a atuação da Imobiliária José Gentil, enquadra-se no primeiro tipo designado. Com efeito, a atuação da Imobiliária no mercado de terras local caracteriza-se pela prática de comercializar lotes urbanos próprios, oriundos de glebas adquiridas dos antigos proprietários com tal finalidade. Com sua capacidade econômico-financeira, a Imobiliária pôs em prática um programa de aquisição de terras em larga escala, constituindo um considerável estoque a comercializar, do qual ainda hoje existem partes remanescentes.

Merece observar-se que esse desempenho só foi possível nas condições históricas que marcam o apogeu da trajetória da Imobiliária. Dentre os fatores de diferenciação entre a Imobiliária e outros agentes do campo imobiliário, em sua época, a capacidade financeira desponta de forma inequívoca, notadamente diante da sua interligação com o capital

¹⁸ Referimo-nos aos trabalhos desenvolvidos pelos pesquisadores vinculados ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano-IPPUR, voltados para o esclarecimento das questões urbanas das grandes cidades brasileiras.

financeiro. Pertencendo aos mesmos controladores do Banco Frota Gentil¹⁹, a capacidade para mobilizar capital-dinheiro permitiu a Imobiliária, de acordo com depoimentos colhidos, apresentar melhores ofertas para aquisição de glebas. Além disso, a liquidez da Imobiliária também lhe proporcionava algumas manobras, como por exemplo, liquidez para pagar de forma rápida e em dinheiro vivo aos antigos proprietários de glebas. É recorrente nos depoimentos colhidos entre antigos funcionários da Imobiliária, a menção aos *sacos de dinheiro* que eram depositados sobre mesas diante de proprietários fundiários, nem sempre familiarizados com o manuseio de altas somas.

¹⁹ Em 1893, o coronel José Gentil Alves de Carvalho, fundador da Imobiliária José Gentil, junto com filhos e outros sócios, abriu a Casa Bancária Frota & Gentil que depois se transformaria no Banco Frota & Gentil, que passou a funcionar na rua Floriano Peixoto, nº. 324, numa esquina com a rua Senador Alencar no centro de Fortaleza, em 1925. Em 1956, encontrando-se descapitalizado e sem condições de continuar suas operações, o controle acionário do banco foi transferido, pela família Gentil, para o Banco Comércio e Indústria de São Paulo S/A.

Imobiliária José Gentil S/A: gênese e identidade

No dia 09 de dezembro de 1933, o coronel José Gentil Alves de Carvalho, cearense de Sobral, comerciante e proprietário de imóveis urbanos em Fortaleza, presidiu a Assembléia de Constituição da Imobiliária José Gentil S/A, na condição de fundador da empresa, contando ainda com a presença de sua esposa, Maria Amélia da Frota Carvalho, dos filhos (o casal teve quinze filhos) e das noras e genros.

De acordo com o estatuto aprovado na aludida Assembléia de Constituição, a sociedade tinha por finalidade: a) a construção e a aquisição de imóveis; b) a alienação por venda, aforamento, permuta ou qualquer outro título oneroso, dos imóveis adquiridos em virtudes da constituição da sociedade ou de atos jurídicos posteriores; c) a exploração, mediante locação ou arrendamento, dos referidos imóveis; d) a prática de quaisquer atos, inclusive a aquisição de direitos e o aceite de obrigações, que, direta ou indiretamente, se relacionem com os fins previstos nas letras antecedentes ou se façam necessários à sua consecução. (NIRC 2330001274-7, JUCEC de 21/12/1933).

Também foi definido o prazo de duração da sociedade (vinte anos), posteriormente modificado para prazo indeterminado; o valor do capital inicial da empresa na quantia de cinco mil contos de réis,²⁰ a forma de realização e controle do mesmo por seu fundador, detentor de 97% do total das ações subscritas, caracterizando a centralização (chefia incontestada) exercida pelo coronel José Gentil, no interior da família e nos negócios.

Objetivando a melhor conhecer as concepções de vida e de mundo que norteavam as práticas de José Gentil à frente de seus negócios e do tipo de relações sociais por ele mantidas com indivíduos e grupos, vale transcrevermos seu pronunciamento por ocasião do encerramento da segunda sessão da assembléia de constituição da imobiliária. Disse o fundador com relação a nova empresa:

²⁰ O capital social foi realizado com a incorporação do patrimônio imobiliário do próprio coronel José Gentil, sua mulher e filhos. Merece destacar-se que o conjunto imobiliários em poder dos Gentil podia ser visualizado a partir das dezenas de prédios localizados no quadrilátero entre as avenidas 13 de maio, ruas Marechal

Além dos objetivos expressos nas suas disposições estatutárias, tinha ela, a seu ver, uma outra finalidade, qual fosse a de manter integral, sob a égide de interesses recíprocos, um patrimônio e, mais perfeita ainda, a louvável harmonia dos seus membros componentes, em uma palavra, a harmonia da família, agora e no futuro, esperando que seus dirigentes tivessem sempre em vista esta elevada finalidade. Em seguida, apresentou votos de agradecimentos aos esforçados auxiliares, José Maria de Oliveira, Senhorinha Marieta Barcellos Memória e Sr. José Vitorino de Menezes, que sempre compenetrados de seus deveres concorreram com os seus trabalhos eficientes para organização desta sociedade. (Documento citado)

Essa manifestação do coronel José Gentil deixa clara o seu desejo de manter a família coesa, evitando o surgimento de dissidências à orientação ideológica geral e expressando a preocupação com a manutenção da posição social de seus membros, cuja condição seria a preservação do patrimônio comum a todos, cuja responsabilidade de gerência foi entregue aos dois filhos mais velhos do coronel. Também merece observar-se a alusão aos seus funcionários, cuja relação, de acordo com informações obtidas, caracterizava-se pela fidelidade e dependência ao patrão.²¹ Essas concepções do coronel, que deveriam nortear a trajetória da empresa familiar, idealizada como lugar onde não existissem disputas por poder entre seus membros, evidentemente não prosperou. Como não podia deixar de ser, pois estamos falando de um grupo social, onde o conflito entre os membros e dirigentes da imobiliária, latente até a morte do coronel, emergiu a partir dali, notadamente após o declínio econômico-financeiro verificado após a perda do banco Frota Gentil. Depoimentos colhidos revelam que a sustentação dessa ordem interna na verdade estava baseada na presença física do coronel José Gentil. Homem preso às fontes de poder tradicionais, nas quais fora forjado, o coronel não abria mão do estatuto da dependência pessoal e do respeito à hierarquia interna, cujas normas eram seguidas.

Deodoro e Francisco Pinto, o que atualmente é denominado de bairro da Gentilândia. Além disso, a família era proprietária de prédios na área central da cidade.

²¹ Um dos mais antigos funcionários do coronel José Gentil, em depoimento ao autor, afirmou que o coronel mantinha um número razoável de empregados para cuidar dos seus imóveis, situados onde hoje é o bairro Gentilândia. Além de salário, a maioria deles morava em casas de uma vila construída pelo coronel, para abrigá-los. O historiador Geraldo Nobre registra a existência dessas vilas em Fortaleza que, “como inovação datada do ano de 1920, isto, certamente, quanto à finalidade, pois aglomerados da espécie, com destinação diferente, já faziam parte da paisagem urbana da capital cearense desde o Século XIX, como forma de administrar melhor o patrimônio dos chamados proprietários; dentre esses constam Juvenal Galeno, a família

A fundação da Imobiliária José Gentil acontece num momento histórico de transição e feroz disputa entre as forças defensoras do modelo agro-exportador. Forças estas hegemônicas até a revolução de 1930 e aquelas outras forças que emergiram com o setor urbano-industrial (DINIZ, 1978), que iria provocar profundas mudanças na economia e na sociedade brasileiras. É verdade que tais mudanças não foram imediatas. Como sabemos, a coexistência de noções e práticas tradicionais com noções e práticas modernas, que foram disseminadas após 1930, percorre um longo caminho marcando nossa sociabilidade de forma indelével.

O perfil até agora traçado da Imobiliária José Gentil S/A nos mostra que a mesma surge como uma empresa do tipo familiar controlada pelo capital mercantil, sob controle do chefe e inserida no modelo patrimonialista predominante no Ceará. Em que pese o fato de o coronel José Gentil ter fundado uma empresa, formalmente apta a adotar e desenvolver práticas de caráter racional e burocrático, no sentido weberiano, nossa análise aponta para a existência de uma organização orientada por fortes influências tradicionais (patriarcais e patrimonialistas).

O patrimonialismo, uma das principais teses de Max Weber para explicar a passagem da sociedade tradicional para a moderna, de acordo com Vianna, tem duas linhas de interpretação que ganharam contornos e adeptos entre aqueles que se dedicaram a interpretar nosso processo histórico-social e a desvendar as causas de nossos problemas. A primeira, baseada na herança do patrimonialismo ibérico, cuja marca é um estado radicalmente autônomo em relação à sociedade civil, administrado por agentes cujos interesses privados se confundem continuamente com os interesses públicos, aparece bem nítida na obra clássica de Raimundo Faoro, *Os Donos do Poder*. A segunda foge à interpretação que privilegia o patrimonialismo como vinculado apenas ao Estado, mas como um fenômeno que atravessa a forma de organização social adotada no país, visualizada em Florestan Fernandes, Maria Silvia de Carvalho Franco e José Murilo de

Gentil, o comerciante Humberto Crus e outros”. (O Processo Histórico de Industrialização do Ceará. Fortaleza, FIEC, 2001).

Carvalho. Com efeito, Vianna, ao realizar esse balanço relativo ao tema, define-se ao criticar a primeira versão do fenômeno do patrimonialismo afirmando:

(...) considerando o patrimonialismo como um fenômeno de Estado, essa versão weberiana sobre a interpretação do Brasil, mais do que identificar o atraso como próprio à instância do político, tenderá a ocultar as relações patrimoniais que instituem o tecido da sociabilidade, perdendo de vista, na linguagem da controvérsia do pensamento social brasileiro, o país real, especialmente o mundo agrário, as relações de dependência pessoal que aí se estabelecem e de como o seu paradigma paulista, longe de representar uma linha de oposição entre atraso e moderno, representação e cooptação, ordem racional-legal e patrimonialismo, na verdade, aponta para uma como posição ambígua dessas polaridades, imprimindo à matriz do interesse a marca de um particularismo privatista antípoda à formação da cultura cívica (Vianna: 1999).

Pensamos que a posição de Vianna propicia um olhar mais amplo sobre o tipo de patrimonialismo, ainda hoje vigente no país, aproximando-se, com mais rigor, da nossa realidade, com mais ênfase ainda quando nos debruçamos sob a trajetória de nossas elites empresariais e os dilemas do capitalismo no Brasil. Não se trata, evidentemente, de defender um modelo interpretativo que vê o Brasil dividido entre o arcaico e o moderno, a teoria dos dois *brasis*. Na verdade, o arcaico e o moderno, em coexistência, são partes de um mesmo corpo, de onde advém a proposta que não basta implantar métodos e práticas modernas numa única dimensão, o Estado, por exemplo, mas criar as condições para profundas modificações nos padrões de relações sociais marcadas pela concessão de prebendas, clientelismo e troca de favores de toda ordem.

Deste modo, sendo o fenômeno do patrimonialismo recorrente na nossa sociedade, ele orienta e penetra os diversos organismos nela existentes, especialmente quanto ao tipo de empresa predominante no nordeste brasileiro até a metade do século XX, ainda resistente às práticas administrativas modernizantes. (CARDOSO, 1972).

A vinculação ao patrimonialismo permanece forte até mesmo quando são desenvolvidas atividades seguindo uma lógica *mutatis-mutandi* inserida no modelo

capitalista. O caso da família Gentil é interessante, uma vez que, mesmo atuando no mercado financeiro, cujo sistema é do tipo racional-legal, não conseguiu operar a passagem de um modelo para outro, permanecendo sob a influência da cultura patrimonialista à frente dos seus negócios. Esse estado de coisas, na nossa opinião, impossibilitou ao grupo familiar acompanhar e perceber adequadamente as mudanças paradigmáticas no mundo dos negócios, notadamente no período pós Sudene, motivando a decadência e seu afastamento do centro do poder econômico e político hoje, em Fortaleza.

Essa componente patrimonialista, subsistindo num centro urbano, mostra-nos que, ao contrário de uma vertente analítica que vincula a existência do patrimonialismo ao setor rural, mais especificamente, vinculando-o ao fenômeno do coronelismo, esse não esteve, nem está, confinado ao setor rural. Com efeito, podemos encontrar, na própria literatura, relatos da existência desse fenômeno em outros grupos empresariais instalados em Fortaleza e com ramificações nos maiores centros urbanos do país, como por exemplo, o grupo empresarial da família Menezes. (LEMENHE, 1995)

Também merece destaque o fato de a imobiliária, mesmo tendo sido constituída sob a forma de sociedade anônima, jamais ter aberto seu capital²² e, mais significativo, sempre manteve sob rígido controle suas instâncias decisórias, não existindo nenhum registro que alguém de fora da família tenha exercido cargo de direção na empresa. O controle absoluto e fechado também ocorria no preenchimento dos cargos intermediários, cujo principal critério para ocupá-los era o da fidelidade absoluta.

Podemos verificar, tanto com a leitura de documentos oficiais da empresa como pelo depoimento de ex-funcionários, que a concepção patrimonialista e seus desdobramentos estão presentes em toda a história da empresa, mesmo após a morte do seu fundador e a emergência de novas lideranças. Dentre esses desdobramentos, o clientelismo, aqui entendido como um sistema caracterizado pela troca de favores e dependência mútua entre os agentes que não se restringem às relações sociais do tipo arcaicas, mas, também

²² A sociedade anônima, ao abrir seu capital, permite sua divisão entre muitos e indeterminados acionistas, através da negociação nas bolsas de valores. (SANDRONI, 1999).

“compatível com a modernidade, se esta for entendida como um processo de mudanças associado ao predomínio do modo de produção capitalista” (GONDIM, 1998, p.17).

Nesse ponto, a junção entre o moderno e o arcaico²³ nas relações sociais desenvolvidas pelos dirigentes da Imobiliária José Gentil, fica clara. Um bom exemplo é a forma como um de seus dirigentes²⁴ marcou sua atuação à frente dos negócios e nas suas relações sociais que desenvolveu: após conquistar lugar na hierarquia da empresa, sobretudo devido ao acúmulo de capital cultural adquirido²⁵, ele adota cooptação de funcionários próximos como uma de suas mais frequentes práticas operacionais. Durante um bom período, para compatibilizar suas funções na administração pública, como secretário da Prefeitura de Fortaleza, e na administração da imobiliária, simultaneamente, distribuía favores a funcionários especialmente por ele recrutados e postos à sua disposição. Ficou famoso o caso de um motorista dos quadros da Prefeitura Municipal, que passou a *ajudante de ordens*, acompanhado-o diuturnamente, recebendo como recompensa um sobresalário, moradia e a garantia de assistência extensiva à família, materializada no aproveitamento de filhos do motorista, na imobiliária, como auxiliares de serviços gerais.²⁶

²³ Estamos utilizando o conceito moderno na perspectiva weberiana, quando trata do advento do capitalismo e da moderna empresa capitalista. Para Max Weber, “a moderna organização racional da empresa capitalista não teria sido viável sem a presença de dois importantes fatores de seu desenvolvimento: a separação da empresa da economia doméstica, e, associado de perto a este, a criação de uma contabilidade racional”. (WEBER, 2001, p. 8). No nosso caso em estudo, encontramos, ao longo da pesquisa, inúmeros traços e práticas adotadas pela Imobiliária José Gentil S/A, dissonantes com os pressupostos da modernidade empresarial, por exemplo, condução operacional baseada no planejamento técnico-racional e no respeito ao direito. Entendemos que a falta de normas técnicas e norteadoras da moderna empresa capitalista demonstra que práticas e costumes das fontes originárias do poder tradicional subsistem no tempo. Entretanto, enfatizamos que não se trata de defender a existência de uma dicotomia que aponta para a permanência de diferenças indissociáveis, notadamente entre os grupos dominantes. Entendemos que as configurações sociais, econômicas, políticas e culturais, vigentes em Fortaleza nos anos contemplados por esse estudo, caracterizavam-se pela convivência do moderno e do arcaico, partes de um corpo que se interligavam e alimentavam-se mutuamente. Assim, a Imobiliária José Gentil S/A, sintonizada com essa realidade, pode manter-se apta para atuar e conseguir seu objetivo mais imediato: acumular capital.

²⁴ Estamos nos referindo a um dos netos do coronel José Gentil, ainda vivo e atuando no campo imobiliário. Personagem carismático e controverso é conhecido por sua infinita capacidade de disputa, na defesa de suas posições e interesses materiais.

²⁵ O conceito de capital cultural utilizado é tomado da obra de Pierre Bourdieu. Neste caso, além de referirmo-nos à trajetória escolar-toda ela em escolas destinadas aos filhos de pessoas abastadas, destacamos o acesso a bens culturais (obras de arte, livros, viagens, instrumentos tecnológicos etc.), que sempre acompanharam a vida desse personagem. O instrumental posto à sua disposição lhe possibilitou compor uma visão de mundo da infância até a passagem à vida adulta, que o distanciaram até mesmo de membros da própria família, que não receberam o mesmo tratamento.

