



UNIVERSIDADE
FEDERAL DO CEARÁ

CENTRO DE TECNOLOGIA

DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO E DESIGN

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

E DESIGN - PPGAU+D

SIMONE MENEZES MENDES

**CORREDOR GASTRONÔMICA DA VARJOTA
EM FORTALEZA: DINÂMICAS URBANAS E
CONFLITOS SOCIOESPACIAIS**

FORTALEZA, 2018

SIMONE MENEZES MENDES

CORREDOR GASTRONÔMICO
DA VARJOTA EM FORTALEZA:
DINÂMICAS URBANAS E
CONFLITOS SOCIOESPACIAIS



Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal do Ceará, como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre.

Área de concentração: Teoria e História da Arquitetura, do Urbanismo e da Urbanização

Orientadora: Prof. Dra. Beatriz Helena Bezerra Nogueira Diógenes

FORTALEZA, 2018

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Biblioteca Universitária

Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

- M492c Mendes, Simone Menezes.
Corredor Gastronômico da Varjota: : Dinâmicas urbanas e conflitos socioespaciais / Simone Menezes Mendes. – 2018.
190 f. : il. color.
- Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Design, Fortaleza, 2018.
Orientação: Prof. Dr. Beatriz Helena Bezerra Nogueira Diógenes.
1. dinâmica urbana. 2. estrutura fundiária. 3. espaço intraurbano. 4. polo gastronômico. 5. loteamentos. I. Título.

CDD 720

SIMONE MENEZES MENDES

**CORREDOR GASTRONÔMICA DA VARJOTA EM FORTALEZA:
DINÂMICAS URBANAS E CONFLITOS SOCIOESPACIAIS**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal do Ceará, como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre.

Área de concentração: Teoria e História da Arquitetura, do Urbanismo e da Urbanização. Área de concentração: Produção do Espaço Urbano e Arquitetônico.

Aprovada em ____/____/2018.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dra. Beatriz Helena Bezerra Nogueira Diógenes (Orientadora)
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Prof. Dr. Ricardo Alexandre Paiva
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Prof. Dra. Ana Cecília Serpa Braga de Vasconcelos
Universidade de Fortaleza (UNIFOR)

Aos meus filhos, a quem procuro mostrar com meu próprio exemplo, que a escalada da montanha deve começar e o caminho é árduo, mas depois se pode desfrutar da bela paisagem.

AGRADECIMENTOS

Ao longo desse período no qual me dediquei à pesquisa sobre o CGV, pude comprovar o quanto são importantes as relações de amizade e a solidariedade dos colegas e me sinto agradecida por ter podido contar com a ajuda de tantas pessoas. Inicialmente, quando da transformação do assunto com o qual lidara profissionalmente na SEUMA, no objeto da pesquisa acadêmica, recebi apoio e orientações valiosas da minha querida professora da graduação, Margarida Júlia Andrade.

Devo especial gratidão aos colegas de trabalho do IPLAM que, além de contribuir direta e indiretamente para o resultado da pesquisa, me ensinaram e orientaram ao longo de anos de convivência profissional, especialmente os arquitetos Prisco Bezerra Junior, Francisco das Chagas do Vale Sales (Chiquinho) e Águeda Frota (que me forneceu cartografias históricas de seu arquivo pessoal), e os engenheiro Roberto Craveiro e José Firmiano. Na COURB-SEUMA, contribuíram com dados, mapas e informações diversas os geógrafos Maryvone Gomes, Lusia Martins, Karynne Soares, Jonathas Gomes, Iggor Torres, Cláudio Honorato além de Davi Pinheiro. Agradeço também a disponibilização dos dados da SEUMA, através das pessoas da secretária Águeda Muniz e de Rojestiane Nobre e dos dados da SEFIN, representados por Adler Rouvanni Costa e Augusto Oliveira.

Antigos moradores contribuíram através de preciosos depoimentos sobre o ambiente dos bairros Varjota e Mucuripe de outras épocas, especialmente Jaqueline Silva, Maria José Pereira Ferreira e Stella Dantas, que praticamente me pegaram pelas mãos e me puseram numa máquina do tempo, pra ver o riacho Maceió com águas cristalinas e as ruas de areia solta.

Aos professores e meus talentosos colegas das disciplinas do curso, declaro entusiasticamente como os momentos de convivência foram preciosos e enriquecedores para minha cultura geral, profissional e acadêmica durante os períodos de discussão e debates.

Agradeço e reconheço a especial importância que o processo de qualificação desempenhou para este trabalho, pois através dos comentários e observações conjuntas dos professores Beatriz Diógenes, Ricardo Alexandre Paiva e Ana Cecília Serpa, passei a enxergar a problemática de forma mais apurada e assim, redirei os rumos da pesquisa. Especialmente importante pra mim foi a contribuição da professora, orientadora e agora amiga, Beatriz Diógenes: sempre de forma delicada, mas assertiva, conduzindo as

descobertas, me levando a juntar as peças do quebra-cabeças, estimulando e alinhando os rumos.

E por fim, a minha família - minha mãe e meu pai, exemplos de força e determinação; minha irmã, cuja resiliência e capacidade de superação sempre me surpreendem; meu marido e melhor amigo, a paciência e amparo que foram fundamentais nessa caminhada; e meus filhos, a quem subtraí muitos momentos de convivência nesses últimos meses: a todos e a cada um, vocês sabem o quão importante são as suas contribuições na minha trajetória.

“A concepção dos fatos urbanos como obra de arte abre caminho para o estudo de todos aqueles aspectos que iluminam a estrutura da cidade. A cidade, como coisa humana por excelência, é constituída por sua arquitetura e todas aquelas obras que constituem seu modo real de transformação da natureza.”

(ROSSI, 2001, p.24).