²⁶ Conheci pessoalmente esse motorista, recentemente falecido. Mesmo após aposentar-se e perder as condições físicas para desempenhar qualquer atividade profissional, continuou recebendo salários mensais do

Essa prática de distinguir funcionários e colaboradores fiéis com prebendas, por sinal, é objeto de registro em vários dos documentos oficiais da empresa consultados. A ata da Assembléia geral Ordinária de 10 de maio de 1960, por exemplo, registra que foram eleitos para compor o Conselho Fiscal da Imobiliária José Gentil três corretores autônomos do quadro permanente da empresa, com direito a retirada de dois mil cruzeiros (Cr\$ 2.000,00) anuais, cada um. Esse movimento permitia duas vantagens à empresa: a primeira, o cumprimento de norma legal que exigia a instalação e funcionamento de um Conselho Fiscal, instância encarregada de analisar e emitir parecer sobre a saúde financeira da empresa e a conduta de seus dirigentes; a segunda, o estímulo financeiro (ganhos salariais adicionais que caracterizavam uma concessão/distinção dos patrões) e a elevação à condição de conselheiro (posição de status), fomentavam, na figura dos escolhidos, o sentimento de subordinação e gratidão.

Para Lopes, no seu estudo sobre as relações da família Lundgren e os trabalhadores têxteis de Paulista (Pernambuco), nos anos 50 e 60, é importante que analisemos não só os mecanismos de dominação patronais na relação com sua força de trabalho, mas, também, como os “trabalhadores interiorizam e incorporam essa dominação”. Lopes funda sua preocupação recorrendo a Bourdieu, quando este afirma:

Ao imputar-se, como o funcionamento do pior (*fonctionnalisme du pire*), os efeitos de dominação a uma vontade única e central, impede-se a percepção da contribuição própria que os agentes (inclusive os dominados) trazem, que eles o queiram ou não, que eles o saibam ou não, ao exercício da dominação através da relação que se estabelece entre suas disposições, ligadas às suas condições sociais de produção, e as expectativas e interesses inseridos nas suas posições no seio desses campos de lutas. (BOURDIEU, 1980, apud LOPES, 1988, p. 32).

Essas considerações sobre a trajetória da Imobiliária José Gentil, como podemos aferir, inseridas entre o moderno e o arcaico, sugerem que mesmo fenômenos vinculados à modernidade e com grande capacidade de promover mudanças sociais profundas, como o

eterno patrão. Após sua morte, um dos seus filhos “herdou” o salário, que continua sendo pago mensalmente

processo de urbanização focado neste estudo, trazem no seu interior os dilemas característicos da sociedade brasileira como relações sociais atrasadas (clientelismo e o poder patrimonial), coexistindo com as várias manifestações de progresso e modernidade vivenciadas neste país, configurando o que José de Souza Martins denominou de “sociedade de história lenta” (MARTINS, 1999), cujos reflexos, para ficarmos no âmbito desse estudo, são visíveis em nossos centros urbanos.

até hoje, de acordo com depoimento do “herdeiro”.

O Lugar dos Gentil no Espaço Social de Fortaleza

Como grupo social, a família Gentil detinha poder e prestígio, ocupando posição destacada no espaço social de Fortaleza já nas primeiras décadas do século passado, o que permitiu aos membros da família, especialmente àqueles a quem foram outorgados poderes de comando na hierarquia interna, mais especificamente os filhos mais velhos do coronel José Gentil, acesso aos círculos e locais utilizados pela elite dominante de Fortaleza, criando e fortalecendo elos intragrupais com uso de práticas de associação, como o casamento entre membros de famílias abastadas e a constituição de alianças com outros grupos, no campo empresarial. A pertença ao grupo social que gozava de prestígio e reconhecimento social, de acordo com muitos dos dados levantados, fundava-se notadamente no poder econômico e na capacidade que os Gentil tinham de exibi-lo geralmente com o uso ostensivo de bens socialmente raros e o culto à boa vida, por exemplo.

Para Bourdieu, as posições dos agentes numa determinada estrutura social são definidas pelo acúmulo de capital das diferentes espécies. Neste sentido, Bourdieu afirma:

A posição de um determinado agente no espaço social pode assim ser definida pela posição que ele ocupa nos diferentes campos, quer dizer, na distribuição dos poderes que atuam em cada um deles, seja, sobretudo, o capital econômico-nas suas diferentes espécies, o capital cultural e o capital social e também o capital simbólico, geralmente chamado de prestígio, reputação, fama, etc., que é a forma percebida e reconhecida como legítima das diferentes espécies de capital. (BOURDIEU, 1989, p.134)

A condição ostentada por banqueiros, proprietários de imóveis e comerciantes fazia dos membros da família Gentil, notadamente os líderes e dirigentes dos negócios, homens ricos e poderosos, de acordo com critérios estabelecidos socialmente. Além disso, os modos e costumes incorporados por eles, devido ao capital adquirido²⁷ no processo de socialização

²⁷ Seguindo o hábito das famílias abastadas no Brasil (FAORO, 1998), de mandar seus sucessores e herdeiros estudar em centros desenvolvidos, onde poderiam adquirir hábitos, costumes e conhecimentos necessários à manutenção e legitimação de privilégios de status e dominação de classe, os filhos e netos do coronel José

a que foram submetidos, destacando-se o gosto pelas artes e esporte, eram suficientes para distingui-los, inclusive, de outros detentores de poder econômico. Em suma, verifica-se a construção de uma representação simbólica em torno da família Gentil, funcionando como fator de legitimação e aceitação social, de vital importância para a execução dos movimentos necessários de interesse no campo empresarial.

No seu estudo sobre o papel da família na sociedade cearense, Carvalho Filho lembra:

Ser de uma família, antes de ser um símbolo de poder econômico, quando se trata de famílias que possuem um real poder na sociedade local, é, principalmente, estar no lugar onde se é reconhecido, onde se trava, também, uma luta entre as classes e frações de classe por seu reconhecimento, ou para se impor pelo monopólio da violência ao conjunto da sociedade. Daí a importância de ter nascido numa família importante e boa em contraposição às famílias sem prestígio e, portanto, anônimas, sem capital simbólico capaz de lhe permitir inserir-se nas trocas de prestígios e favores, elementos imprescindíveis para ocupar uma posição na estrutura social. É por isso que na representação social que as pessoas fazem da família cearense o termo família assume muitas conotações. Existem as pessoas que são da família Távora, outras são da família Ferreira Gomes, Gentil, Fiúza, outros da família Bezerra, etc. Assim como há taxionomias em torno do nome da família, há também denominações do tipo: os que nascem em famílias de políticos, ou de comerciantes, militares, bacharéis, coronéis, cretinos e diplomatas. (CARVALHO FILHO, 2000, p 71).

O nível de prestígio social alcançado pelos principais líderes da família Gentil pode ser avaliado pelos depoimentos prestados por informantes, quando perguntados sobre tal. Um dos depoimentos afirma:

Era comum encontrarmos fila de pessoas para falar com seu Antônio Gentil no banco. Por dia, atendia quase quinze pessoas, a maioria pedindo empréstimos. Tinha até aqueles que davam expediente no salão principal, resolviam seus

Gentil, que eram destacados para exercer papéis de liderança à frente dos negócios da família, foram mandados para estudar na cidade do Rio de Janeiro, nos Estados Unidos e na Europa, caso de um dos filhos

negócios, pediam caneta e papel emprestados, depois iam embora. Era difícil o seu Antônio dizer um não. (Ex-funcionário da imobiliária, já aposentado).

O depoimento acima nos dá mostra do poder que é empalmado por aqueles que detêm supremacia econômica. Com efeito, diante da importância que o capital-dinheiro tem para o funcionamento (circulação) da economia, notadamente quando se tem em mente uma cidade como Fortaleza, cuja economia ainda se encontrava sob controle do capital mercantil na década de 1950, a capacidade de conceder um empréstimo, notadamente para alguém em dificuldades financeiras, significava manter uma íntima ligação com diversos setores sociais. Note-se ainda que o depoente sugere uma outra característica do diretor do banco: a sensibilidade que o impedia de dizer um não, diminuindo-lhe a carranca de banqueiro que auferia juros (mais-valia) de suas operações e realçando a existência de um homem pronto a prestar um favor para alguém em necessidade.

Merece observar-se que o prestígio e a confiança adquiridos pela família Gentil (no imaginário social uma autêntica família de ricos), até os anos de crise econômica, serviram de sustentáculo para as ações e êxitos no interior do campo imobiliário. Assim, considerando que a idéia da simbiose entre família e empresa marca a trajetória das atividades desenvolvidas, entendemos que esse grau de dependência mútua, por outro lado, terminou contribuindo para que as empresas familiares entrassem em crise econômico-financeira. Com efeito, a falta de percepção que o padrão cultural que norteava as ações empresariais do grupo familiar esgotava-se rapidamente diante do desenvolvimento capitalista, certamente foi um dos fatores impulsionadores da crise que envolveu a família e suas empresas. Entrevistando um descendente da família, hoje empresário do setor turístico, foi-nos dito que a falta de melhor capacidade gerencial, que culminava com a manutenção de costumes inaceitáveis como o empreguismo e o uso indevido dos recursos²⁸, na opinião

do coronel que se formou em contabilidade na Alemanha.

²⁸ Repetidamente, membros da família e pessoas próximas atribuem as dificuldades dos Gentil à prática recorrente de empregar familiares, inclusive alguns que sequer cumpriam expedientes. Além disso, alguns membros da família ficaram conhecidos por gastar enormes somas com jogo, bebidas e mulheres. Certamente o comportamento perdulário, esbanjador dos donos da imobiliária contribuiu para as dificuldades enfrentadas. No entanto, na nossa opinião, a incapacidade para perceber as mudanças econômicas em gestação nos anos 50, embrionárias do surgimento do capitalismo urbano no Ceará, é a chave para entendermos como grupos como a família Gentil, vivenciaram um rápido declínio econômico.

dele, foi a principal causa da perda do banco e a venda de parte considerável do patrimônio da imobiliária.

Os Gentil: Política, Crise e Recuperação

As décadas de 30 e 40 são marcadas por turbulências políticas no país, cujos reflexos nos Estados reproduziam as disputas que ocorriam no poder central. A luta que o antigo setor dominante, fortemente representado pela lavoura cafeeira de São Paulo, travava para não perder espaço para a emergente burguesia industrial no primeiro plano do cenário político nacional, irradiava-se pelo conjunto da sociedade onde setores vinculados aos grupos oligárquicos entravam em confronto com os setores emergentes (empresários e classes médias urbanas), com dissidências de ambos os lados, aumentando a ebulição política e o número de crises administradas pelo novo governo. Como questão de fundo, a proposta de instaurar-se e se desenvolver as formas de modernização do Estado, numa perspectiva de ruptura com as antigas práticas dos grupos tradicionais de base agrária.

Em que pese o fato de não ter ocorrido uma ruptura com os setores tradicionais, os efeitos modernizadores, decorrentes do movimento de 1930, já podiam ser identificados no país, notadamente com a solidificação de uma sociedade urbano-industrial, afastando a possibilidade de um retorno do predomínio político do setor agrário-exportador. (DINIZ, 1978)

No Ceará, o representante da República Velha, Matos Peixoto, foi deposto, assumindo a interventoria do Estado, Manoel do Nascimento Fernandes Távora, militante do movimento tenentista de 1922. Notadamente com a implantação do Estado Novo, o poder passou a ser ocupado por lideranças ligadas à burocracia estatal militar e civil, marcando o afastamento dos grandes proprietários fundiários do centro do poder.

A reorganização do sistema político partidário fez emergir partidos com bases urbanas, notadamente o PSD (Partido Social Democrático) e o PTB (Partido Trabalhista Brasileiro). É no PSD que Antônio da Frota Gentil, filho do coronel José Gentil, passará a atuar politicamente em Fortaleza, sendo o responsável pela inserção da família Gentil no jogo político local.

Nossa pesquisa identificou como um momento importante para o que aqui denominamos de expansão urbana de Fortaleza, a chegada ao poder municipal de Acrísio Moreira da Rocha, cujos atos denotam a prioridade à questão da expansão urbana da cidade, sendo o mais significativo desses atos, na sua primeira gestão, a encomenda do Plano de Remodelação e Extensão de Fortaleza, já citado.

Como observou (PARENTE, 2000), os irmãos Moreira da Rocha²⁹ dominaram politicamente a capital cearense, notadamente no período compreendido entre o final da década de 1940 e o início de 1960. No que diz respeito aos objetivos deste trabalho, um ponto importante é aquele referente às ligações que os irmãos mantiveram com o campo imobiliário, inclusive, como loteadores, caso de Péricles Moreira da Rocha que comercializou loteamento no bairro hoje denominado Água Fria, em sociedade com a própria Imobiliária José Gentil.

Para além desse dado e das vinculações que a administração municipal passou a ter com o capital imobiliário, como veremos mais claramente a seguir, a atuação do capital imobiliário neste momento vai contribuir fortemente para dinamizar a economia de base urbana em ascensão cujo movimento circular deu suporte para a própria expansão urbana. A prioridade dada à expansão física da cidade pelo poder público, expressa nos atos governamentais e nos estudos contratados, serviu como senha ao capital imobiliário para alargar suas ações, instaurando o mercado de terras urbanas que se constituiu num dos pilares do crescimento da economia em Fortaleza.

Portanto, sendo a expansão física da cidade uma política de estado prioritária que demandava gerenciamento específico, seja no que tange a elaboração de planos e metas, mas, principalmente, na execução de obras infraestruturais, com ênfase para a abertura de vias de acesso para áreas distantes do núcleo urbano já constituído, esse movimento não passou despercebido dos setores do capital imobiliário, mais especificamente da Imobiliária José Gentil.

Em 25 de março de 1955, mais uma vez, Acrísio Moreira da Rocha assume o cargo de Prefeito de Fortaleza, nomeando para o cargo de Secretário de Obras Públicas, o jovem

²⁹ Acrísio Moreira da Rocha, por duas vezes prefeito de Fortaleza, Péricles Moreira da Rocha, deputado estadual eleito em 1946 e reeleito por mais três legislaturas até 1962 e Crisanto Moreira da Rocha, que foi deputado federal. Filhos do médico Manuel Moreira da Rocha, deputado e líder político do início do século XX, todos desempenharam funções e ocuparam cargos no serviço público, antes de conquistar mandatos.

engenheiro civil João Gentil, neto do coronel José Gentil, conforme publicação no Diário Oficial do Município de Fortaleza. (DOM no. 755/55).

A presença de um representante do capital imobiliário no aparelho do Estado, como executor de obras públicas, lugar estratégico no desenho institucional e para a consecução da política de expansão física da cidade, na nossa opinião, representou um divisor na trajetória da Imobiliária José Gentil no campo imobiliário local, cujos desdobramentos serão descritos e analisados adiante.

O jovem engenheiro João Gentil retorna a Fortaleza no início da década de 1950, após formar-se na cidade do Rio de Janeiro. Segundo ele, voltava para administrar o que pensava ser “a maior fortuna do Ceará”, tendo encontrado um quadro desolador composto de dívidas, desorganização empresarial e cisões no interior do grupo.

Nesse contexto de crise empresarial e familiar, cujo fato relevante foi a perda do controle acionário do Banco Frota Gentil em 1956, João Gentil assume a direção da imobiliária ao mesmo tempo em que ocupa espaços estratégicos na administração municipal. Por outro lado, coloca-se no centro das disputas no interior do grupo familiar cujo desfecho é uma cisão empresarial. Após a distribuição entre os acionistas de parte do patrimônio da imobiliária, a parte remanescente fica sob controle de João Gentil, como também a incumbência de tocar a atividade de loteamento.

Ainda segundo informações prestadas ao autor pelo próprio João Gentil (depoimentos informais), dois problemas tiveram de ser enfrentados pela família Gentil em suas atividades empresarias: o primeiro, o abalo do prestígio (capital social) decorrente do baque econômico e da desorganização familiar reinante naquele momento; o segundo, de vital importância, a falta de liquidez para quitar dívidas e dar continuidade aos negócios. No tocante a esse último, ainda segundo o informante, era uma realidade inteiramente desconhecida para quem sempre teve capacidade para mobilizar capital-dinheiro com relativa rapidez. A solução encontrada foi a venda de inúmeros imóveis com a receita sendo utilizada para cumprir obrigações com terceiros e retomar a atividade empresarial.

A partir desse momento a Imobiliária José Gentil é gerida unicamente pelo neto de seu fundador. Seu desempenho (conforme os registros oficiais confirmado por parentes e pessoas próximas), fundamental para evitar a falência do grupo, pode ser explicado pela combinação analítica de sua origem social e do processo de socialização a que foi submetido, marcado por um consistente programa de treinamento. Preparado sob a égide da cultura tradicional dos setores dominantes, tipicamente bacharelescos, onde a posse do diploma superior de profissões nobres como advocacia e engenharia, distingue os membros pertencentes ao estrato dominante (PECHMAN, Apud CARVALHO, 1996, p. 354), depois de concluir o estudo fundamental em Fortaleza, mudou-se para o Rio de Janeiro, onde se diplomou em 1950, na Escola Nacional de Engenharia.

Como engenheiro civil recém formado e tirando proveito da representação simbólica do título³⁰, João Gentil estabeleceu como suporte de sua atuação o acúmulo de posições simultaneamente nos setores privado e público. Quando questionado acerca da importância desse duplo papel, sem meias palavras afirma claramente que tirava vantagem de ser conhecedor dos planos estratégicos do governo municipal, tais como decisões de aberturas de novas avenidas, escolha de novas áreas de expansão etc. Essa vantagem competitiva lhe permitiu chegar à frente com vantagem sobre outros agentes, por exemplo, na aquisição de propriedades rurais que logo seriam alcançadas por obras municipais.