RESUMO

O objetivo dessa pesquisa é realizar uma análise crítica da área do Corredor Gastronômico da Varjota (CGV), em Fortaleza, espaço urbano ainda pouco estudado da capital cearense. Esse recorte territorial composto por cerca de 90 quadras, incluindo trechos de quatro bairros (Aldeota, Meireles, Varjota e Mucuripe), apresenta características morfológicas, socioeconômicas e espaciais heterogêneas. A relevância da pesquisa se baseia na observação e documentação das práticas urbanas e no papel dos agentes sociais na produção, organização e transformação do espaço urbano e na segregação espacial em um trecho da cidade, no qual se apresentam em disputa, produtores imobiliários e proprietários de terrenos; empresários do setor gastronômico e frequentadores do CGV; compradores e residentes em apartamentos de luxo e antigos moradores das unidades unifamiliares; e ainda o poder público. Para viabilizar a análise da dinâmica urbana e o entendimento das transformações e dos conflitos socioespaciais delas decorrentes, se fez essencial a compreensão histórica da formação e organização territorial do trecho estudado, iniciando desde o processo de expansão da cidade de Fortaleza na direção leste, no início do século XX, passando pela influência exercida pela transferência e posterior funcionamento do porto no Mucuripe; a constituição da estrutura fundiária, a partir de diversos parcelamentos e de desmembramentos informais de glebas; a ocupação inicial do território, por camadas sociais distintas da população; e a participação do Estado, como agente da produção, transformação e organização do espaço intraurbano através das legislações urbanísticas, desde o início dos anos 1960, até 2017. A metodologia utilizada baseou-se nas abordagens histórica e teórica: para a pesquisa histórica foram utilizadas fontes primárias como livros, teses e dissertações diversas além de artigos, páginas da internet, documentos cartoriais, cartografias e fotografias; e para a compreensão dos processos de construção, transformação territorial e análise urbana, buscou-se a abordagem teórica em Villaça (1998), Correia (1995) Barrios (1986) e Panerai (2006). Assim, espera-se que a dissertação possa contribuir, tanto para a documentação histórica da cidade, quanto para o entendimento dos processos de construção e transformação do espaço intraurbano de Fortaleza, através do exame dessa área, cuja diversidade é reflexo dos processos, disputas e embates sociais. Espera-se perceber ainda, ao final da pesquisa, quais são as perspectivas para a área do CGV, frente à violenta pressão imobiliária pela verticalização daquela área.

Palavras-chave: dinâmica urbana, estrutura fundiária, loteamento, espaço intraurbano, Varjota, Fortaleza, Mucuripe, polo gastronômico.

ABSTRACT

The objective of this research is to perform a critical analysis of the Gastronomic Corridor of Varjota (CGV), in Fortaleza, an urban area that has not yet been studied in the capital of Ceará. This territorial cut, consisting of about 90 blocks, including sections from four neighborhoods (Aldeota, Meireles, Varjota and Mucuripe), presents heterogeneous morphological, socioeconomic and spatial characteristics. The relevance of the research is based on the observation and documentation of urban practices and the role of social agents in the production, organization and transformation of urban space and spatial segregation in a part of the city in which there are dispute, real estate producers and owners of land; entrepreneurs of the gastronomic sector and goers of the CGV; buyers and residents of luxury apartments and former residents of single-family units; and still the public power. In order to make feasible the analysis of the urban dynamics and the understanding of the socio-spatial transformations and conflicts resulting from them, it was essential to understand the formation and territorial organization of the studied area, starting from the process of expansion of the city of Fortaleza in the eastern direction, at the beginning of the 20th century, passing through the influence exerted by the transfer and later operation of the port in Mucuripe; the constitution of the land structure, from various parceling and informal dismemberment of lands; the initial occupation of the territory, by distinct social strata of the population; and the participation of the State as an agent of the production, transformation and organization of intra-urban space through urban planning legislation from the beginning of the 1960s until 2017. The methodology used was based on historical and theoretical approaches: for historical research, primary sources such as books, theses and dissertations were used in addition to articles, internet pages, documentary documents, cartographies and photographs; and to understand the processes of construction, territorial transformation and urban analysis, the theoretical approach was sought in Villaça (1998), Correia (1995) Barrios (1986) and Panerai (2006). Thus, it is expected that the dissertation may contribute, both to the historical documentation of the city and to the understanding of the processes of construction and transformation of the intra-urban space of Fortaleza, through the examination of this area, whose diversity is a reflection of the processes, disputes and social conflicts. At the end of the research, it is expected to understand the perspectives for the area of the CGV, against the violent real estate pressure due to the verticalization of that area.

Key words: urban dynamics, land structure, subdivision, intra-urban space, Varjota, Fortaleza, Mucuripe, gastronomic pole.