Membro de um grupo social que podemos considerar do tipo tradicional (patriarcal e patrimonialista), com um histórico de relações sociais marcadas pela pessoalidade, João Gentil não encontrou resistências no âmbito da administração municipal nos anos de 50 e 60, ainda sob forte influência das relações e modelos de padrões tradicionais predominantes no Ceará³¹. Dessa forma, a confusão entre os negócios privados e a administração pública pôde subsistir, servindo como suporte para a retomada da trajetória dos negócios imobiliários, a recuperação do prestígio social e da posição no interior do campo

³⁰ Estabeleceu, como norma para aqueles com os quais se relaciona, no caso funcionários, na maioria, e outros agentes do campo imobiliário, ser chamado de Doutor João. Com exceção de seus parentes próximos, todas as pessoas com os quais tivemos contato, sempre se referem a ele dessa forma.

³¹ A literatura que analisa as mudanças de caráter modernizante no setor público do Ceará, aponta que essas só foram implantadas a partir de 1987, com o chamado governo das mudanças na esfera estadual. (ver Amaral

imobiliário, esfera na qual participou de inúmeros conflitos com outros grupos empresariais/familiares, como veremos a seguir.

Antes, merece retomarmos o ponto relativo ao capital cultural acima aludido, pois entendemos tratar-se de questão importante na nossa tentativa de explicar o êxito empresarial da imobiliária, sob a direção de João Gentil, num período em que a competição já se havia instalado na busca de ganhos. Com efeito, as mudanças que ocorriam em Fortaleza e a abertura de novas frentes de urbanização e de programas governamentais não eram desconhecidas de indivíduos e grupos capitalistas, notadamente aqueles vinculados ao setor imobiliário. A pergunta que nos acompanhou era: Por que a imobiliária, depois de atravessar uma grave crise, conseguiu retomar e ampliar seus empreendimentos, inclusive assumindo posição hegemônica? A resposta apontava para a figura de João Gentil. Daí surgiu outro questionamento: Quais as razões que permitiram a rápida ascensão dele? Como já vimos, as injunções políticas e o lugar privilegiado na administração municipal foram fatores importantes, mas, na nossa opinião, são insuficientes, já que esse estado de coisas não era uma exclusividade concedida à família Gentil.

Assim, reiteramos a formação e as experiências adquiridas por esse personagem, recorrendo ao conceito de *habitus* utilizado por Pierre Bourdieu. Com efeito, a partir da constatação que dentro de uma sociedade não existe uma vivência independente de suas regras e que as experiências dos indivíduos são mediadas pelas configurações do campo (espaço) social, onde os mesmos atuam desde o início do processo de socialização, Bourdieu afirma:

Justamente a mediação entre posição no espaço social e as práticas, as preferências, ou seja, uma disposição geral diante do mundo, que pode ser relativamente independente da posição ocupada no momento considerado, por ser o rastro de toda uma trajetória passada, que está no princípio de tomadas sistemáticas de posição. (BOURDIEU, 2000, p. 37).

Filho, 2002). É bem verdade que no que diz respeito a Prefeitura de Fortaleza, são visíveis os sinais que ainda não ocorreu uma ruptura com o tradicionalismo.

Para Bourdieu, o *habitus* que é produto e produtor em função da posição social de cada um, é produzido pela incorporação de um conjunto de disposições adquiridas pelo indivíduo desde sua infância. Nesse papel destaca-se o papel das instituições como a família e a escola, instâncias produtoras por excelência do sujeito social, historicamente marcado pelo tempo. Por conseguinte, sendo o *habitus* o resultado de um processo histórico vinculado ao espaço social no qual o indivíduo está inserido, portanto à sua condição de classe, depreende-se a existência de um *habitus* de classe. No caso aqui analisado, um *habitus* de classe dominante que é voltada a empalmar e exercer o poder, notadamente o econômico.

Deve-se, todavia, ressaltar que na noção de *habitus* não há causa e efeito, mas efeito da causa. Isto é, a noção de *habitus* se insere numa sociologia do futuro, marcada por uma dinâmica para além da estrutura, do destino ou da fatalidade. Eis porque o conceito de classe dominante foi revisitado por Pierre Bourdieu, que tentou não enclausurar a noção de *habitus* numa estrutura fechada.

Ao analisarmos a trajetória de João Gentil, malgrado a pertença a um segmento social elevado, vemos que se trata de um ator social sujeito a transformações influenciadas pelos processos de subjetivação que, por sua vez, estão atrelados ao andamento do mundo e das idéias.

Expansão urbana de Fortaleza e as fases de atuação da imobiliária

Como já vimos observando, podemos distinguir duas fases de atuação da Imobiliária José Gentil: a primeira vai até os anos finais da década de 1950, culminando com a crise que dilapidou parte considerável do patrimônio da empresa, e a segunda, a partir daí, que corresponde à ascensão de João Gentil ao comando da empresa concomitantemente à ocupação de cargo público na administração municipal.

A administração do general Manuel Cordeiro Neto foi pródiga em ações voltadas a criar mecanismos destinados a dar suporte a expansão urbana de Fortaleza, impulsionada pelos fatores já aludidos. A contratação do urbanista Hélio Modesto para elaborar o Plano de Desenvolvimento de Fortaleza (Lei no. 1547 de 15 de junho de 1960, aprovada pela Câmara Municipal), consubstancia a afirmação de que a administração Cordeiro Neto, voltou-se para a expansão urbana, como meta prioritária. Nas justificativas apresentadas, o Prefeito, além de reconhecer o fracasso das tentativas anteriores (planos feitos pelos arquitetos Nestor Figueiredo e Sabóia Ribeiro), aponta a urgência de planejar o desenvolvimento da cidade, remodelando a estrutura existente e garantindo o cumprimento das exigências urbanísticas modernas à inevitável expansão da cidade. (Mensagem 21, de 31/05/1960 à Câmara Municipal).

Ainda em 1960, o executivo municipal remeteu à Câmara Municipal projeto de lei (07/12/1960), criando o Fundo de Expansão da Cidade (F.E.C.), cujo foco era a abertura da avenida Beira-Mar que deveria remodelar a orla marítima, do bairro do Pirambú até o Mucuripe. Contando com recursos oriundos dos impostos arrecadados pelo município como o IPTU, créditos orçamentários, subvenções e o lançamento de apólices de expansão da cidade - que deveriam ser resgatadas pelos seus portadores a partir do quarto ano de sua emissão e utilizadas para o pagamento de impostos ao próprio município - o F.E.C. era gerido pelo próprio prefeito e fiscalizado por um Conselho Fiscal, também sob seu controle. Os recursos iniciais de trinta milhões de cruzeiros e a autorização para realizar operações de crédito de até um bilhão de cruzeiros, mostram o caráter da ação político-administrativa. Os recursos foram utilizados nas obras de construção da avenida,

desapropriações de terras de particulares e pagamento de gratificações aos membros do Conselho Fiscal e do grupo auxiliar de trabalho, composto por técnicos da prefeitura diretamente subordinados ao prefeito, encarregado de executar as obras. (Lei no. 1668, de 12/12/1960).

Ao analisarmos o trâmite da mensagem do Prefeito, vemos que o tratamento dado a ela, pelos vereadores, tendo rápida aprovação pela Câmara Municipal denota a inequívoca prioridade dada à expansão urbana da cidade e suas conseqüentes transformações físicas, pelo poder público à época. Numa posição privilegiada, o diretor da Imobiliária José Gentil, ainda com fortes ligações no interior do aparelho de estado municipal, acompanha passo a passo esses movimentos, obtendo informações e detalhamentos preciosos sobre os quais passou a debruçar-se entrelaçando seus deveres de ofício, como membro do corpo técnico/decisório do aparelho de estado, e os interesses mercantis que orientavam os negócios imobiliários da família Gentil, agora sob seu controle.

Gentil afirmou, em depoimento informal ao autor, que a percepção que a cidade estava crescendo, combinada com as obras infraestruturais realizadas pela Prefeitura, notadamente a abertura dos trechos das vias perimetrais e o alargamento de outras como a avenida Bezerra de Menezes, a estrada Parangaba-Maranguape e o acesso a Messejana, serviram para balizar os projetos da imobiliária, cujas perspectivas, de acordo com ele, apontavam para uma fase de grandes negócios com a venda de lotes urbanos, diante da crescente demanda em Fortaleza.

Esses projetos, orientados por uma lógica a partir da qual não se pode afirmar a existência de uma articulação orgânica com o Estado no que tange a favorecimentos gratuitos, sem dúvidas, implicaram num privilégio obtido por interesses privados com o uso oportuno de informações restritas, em determinado momento, aos membros da administração pública. Com efeito, ainda conforme palavras de Gentil, ao tomar conhecimento da autorização de execução de obras para abertura e/ou melhoramento de vias de acesso aos então terrenos rurais, a imobiliária buscava atuar seguindo a seguinte seqüência: aquisição do terreno rural que era transmutado em suburbano ou urbano, ou seja,

a gleba era transformada em lotes, conforme projeto aprovado de acordo com a legislação em vigor. Por outra, a realização de obras e serviços públicos em áreas já urbanizadas com a conseqüente revitalização das mesmas, como por exemplo, o loteamento da Praia Antônio Diogo (Praia do Futuro), lançado em 1950, foram também alvos preferenciais da imobiliária, permitindo a ela auferir considerável lucro mercantil.

É primordial observar que, ainda com base na fala do próprio informante acima citado, a intervenção física sobre as glebas adquiridas, notadamente aquelas afastadas do centro urbano da cidade, era quase inexpressiva (serviços de topografia, arruamento etc.), mas que produzia uma multiplicação do valor do terreno e um ganho mercantil. Portanto, entendemos que a forma de atuação que marcou essa segunda etapa da Imobiliária José Gentil arrimou-se a partir de uma condição privilegiada, determinada pelas decisões políticas quanto à definição das áreas de expansão urbana da cidade e a implantação de infraestrutura, cujo conhecimento antecipado permitiu à Imobiliária José Gentil, vantagens competitivas em relação a outros agentes do campo imobiliário, redundando em um considerável ganho mercantil e a retomada do lugar no interior do campo, agora como a maior emitente de loteamentos, ativos imobiliários que foram a força motriz de acumulação da empresa e de outros membros dessa fração do setor dominante em Fortaleza, durante o período dado.

A formação do estoque de terras

Partimos da premissa de que a concentração fundiária foi um dos principais fatores que orientou a atuação da imobiliária no processo em tela. Com efeito, as pesquisas realizadas demonstram que, em determinado momento, ocorreu uma transferência do patrimônio fundiário, permitindo que um reduzido número de novos proprietários passasse a controlar uma enorme área territorial, notadamente aquela para onde a cidade se expandia.

Além da Imobiliária José Gentil, outros grupos empresariais destacaram-se pelo controle sobre grandes áreas e também pela atuação no mercado de terras urbanas. É o caso

da Imobiliária Waldir Diogo e do grupo empresarial Patriolino Ribeiro. Portanto, a expansão urbana, aqui focalizada, ocorreu sob a égide de um mercado fortemente oligopolizado, que impunha regras próprias e submetia a crescente demanda aos interesses mercantis de poucos proprietários. Em decorrência da concentração de terras algumas áreas da cidade ficaram sob controle de grupos, dentre as quais citamos a região do Bom Jardim (Imobiliária João Gentil), os bairros Dionísio Torres e Água Fria (Patriolino Ribeiro) e a Praia do Futuro (Imobiliária Waldir Diogo).

A urbanização dessas e outras áreas, notadamente a interligação dos distritos de Parangaba, Messejana, Antônio Bezerra e Mucuripe, serviu de norte para a rápida atuação do capital imobiliário.³² A partir de Acrísio Moreira da Rocha, as administrações de Manuel Cordeiro Neto, Paulo Cabral e Murilo Borges aprovaram vários projetos infra-estruturais necessários a valorização das áreas recém adquiridas, prevalecendo a abertura, alargamento e prolongamento de estradas e avenidas. A partir da firme decisão do Estado de criar as condições necessárias, o processo de urbanização e extinção da área rural ainda existente em Fortaleza, deflagrado no final da década de 1950, será acelerado nos anos 60 e 70, modificando radicalmente a cidade.

Nomeado para exercer o cargo de Chefe do Serviço Municipal de Estradas e Rodagens de Fortaleza em 23 de junho de 1959 (DOM 1641/59), o diretor da imobiliária João Gentil³³ foi responsável por muitas das obras realizadas pela Prefeitura, como por exemplo, a construção da ponte sobre o rio Siqueira, obra vital no sentido de permitir o acesso a uma grande área rural, sem infra-estrutura urbana que passou ao domínio patrimonial da imobiliária num curto espaço de tempo.

Gostaríamos de realçar esse ponto tendo em vista a grande quantidade de loteamentos implantados pela imobiliária, notadamente na região conhecida como Grande

³² O Plano elaborado por Hélio Modesto teve algumas de suas proposições realizadas, como por exemplo, a abertura do primeiro trecho da Avenida Beira-Mar; da Avenida Perimetral, ligando a Barra do Ceará ao Mucuripe atravessando vários bairros periféricos; a abertura da Luciano Carneiro, na direção do aeroporto e transformando o uso de propriedades rurais que deram lugar a loteamentos.

Bom Jardim, processo iniciado ainda no começo da década de 1950 e acentuado mais tarde. Atualmente, a imobiliária ainda detém razoável estoque de terras naquela área, estoque este marcado por problemas estruturais de toda ordem.

Consubstanciando nossos argumentos sobre a atuação da Imobiliária José Gentil, apresentamos, em ordem cronológica, uma relação com a aquisição de parte das terras que deram lugar ao grande número de loteamentos lançados pela Imobiliária. Com efeito, podemos afirmar que a Imobiliária José Gentil se notabilizou justamente pela quantidade de loteamentos implantados e comercializados, sendo esta sua única atividade mercantil, ao contrário de outros agentes do campo imobiliário que diversificaram suas ações. Diante disso, a lista abaixo é uma amostra representativa do raio de ação da imobiliária.

Relação dos principais imóveis adquiridos e transformados em loteamentos³⁴

Sítio denominado Aningas, situado no distrito de Parangaba, adquirido do comerciante Audizio Pinheiro em 22 de julho de 1948 (escritura de compra do cartório Pergentino Maia), pelo preço de Cr\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzeiros), origem do Loteamento Parque Pan-Americano;

Sítio denominado Pici, mais tarde transformado no loteamento Sítio Pici, situado no distrito de Parangaba, com frente que ligava Parangaba a Antônio Bezerra, adquirido de Clotilde Franklin de Queiroz e seus filhos em 16 de junho de 1952 - Maria Luíza de Queiroz, Roberto de Queiroz e Rachel de Queiroz – conforme escritura de compra do cartório Pergentino Maia, pelo preço de Cr\$ 900.000,00;

Terreno situado no distrito de Parangaba, no lugar Serrinha, à margem da estrada Messejana-Parangaba,³⁵ área de 487.940,00m², adquirido dos herdeiros Otilia Pires de

³³ Na Assembléia Geral Ordinária, realizada em 12 de abril de 1958, a Imobiliária José Gentil elegeu seus novos diretores, dentre os quais João Gentil. Não encontramos registro oficial de seu afastamento da diretoria da empresa durante o período que esteve à frente de cargo público.

³⁴ Esta relação tem como base documental as pesquisas realizadas em cartórios e cópias de escrituras que nos foram cedidas pela Imobiliária. Tais documentos encontram-se sob nossa guarda.

Matos e Geraldo Pires de Matos, em 04 de agosto de 1953 (escritura de compra do Cartório Pergentino Maia), pelo preço de Cr\$ 400.000,00, que originou o Loteamento Parque São Salvador;

Terreno situado na rua Carolina Sucupira, bairro da Aldeota, 10.000m² adquiridos da Imobiliária Jereissati S/A, pelo preço de Cr\$ 400.000,00, em 06 de outubro de 1956 (escritura de compra do Cartório Martins);

Terreno no lugar Siqueira, no distrito de Parangaba, a margem da rodovia Fortaleza-Maranguape, com uma área de 424.080,00m², adquirido de Zeferino Oliveira de Araújo, pelo preço de Cr\$ 360.000,00, em 22 de abril de 1957 (escritura Cartório Pergentino Maia), transformado no loteamento Parque Santo Amaro;

Terreno situado no lugar Lagoa Redonda, distrito de Messejana, com uma área de 81.420,00 m², adquirida do sitiante Vicente Ferreira da Silva, pelo preço de Cr\$ 300.000,00, em 28 de fevereiro de 1957 (escritura do Cartório Martins), desmembrado no loteamento Parque São Roque;

Terreno situado no lugar Siqueira, distrito de Parangaba, a margem da estrada Fortaleza-Maranguape, com uma área de 80.150,00m², adquirido de Vicente Sousa, pelo preço de Cr\$ 100.000,00, em 24 de setembro de 1957 (escritura de compra do Cartório Pergentino Maia), desmembrado no loteamento denominado Granja São Vicente;

Terreno situado entre os distritos de Parangaba e Antônio Bezerra, próximo à localidade Casa Popular (hoje bairro Henrique Jorge), adquirido pelo preço de Cr\$ 360.000,00, em 06 de dezembro de 1957, desmembrado em 10 de novembro de 1965, constituindo-se no Parque Cosmopolita;

³⁵ A descrição dos imóveis segue o que consta nos registros cartorários. Por essa razão não utilizamos as atuais denominações das ruas e avenidas citadas. Hoje, a estrada Messejana-Parangaba é denominada de Avenida Dedé Brasil.

Terreno situado em Santo Antônio da Floresta, na estrada de Jacarecanga, área de 54.331,00 m², adquirido do comerciante Francisco Rocha Muniz e do agrônomo Nazareno Pires, pelo preço de 350.000,00, em 11 de junho de 1958, conforme escritura de compra do cartório Martins, desmembrado no loteamento denominado Parque Bonclima;

Terreno situado na Água Fria, distrito de Messejana, com uma área de 68.000,00m², adquirido dos herdeiros de Washington Soares, pelo preço de Cr\$ 250.000,00, em 04 de setembro de 1958 (escritura de compra do Cartório Pergentino Maia), desmembrado no loteamento da Sapiranga;

Aquisição em 28 de maio de 1960, através de escritura de compra registrada no Cartório Crisanto Pimentel, em conjunto com Bernardo Bichucher³⁶, de um terreno oriundo do loteamento Praia Antônio Diogo, composto por dezesseis (16) quadras e um total de duzentos e quarenta e dois (242) lotes-área de 103.818,00m², que foram comercializados sob a denominação de loteamento Parque São Gerardo;

Sítio denominado Coqueirinho, situado no distrito de Parangaba, com uma área de 198.568,00m², com 484 metros para a avenida Luciano Carneiro, adquirido do advogado Othoniel Soares Cortez, em 21 de agosto de 1961 (escritura Cartório Martins), pelo preço de Cr\$ 3.000.000,00, originando parte do loteamento Granja 13 de Maio, no caminho do aeroporto;

Parte do Sítio José de Alencar, situado no distrito de Messejana, área de 1.450.000,00 m², adquirido da Sociedade de Fomento Agro Industrial, pelo preço de Cr\$ 200.000,00, em 24 de março de 1962 (escritura do cartório Martins), desmembrado no loteamento Parque Água Fria;

Fazenda Bom Jardim, situada no distrito de Parangaba entre a margem esquerda do rio Maranguapinho e a estrada Parangaba-Caucaia, com uma área de 2.500.000,00m²,

³⁶ A sociedade com Bernardo Bichucher, agente do campo imobiliário com atuação no mercado de lotes urbanos e unidades residenciais, seria rompida devido uma disputa patrimonial, até hoje tramitando no judiciário cearense.

adquirida de do comerciante José Augusto Torres Portugal em 10 de agosto de 1962 (escritura de compra do Cartório Martins), pelo preço de Cr\$ 1.298.000,00 (um milhão, duzentos e noventa e oito mil cruzeiros), transformada no loteamento denominado Granja Portugal (28/12/1964), até hoje não totalmente vendido;

Parte de um terreno oriundo da Fazenda São Paulo, situada no Cocó, distrito de Messejana, com uma área de 2.260.000,00m², adquirida dos herdeiros da propriedade em 13 de dezembro de 1962 (escritura do Cartório Martins), em sociedade com o então deputado estadual Péricles Moreira Rocha³⁷, desmembrado no loteamento Parque Água Fria;

Sítio denominado Paraíso, no lugar denominado Coqueirinho, no distrito de Parangaba (contíguo ao Sítio Coqueirinho), com uma área de 423.842,00m², adquirida de Dummar & Cia em 06 de maio de 1963 (escritura de compra do Cartório Martins), compreendendo a segunda parte do loteamento Granja 13 de Maio (24/12/1964);

Sítio Palmeira, no lugar Pici, distrito de Parangaba, com uma área de 201.000,00m², adquirida da Companhia Quixadá Comercial Importadora, em 26 de março de 1965 (escritura de compra do Cartório Martins), desmembrado em quadra e lotes dando lugar ao loteamento denominado Parque Divinópolis (03/08/1965), hoje, parte do bairro Demócrito Rocha;

Conjunto de quadras de terrenos anteriormente pertencentes ao loteamento Praia Antônio Diogo (Praia do Futuro), adquiridos da viúva Hilza Diogo de Oliveira em 13 de maio de 1965 (escritura de compra do Cartório Martins), pelo preço de Cr\$ 11.250,00³⁸, com uma área aproximada de 237.000,00m². Parte desse terreno deu origem ao loteamento Parque Panorama, iniciado a margem do trecho da Avenida Perimetral (Mucuripe);

³⁷ Em 1963, por meio de uma composição amigável o condomínio entre a imobiliária e o deputado estadual foi desfeito.

³⁸ O baixo preço consignado na escritura sugere a prática de omissão do valor real da transação.

Sítio São José do Cambeba, situado no distrito de Messejana, com uma área de 552.600,00m², adquirido dos herdeiros de José Barbosa da Silva Rosas em 23 de agosto de 1965 (Formal de Partilha julgado por sentença judicial). Transformado no loteamento Parque Cambeba com trinta e cinco quadras e um total de oitocentos e sessenta e quatro lotes (07/04/1966). A maior parte desse loteamento (477.110,50m²), foi desapropriada pela COHAB-Companhia de Habitação do Ceará para execução do Plano de Ação Integrada do Governo (PLAIG), na parte relativa ao problema habitacional de Fortaleza, em 1968. No entanto o projeto de construção de residências não foi adiante, tendo sido edificado no local o Centro administrativo do Estado do Ceará;

Terreno situado na margem da então estrada Fortaleza-Sobral (hoje Av. Mister Hull/BR 222), próximo ao rio Maranguapinho, adquirido do Curtume São Joaquim S/A (na época essa empresa se encontrava em processo de liquidação, vindo mais tarde a desaparecer), em 18 de março de 1968 (escritura de compra do Cartório Morais Correia), com uma área de 48.792,00m², pelo preço de Cr\$ 2.000,00. Posteriormente desmembrado, em quadras e lotes, dando lugar ao loteamento São Joaquim.

A partir da leitura da relação acima, podemos estabelecer alguns desdobramentos para consubstanciar nossa tese acerca da ação do capital mercantil-imobiliário de uma forma geral e, particularmente, da Imobiliária José Gentil. Nossa hipótese é que a lógica de atuação dessa fração dominante de Fortaleza seguiu alguns critérios, a saber: a) primeiro, a concentração fundiária com a aquisição de vastas áreas em partes da cidade eleitas para tal, geralmente áreas contíguas, um dos pilares do modelo oligopolizado que se desenvolveu no mercado de terras urbanas; b) segundo, o fato das ações da imobiliária interligarem-se ao cronograma estabelecido pelo poder público para implantar serviços e equipamentos públicos naquelas áreas, ou pelo menos, projetar tais realizações, pois, como constatamos, em determinadas áreas à presença do Estado é marcada pela escassez.

Podemos depreender dessa situação que a concentração do poder fundiário de um lado e a capacidade de atuação do empresário de outro, seja vislumbrando circunstâncias favoráveis ou ainda apropriando-se de privilégios, vão constituir uma realidade onde o

poder social e econômico fundado na propriedade fundiária fortalece-se cada vez mais, notadamente quando ocorre grande demanda por espaço territorial (terra para moradia), cuja única alternativa é a oferta de terras num mercado fortemente oligopolizado.

Vale ressaltar-se, também, outro desdobramento dessa ação do capital imobiliário que foi a mudança na estrutura social da cidade. Com efeito, até a chegada do poder mercantil com seu modelo concentrador, a área, considerada rural, que circundava Fortaleza, dispersava-se entre vários proprietários. De acordo com nossa pesquisa, aquelas propriedades podiam ser classificadas, de forma geral, em dois tipos: a) Em primeiro, sítios para lazer na Capital, utilizados por famílias abastadas, cujo poder - social e econômico - encontrava-se em cidades do interior do estado³⁹ b) Em segundo, propriedades rurais, das quais seus proprietários, residentes na própria terra, muitas vezes tiravam da renda delas a maior fonte de recursos para subsistência.

A população considerada rural em Fortaleza foi eliminada pelo rápido processo de transferência da propriedade fundiária. De acordo com o Plano Diretor de Fortaleza de 1963, apenas os 9,36% da população eram considerados rural, sendo seu desaparecimento já previsto para o futuro próximo. Por importante, merece observar-se que essa transferência patrimonial, em que pese sua velocidade e alcance, do ponto de vista da estrutura social da cidade, gerou inúmeros conflitos, quase sempre tentativas de reação à força dominante do capital imobiliário. Nossa pesquisa constatou que parte considerável dessas propriedades foi adquirida após o falecimento do antigo proprietário (chefe de família), uma vez que, aparentemente, seus herdeiros e sucessores não conseguiram manter a posse da terra, optando pela venda e a subsequente divisão do valor recebido.

Por outro lado, concluímos, também, que o discurso que, por muito tempo, responsabilizou a propriedade rural pela inibição do crescimento urbano de Fortaleza, não levou em consideração um conjunto de fatores, fatores estes que rapidamente fragilizaram os chamados proprietários de terras que “impediam” o crescimento da cidade. Ora, como

³⁹ Uma dessas propriedades foi o Sítio Pici, adquirido pela imobiliária da família da escritora Rachel de Queiroz, cujo pai mantinha suas atividades no interior do Estado (Quixadá), permitindo à família longas temporadas nos arredores de Fortaleza. Foi lá que Rachel de Queiroz escreveu *O Quinze*. (QUEIROZ, 1998)

podemos verificar, mudanças sociais de fundo (emigração de contingentes populacionais do campo para as cidades), mudanças econômicas (crescimento da economia com o advento do planejamento estatal, criação de fontes de financiamento à atividade industrial etc) e ações de caráter político-administrativas (elaboração de arcabouço jurídico-administrativo para orientar a inevitável expansão urbana das cidades) modificaram inteiramente as relações sociais existentes, redundando no enfraquecimento econômico da propriedade fundiária do tipo rural e no seu desaparecimento. Portanto, a nosso ver a existência de propriedades rurais, em volta do perímetro urbano de Fortaleza, por si só, não pode ser considerada causa impeditiva do avanço urbano, uma vez que, tão logo as condições forjadas historicamente permitiram, o que antes era considerado uma forte barreira ruiu com relativa facilidade rendendo-se ao avanço capitalista, abrindo o espaço necessário à completa urbanização de Fortaleza.

Fases de atuação no mercado de terras

Apesar da crise vivida pelo grupo Gentil no final dos anos 50,⁴⁰ a decisão de priorizar as atividades empresariais na atividade loteadora foi implementada com êxito, como veremos. A aquisição de terras, imprescindível para o surgimento de loteamentos e a reprodução do capital, não encontrou maiores dificuldades no que tange às fontes de financiamento, notadamente devido ao baixo preço das glebas, o que sugere um desequilíbrio entre as partes envolvidas no negócio no que diz respeito ao conhecimento e práticas desse tipo. De acordo com os dados levantados durante a pesquisa, dois fatores foram decisivos para os projetos da imobiliária. O primeiro, conforme depoimento não autorizado de um dos diretores da empresa, foi o conhecimento prévio das áreas territoriais que teriam sua utilização (zoneamento) modificada, podendo assim receber investimentos públicos. Seguiu-se, assim, uma estratégia de assediar os proprietários de imóveis, geralmente com o uso de emissários, sempre sem explicitar as reais intenções sobre a transação. O segundo fator refere-se ao subaproveitamento da terra pelos proprietários

⁴⁰ Na década de 1940, o grupo Gentil atuou como empreiteira de obras públicas. Foi vencedor da concorrência para construção do aeroporto da cidade de Natal, sob a responsabilidade de um dos netos do coronel José Gentil, engenheiro civil recém chegado dos Estados Unidos. Apesar dos primeiros êxitos, mais tarde vários

(chefes de família) e/ou herdeiros, muitas vezes envolvidos em conflitos referentes à destinação ou mesmo à partilha do legado, o que facilitava sobremaneira a compra.

A grande quantidade de terras acessíveis localizadas nas chamadas áreas de expansão urbana, mas ainda desprovidas de infra-estrutura de equipamentos e serviços públicos, facilitou a criação, por parte da imobiliária e de outros agentes do campo imobiliário, de consideráveis estoques de terras que depois de transmutados em loteamentos foram sendo consumidos de acordo com a demanda.

Um outro aspecto a se ressaltar é a estratégia desenvolvida pela Imobiliária relativa ao tempo transcorrido entre a compra do terreno, a implantação e a comercialização do loteamento. De acordo com o levantamento que fizemos, de forma geral, notadamente a partir do início da década de 1960, à Imobiliária não interessava estocar por muito tempo a terra. O ciclo compra-transmutação-venda era, pois, realizado nos moldes restritos do capital mercantil, fazendo da produção do novo espaço sócio-espacial um lócus privilegiado de rápida acumulação de capital.

Outro fenômeno que marca a atuação da Imobiliária é a longevidade desses loteamentos no que tange ao tempo de comercialização. Devido ao tamanho dos empreendimentos, muitos deles, seguindo-se uma estratégia de comércio, não eram completamente vendidos. Assim, partes remanescentes serviam de reserva de mercado durante algum tempo, advindo daí sobrelucro decorrente da inevitável valorização da área, valorização esta para qual a Imobiliária não realizava nenhum esforço. Portanto, mesmo fazendo o lançamento de um loteamento pouco tempo depois de adquirir a gleba, esse não era logo vendido em sua totalidade, mantendo a empresa estoques remanescentes.

Como já afirmamos, uma das principais razões para a intensificação da comercialização de loteamentos em Fortaleza, foi a crescente procura por terras, notadamente por aqueles que migravam para a Capital. A crescente demanda por terra

projetos tiveram que ser abandonados com a suspensão temporária dos grandes projetos públicos, ao final da segunda guerra.

destinada a construção da casa própria (autoconstrução), permitiu a comercialização de loteamentos com pouca ou nenhuma infra-estrutura em determinadas áreas da cidade, cujos problemas urbanos podem ser visualizados até hoje. Portanto, o baixo custo de aquisição e de implantação permitia à Imobiliária ofertar lotes urbanos, para aqueles com capacidade financeira para adquiri-los, por preços relativamente baixos, através de financiamento direto (pagamento parcelado) concedido a milhares de compradores. Essa operação garantia o rápido giro do capital-dinheiro utilizado. Concomitantemente, parte dos lucros era reinvestida em novas aquisições de glebas e implantação de novos loteamentos. Estabelecia-se uma circularidade geradora de lucro financeiro, consolidando o poder econômico de um grupo social, no que diz respeito às mudanças urbanísticas verificadas em Fortaleza até recentemente.

Se de um lado a Imobiliária orientava suas ações de acordo com os avanços infraestruturais realizados ou projetados pelo poder público, também é verdade que em alguns momentos pôde prescindir da ação estatal para atingir sua meta de comercializar alguns de seus loteamentos. Em determinadas áreas da cidade, a presença do Estado, executando obras infra-estruturais era praticamente inexistente. O próprio empresário imobiliário realizava, às suas expensas, após registrar e aprovar o loteamento na prefeitura, uma quantidade de obras mínimas, necessárias a atrair a clientela determinado loteamento. Como consequência, loteamentos geralmente distantes do centro urbano, sem obras de infra-estrutura e sem controle e atuação do poder público^{41, 42} passaram a proliferar em

⁴¹ Na administração do general Manuel Cordeiro Neto, à frente da Prefeitura de Fortaleza, o poder público tentou estabelecer regras para os loteadores, sem muito sucesso. Em 24 de outubro de 1961, o prefeito sancionou a Lei no. 1828/61, dispondo sobre loteamento. O artigo 3º da lei exigia que os loteadores, para obter a aprovação de qualquer empreendimento, deveriam antes fazer a doação ao município das porções de terras destinadas às ruas e praças constantes dos respectivos projetos de loteamentos. Ocorre que, mesmo com o cumprimento da exigência legal, o próprio poder público não tomava as providências necessárias para a abertura das ruas e praças, concorrendo para a prática de ilegalidades, como por exemplo, a ocupação de praças públicas por particulares e construções em vias públicas, cujas consequências é um quadro de desorganização urbana. (Lei no. 1828/61, Câmara Municipal de Fortaleza). Além disso, o Código Urbano de Fortaleza (Lei no. 2004/62) exigia para a aprovação do projeto de loteamento apresentação de sistema de escoamento de águas e de esgotos sanitários, manutenção de reservas arborizadas, notadamente quando se tratasse de “sítios pitorescos”, área mínima de 300,00m² para lotes destinados a habitações isoladas e de 400,00m² para habitações conjugadas, vias com dezoito metros de largura, enfim, exigências que, se tivessem sido implementadas, certamente produziriam uma organização urbanística compatível com o interesse coletivo. No entanto, de um lado a falta de interesse do empresário imobiliário, que via na execução de muitas obras físicas no loteamento a redução de seus lucros com a consequente redução do grau de capitalização necessário à dinamização da atividade e, do outro lado, a omissão e falta de preparo do aparelho estatal no

Fortaleza. Eram os chamados loteamentos populares que, negociados em larga escala, acabaram-se tornando excelente fonte de acumulação de riqueza para essa fração do capital mercantil, à frente do campo imobiliário. Na verdade alguns desses loteamentos eram lançados comercialmente com pouca infra-estrutura (abertura de ruas, locação de praças etc). Analisando alguns projetos de execução realizados pela Imobiliária, constatamos que em alguns loteamentos, apenas a rua principal (a testada do loteamento), era aberta, comprometendo inclusive a própria ocupação, uma vez que, a falta de infra-estrutura e serviços urbanos, como transporte regular, dentre outras coisas, elevava o custo da construção residencial, notadamente se o comprador de um lote tivesse que cumprir as normas exigidas pelos códigos municipais. Assim, mesmo sendo registrado e aprovado na Prefeitura, alguns desses loteamentos produziram um grande número de irregularidades urbanísticas, afetando a vida de contingentes populacionais que almejavam a propriedade da terra e da casa própria.