RESUMEN

El objetivo de esta investigación es realizar un análisis crítico área del Corredor Gastronómico de la Varjota (CGV), en Fortaleza, espacio urbano aún poco estudiado de la capital cearense. Este recorte territorial compuesto por cerca de 90 cuabras, incluyendo trechos de cuatro barrios (Aldeota, Meireles, Varjota y Mucuripe), presenta características morfológicas, socioeconómicas y espaciales heterogéneas. La relevancia de la investigación se basa en la observación y documentación de las prácticas urbanas y en el papel de los agentes sociales en la producción, organización y transformación del espacio urbano y en la segregación espacial en un tramo de la ciudad, en el que se presentan en disputa, productores inmobiliarios y propietarios de la tierra; empresarios del sector gastronómico y frequentadores del CGV; compradores y residentes en apartamentos de lujo y antiguos residentes de las unidades unifamiliares; y el poder público. Para viabilizar el análisis de la dinámica urbana y el entendimiento de las transformaciones y de los conflictos socio-espaciales de ellas resultantes, se hizo esencial la comprensión histórica de la formación y organización territorial del tramo estudiado, iniciando desde el proceso de expansión de la ciudad de Fortaleza en la dirección este, al inicio del siglo XX, pasando por la influencia ejercida por la transferencia y posterior funcionamiento del puerto en el Mucuripe; la constitución de la estructura agraria, a partir de diversos parcelamientos y de desmembramientos informales de glebas; la ocupación inicial del territorio, por capas sociales distintas de la población; y la participación del Estado, como agente de la producción, transformación y organización del espacio intraurbano a través de las legislaciones urbanísticas, desde principios de los años 1960, hasta 2017. La metodología utilizada se basó en los abordajes histórico y teórico: para la investigación histórica se utilizaron fuentes primarias como libros, tesis y disertaciones diversas además de artículos, páginas de internet, documentos carcelarios, cartografías y fotografías; y para la comprensión de los procesos de construcción, transformación territorial y análisis urbano, se buscó el abordaje teórico en Villaça (1998), Correia (1995) Barrios (1986) y Panerai (2006). Así, se espera que la disertación pueda contribuir, tanto para la documentación histórica de la ciudad, como para el entendimiento de los procesos de construcción y transformación del espacio intraurbano de Fortaleza, a través del examen de esa área, cuya diversidad es reflejo de los procesos, disputas y los embates sociales. Se espera ver al final de la investigación cuáles son las perspectivas para el área del CGV, frente a la violenta presión inmobiliaria por la verticalización de esa área. **Palabras clave:** dinámica urbana, estructura agraria, loteo, espacio intraurbano, Varjota, Fortaleza, Mucuripe, polo gastronómico.

LISTA DE FIGURAS

Assunto	Pág.
INTRODUÇÃO	
1 Localização do CGV sobre cartografia de 2010	30
CAPÍTULO 1	
2 Planta de Fortaleza levantada por Silva Paulet em 1818.	46
3 Fotografia: Jangadas de piúba na areia e casas na Rua da Frente.	48
4 Fotografia: Rua da Frente em 1931.	48
5 Fotografia: Rua da Frente em 1942.	48
6 Fotografia: Crianças se banhando na foz do Riacho Maceió em 1936.	48
7 Fotografia: Igreja de Nossa Senhora da Saúde no Mucuripe, década de 1960.	50
8 Fotografia: Igreja de Nossa Senhora da Saúde no Mucuripe nos dias atuais	50
9 Planta de Fortaleza levantada por Adolpho Herbster em 1888, mostrando as principais localizações ao leste do centro e o vetor de ocupação da futura Av. Santos Dumont.	51
10 Fotografia: Colégio da Imaculada Conceição em 1905.	52
11 Fotografia: Av. Santos Dumont, em frente ao atual Colégio Militar de Fortaleza em 1924.	52
12 Fotografia: R. Coronel Ferraz, em “Álbum de vistas do Ceará 1908”	52
13 Mapa de localizações sobre Planta da Cidade de Fortaleza de 1935, mostrando os vetores de ocupação ao leste do centro.	54
14 Fotografia: vista aérea de Fortaleza, de autoria de Amelia Earhart em 1937.	58
15 Cartografia sobre Levantamento de Fortaleza em 1945, mostra localizações, ocupação, vetores de expansão e transporte público e novos parcelamentos de terras.	59
16 Fotografia: Clube Náutico Cearense na década de 1960.	62
17 Fotografia: Ideal Clube nos anos 1940.	62

18	Fotografia: Enseada do Mucuripe com dunas.	63
19	Fotografia: Vista do Mucuripe e das obras do porto, 1939.	63
20	Fotografia: Vista do Mucuripe e do Moinho, data incerta.	63
21	Fotografia: Porto do Mucuripe em construção.	63
22	Cartografia sobre a Planta do Projeto de Arruamento do Distrito do Mucuripe, com demarcação do Loteamento Terras do Mucuripe, de José Colombo de Sousa.	66
23	Cartografia sobre levantamento aerofotogramétrico de 1963, mostrando a dispersão da população da Praia do Mucuripe.	68
24	Cartografias sobre levantamentos aerofotogramétrico de 1945 e 1963, mostrando a evolução da ocupação das quadras e das áreas públicas.	69
25	Fotografia: Praça Portugal em 1971.	70
26	Fotografia: delimitação do CGV sobre vista aérea em 1971.	70
27	Mapa sobre aerofotogrametria de 1963, mostrando os diversos parcelamentos imobiliários no CGV, inclusive os posteriores a 1963.	71
28	Cartografias sobre levantamentos aerofotogramétrico de 1963 e 1972, mostrando a evolução da ocupação das quadras e das áreas públicas.	73
29	Cartografias sobre levantamentos aerofotogramétrico de 1972 e aerofotogrametria de 1995, mostrando a evolução da ocupação das quadras e das áreas públicas.	74
CAPÍTULO 2		
30	Cartografias sobre levantamentos aerofotogramétricos de 2010, mostrando a área do CGV, os bairros que a compõem e a proximidade com a orla marítima.	82
31	Mapa sobre cartografia de 2010, mostrando a delimitação do CGV e os bairros que a compõem.	84
32	Cartografia mostrando a área do CGV, as vias internas e os pequenos espaços destinados às praças.	85
33	Fotografia: micro-praça na confluência das ruas Frederico Borges, Maria Tomásia e Fonseca Lobo.	86
34	Fotografia: sobra de terreno, localizado na confluência das avenidas Júlio Abreu e Almirante Henrique Saboia.	86

35	Mapa sobre aerofotogrametria de 2010, mostrando a delimitação do CGV e as vias de acesso intra-bairros.	86
36	Cartografia mostrando área do CGV, as vias internas e os binários de trânsito.	87
37	Fotografia: Av. Santos Dumont esquina com a R. Prof. Dias da Rocha.	88
38	Fotografia: Av. Dom Luís, esquina com Av. Sen. Virgílio Távora.	89
39	Fotografia: R. Ana Bilhar, mostrando a nova configuração da via, após a implantação do binário.	90
40	Fotografia: R. Canuto de Aguiar, mostrando a nova configuração da via, após a implantação do binário.	90
41	Mapa sobre cartografia de 2010, mostrando a delimitação do CGV e os diversos parcelamentos que compuseram suas quadras.	92
42	Cartografia georreferenciada das quadras e lotes do Loteamento Lidiópolis.	94
43	Planta original mostrando quadras e lotes atípicos do Loteamento Lidiópolis, nas imediações do Loteamento Centro dos Inquilinos.	95
44	Planta georreferenciada das quadras e lotes do Loteamento Centro dos Inquilino, mostrando as quadras que foram registradas como áreas públicas.	97
45	Fotografia: quadras do Loteamento Centro dos Inquilinos que deveriam ser praças.	98
46	Cartografia comparada: Espacialização da ocupação das quadras do CGV, comparando dois momentos: 1945 e 1963	99
47	Ortofoto do voo de 1972, mostrando a Vila dos Inquilinos e localização do Loteamento Lidiópolis II, parcialmente inserido no CGV.	100
48	Ortofoto do voo de 1995, mostrando os parcelamentos no CGV.	103
49	Fotografia: R. Castro Monte, mostrando os imóveis oriundos da Vila dos Estivadores.	103
50	Fotografia: R. General Dutra, mostrando os imóveis oriundos da Vila dos Estivadores.	104
51	Fotografia: aspectos da quadra do Loteamento Lidiópolis II que foi lembrada e reparcelada.	104

52	Fotografia: aspectos da quadra do Loteamento Lidiópolis II que foi lembrada e reparcelada.	104
53	Fotografia: R. Pedro Rufino, mostrando edifícios construídos no imóvel de Alberto Assad Bardawil e Teófilo Otoch.	104
54	Fotografia: R. General Eurico, mostrando imóveis oriundos do Conjunto Res. Tropical.	105
55	Fotografia: R. Aluísio, mostrando imóveis oriundos do Conjunto Res. Tropical.	105
56	Fotografia: R. Arq. João Braga Lima, mostrando imóveis oriundos do Parque Santos Dumont.	106
57	Fotografia: Av. Santos Dumont, mostrando imóveis oriundos do Parque Santos Dumont.	106
58	Fotografia: R. Maria Tomásia, mostrando edifícios Demoiselle e Bagatelle.	106
59	Mapa sobre cartografia de 2010, mostrando a delimitação do CGV, seus bairros e os diversos parcelamentos que compuseram suas quadras.	107
60	Mapa sobre cartografia de 2010, mostrando a delimitação dos bairros e seus indicadores socio-demográficos.	109
61	Gráfico comparativo entre o IDH médio da capital cearense e o IDH dos bairros que compõem o CGV.	110
62	Gráfico comparativo entre a renda média da capital cearense e dos bairros do CGV, o primeiro baseado nas informações do ano 2000 e o segundo, do ano 2010.	110
63	Gráfico comparativo entre a renda média dos bairros que compõem o CGV, baseado nas informações comparativas dos anos 2000 e 2010.	110
64	Mapeamento dos valores do solo por bairros.	111
65	Cartografia comparativa: edifícios multifamiliares especializados por período de tempo.	113
66	Gráfico mostrando edifícios multifamiliares construídos na área do CGV, classificados por quantidade por ano.	113
67	Mapa sobre cartografia de 1995, identificando edifícios multifamiliares especializados por período de tempo.	114

68	Mapa sobre cartografia de 2010, mostrando a tipologia da ocupação dos lotes.	116
69	Mapa mostrando as manchas de ocupação residencial uni e multifamiliar e de comércio e serviços na área do CGV.	117
70	Mapa sobre cartografia de 2010, mostrando a espacialização dos estabelecimentos gastronômicos existentes à época do levantamento da SER-II (2013), classificados de acordo com seu porte.	119
71	Gráfico sobre a quantificação dos estabelecimentos gastronômicos (situação em 2013), quanto ao porte e classificação das atividades estabelecidas na LUOS de 1996.	120
72	Gráficos sobre a situação dos estabelecimentos gastronômicos (situação em 2013), quanto à regularização e adequabilidade estabelecida na LUOS de 1996.	120
73	Gráficos sobre a situação dos estabelecimentos gastronômicos (situação em 2013), quanto à ocupação de áreas públicas (passeios) e a disponibilidade de vagas para clientes.	121
74	Fotografias do acervo pessoal, mostrando o uso e apropriação do espaço público por mobiliário (mesas, cadeiras, bancos, vasos, churrasqueiras, trailers, cones e cavaletes), por cercamentos que impedem a passagem do pedestre (rampas, guarda-corpos) e prolongamentos das cobertas abrangendo a área do passeio.	122
75	Mapa mostrando as manchas de ocupação de uni e multifamiliar, comércio e serviços e atividade gastronômica na área do CGV.	123
76	Mapa sobre a cartografia de 2010, mostrando as áreas onde se concentram a maior parte dos estabelecimentos gastronômicos do CGV, que correspondem às quadras com lotes atípicos do Loteamento Lidiópolis e algumas quadras do Loteamento Centro dos Inquilinos e aos lotes lindeiros à R. Ana Bilhar.	124
77	Fotografias: Food Parks no CGV.	125
78	Fotografias: Transformação de uso residencial multifamiliar para comercial.	127