Por importante, ressaltamos que no que tange à ação da Imobiliária, apesar dos loteamentos mais afastados do centro urbano apresentar maiores problemas, acima aludidos, membros de setores sociais que optaram por espaços mais nobres, também foram negligenciados pelo fato de que nunca puderam contar com obras de infra-estrutura sob a responsabilidade da vendedora, de acordo com as exigências legais. Neste caso, a diferença deveu-se à ação do poder público, direcionando seus recursos para atender principalmente as classes média e alta, notadamente com o advento de programas de financiamento⁴³ para construção de residências, cujo *status* aprofundava a diferenciação sócio-espacial que ainda hoje marca a cidade de Fortaleza. Na verdade queremos enfatizar o *modus operandi* da Imobiliária, cujos negócios mercantis eram orientados por concepções, que podemos definir como pré-modernas, notadamente quando constamos a inexistência de um planejamento

sentido de defender o interesse público, valendo-se inclusive da falta de articulação e organização social das novas levas de habitantes que rapidamente ocupavam novos espaços territoriais de Fortaleza, foram fatores impeditivos do cumprimento de tais normas.

⁴² Voltamos a lembrar que a expansão urbana, tratada neste trabalho, seguiu o modelo denominado de centro-periferia, recorrente na maioria das grandes cidades brasileiras na mesma época, cuja principal característica é: as classes sociais vivem longe uma das outras no espaço da cidade. Enquanto os setores dominantes viviam nos bairros centrais, os destituídos foram relegados aos espaços periféricos marcados pela precariedade decorrente, principalmente, da falta de ação do poder público.

⁴³ Lembramos os programas de financiamento, criados e rapidamente capturados pelos setores médios, como é o caso daqueles administrados pelo Banco Nacional de Habitação (BNH).

racional-legal, do ponto de vista da modernidade, orientando sua intensa atuação no interior do campo imobiliário. Com efeito, ligada a um sistema orientado por concepções e práticas do tipo tradicionais (patrimonialista, refratária a submeter-se às novas regras de interesse público etc.), a imobiliária seguiu atuando, acima de tudo, como comerciante de terras cuja preocupação maior de seus donos consistia no aumento dos lucros oriundos da compra e venda de terras. Ou seja, o acúmulo cada vez maior de riqueza funciona como respaldo para aumentar o grau de confiança que torna dispensável o cumprimento, por exemplo, daquelas regras do direito que os incomodam.

Para efeito de estudo, tomamos as principais áreas de atuação da Imobiliária, o que, aliás, na nossa concepção, serve de parâmetro para a análise da atuação do capital imobiliário na formação da nova estrutura urbana de Fortaleza, diante do recorte temporal delimitado por este estudo.

Área de Parangaba

O distrito de Parangaba é um grande exemplo das transformações sócio-espaciais ocorridas em Fortaleza no período estabelecido neste estudo, transformações estas induzidas pela ação do empresário imobiliário, aqui com a presença estatal. O que nos anos 50 podia ser considerado a fronteira entre o rural e o urbano foi definitivamente incorporado à malha urbana funcional da cidade e, posteriormente, abriu caminho para o avanço espacial que se processou até as fronteiras como os municípios de Maracanaú e Pacatuba.

Além do ramal ferroviário Parangaba-Mucuripe, a construção da avenida Perimetral (Antônio Bezerra-Parangaba-Messejana) estabeleceu a linha estrutural para a conexão daquela área de Fortaleza à zona central, criando assim as condições para a rápida modificação no uso do solo e sua reorganização sócio-espacial. O plano Diretor da Cidade de Fortaleza (Lei no. 2128/63) determinava que aquela área deveria adotar o uso misto (residencial e industrial) prevendo ainda a instalação de áreas especiais, como por exemplo, a instalação da Cidade Universitária do Ceará.

Por outro lado, no início da década de 1960, a zona de Parangaba contava com oito unidades industriais ocupando 1889 operários. Ainda de acordo com o citado Plano Diretor da Cidade de Fortaleza, o incremento do setor produtivo na região coincidiria com a aprovação das primeiras plantas industriais financiadas com recursos provenientes dos incentivos fiscais, geridos pela SUDENE. Em 1964, instala-se em Parangaba (Avenida Osório de Paiva, antiga estrada Parangaba-Maranguape), o primeiro projeto industrial aprovado pela SUDENE em Fortaleza, a indústria de confecções Saronord S/A- Roupas do Nordeste.

Esse conjunto de fatores indutor das transformações socioeconômicas em vigor não passou despercebido aos donos da Imobiliária José Gentil. Aliás, merece observar-se que já em 1948 a Imobiliária José Gentil adquiria terras no distrito de Parangaba, conforme relação acima, mais tarde incorporando tais propriedades rurais ao crescente processo de expansão urbana. Nesta região, a Imobiliária implantou e comercializou dezesseis loteamentos (alguns situados no Grande Bom Jardim, ainda contam com partes remanescentes, a comercializar), divididos em dois grupos, o que denota a estratégia da Imobiliária na construção do novo espaço, seguindo a lógica de explorar áreas contíguas, garantindo o controle sobre a oferta de lotes de terra urbanos em uma área considerável, evitando, dessa forma, a presença de outros agentes do campo imobiliário, presença essa que provocaria a disputa concorrencial.

A primeira área originou-se do desmembramento do Sítio Pici onde foram implantados os loteamentos Parque Pan Americano, Jardim Aclimação, Sítio Pici e Parque Divinópolis. Juntos, somavam aproximadamente dois mil (2000) lotes comercializados sob o sistema de vendas de longo prazo (na média os lotes eram pagos em quatro anos), financiados pela própria empresa. Nesse processo, de acordo com antigos funcionários da própria Imobiliária, a comercialização dos lotes que ficavam todos próximos ao que é hoje a Avenida José Bastos, exigiu uma produção básica (abertura de ruas, demarcação correta dos lotes etc.), obras essas financiadas com o capital patrimonial próprio, pois se destinavam a membros de categorias ocupacionais médias, tais como, pequenos

empregadores (merceeiros), muitas vezes oriundos de cidades do interior e possuidores de uma cultura de valorização e posse de bens e empregados da indústria e do comércio. Analisando contratos e documentos de controle financeiros antigos, aos quais nos foi dado acesso, constatamos que os loteamentos foram totalmente comercializados até o final da década de 1960.

A segunda área explorada no distrito de Parangaba é a que hoje compreende a região do Grande Bom Jardim. No início, a Imobiliária lançou à venda o loteamento denominado Parque Bonsucesso, situado à margem da então rodovia Fortaleza-Maranguape, hoje avenida General Osório de Paiva, composto por um mil duzentos e dez (1.210) lotes. A partir da comercialização desse loteamento, a Imobiliária, expandindo sua ação mercantil, interliga-o à Granja Portugal (2.870 lotes), onde foi necessária a construção de uma ponte para vencer o rio Maranguapinho, também construída com recursos patrimoniais próprios. Mais adiante, surgiram os loteamentos Granja Bom Jardim, Parque Santa Cecília, Parque Santo Amaro e Parque Santa Rosa que, somados, perfazem um total de cerca de dez mil (10.000) lotes.⁴⁴

Aqui, podemos afirmar que a prática mercantilista da Imobiliária funcionou de forma avassaladora. Em primeiro lugar, a aquisição de glebas, que formaram o conjunto de loteamentos, deu-se sem nenhum tipo de oposição, com exceção do loteamento Parque Bonsucesso onde uma das herdeiras do antigo proprietário da gleba, não concordou com o valor pago pela Imobiliária, manejando processo judicial que perdura até hoje (mais de 50 anos no foro cearense), cujo custo de aquisição, essa é opinião unânime de informantes consultados, foi relativamente baixo para Imobiliária. Em segundo lugar, adquirindo vastas áreas de terras contíguas, a Imobiliária pôde estabelecer o tempo de circulação da mercadoria - lote urbano - buscando alcançar o maior lucro possível através da obtenção da renda como resultado da diferença entre o valor de compra e o obtido com a venda, considerando-se os investimentos realizados com capital próprio.

⁴⁴ Essa contagem foi possível com o cotejamento de documentos registrados no cartório de Imóveis da 3ª. Zona de Fortaleza (circunscrição dos aludidos loteamentos) e as respectivas plantas, documentos cujas cópias nos foram franqueadas, encontrando-se em nosso poder.

Ocorre que nessa área periférica tomada pela expansão urbana de Fortaleza, a prática da retenção da terra por algum tempo deu-se por dois motivos principais. O primeiro, devido à completa ausência de infra-estrutura urbana dos terrenos, mesmo após a aprovação e registro dos loteamentos pelo poder público, que por seu turno executava projetos e políticas públicas naquela região com enorme letargia, realidade ainda hoje presente no Grande Bom Jardim. Assim, a Imobiliária ofertava à venda partes dos loteamentos, notadamente aquelas já contempladas com algum tipo de infra-estrutura, aguardando o surgimento de melhorias que funcionassem como indutoras de mercado. A outra razão estava fundada na propriedade da terra como mercadoria, pois, já devidamente loteada legalmente Não havia, porém, a implantação física. Grandes extensões de terra garantiam à Imobiliária a supremacia sobre o mercado de terras urbanas, no caso em questão, configurando-se como atividade monopolista.

Quanto a esse aspecto, lembramos matéria publicada na edição do dia 24/06/2002, do jornal O Povo aludindo à ocupação já cinquentenária das terras que hoje formam a região do Grande Bom Jardim (Canidezinho, Parque Santo Amaro, Parque Santa Cecília, Granja Portugal e Granja Lisboa), que conta com uma população atualmente de cerca de duzentos mil habitantes. Disse o texto jornalístico:

(...) bem distante do centro de Fortaleza, havia uma fazenda de gado e plantio, construída no começo do século XX, conhecida como Boa Vista. Os habitantes viviam tranqüilos sem a desordem urbana. Mas somente depois da imobiliária de João Gentil chegar ao local e loteá-lo, que a vida dos moradores mudou. O ano era de 1952. João Gentil chegou ao lugar com ar de empreendedor e, ao avistar a imensidão verde do lugarejo, resolveu batizá-lo de Bom Jardim. (JORNAL O POVO, CADERNO CIDADES p. 5).

O teor do texto aponta a ação empresarial como o início e principal causa da desordem que tomou conta de uma área antes aprazível, destinada às atividades de subsistência de seus moradores. Na verdade, as modificações estruturais que seriam experimentadas pela cidade, já induziam o capital a avançar sobre aqueles espaços, num processo inexorável em que as primitivas formas de vivência seriam suprimidas. Merece

também que se enfatize que a área em questão adequava-se ao modelo operacional adotado pela imobiliária, ou seja, o de adquirir grandes glebas que, após a transmutação, garantia-lhe uma quantidade formidável de terras a comercializar. Além do avanço capitalista, não podemos nos esquecer que a omissão do poder público municipal, no controle e regulamentação da ação empresarial, permitiu a transformação daquele espaço, assim como muitos outros na cidade, sem que fossem tomadas medidas visando a uma futura organização urbana, do tipo que levasse em conta as necessidades fundamentais das populações que para lá deveriam deslocar-se.

Por outro lado, os loteamentos que originaram o Grande Bom Jardim, do ponto de vista da estrutura social, foram procurados por contingentes de operários, comerciários, ambulantes e biscateiros⁴⁵, um difuso mundo de prestadores de serviços de toda ordem (sub-proletários urbanos). De forma geral, constatamos, por meio de documentos, que a maioria encontrava-se inserida no regime de assalariamento (emprego formal), fato que possibilitava o pagamento de prestações mensais, cumprindo as obrigações do financiamento de longo prazo contratado junto à Imobiliária. Podemos também verificar que o processo de adensamento, realizado por meio do sistema da autoconstrução, foi marcado pela precariedade diante da inexistência de serviços públicos (sistema viário, transporte e energia elétrica), o que gerou uma ocupação espacial com lacunas, ou seja, algumas áreas, aquelas mais distantes da via principal do loteamento, mesmo sendo comercializadas, não animavam seus compradores a ocupá-las, diante da escassez de todo tipo, ali existente.

Hoje, podemos visualizar, naquela parte da cidade, um número considerável de favelas, ocupações ilegais, inclusive com o surgimento do que se convencionou chamar de áreas de risco, resultado de assentamentos espontâneos em partes de loteamentos não utilizados ou subutilizados, ocupados por população de baixíssima renda. A expressão baixíssima renda pretende enfatizar não apenas a fragmentação social decorrente das diferenças entre trabalhadores que se encontravam inseridos no sistema formal de emprego

⁴⁵ A análise dos contratos de promessa de compra e venda demonstra que a principal categoria ocupacional citada pelos os adquirentes de lotes naquela região era operária.

e aqueles que viviam à margem, mas também as conseqüências igualmente fragmentadoras de uma cultura de classe. A nosso ver, uma barreira a menos encontrada pela Imobiliária para a implementação de práticas orientadas para a obtenção de renda patrimonial, sem atentar, mesmo que ligeiramente, para os interesses coletivos da população que chegava para ocupar o novo espaço.

Um outro fenômeno, decorrente do não cumprimento das regras legais no processo urbanístico na área do Bom Jardim, diz respeito ao descontrole fundiário que emergiu com o sub-parcelamento de lotes. Trata-se da divisão indiscriminada, ou seja, num lote em princípio destinado a uma família é recortado para abrigar, algumas vezes, até quatro famílias, que edificam barracos com péssimas condições de habitação. Podemos constatar, ainda, a existência de um intenso mercado imobiliário informal, dominado por alguns moradores, geralmente com poder econômico acima da média local, que passam a reproduzir as formas de dominação fundadas na posse de capital sobre seus iguais. Com efeito, a partir da compra ou ocupação ilegal de lotes e/ou áreas públicas (praças, áreas verdes e até mesmo ruas e avenidas), esses “proprietários” revendem pedaços de lotes, definindo o preço dos mesmos diante da localização. Ou seja, preços maiores pela proximidade dos serviços e equipamentos públicos.

Cumprе ressaltar-se, ainda, que, sob o argumento jurídico, todos os loteamentos implantados e comercializados pela Imobiliária podem ser considerados regulares, uma vez que: a) foram devidamente registrados nos respectivos cartórios de imóveis; b) as vendas a prazo foram feitas sob o regime da oferta pública. No entanto, do ponto de vista técnico, parte dos loteamentos continha uma ou mais irregularidades, a saber: a) execução em desacordo com o projeto aprovado na Prefeitura Municipal; b) desobediência ao cronograma de obras ou falta de execução de parte das obras previstas.

Como nos lembra Kowarick, a oferta de lotes urbanizados em áreas desprovidas de infra-estrutura e serviços públicos, foi a alternativa encontrada por uma massa de trabalhadores para adquirir sua propriedade. O quadro de “espoliação urbana” revela-se mais intenso quando verificamos que, para parte considerável desse contingente, restaram

sobras ofertadas por um mercado informal que gira sob a égide da falta de regras fundiárias, impulsionado pela reprodução do mercantilismo conforme implantado pelo grande capital imobiliário.

Repetidas vezes escutamos do último controlador da Imobiliária que, diante das condições favoráveis (aumento crescente da demanda por lotes urbanos baratos pelo aumento populacional da cidade, reduzida exigência dos compradores quanto ao grau de melhorias realizadas no loteamento, inflação baixa etc.), os especuladores fizeram dos chamados loteamentos populares um grande filão para acumulação de capital. Com efeito, o elevado estoque de lotes a comercializar permitiu à Imobiliária manter uma carteira de clientes ativos durante pelo menos duas décadas. Tanto isso é verdade, que, até hoje, são vendidos unidades remanescentes, notadamente do loteamento Granja Bom Jardim.

Área de Messejana

No distrito de Messejana, localizado no sudeste do município de Fortaleza, onde ainda hoje existem vazios urbanos (zonas adensáveis de transição-de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza-PDDU-FOR, 1992), a Imobiliária seguiu a mesma estratégia de adquirir extensas glebas, formando um estoque de terras contíguas.

Como já citamos acima, ali existia a Fazenda São Paulo de propriedade de Washington Soares, um enorme latifúndio que ia da margem direita do rio Cocó até a lagoa da Precabura, hoje o bairro Lagoa Redonda. Após a morte do chefe da família, a fazenda foi dividida entre os herdeiros e, posteriormente, grande parte foi vendida aos novos donos do patrimônio fundiário em Fortaleza, realçando-se neste caso, a presença da Imobiliária José Gentil e do grupo Incorpa, do empresário Patriolino Ribeiro.

A expansão, na direção de Messejana, tinha pela frente dois obstáculos. O primeiro, viabilizar urbanisticamente a área conhecida como Estância do Castelo (hoje compreendendo o bairro Dionísio Torres, batizado com o nome do antigo dono). Adquirida pelo grupo Incorpa (empresa fundada por Patriolino Ribeiro) foi loteada e comercializada

no início da década de 1960. Já o segundo obstáculo, o rio Cocó, precisava ser vencido com a construção de uma ponte sobre seu leito.