CAPÍTULO 3

79	Cartografia sobre ortofoto de 1995, indicando a localização periodizada das edificações verticais no CGV e imediações.	137
80	Detalhe do mapa de zoneamento da Lei nº5122-A/1979, de parcelamento, uso e ocupação do solo, destacando a área do CGV e as ZE7 e ZI1.	142
81	Cartografia sobre ortofoto de 2010, indicando a localização periodizada das edificações verticais no CGV e imediações.	144
82	Gráfico mostrando a relação entre a adequabilidade locacional e a regularização dos estabelecimentos quanto ao Alvará de Funcionamento, baseado na pesquisa da SER-II-PMF de 2013.	150
83	Cartografia sobre ortofoto de 2010, indicando a localização periodizada das edificações verticais no CGV e imediações, além da localização dos estabelecimentos gastronômicos.	151
84	Cartografia sobre cartografia de 2010, mostrando a delimitação da ZEDUS-Varjota, de acordo com a LUOS 2017.	153
85	Mapeamento do Parque do Racho Maceió, incluindo as áreas de domínio estadual e OUC, sobre Cartografia de 1996.	158

LISTA DE ABREVIACÕES

ABRASEL	Associao Brasileira de Bares e Restaurantes
BNH	Banco Nacional da Habitao
CAF	Banco de Desenvolvimento da América Latina
CGV	Corredor Gastronmico da Varjota
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas
COURB	Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano da SEUMA
DOM	Dirio Oficial do Município
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDH	ndice de Desenvolvimento Humano
IPECE	Instituto de Pesquisa e Estratégia Econmica do Cear
IPLANFOR	Instituto de Planejamento de Fortaleza
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
LUOS	Lei de Uso e Ocupao do Solo
OUC	Operao Urbana Consorciada
PAITT	Plano de Ações Imediatas de Transporte e Trnsito
PDCF	Plano Diretor da Cidade de Fortaleza
PDDU-FOR	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Fortaleza
PDF	Plano Diretor Físico
PDP	Plano Diretor Participativo

PDP	Plano Diretor Participativo
PGM	Procuradoria Geral do Município
PGT	Polo Gerador de Trânsito
PLANDIRF	Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana Fortaleza
PMF	Prefeitura Municipal de Fortaleza
SAL	Serviços de Alimentação e Lazer
SAL	Serviço de Alimentação e Lazer
SAL	Serviço de Alimentação e Lazer
SDE	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico
SEFIN	Secretaria Municipal das Finanças
SEINF	Secretaria Municipal de Infraestrutura
SERFHAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SER-II	Secretaria Executiva Regional II
SETUR	Secretaria Estadual de Turismo
SEUMA	Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente
SOCEPLAN	Sociedade Cearense de Planejamento e Administração
TRT	Tribunal Regional do Trabalho
UECE	Universidade Estadual do Ceará
VLT	Veículo Leve sobre Trilhos
ZE	Zonas Especiais de Uso

ZEDUS	Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
ZI	Zona Industrial
ZR	Zona Residencial
ZU	Zona Urbanizada

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	27
CAPÍTULO 01 - EVOLUÇÃO URBANA DA ÁREA EM ESTUDO	39
LINHA DO TEMPO – SÉCULOS XX E XXI	41
1.1 TRANSFORMAÇÕES URBANAS AO LESTE DO CENTRO	46
1.1.1 MUCURIBE - O PORTO NATURAL DE FORTALEZA	46
1.1.2 EXPANSÃO NA DIREÇÃO LESTE E DINÂMICAS URBANAS INDUZIDAS PELA TRANSFERÊNCIA DO PORTO	50
1.2 ANTECEDENTES DO POLO GASTRONÔMICO	75
CAPÍTULO 02 - CORREDOR GASTRONÔMICO DA VARJOTA	79
2.1 CARACTERIZAÇÃO SOCIO-TERRITORIAL	82
2.1.1 ESPAÇOS PÚBLICOS, ESTRUTURA VIÁRIA E MOBILIDADE	84
2.1.2 ESTRUTURA FUNDIÁRIA	91
- PRIMEIROS LOTEAMENTOS: LIDIÁPOLIS E CENTRO DOS INQUILINOS	94
- DEMAIS PARCELAMENTOS	101
2.2 DADOS DEMOGRÁFICOS E INDICADORES SOCIAIS	109
2.3 TIPOLOGIA CONSTRUTIVA E DE USO	112

2.4	ATIVIDADE GASTRONÔMICA	118
	QUADRO RESUMO DOS DADOS SOCIOTERRITORIAIS DO CGV	131
	CAPÍTULO 03 – TRANSFORMAÇÕES DA ÁREA COMO PRODUTO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS	133
3.1	PLANO DIRETOR DA CIDADE DE FORTALEZA (PDCF) - 1963	136
3.2	PLANO DIRETOR FÍSICO (PDF) - 1975	139
3.3	PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA - PDDU-FOR (1992) E LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – LUOS (1996)	143
3.4	PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO (PDP) – 2009	147
	3.4.1 LEI DO CGV – 2009	149
3.5	LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LUOS) – 2017	152
3.6	OUC PARQUE FOZ DO RIACHO MACEIÓ	156
	QUADRO RESUMO DAS LEGISLAÇÕES E TRANSFORMAÇÕES RESULTANTES NO CGV	161
	CONSIDERAÇÕES FINAIS	163
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	177

INTRODUÇÃO



INTRODUÇÃO

“As cidades são o texto dessa história: ninguém pode imaginar seriamente estudar os fenômenos urbanos sem se colocar esse problema, e talvez este seja o único método positivo, porque as cidades se oferecem a nós através dos fatos urbanos determinantes, em que é preeminente o elemento histórico.”

(Rossi, 2001, p.193)

O Corredor Gastronômico da Varjota (CGV) é uma área na capital cearense que desde os anos 1980 tem sido referência da gastronomia da cidade, notadamente aquela relacionada à comida sertaneja e aos frutos do mar, e que foi reconhecida pelo poder público municipal através da Lei nº9563/2009 – no mesmo ano da publicação do Plano Diretor Participativo (PDP), para a promoção da atividade gastronômica, tanto de empreendimentos existentes, como para a atração de novos estabelecimentos.

Apesar deste marco legal ter sido publicado apenas em 2009, a atividade, que hoje em dia atrai um público de mais alta renda para ambientes sofisticados, onde a culinária local é a exceção, surgiu bem antes, de forma espontânea, dando início a um processo de coesão¹ e ao aparecimento de uma área especializada.

Diferente da gastronomia tipicamente regional dos seus primórdios, hoje o CGV abriga cafeterias, cervejarias artesanais, brigaderias, sorveterias, japoneses, veganos, hamburguerias e outros estabelecimentos de culinária globalizada. Essa área, que abrange partes dos bairros da Aldeota, do Meireles, da Varjota e do Mucuripe (Figura 1), compreendendo noventa quadras – um amplo recorte territorial que pode ser explicado em função das barreiras físicas representadas pelos seus limites (quatro grandes avenidas e um rio) – apresenta distribuição heterogênea de estabelecimentos gastronômicos, que reflete a estrutura fundiária dos diferentes bairros e a ocupação por diversas classes

¹ De acordo com Correia (1995), o processo de coesão é o movimento que leva as atividades a se estabelecerem juntas, formando um conjunto funcional, criando áreas especializadas que atraem os consumidores.

sociais, usos, atividades e tipologias construtivas.

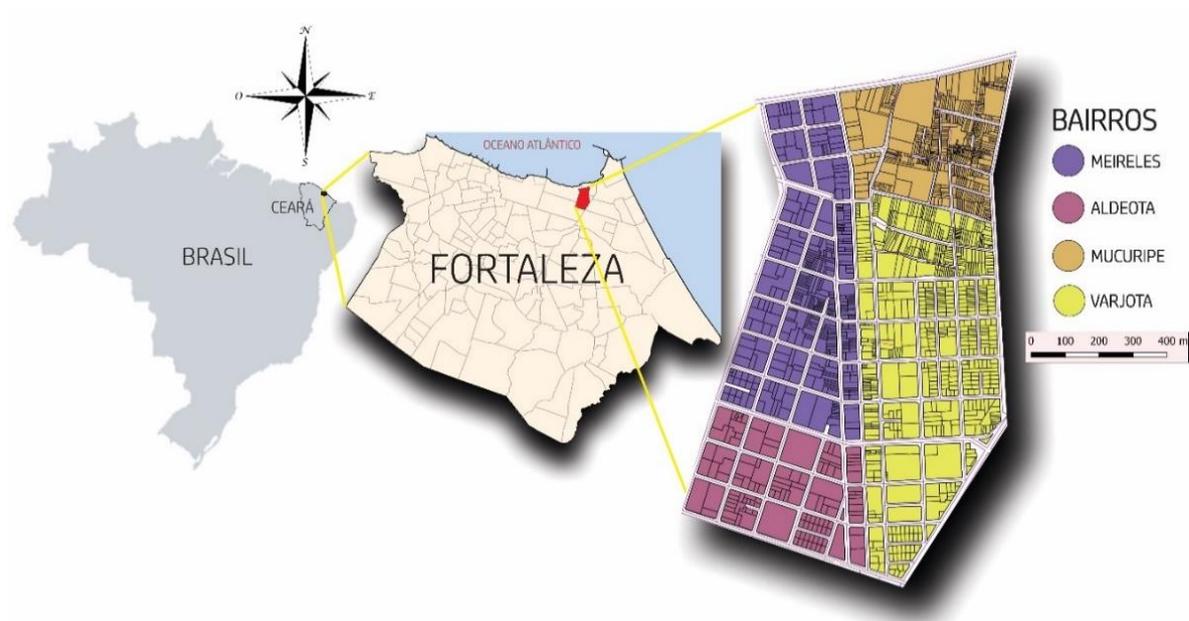


Figura 1: Localização do CGV sobre cartografia de 2010. Fonte: SEUMA-PMF.

Tratando-se de um espaço urbano capitalista, que, segundo Correia (1995, p.11) é um produto resultante “de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço” e derivadas da reprodução das relações de produção e conflitos de classes, atualmente o CGV é cenário de embate entre diversos atores - promotores imobiliários e proprietários fundiários, que buscam a intensificação da verticalização na área; ocupantes dos lotes menores e empresários do setor gastronômico, que lutam pela manutenção de sua permanência no local; os frequentadores do CGV e, finalmente, o Estado que, influenciado por setores da sociedade, conduz, através das políticas públicas e de normas, a organização espacial da cidade.

Como produtor do espaço urbano, o Estado tem suas ações reguladas através de marcos jurídicos, conforme explica Correia (1995, p. 12), “refletindo o interesse dominante de um dos agentes, e constituindo-se, em muitos casos, em uma retórica ambígua, que permite que haja transgressões de acordo com os interesses do agente dominante”.

Essa ambivalência pode ser observada no recorte territorial em estudo, sobre o qual se revelam as seguintes contradições na legislação urbanística:

- A LUOS de 1996, que vigorou até 2017, estabelecia a espacialização das

atividades econômicas em função da hierarquização viária, não admitindo que atividades categorizadas como Serviços de Alimentação e Lazer (SAL) acima de 250m² fossem instaladas em Vias Locais, caso de parte dos estabelecimentos na área em estudo. Assim, em atendimento a esta legislação, o poder público municipal estava impedido de emitir Alvarás de Funcionamento para esses empreendimentos;

- O marco legal que estabeleceu o CGV, a Lei nº9563/2009, foi fruto de pressão da Associação Brasileira de Bares e Restaurantes (ABRASEL) junto ao poder público municipal, numa tentativa de levar os estabelecimentos de maior porte, instalados na área a conseguir os almejados Alvarás de Funcionamento, possibilidade negada pelo regramento da LUOS. Apesar de ter publicada, esta lei se revelou inócua, por ser hierarquicamente inferior à LUOS e, assim, os estabelecimentos gastronômicos do CGV permaneceram na ilegalidade;

- O CGV foi incluído na nova LUOS, publicada em 2017, na forma de uma Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), que, passou a permitir e estimular que as atividades gastronômicas, qualquer que seja o seu porte, se instalem lá;

- A mesma LUOS estabeleceu parâmetros de ocupação especiais para esta nova zona, diferentes daqueles determinados no PDP, com a exacerbação do Índice de Aproveitamento, fator que estimula o maior adensamento e possibilita o aumento da verticalização e a valorização dos imóveis;

- Ampliando a possibilidade de exploração máxima da rentabilidade dos imóveis, foi aprovada também a lei da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo, que permite a dilatação dos indicadores de ocupação, da altura e diminuição dos afastamentos, através de pagamentos ao poder público.