O poder do capital mercantil, aqui hegemônico por sua fração do campo imobiliário, neste momento, agindo com outros setores econômicos,⁴⁶ avançou naquela região projetando loteamentos que se estendiam da margem direita do rio Cocó até o distrito de Messejana, de um lado, e por outro lado deveriam alcançar a Praia do Futuro. A realização de obras de infra-estrutura, necessárias à viabilização econômica da área na perspectiva do capital imobiliário, não poderia deixar de contar com a participação do poder público (Prefeitura). Assim, o grupo de proprietários passou a mobilizar-se no sentido de forçar investimentos e mudanças na legislação, criando as condições necessárias para a exploração mercantil da terra.

De fato, mudanças na lei de uso e ocupação do solo urbano permitiram a abertura de ruas e avenidas na direção de Messejana (avenida Perimetral, posteriormente Washington Soares) e em direção à Praia do Futuro (prolongamento da Santos Dumont, realizada já no início da década de 1970, na gestão do Prefeito nomeado, Evandro Ayres de Moura).⁴⁷

A atuação da Imobiliária José Gentil, nessa área da cidade, foi orientada pela capacidade econômico-financeira para adquirir as glebas, ora com o uso de recursos advindos de outros loteamentos, ora buscando sócios capitalistas para os empreendimentos. É interessante que, com relação a esse segundo aspecto, o atual diretor da Imobiliária

⁴⁶ No início dos anos 60, o grupo Patriolino instala um supermercado na esquina das avenidas Antônio Sales e Desembargador Moreira. Posteriormente, foi colocado à venda o primeiro conjunto de apartamentos de Fortaleza. Esses empreendimentos passaram então a funcionar como pontos de referência da nova fronteira urbana em expansão da cidade, contribuindo para sua viabilização. (GIRÃO, 2003).

⁴⁷ Em depoimento, que consta no livro de autoria do jornalista Blanchard Girão, sobre a trajetória do empresário Patriolino Ribeiro, o ex-prefeito, Ayres de Moura, narra parte de suas ações à frente da Prefeitura visando a contribuir para a viabilização dos projetos imobiliários na área em volta do rio Cocó, notadamente o loteamento Grande Aldeota (pertencente a Patriolino Ribeiro, com quadras adquiridas pela Imobiliária José Gentil que, percebendo o sucesso do empreendimento, adquiriu várias quadras na confluência das avenidas Antônio Sales com Engenheiro Santana Júnior - atuais denominações - para mais tarde revendê-las), deixando claro que o capital imobiliário exerceu forte influência nas ações estatais. A certa altura, Ayres de Moura afirma que as obras públicas foram financiadas (85% dos custos) por cinco proprietários de terras, o que sugere a prevalência do interesse privado em relação ao interesse coletivo. Na nossa opinião, muitos dos problemas urbanísticos, inclusive ambientais que explodiram na região do rio Cocó, têm sua origem nesse período. (GIRÃO, 2003).

ressalta que seu conhecimento sobre o negócio loteamento e o “faro” para descobrir áreas adequadas para tal, serviam para atrair sócios, cujo aporte de capital era utilizado tanto na aquisição das glebas como nas obras de infra-estrutura necessárias à realização do loteamento. Aqui, mais uma vez, chamamos a atenção para os dois pontos positivos que, na nossa opinião, foram determinantes para a amplitude da ação da Imobiliária: o acesso às informações privilegiadas, concernentes aos programas estabelecidos pelo poder público. Mesmo após o afastamento do cargo público, o representante da família Gentil mantinha estreitas relações com setores do aparelho de Estado, fruto de uma eficiente rede construída ao longo do tempo baseada na troca de favores e outras práticas correlatas e, tão importante, a posse de capital cultural necessário para fazer valer sua voz no interior do grupo composto por investidores em potencial.

Dessa maneira, pôde a Imobiliária implantar e comercializar, entre as décadas de 1960 e 1970, cinco grandes loteamentos. Constituídos por área contíguas, três deles, Parque Água Fria, Parque José de Alencar e Sítio Gravito, sendo localizados às margens do trecho da avenida Perimetral que ligava a estrada de ferro do Mucuripe ao distrito de Messejana (Washington Soares). Somados, contavam com pouco mais de 5000 lotes de terras urbanas.

Mas, diferentemente dos loteamentos populares localizados no distrito de Parangaba, esses loteamentos foram adquiridos por representantes dos setores da emergente classe média, comerciantes e industriais. Principalmente por esses últimos, voltados à prática de imobilizar capital em terras, com a perspectiva futura de ganhos. Isso resultou numa ocupação intercalada de grandes vazios urbanos destinados à especulação imobiliária⁴⁸ ou usados como reserva de valor e garantia em transações desses agentes com o capital financeiro.

⁴⁸ Partes relevantes dos loteamentos começam a ser utilizadas por empresas construtoras e incorporadoras que passaram a atuar no mercado de terras no final dos anos 90. Estes promotores diversificam a atuação do capital imobiliário com edificações incorporadas ao lote urbanizado-adquirido da empresa loteadora ficando à espera do momento adequado, justificado em virtude das variações conjunturais constantes no mercado imobiliário brasileiro, para receber a construção e ser comercializado. Esses agentes geralmente estão vinculados ao capital financeiro.

Um outro aspecto a se ressaltar, pois recorrente nessa região da cidade, diz respeito às contínuas ações estatais voltadas ao crescimento econômico, com o advento do planejamento governamental no início da década de 1960. De fato, um conjunto de obras civis de infra-estrutura, equipamentos de educação e cultura, saúde e saneamento, dentre outras compõem o objetivo básico desses planos. Logo, partes dos loteamentos da Imobiliária seriam alcançadas por tais ações. Localizados na direção de uma importante, senão a principal, fronteira de expansão urbana da cidade, partes desses loteamentos foram alvos de processos de desapropriação para abrigar escolas, hospitais e conjuntos habitacionais.

Um bom exemplo desse tipo de evento, que permitiu o cruzamento do interesse privado com a ação estatal, foi o que se refere às desapropriações realizadas pelo governo estadual em 1968, para fins de execução do Plano de Ação Integrada do Governo (Plaig), na parte relativa ao problema habitacional de Fortaleza. Esse plano previa a construção de conjunto habitacional, a cargo da Companhia de Habitação do Ceará (COHAB-CE), na região do Cambeba, meta nunca atingida, sendo substituída mais tarde pela construção do Centro Administrativo do Governo do Estado do Ceará.

De acordo com depoimento informal do dirigente da Imobiliária, a escolha da área a ser desapropriada foi objeto de disputa e conflito no interior do campo imobiliário, pois, além do montante a ser pago pelo Estado, vencer a concorrência era sinônimo de prestígio, competência e “força política” junto ao governo, algo considerável imprescindível naqueles tempos.

Nesse contexto, ainda segundo o depoimento citado, a Imobiliária acionando sua rede de influência no interior do aparelho estatal e usando, também, a própria articulação pessoal levada a cabo pelo seu diretor, conseguiu que 27 das 35 quadras que compunham o loteamento Parque Cambeba fossem desapropriadas. Tratava-se de um sítio adquirido em 23 de julho de 1965, do espólio do antigo dono, com uma área de 552.600,00m², pela quantia de Cr\$ 7.384.620,00 (sete milhões, trezentos e oitenta e quatro mil e seiscentos e vinte cruzeiros), conforme a escritura de compra. Em abril de 1966, o loteamento composto

de 35 quadras com um total de 864 lotes, foi registrado e teve sua comercialização iniciada. A análise das escrituras de desapropriação consubstancia outra de nossas premissas, qual seja, a expansão urbana de Fortaleza, no período considerado foi, sem maiores dúvidas, um momento privilegiado do capital imobiliário para a cumulação de capital. Com efeito, por cerca de 60% da área adquirida dos antigos donos em 1965, o Governo do Estado do Ceará pagou à Imobiliária, aproximadamente, cem vezes mais do que o valor desembolsado por ocasião da compra da gleba.

Além das vantagens pecuniárias advindas da desapropriação, a divulgação da implantação de um conjunto residencial serviu para valorizar os outros loteamentos de propriedade da Imobiliária na região. Nessa altura, esses outros loteamentos já interligados através de novas vias abertas em direção ao Parque Cambéba.

Esta área, apesar de também ter permitido aos loteadores implantar um mercado de terras urbanas dinâmico, produtor de lucros, caracterizou-se pelo adensamento considerado lento, distinguindo-se da região de Parangaba, por exemplo, ensejando a manutenção, por longo período, de vazios urbanos sob controle de capitalistas à espera das tendências de estruturação da cidade naquela direção. Portanto, se num primeiro momento, o capital imobiliário, com os loteadores à frente, a partir da facilidade encontrada para a aquisição de propriedades rurais, transmutando-as em loteamentos, conseguiu atingir a meta de criar um mercado entre o rio Cocó e o distrito de Messejana, posteriormente, um outro tipo de incorporador (construtor) passou a atuar na oferta de unidades residenciais a setores médios que, como alternativa ao problema de moradia dessa camada social, tem encontrado boa receptividade.

Neste ponto, chamamos a atenção para uma outra prática da Imobiliária José Gentil. Provavelmente guiada por uma visão global do processo de estruturação urbana da cidade, esta adotou, para os loteamentos do distrito de Messejana, o instituto da enfiteuse⁴⁹,

⁴⁹ A enfiteuse ou aforamento é um instituto que desmembra a propriedade da terra mediante contrato perpétuo, no qual seu proprietário, doravante denominado senhorio, confere ao comprador (foreiro) apenas o direito de uso da terra (domínio útil), mantendo consigo o domínio direto, ou seja, aquele que compra terra sob essas condições não adquire o domínio pleno dela, obrigando-se ao pagamento ao senhorio de uma

garantindo uma parcela da renda fundiária urbana para o futuro. Com efeito, as mudanças na estrutura urbana daquela área e a emergência de zonas residenciais, como aludido acima, permitiram à Imobiliária a extração de uma sobre-renda fundiária pela dinamização do mercado secundário de terra (fase do mercado que se caracteriza pela revenda de lotes urbanos adquiridos por terceiros do loteador). O direito de uso de inúmeros lotes foi transferido para outros promotores imobiliários, gerando para a Imobiliária o direito ao laudêmio, que nada mais é do que um tributo que o senhorio cobra sobre o valor da transação envolvendo terceiros.

Assim, a sobre-renda fundiária, aqui tratada, advém de um direito legal, porém anacrônico, onde a Imobiliária, na condição de proprietária de um direito que lhe garantiu, e ainda hoje garante, um sobre-valor sobre lotes urbanos cuja parte física foram antes comercializados. A imobiliária, contudo, não contribuiu, neste caso, com qualquer esforço para auferi-lo.

Para além do anacronismo histórico que o instituto da enfiteuse ainda representa nas estruturas e relações sócio-jurídicas modernas, ao nosso ver a manutenção desse privilégio realça dois aspectos importantes, que marcam a estrutura fundiária no Brasil e, por conseguinte, o mercado de terras urbanas dali derivado. De um lado, a absolutização da propriedade da terra em nosso país como fonte de várias formas de poder e dominação. Com efeito, a construção social de uma subjetividade que legitima o conceito de propriedade vinculado ao título de propriedade (vínculo jurídico), independentemente da posse da terra, é que vai tornar aceitável a comercialização de um lote apenas em parte. Ou seja, mesmo existindo a relação mercantil da compra e venda (principal mecanismo de aquisição da propriedade fundiária admitido no nosso ordenamento jurídico), com a emergência do instituto da enfiteuse tal aquisição ainda não acontece de forma plena, permanecendo nas mãos do loteador, caso específico do nosso estudo, a propriedade de

pensão anual (foro). Data do final do século XVII, a instituição do foro no Brasil inspirada na legislação portuguesa de fortes traços medievais. Vale lembrar que a legislação civil no Brasil acolheu a enfiteuse, não obstante o Novo Código Civil não mais permitir a constituição de novas enfiteuses. No entanto, os contratos enfitêuticos já existentes continuarão em vigor, com os conseqüentes benefícios pecuniários aos seus proprietários. (SMITH, 1990; AMORIM, 2002).

uma parte do lote urbano comercializado (domínio direto), também sob a condição de mercadoria destinada à produção e acumulação de riqueza.

Por outro lado, a manutenção do domínio sobre parte do lote encerra em si mesmo um canal de exercício de poder social e econômico que, no caso da Imobiliária, permite não apenas obter as vantagens pecuniárias já mencionadas, mas, também, ratificar as relações de dominação imposta pelo poder advindo da propriedade da terra no Brasil. Como já afirmamos, dominação fundada no monopólio de classe no que tange a propriedade de extensas áreas territoriais. Com efeito, tanto pela sua origem histórica, como pela forma como é exigível o pagamento de foros e laudêmios sobre imóveis enfiteuticados, trata-se, na nossa opinião, de mais um forte dado ligado à questão fundiária no Brasil, que aponta para a sobrevivência, ainda bastante visível de regras e formalismos arcaicos (neste caso a própria Lei Civil não deixa margens a dúvidas com relação a patrimonialização da estrutura fundiária no Brasil, dificultando ainda mais o uso da mesma como fator de desenvolvimento sócio-econômico), à primeira vista, incompatíveis com a modernidade.

Portanto, na região do distrito de Messejana abrangendo, inclusive, uma parte da bacia do rio Cocó, a ação da Imobiliária, seguindo os caminhos delineados pelo mercado consumidor, foi comercializar unidades imobiliárias com finalidade mista, ou seja, parte dos compradores procurava terra para a construção residencial (ainda a autoconstrução); outra parte, optou pela aquisição de terra como reserva de valor.

Também importante é o fato que, com os lucros advindos da comercialização dos loteamentos e atraída pela perspectiva de manter estoques de terras urbanas para futuros empreendimentos - agora com a certeza que o processo de expansão urbana solidificara-se e seria uma questão de tempo para que aquela área recebesse equipamentos e serviços urbanos, públicos e particulares,⁵⁰ que valorizariam as terras estocadas - a Imobiliária, seguindo uma lógica que visava à ampliação do seu capital, reinvestiu parte de seus lucros na aquisição de glebas ainda disponíveis, notadamente ao longo das margens do rio Cocó.

⁵⁰ O início da construção da Universidade de Fortaleza-UNIFOR (1971) impulsionou o mercado de terras onde hoje é o bairro Água Fria, inclusive atraindo outros investimentos privados e obras públicas, notadamente no que se refere ao sistema viário.

Para se ter uma idéia, do grupo Gentil foram desapropriados quase 200 hectares de terras em 1987, na área onde hoje está o Parque Ecológico do Cocó, o que provocou um forte conflito com o Governo do Estado do Ceará, a época sob o comando do empresário Tasso Jereissati, membro de uma família interligada aos Gentil.

Mucuripe-Praia do Futuro

Não obstante o discurso do atual diretor da imobiliária sobre as vantagens comerciais dos chamados loteamentos populares, a empresa, guiada pelo sempre presente censo de oportunidade, explorou, também, empreendimentos destinados aos setores considerados abastados. Referimo-nos à emergente classe média formada por membros da burocracia pública e da burocracia privada além de profissionais liberais e empresários de pequeno e médio porte.

A abertura da avenida, transpondo a via férrea do Mucuripe, em direção às dunas da Praia Antônio Diogo, conforme informação do diretor da Imobiliária, foi o sinal inequívoco que uma nova área comercializável se abria no processo de expansão urbana da cidade. No entanto, toda a área conhecida como Praia Antônio Diogo, na verdade um imenso latifúndio de propriedade da família Diogo encontrava-se nas mãos de um outro agente do campo imobiliário, a Imobiliária Antônio Diogo⁵¹ e, posteriormente, seus herdeiros e sucessores. Mais uma vez o *modus operandi* da Imobiliária José Gentil veio a tona. Em 1965, uma das herdeiras da família Diogo vende parte de suas terras, situadas à margem da Avenida Perimetral (trecho Mucuripe), onde foi implantado o loteamento Parque Panorama.

Esse loteamento, sempre de acordo com o informante acima aludido, foi uma das maiores fontes de lucros da Imobiliária José Gentil, por dois motivos. O primeiro, porque destinado às camadas sociais com forte poder aquisitivo, garantia de retorno e reprodução do capital investido. O segundo foi o fato de ter sido comercializado em tempo recorde.

⁵¹ As terras da Praia Antônio Diogo, com 7 Km de comprimento e 600 metros de largura, do Farol do Mucuripe à barra do Rio Cocó, passaram a ser comercializadas ainda em 1950. Dona de vasto patrimônio imobiliário, com a morte do patriarca da família seus herdeiros decidiram pela divisão patrimonial. Em 11 de

Segundo nosso informante, após executar obras de infra-estrutura básica (abertura das principais ruas e locação de lotes e quadras), a Imobiliária veiculou anúncio comercial nos principais jornais da cidade, o que teria provocado uma forte demanda resultando daí que em menos de um mês, todas as unidades do loteamento foram comercializadas.

O acesso à relação de compradores dos lotes do Parque Panorama - um pequeno loteamento com 395 lotes e razoável infra-estrutura (via de acesso, lotes de bom tamanho), proximidade do oceano (morar perto do mar em residências de luxo é uma das invenções sociais da nossa elite econômica) e situação topográfica atraente (região de dunas) – permitiu-nos delinear a composição social, através da identificação das principais categorias ocupacionais dos compradores, ou seja, daqueles que mais tarde seriam os atores da construção de um dos espaços mais valorizados de Fortaleza.⁵² Com efeito, aproximadamente 60% dos compradores dos lotes (a maioria adquiriu mais de um lote), era composta de empregadores e dirigentes (executivos dos setores privado e público). Por interessante, realçamos o fato de três empresários do ramo da construção civil ter adquirido cerca de 20% dos lotes à venda.