Dessa maneira, foram estabelecidos na legislação publicada em 2017, simultaneamente, medidas de estímulo à verticalização neste trecho da cidade, e contraditoriamente, apoio à atividade terciária especializada, ratificando a permanência do CGV. Portanto, apesar de reconhecido na legislação municipal como um polo gastronômico consolidado, diante dos pontos elencados acima, pode-se questionar o seu futuro a curto e médio prazo: há possibilidade de permanência dessa importante área especializada diante do aparentemente inexorável avanço da verticalização da região? Por

quanto tempo os estabelecimentos gastronômicos resistirão às pressões do mercado imobiliário?

Assim, a presente pesquisa objetiva fazer uma análise crítica sobre o CGV, área especializada ainda pouco estudada da capital cearense e os conflitos socioespaciais ali observados, que resultaram principalmente da interferência do Estado mediante as normatizações e políticas públicas, bem como documentar as transformações territoriais e práticas urbanas, sob os seguintes aspectos:

- Os processos históricos que geraram a ocupação, as transformações e segregações socioespaciais na área;

- Os conflitos socioespaciais decorrentes da disputa entre as atividades residencial unifamiliar (correspondente à parte dos bairros do Mucuripe e Varjota), multifamiliar de alto padrão verticalizado (devido à proximidade com a orla marítima) e o espaço gastronômico especializado;

- As mudanças dos padrões dos próprios estabelecimentos gastronômicos – de início rudimentares negócios de subsistência, transformados em restaurantes de culinária variada e internacional e espaços de lazer turístico-cultural.

Os objetivos específicos da pesquisa são os seguintes:

- Desenvolver uma pesquisa histórica sobre a área que corresponde ao CGV e sobre o processo de desenvolvimento da cidade de Fortaleza em direção à zona leste, bem como o impacto da transferência das atividades portuárias para a Enseada do Mucuripe;

- Espacializar as informações históricas, produzindo cartografia relacionada à área, tornando os dados coletados facilmente assimiláveis, contribuindo assim para a documentação da memória da cidade;

- Examinar o processo de uso e ocupação do solo e as dinâmicas urbanas no trecho objeto da pesquisa, a fim de compreender a distribuição territorial, segregação social e os conflitos socioespaciais presentes atualmente no CGV e seu reflexo nas transformações ocorridas na própria atividade gastronômica;

- Analisar a influência do Estado na estruturação e na organização espacial da área

retratada, através do estudo das legislações urbanísticas a partir de 1963 até os dias atuais e da cartografia (levantamentos, ortofotos e aerofotos) oficial da cidade.

Conforme argumenta Panerai (2006, p.53), para compreender a lógica territorial atual, é necessário estudar os processos de crescimento e de ocupação das áreas urbanas, porque

... nos oferece uma apreensão global da aglomeração numa perspectiva dinâmica. (...) começar a análise de uma cidade pelo estudo de seu crescimento é um dos meios de apreende-la em sua globalidade, a fim de determinar o sentido a dar a estudos ulteriores mais detalhados.

Isto posto, muito embora o recorte temporal da pesquisa abranja o período a partir do início dos anos 1960² até o ano de 2017 - data da publicação da nova LUOS, para a compreensão da configuração atual do CGV, tornou-se necessária a pesquisa histórica mais ampliada sobre o processo de expansão da cidade na direção leste, partindo das primeiras décadas do século XX, quando foram iniciados os esforços para a transferência do porto da Praia de Iracema para o Mucuripe.

Os procedimentos metodológicos da dissertação direcionaram o estudo inicialmente para duas abordagens complementares - histórica e teórica, ambas fundamentais para o embasamento das questões urbanas específicas e da análise dos conflitos socioespaciais ali observados.

Para o desenvolvimento da pesquisa histórica sobre a cidade de Fortaleza e sua expansão, foram utilizadas fontes secundárias como livros, teses e dissertações diversas, especialmente as teses das Professoras Margarida (Andrade, 2012) e Vera Mamede (Accioly, 2008) e tanto a tese, quanto a dissertação da Professora Beatriz (Diógenes, 2012-2005), além de artigos e páginas da internet que relacionam fotografias históricas e imagens da cidade desde o início do século XX.

Considerando o posicionamento de Panerai (2006) sobre o estudo das plantas de parcelamento para o bom entendimento do tecido urbano, cuja permanência de traçado contribui para a limitação dos tipos de edificações que podem ser construídos, foram examinados também fontes primárias como documentos cartoriais, cartografias e

² Época na qual se deu a construção da Av. Beira Mar, que marcou o fim das habitações dos pescadores e suas famílias nas praias da orla urbana e seu êxodo em direção às terras do espólio do Coronel Manuel Jesuíno, antigo sesmeiro do Mucuripe desde o Império e cujas terras se estendiam desde a altura da R. Frei Mansueto até as dunas, no que hoje corresponde aos bairros do Mucuripe e da Varjota.

informações relativas aos diversos processos de parcelamento oficiais do trecho estudado, nos arquivos históricos da COURB-SEUMA.