Ainda com relação a esse loteamento, é interessante assinalar que a estratégia da Imobiliária incorporou mais um fator para obter lucros na sua atividade mercantil. Além dos fatores já conhecidos (preço de aquisição da gleba, baixo investimento em obras físicas etc.), evidenciou-se, nesse loteamento, o esforço de revalorização fundiária decorrente da capacidade do loteador de apropriar-se, no momento adequado, das mudanças sociais (mobilidade social ascendente com a emergência de categorias ocupacionais ligadas ao início da nossa modernização, como por exemplo, membros das burocracias estatal e privada). Com efeito, neste caso, não se tratava de um sítio ou terreno rural que exigisse uma transformação, quer física, urbana ou social quanto ao uso do solo, mas de uma área já

outubro de 1964 (DOE, 12/11/1964), a família liquidou “amigavelmente a empresa”, dividindo seu patrimônio entre si.

⁵² O loteamento, localizado na região das dunas da Praia do Futuro, tem com uma de suas referências a edificação onde, por muito tempo, funcionou o restaurante Sandra’s, de propriedade da família Gentil. De maneira geral, podemos afirmar que a configuração urbanística do local, pelo uso predominantemente uniresidencial (casas residenciais de luxo), habitadas por segmentos das classes média-alta, propagadoras de uma cultura marcada pelo individualismo, indicadora da valorização de bens de consumo, é portadora de símbolos que expressam as diferenças sócio-espaciais nos nossos centros urbanos hoje.

incorporada ao processo de expansão urbana, mas que não conseguia viabilizar-se comercialmente. Talvez a defasagem temporal entre o lançamento empreendido pela ex-proprietária (Cia. Antônio Diogo), a realização de obras públicas e a implantação de equipamentos na região expliquem o insucesso.

Segundo o relato do nosso informante, esse loteamento permitiu à Imobiliária um rápido e enorme lucro sobre o capital investido com a compra e comercialização das unidades. Enfatizando que foi um excelente negócio onde a empresa “ganhou muito dinheiro”, o informante acrescenta que o projeto foi visto com reservas pelos demais sócios e colaboradores, pois não acreditavam na existência de compradores para terrenos considerados caros para os padrões usuais. De fato, esse ceticismo, de parte da direção da empresa e de outros agentes envolvidos no processo, denota que muitos não percebiam o papel de produtor de espaço que, naquele período histórico, tinha, na figura do loteador, destacava-se como o grande responsável pelas decisões que determinavam o uso social do solo urbano. Outra parte dessa responsabilidade, como sabemos, estava nas mãos do poder público.

Outras áreas

Em 20 de dezembro de 1961 foi inaugurada a avenida Luciano Carneiro, indo até a estação de passageiros do Aeroporto Pinto Martins. Antes, em agosto de 1961 a Imobiliária adquirira o Sítio Coqueirinho, ainda com a avenida em construção, transformado na primeira parte do loteamento Granja 13 de Maio. Posteriormente, outra gleba foi adquirida em maio de 1963, juntando-se à primeira e crescendo o loteamento.

A área da cidade onde hoje se localiza a avenida 13 de maio, o aeroporto e seu entorno, ainda na década de 1960, mantinha propriedades consideradas rurais, inclusive no que tange ao uso do solo para fins de exploração agro-pecuária, denominadas vacarias, com unidades produtoras de leite *in natura*. Constatamos, por ocasião da nossa pesquisa, que a transformação dessa região e a conseqüente incorporação dessa área à malha urbana da

cidade foi induzida pela ação do poder público, notadamente com a desapropriação de parte dessas propriedades, providência necessária para a expansão do sistema viário.

Por outro lado os crescentes aumentos populacionais, notadamente dos contingentes oriundos do interior do Estado, exigiam a incorporação de áreas não urbanizadas para a expansão sócio-espacial. O fato é que, aquelas propriedades fundiárias, que resistiam ao avanço da malha urbana, teriam que sofrer, necessariamente, uma transformação formal e funcional (mudança no uso e ocupação do solo), gerando conflitos entre o poder público e proprietários fundiários que insistiam em resistir.

Assim, o conjunto de obras públicas executadas na região, além das aberturas das avenidas já aludidas e a construção do Aeroporto Pinto Martins, que só pôde ser inaugurado após a conclusão da Avenida Luciano Carneiro (NIREZ, 2001, p.371, vol. 2), foi de suma importância para transformações futuras. Esse conjunto funcionou como força motriz para mudanças de ordem sócio-econômica (introdução do mercado de terras urbanas, modificação da estrutura social etc).

Nesse contexto, a Imobiliária José Gentil adotou o seu comportamento padrão com referência ao mercado de terras urbanas de Fortaleza, no período considerado nesse estudo: aquisição de glebas, execução de obras e providências legais para transformação do uso do solo e a comercialização das unidades. A adoção dessa forma de atuar na região em pauta explica-se quando analisamos documentos, onde identificamos a predominância de trabalhadores assalariados entre os compradores de lotes da Granja 13 de Maio, na maioria profissionais de nível médio e pequenos comerciantes, cujo nível de exigência, quanto à realização de obras obrigatórias, era bastante reduzido.

Esse estado de coisas possibilitou, mais uma vez, a comercialização de lotes com poucos melhoramentos. Coletando dados de um corretor de imóveis, que prestou serviços na época e conheceu bem o loteamento quando este foi posto à venda, pudemos saber que, muitas vezes, até a localização do lote exigia algum esforço, evidenciando a falta de demarcação de quadras e lotes. No entanto, devido, sobretudo, à constante presença do

poder público na construção de obras e implantação de serviços e equipamentos urbanos, a percepção que temos hoje, ao visitar o bairro Vila União (bairro que abriga o loteamento Granja 13 de Maio), é que a formação sócio-espacial (trata-se de uma região densamente povoada) seguiu um razoável ordenamento urbanístico através de intervenções do poder público e de grupos privados pela implantação de unidades de produção, uma rede de prestação de serviços e comércio, infra-estrutura urbana e padrões de uso e ocupação do solo urbano que inviabilizaram as formas não-capitalistas de uso da terra.

Novos tempos

Efetivamente, a atuação da imobiliária, no mercado de terras urbanas de Fortaleza, foi sempre pautada pelo conhecimento técnico (neste tocante, o atual diretor da empresa é considerado um especialista no assunto), tendo acesso a informações privilegiadas, possíveis em decorrências da posição ocupada no centro do poder público municipal. Ainda, conseguindo manter-se no topo do campo imobiliário, seja pela força do poder econômico-financeiro, seja pela capacidade de articulação e domínio técnico sobre os demais agentes, a imobiliária assumiu uma postura vanguardista ao desbravar as novas fronteiras de expansão urbana da cidade, o que obrigou os concorrentes a lhe seguir os passos.

Esse processo evolui até meados da década de 1970. A partir daí, ocorre uma desaceleração no desempenho da Imobiliária, tendo em vista que a maior parte de seu estoque de lotes urbanos a comercializar havia sido vendida. A empresa passa, então, a administrar seus ativos financeiros, compostos de milhares de prestações a receber de seus clientes, preparando-se para aquele que seria, na visão do controlador da empresa, o grande negócio fundiário em Fortaleza: a compra de terras em áreas consideradas nobres da cidade, que deveriam ser estocadas até atingir um alto preço em virtude da valorização que lhe seria atribuída, ao longo do tempo.

Em suma, a estratégia de aumentar o patrimônio fundiário visando à manutenção de grandes estoques de terras é orientada pela concepção de que o poder fundiário, no Brasil, é

a principal fonte de poder e prestígio. Com esse pensamento arraigado, a atual direção da imobiliária incorreu em erro de avaliação acerca do alcance das mudanças econômicas em curso no Estado, com destaque para o incentivo à industrialização, fato que permitiu a emergência de novos atores no cenário econômico-político do Ceará. Com efeito, na avaliação dos donos da imobiliária, em que pese tais mudanças na economia, o poder político - que no final das contas é que dá as cartas - não sairia das mãos dos políticos tradicionais. Mais ainda, se tal ocorresse, a forma de exercer e dividir o poder não sofreria solução de continuidade. Essa convicção baseava-se na força de parentesco e amizade que unia as famílias e os homens de negócios tradicionais, no Ceará.

Além de se manter fiel a concepção da patrimonialização da atividade empresarial, na busca constante do acúmulo de riqueza pessoal e familiar, o controlador da Imobiliária defendia a permanência das formas tradicionais de administrar a coisa pública que vinha marcando a história político-administrativa do Estado. Ou seja, ante o anúncio de um projeto, voltado a lançar e implantar um novo modelo administrativo no Ceará, liderado pelos empresários que formaram o chamado “Governo das Mudanças”,⁵³ agora de cunho racional, legal e burocrático, no sentido weberiano, o controlador da Imobiliária adotou um ceticismo quanto à possibilidade de mudanças políticas que fariam do poder público indutor da atividade empresarial concorrente, estimulando o crescimento da atividade produtiva. Essa postura e a defesa intransigente do direito de propriedade fundiária, como um direito absoluto, no qual o detentor de título de propriedade fundiária arroga-se o direito de usar a terra da melhor forma que lhe aprouver, colocou a Imobiliária e seu patrimônio fundiário urbano, num passado ressentido, em situação de conflito com setores sociais organizados (movimentos e entidades defensoras do meio ambiente) e o próprio poder público. Um bom exemplo, aqui já citado, é o conflito em torno da desapropriação de uma extensa área de terra pertencente à Imobiliária e outros membros da família Gentil, para a implantação do Parque Ecológico do Cocó.

⁵³ O “Governo das Mudanças” teve, como líderes, os governadores Tasso Jereissati (1987-1990), Ciro Gomes (1991-1994), novamente Tasso Jereissati (1995-2002) e Beni Veras (2002). Desses, o único que não fazia parte do grupo de jovens empresários, nem tinha origem empresarial, era Ciro Gomes, advogado e político profissional.

Como sabemos, na regulação jurídica que solidificou a propriedade privada da terra no Brasil, estava embutida a subjetivação jurídica da propriedade. Assim, esta regulação garantia direito formal ao proprietário que, durante muito tempo, constrangeu a maioria da população brasileira, notadamente aquela parte sem capacidade econômico-financeira de adquirir, por meio do sistema da compra e venda, sua propriedade fundiária. Além disso, o lento avanço político dos setores subalternos da sociedade mantinha o campo jurídico sob o manto da dominação de classes. É nesse quadro geral e preso a tais concepções que o último controlador da Imobiliária reluta em aceitar as mudanças advindas da promulgação da Constituição de 1988 que, dentre outros aspectos, institucionaliza o conceito de função social da propriedade como garantia coletiva, garantindo defesa do meio ambiente e dos recursos naturais renováveis e lança os princípios para a adoção de políticas urbanas (Capítulos 182 e 183 da CF/88), permitindo, mais tarde, a aprovação do Estatuto da Cidade, Lei Federal no. 10.257/2001.

Diante disso, a Imobiliária passou à condição de agente ativo em conflitos na área jurídica, por não aceitar as limitações legais ao uso de parte de seu patrimônio fundiário urbano, em Fortaleza. No entanto, isso não significou uma paralisia nas atividades empresariais. Com efeito, com a abertura de novas fronteiras territoriais, na chamada grande Fortaleza, para a implantação do mercado de terras urbanas, ainda sob o signo do loteamento, notadamente nas cidades vizinhas como Aquiraz e Caucaia, a empresa adotou a mesma prática que marcou sua atuação na expansão de Fortaleza, comprando vastas glebas de terras contíguas, transmutando-as e comercializando-as, dando seqüência a uma trajetória no campo imobiliário que já dura mais de cinquenta anos.

Conclusão

O objetivo deste trabalho, como afirmamos na apresentação, é contribuir para aprofundar o conhecimento sobre um momento decisivo, a nosso ver, para a conformação da cidade Fortaleza, hoje uma das principais metrópoles do país. Fizemos referência ao processo de expansão urbana que teve lugar a partir da década de 1950, quando a cidade passa a experimentar profundas mudanças sócio-econômicas e sócio-espaciais.

Para tanto, focalizamos nossa análise no papel desempenhado pelos empresários imobiliários, mais precisamente os loteadores de terras urbanas de Fortaleza. Para fundamentar as evidências de que o empresário imobiliário foi ator central daquele processo, recorreremos à história social da Imobiliária José Gentil, unidade de análise exemplar para se compreender os processos sociais que se encontram sob a expansão urbana de Fortaleza, sobretudo pelo fato de descobriremos uma sociedade sob o domínio econômico e político de proprietários e comerciantes de terras.

Com efeito, a empresa da família Gentil destacou-se, notadamente, por duas razões primordiais. A primeira refere-se ao *status* dos seus proprietários, ocupantes de vários lugares no interior do poder dominante na cidade, ao reforço da imagem de ricos e poderosos, aliás, muito difundida por eles, especialmente em público, pelo uso ostensivo de bens raros e inacessíveis à maioria social. A segunda razão, diz respeito ao volume de terras estocadas, transmutadas e comercializadas sob a forma de loteamento, movimento indutor de incorporação de áreas antes consideradas rurais. O Grupo Gentil notabilizou-se pelo controle de parte relevante da oferta de solo urbano disponível, recorrendo à manutenção de abundantes estoques de terra, como reserva patrimonial.

Sustentamos duas idéias centrais ao descrever e analisar a trajetória da Imobiliária, a primeira, que o predomínio da empresa e a amplitude de seus negócios estiveram sempre arrimados na sua capacidade de mobilizar capital econômico (dinheiro e terras) e capital cultural (sistema de disposições culturais incorporados pelos donos da empresa, ao longo da vida). Pensamos que esse diferencial foi fator de garantia do poder hegemônico sobre o

campo imobiliário de então, uma vez que possuíam grande patrimônio econômico, visualizado nas suas atividades comerciais e financeiras. Os Gentil, desde o final do século XIX, já tinham consolidado sua posição de ricos e poderosos, ao contrário de outros agentes imobiliários, como por exemplo, o grupo Patriolino Ribeiro, que começa a se projetar a partir da segunda metade do século XX. A partir dessa posição privilegiada no campo de produção do novo espaço urbano de Fortaleza, a Imobiliária pôde desenvolver estratégias de ação, criando modelos que seriam, de maneira recorrente, seguidos pelos demais agentes imobiliários.

A principal dessas estratégias foi o estabelecimento de um domínio, de cunho monopolizador, sobre as terras disponíveis nas zonas de expansão. Como vimos, ao longo deste estudo, algumas zonas da cidade ficaram sob o controle patrimonial da empresa, com destaque para a região, hoje, denominado Grande Bom Jardim, cuja oferta de lotes de terras àqueles que precisavam e podiam pagar por estes lotes, dependia da Imobiliária, titular dos loteamentos que formaram o conjunto de bairros. Este *modus operandi*, também adotado por outros empresários imobiliários, reproduziu, no âmbito da urbana Fortaleza, o nexos efetivo de poder. Este nexos de poder perpassa o nosso processo histórico de formação, assentado na propriedade fundiária. Esta propriedade fundiária vai produzir uma multidão de não proprietários, cujo acesso à terra, à casa própria, enfim à vida social, está na dependência dos proprietários. Consolidou-se um modelo de urbanização que disponibilizou, para os contingentes de compradores, áreas longínquas do centro urbanizado, com pouca infra-estrutura básica. Estas áreas que só foram ocupadas pela necessidade de morar. A resolução deu-se através da autoconstrução residencial por aqueles que chegavam à capital do estado, aos milhares, sobretudo por conta da intensificação dos fluxos migratórios campo-cidade. Essa é a marca geral dos chamados loteamentos populares.

A segunda idéia diz respeito aos variados tipos de controle e influência exercidos por interesses setoriais sobre o Estado brasileiro, na busca de privatizar o bem público. Recorrente em nossa literatura sociológica (FAORO, HOLANDA, CARDOSO, op. cit.), os caminhos de acesso ao centro decisório do poder público amparam-se, geralmente, na troca

de favores, distribuição de prebendas e manutenção de relações clientelistas, cujo mérito é o de contribuir para enriquecimento pessoal ou de grupos, reforçando a concepção patrimonialista ainda hoje existente nas relações sociais no Brasil. No caso que analisamos, vimos que a estratégia escolhida foi a da ocupação de cargos e funções no interior do aparelho de estado (poder público municipal), cujas atribuições estavam diretamente ligadas à atividade privada, dubiedade aceita pelas forças que dividiam entre si o poder político municipal. Esse movimento sugere a existência de uma percepção avançada das condições favoráveis para o crescimento dos negócios imobiliários (lembramos que o país naquele período experimentava o primeiro ciclo de desenvolvimento do pós-guerra: o governo de Juscelino Kubitschek, 1955/1960). Também merece que se ressaltar o fato de o grupo Gentil, cômico da importância do papel da burocracia estatal, na escolha e realização dos projetos estruturais da cidade, resolveu estabelecer, por meio de um dos seus membros, sua posição, suprimindo, temporariamente, a prática recorrente de intermediar seus interesses com membros da elite burocrática.

Portanto, na qualidade de detentores tanto do capital econômico, como cultural e simbólico, cuja distribuição social, por ser desigual, depende da capacidade de apropriação dos indivíduos e grupos sociais, como nos ensina Pierre Bourdieu, os Gentil, no período de tempo que balizou nosso estudo, constituíram-se num dos grupos de poder em Fortaleza, cuja composição majoritária denotava a ausência de maiores esclarecimentos que permitisse a adoção de práticas voltadas para a construção de um modelo de desenvolvimento urbano, ou seja, da própria cidade, modelo que fosse além da obtenção de lucro pura e simplesmente. Além disso, lembramos a ausência de organização e mobilização das classes subalternas, sobretudo durante a vigência da ditadura militar, quando os movimentos populares sofreram graves reveses. A retomada das discussões e articulações, em torno da questão urbana, data do início da década de 1980, com a redemocratização do país.

De acordo com RIBEIRO:

(...) este nosso modelo de desenvolvimento urbano seria a raiz socioeconômica de nossa modernização seletiva, isto é, de uma modernização via mercado e Estado

racional-burocrático, mas que não revolucionou as relações sociais integralmente e tampouco o sistema de representações coletivas. Revolucionou apenas a dimensão material das cidades, produzindo a modernização física mas não a modernidade sócio-cultural. (RIBEIRO, 2003, p. 21).

Diante dessa premissa, pensamos que a importância da reconstrução histórica e da análise aqui empreendida ficou justificada ante a necessidade de tomarmos conhecimento e compreender qual a inserção e as conexões estabelecidas entre os vários atores, historicamente disponíveis, que se ocuparam da construção de uma cidade marcada por profundas diferenças sociais, desorganização urbana crescente e aceitação de esferas de poder. Esse poder com grande capacidade de influências na vida cotidiana da maioria da população. Esta, na nossa opinião, é uma das perspectivas que se abre para o aprofundamento da pesquisa e da produção acadêmica tematizada pelo desenvolvimento urbano.

Realçamos, assim, o fato de que a expansão urbana de Fortaleza, em que pese sua aparência modernizadora, impulsionou o modelo concentrador de renda, riqueza e poder fundado na propriedade fundiária, inclusive a propriedade ociosa, empecilho para a instauração de um modelo de crescimento urbano capaz de incorporar ao mercado de bens e consumo as camadas populares alijadas dele. Aqui, mais uma vez, comerciantes e proprietários de terras, souberam movimentar-se de forma adequada, mantendo suas práticas operacionais, mesmo num ambiente onde predominavam argumentos proclamando formas e teorias do Estado moderno. Salientamos, ainda, a incapacidade do poder público municipal de cumprir as normas técnico-reguladoras que fariam da construção do espaço urbano algo menos crítico para milhares de habitantes de Fortaleza, notadamente nos dias de hoje.

Este ponto é importante, mormente quando verificamos que a fragilidade do poder público municipal muito contribuiu para a não aplicação de planejamento urbanístico capaz de regular o mercado de terras urbanas cuja ingerência deu o tom do crescimento urbano da cidade. A postura leniente foi decisiva para a proliferação de loteamentos localizados em zonas afastadas do centro urbanizado da cidade. Áreas essas desprovidas de uma malha

urbana com infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos básicos. A Prefeitura, por falta de capacidade organizativa e recursos financeiros, teria que exercer seu poder regulador para exigir investimentos dessa natureza do empresário imobiliário. Ao contrário, diante das limitações do poder público e da permissividade que marca as relações entre público e privado, limitações essas ainda hoje identificadas com relativa facilidade em Fortaleza, os empresários imobiliários não se viram ameaçados, atuando com a desenvoltura necessária a fazer, da expansão urbana, uma fonte privilegiada de acumulação de riqueza.

É justamente a fragilidade do Estado, minada pelo conluio entre parte da administração pública e os negócios privados que muitas vezes prevalecem em detrimento do interesse coletivo, que possibilitou a ocorrência do modelo de crescimento urbano, aqui delineado. A estratégia do loteador, para obter sobrelucro, consistiu em comercializar lotes sem funções urbanas básicas (energia elétrica, vias acessíveis, água, esgoto etc.). Isto tornava daqueles loteamentos lugares semelhantes às zonas do interior do Estado, repletas de dificuldades estruturais, o que se constituiu em frustração para milhares de indivíduos que buscaram a cidade na perspectiva de melhorar de vida. No que tange a dimensão política, merece observar a prevalência de políticas populistas no âmbito da administração municipal combinada com as relações de proximidade entre gestores públicos e os empresários imobiliários.⁵⁴

Dessa maneira, produziu-se prejuízo de toda ordem. Além da segregação sócio-espacial, a maioria dos loteamentos das áreas periféricas da cidade são exemplos de desrespeito aos padrões mínimos exigidos pela legislação urbanística, com incidência de um conjunto de irregularidades e ilegalidades (construções clandestinas, ocupações de espaço público como praças, áreas verdes, ruas e avenidas, fracionamento de lotes de terra o que obriga famílias a viverem em áreas cujo tamanho é insuficiente para uma vida digna, etc). Aliás, é surpreendente o atual quadro de desorganização urbana que impera na maioria

⁵⁴ Um bom exemplo foi à condução do General Murilo Borges à presidência do Conselho Deliberativo da Associação dos Proprietários de Imóveis do Ceará-APICE, após cumprir seu mandato à frente da Prefeitura de Fortaleza (1972), Ficou conhecido, no meio forense de Fortaleza, o embate travado pela APICE contra a

desses loteamentos. A falta de espaço coexiste com a manutenção de vazios urbanos próximos, na verdade estoque de terras ociosas que contradizem o princípio da função social da cidade, consagrado no Estatuto da Cidade. A incapacidade do poder público municipal afeta seus próprios interesses. A desorganização urbana é tamanha que o cadastro imobiliário que deveria registrar todos os imóveis existentes na cidade com suas respectivas edificações, encontra-se inteiramente defasado, impossibilitando, dentre outras coisas, que a Prefeitura Municipal estabeleça os parâmetros para a cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana-IPTU, na busca da justiça social e uma melhor redistribuição dos recursos materiais com a população.

Por fim, temos a clara percepção que para compreendermos e encontrarmos saídas para a gama de problemas que hoje afligem a cidade de Fortaleza é fundamental dialogarmos com o seu passado, sobretudo com a história da construção do seu espaço urbano. Esse passo se reveste de importância no sentido de municiar a sociedade, através de suas várias instâncias representativas, do conhecimento que a capacite cada vez mais a participar e influir diretamente nas arenas decisórias (poder público e o mercado imobiliário), que não devem ficar a mercê dos setores dominantes economicamente, principalmente diante das assimetrias que caracteriza a nossa estrutura social.

Como procuramos demonstrar neste estudo, o processo de expansão urbana de Fortaleza foi orientado por poderosos interesses do capital mercantil/patrimonial. Os consertos e reestruturações, hoje vitais à vida na cidade, não podem prescindir da disputa política de caráter público, cujo resultado deverá ser a construção de um consenso mínimo, esteira para a reforma urbana e a construção de uma cultura que ampare um programa perene de gestão democrática da cidade.

tentativa da então Prefeita de Fortaleza, Maria Luíza Fontenele, de elevar a cobrança do IPTU, especialmente da taxa de terras ociosas, em 1986.

Bibliografia citada

Amaral, Jair Filho. Ajustes estruturais, novas formas de intervenção pública e novo regime de crescimento econômico no Ceará. In: Gonçalves F.M., Brandão, Carlos, Galvão, Antônio C. (orgs). Região e cidades, cidades nas regiões. O desafio urbano-regional. São Paulo: Editora UNESP: ANPUR, 2003.

Amorim, Edgar Carlos de. A enfiteuse à luz do novo Código Civil. Rio-São Paulo-Fortaleza: ABC Editora, 2002.

Azevedo, Miguel A de (NIREZ). Cronologia ilustrada de Fortaleza: roteiro para um turismo histórico e cultural. Fortaleza: Banco do Nordeste, 2001.

Baldez, Miguel Lanzellotti. A luta pela terra urbana. in: Ribeiro Luiz C.Q./ Cardoso, Aduino Lúcio. Reforma urbana e gestão democrática: promessas e desafios do Estatuto da Cidade. Rio de Janeiro: Revan: FASE, 2003.

Becker, H. Outsideres, études de sociologie de la déviance. Paris: Métailié, 1985.

Bourdieu, Pierre. O Poder Simbólico; Trad. Fernando Tomaz. 4^a. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

_____, A Miséria do Mundo. (Sob a direção de Pierre Bourdieu, vários autores): Petrópolis. Vozes, 1997.

_____, O Campo Econômico: A dimensão simbólica da dominação. Trad. Roberto Leal Ferreira; Organização Daniel Lins. Campinas: Papyrus, 2000.

_____, A Economia das Trocas Simbólicas: Trad. Sérgio Miceli e outros. Org. Sérgio Miceli. 5^a. ed. São Paulo: Ed. Perspectiva, 1999.

Bosi, Ecléa. Memória e sociedade: lembranças dos velhos. 3^a. ed., São Paulo: Cia. Das Letras, 1994.

Brito, Fausto; Horta, Cláudio Guimarães; Amaral, Ernesto Friedrich de Lima. A urbanização recente do Brasil e as aglomerações metropolitanas. Belo Horizonte: UFMG, 2001.

Cardoso, F. Henrique. Empresário Industrial e Desenvolvimento Econômico. 2^a. ed., São Paulo: DIFEL, 1972.

Carvalho Filho, Benedito José de. Marcas de família: travessias no tempo. São Paulo: Annablume; Fortaleza: SECULT/CE, 2000.

Couto, Sérgio A Frazão do. Manual teórico e prático do parcelamento urbano. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 1981.

Diniz, Eli. Empresário, Estado e Capitalismo no Brasil: 1930- 1945. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1978.

_____, Crise, reforma do Estado e governabilidade: Brasil, 1985-95. 2^a. ed., Rio de Janeiro: Editora Fundação Getúlio Vargas, 1999.

Faoro, Raymundo. Os donos do Poder: formação do patronato político brasileiro, v. I e II. 13^a. ed., São Paulo: Globo, 1998.

Faria, Vilmar E. Cinquenta Anos de Urbanização no Brasil. Novos Estudos. CEBRAP, no. 29, Março 1991, pp. 98-130. São Paulo-SP.

Girão, Blanchard. Patriolino Ribeiro: Um Desbravador de Caminhos. Rio-São Paulo-Fortaleza: ABC Editora, 2003.

Gondim, Linda Maria de Pontes. Clientelismo e modernidade nas políticas públicas- “governos das mudanças” no Ceará (1987-1994). Ijuí: Ed. Unijuí, 1998.

Guimarães, Berenice Martins. A concepção e o projeto de Belo Horizonte: a utopia de Aarão dos Reis, Luiz C.Q. (org.) Cidade, Povo e Nação. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996.

Ianni, Octávio. Estado e Planejamento Econômico no Brasil (1930- 1970). Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1977.

Kowarick, Lúcio. Escritos Urbanos. São Paulo: Editora 34, 2000.

_____, As lutas sociais e a cidade: São Paulo, passado e presente. Lúcio Kowarick (org.). 2a. ed., Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1994.

Lemenhe, Maria Auxiliadora. As razões de uma cidade: conflito de hegemonia. Fortaleza: Stylus Comunicações, 1991.

_____, Família, Tradição e Poder: o (caso) dos coronéis. 1^a. ed., Fortaleza: Annablume/UFC, 1995.

Lefebvre, Henri. A cidade do capital. Trad. Maria Helena R. Ramos e Marilene Jamur. Rio de Janeiro: DP & A, 1999.

Lins, Carlos José Caldas. Crescimento dos Centros Urbanos do Nordeste do Brasil no Período de 1960-70. Recife: FUNAJ, Ed. Massagana, 1990.

Lojkine, Jean. O Estado Capitalista e a Questão Urbana. Trad. Estela dos Santos Abreu. 2^a. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

Lopes, José Sérgio Leite. A tecelagem dos Conflitos de Classe na “Cidade das Chaminés”. São Paulo: Ed. Marco Zero, 1988.

Marques, Regina Elizabeth do R.B. Urbanização, dependência e classes sociais: o caso de Fortaleza. Dissertação de mestrado, UFC, 1986.

Martins, C. Benedito. Notas sobre a noção da prática em Pierre Bourdieu. Novos Estudos CEBRAP, no. 62, março 2002, p.p. 163-181. São Paulo-SP.

Martins, José de Sousa. O poder do atraso: ensaios de sociologia da história lenta. 2^a. ed., São Paulo: Hucitec, 1999.

Marx, Karl. O Capital. Livro I, vol II. Trad. Reginaldo Santana, 12^a. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1989.

Medvedowski, Nirce Saffer. O Mercado de Terras em Porto Alegre. Estudo de caso para o período 1964- 1979. In: Ribeiro, Luiz C.Q./ Lago, Luciana Correa (Orgs.) Acumulação e a Cidade: impasses e limites da produção capitalista da moradia no Brasil. Rio de Janeiro: Gráfica da UFRJ, 1992.

Neves, Frederico de Castro. A seca na história do Ceará. in: Sousa, Simone de. Uma História do Ceará. Fortaleza: Ed. Demócrito Rocha, 2000.

Nobre, Geraldo da Silva. O Processo Histórico da Industrialização no Ceará, 2^a. ed. Fortaleza: FIEC, 2001.

Nunes, Brasilmar Ferreira. À guisa de apresentação: a permanente atualidade da sociologia urbana. Ensaio. Brasília-DF: UNB, 1999.

Oliveira, Francisco de. Elegia para uma re(li)gião: Sudene, Nordeste, Planejamento e conflitos de classe. 3^a. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1981.

Oliveira, Paulo de Salles. Caminhos de Construção da Pesquisa em Ciências Humanas. In: Metodologia das Ciências Humanas. São Paulo: Hucitec, 1998.

Otília Arantes, Vainer Carlos e Maricato Ermínia. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000.

Parente, Francisco Josênio Camelo. A fé e a razão na política: conservadorismo e modernidade das elites cearenses. Fortaleza: UFC, 2000.

Pechman, Robert Moses. O urbano fora do lugar? Transferências e traduções das idéias urbanísticas nos anos 20. in: Luiz C.Q. (org.) Cidade, Povo e Nação. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996.

Ponte, Sebastião Rogério. Fortaleza Belle Époque: reformas urbanas e controle social (1860-1930), 2^a. ed., Fortaleza: Fundação Demócrito Rocha, 1999.

Ribeiro, Luiz César Queiroz. Incorporação Imobiliária. Contradições de uma forma capitalista de produção: contornos de um debate. In: Acumulação Urbana e a Cidade. Rio de Janeiro: UFRJ, 1992.

Sandroni, Paulo. Novíssimo Dicionário de Economia. 1^a. ed., São Paulo: Editora Best Seller, 1999.

Singer, Paul. Economia política da urbanização. 2^a. ed. São Paulo: Editora Contexto, 2002.

Silva, José Borzachiello da. A cidade contemporânea no Ceará. In: Sousa, Simone de. Uma História do Ceará. Fortaleza: Ed. Demócrito Rocha, 2000.

Smith, Roberto. Propriedade Privada da Terra e Transição. Estudo da formação da propriedade privada da terra e transição para o capitalismo no Brasil. São Paulo: Brasiliense, 1990.

Tedesco, João Carlos; Kalil, Rosa Maria Locatelli; Dal Moro, Selina Maria (orgs.). Urbanização, exclusão e resistência: estudos sobre o processo de urbanização na região de Passo Fundo. Passo Fundo: Ediupf, 1998.

Vianna, Luiz Werneck. Weber e a interpretação do Brasil. Novos Estudos, no. 53, 1999, p.p. 33-48.

Weber, Max. A ética protestante e o espírito do capitalismo. Trad. M. Irene de Q. F. Szmrecsányi e Tomás J. M. K. Szmrecsányi. Pioneira Thomson Learning. São Paulo-SP, 2001.

_____, Economia e Sociedade: fundamentos da sociologia compreensiva. Trad. Regis Barbosa e Karen Barbosa. Brasília-DF: Ed. UNB, 1999.

Zaluar, Alba. A desordem urbana e os antagonismos entre sobrados e mucambos. in: Seminário Internacional Novo Mundo nos Trópicos. Recife, 21 a 24 de março de 2000.

_____, Alvito, Marcos (orgs.) Um século de favela. 3^a. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2003.

Documentos e Publicações Oficiais

Atas de Assembléias de Acionistas da Imobiliária José Gentil S/A, arquivadas na Junta Comercial do Estado do Ceará- JUCEC. (1933-1968)

Câmara Municipal de Fortaleza. Lei no. 1547/60. Contratação do arquiteto Hélio Modesto para elaborar o Plano Diretor de Desenvolvimento de Fortaleza. www.camarafortelza.org.br

_____, Lei no. 1668/60. Criação do Fundo de Expansão da Cidade destinado à construção da avenida Beira Mar.

_____, Lei no. 1828/61. Normas sobre loteamentos e outras providências.

Governo do Estado do Ceará. Plano de Metas do Primeiro Governo Virgílio Távota. PLAMEG I.

Prefeitura Municipal de Fortaleza. Código Urbano. Lei no. 2004/62.

_____, Plano Diretor da Cidade de Fortaleza. Lei no. 2.128/63.]

_____, Plano Diretor para Remodelação e Extensão da Cidade de Fortaleza. Administração Acrísio Moreira da Rocha, 1948.

Periódicos

Jornal O Povo

Jornal O Nordeste

Tribuna do Ceará