Com relação à atividade gastronômica no CGV, o atual estudo se baseou inicialmente em uma pesquisa realizada pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, empreendida em 2013 por esta pesquisadora, que então fazia parte dos quadros técnicos da SEUMA-PMF, cujo objetivo era a regulamentação da Lei nº9563/2009 e o desenvolvimento de um projeto de revitalização urbana para a área. A investigação *in loco*, realizada entre julho e agosto de 2013, ficou a cargo de uma equipe técnica composta de 5 fiscais da SER-II, que levantaram a situação dos estabelecimentos gastronômicos da região, além de fazer o seu mapeamento. A partir desse estudo e de informações complementares do cadastro do IPTU da SEFIN, foram desenvolvidas na dissertação todas as cartografias de uso e ocupação do solo.

Foram procedidas também coletas de dados através de entrevistas não-estruturadas com moradores antigos e usuários da área, preferencialmente depoimentos de pessoas que tivessem vivenciado a região desde os anos 1960 e até anteriormente. De acordo com Panerai (2006, p. 93) “o estado atual de uma cidade é apenas um instante precário e transitório em sua evolução”, e a constatação *in loco* da dinamicidade das transformações urbanas na área, foram realizadas várias visitas, de 2013 a 2018, com registros fotográficos periódicos.

Com relação à abordagem teórica utilizada na pesquisa, foram eleitos alguns autores que desenvolveram conceitos e teorias relacionados à problemática abordada na dissertação, como Sônia Barrios (1986), Roberto Lobato Correia (1995), Flavio Villaça (1998) e Philippe Panerai (2006).

Foi adotado o conceito de Barrios (1986, p.4) sobre as transformações do espaço urbano como produto material dos processos sociais, que somente podem ser entendidas através da análise dos interesses dos grupos dominantes. A autora indica que o Estado, sobre o qual são exercidas influências e pressões dos grupos representantes (veladas ou assumidamente) dos interesses das classes antagônicas, desempenha a função de mantenedor da ordem estabelecida e agente produtor do espaço urbano através do cumprimento de funções econômicas básicas, do planejamento, da organização territorial, da rede rodoviária e da dotação de equipamentos urbanos.

Sobre os processos de gentrificação, Correia (1995, p. 23) observa que as localizações nobres são resultado da transformação de antigos bairros, através de melhoramentos urbanos diversos, realizados ao longo de gestões municipais sucessivas, resultando em valorização imobiliária crescente da região, induzindo ao aumento do custo de vida local e a substituição gradativa dos moradores de menor poder aquisitivo, formando dessa forma áreas com marcante fragmentação social, ou segregadas.

Assim, segundo o entendimento de Correia (1995, p. 24), a atuação do Estado como produtor do espaço urbano capitalista se dá de forma tendenciosa e desigual, através da “elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, entre outras, as normas do zoneamento e o código de obras”, cuja ação é pontuada por interesses das classes que no momento estiverem no poder.

Villaça (1998) defende que o valor de uso da terra nas cidades capitalistas é controlado por meio de mecanismos econômicos (o mercado imobiliário), do domínio do Estado (localizações dos aparelhos de Estado, da infraestrutura, implantação de serviços públicos e da legislação urbanística) e da ideologia, na qual os interesses da classe dominante são representados como de interesse geral:

“... subliminarmente, a ideologia inculca nas mentes da maioria a ideia de que a cidade é aquela parte constituída por onde estão os dominantes. Essa ideologia facilita a ação do Estado, que privilegia esta parte. Ao investir nela, o Estado está investindo na cidade; ao protegê-la através da legislação urbanística, o Estado está protegendo a cidade.” (Villaça, 1998. p.350)

Assim, o autor analisa que a produção e o consumo do espaço urbano acontecem “sob o domínio de forças que representam os interesses de consumo (condições de vida) das camadas de mais alta renda, em torno das vantagens e desvantagens das localizações urbanas. Nesta ótica, o controle do Estado e do mercado imobiliário pela classe dominante constitui a apropriação das melhores áreas, nas quais se promovem os maiores investimentos em infraestrutura, determinando assim a segregação espacial e a dominação do espaço urbano. Dessa forma, o alto preço dos terrenos privilegiados leva à exploração máxima de seu potencial edilício, com a construção de edifícios multifamiliares.

A respeito dessas áreas cobiçadas, Correia (1995, p.23) ainda observa que a ação dos promotores imobiliários produz habitações para a “população que constitui a demanda soldável” correlacionada ao preço elevado da terra e status da localização,

criando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista, muitas vezes resultando “da transformação da imagem de bairros antigos”, com isso criando áreas nobres.

O surgimento do CGV está associado ao processo de coesão, que, segundo Correia (1995) cria áreas especializadas que atraem estabelecimentos que não tem ligação direta entre si, a se localizarem juntas, fazendo surgir assim um monopólio espacial, atraindo os consumidores, induzindo-os a comprar outros bens e oferecendo a possibilidade de escolha entre vários preços, tipos e marcas de produtos.

Em relação à análise das transformações urbanas, foram acolhidos os preceitos de Panerai (2006), que considera que o espaço intraurbano é adaptável a inúmeros e sucessivos usos, sem perder suas qualidades formais e sua identidade. Dentre os fenômenos transformadores observados no CGV, estão a crescente verticalização edilícia, somente limitada pela estruturação fundiária existente e a reconversão arquitetônica, que de acordo com Panerai (2006, p. 162), “nos permitiram reatar hábitos antigos e voltarmos a medir o valor de uma edificação não mais como resposta a uma única função.”

Com base nos pressupostos teóricos relatados anteriormente, a presente dissertação se estrutura em três capítulos:

- O primeiro trata dos aspectos históricos da ocupação e da evolução urbana da área, iniciando com um breve relato do processo de expansão da cidade a leste do centro, desde as primeiras décadas do século XX e os impactos decorrentes da transferência do porto, da Praia de Iracema para a Enseada do Mucuripe; como elemento introdutório desse capítulo, a linha do tempo retrata o desenvolvimento urbano a leste do centro de Fortaleza, relacionando-o às administrações federais, estaduais e municipais, além de eventos catalizadores e legislações urbanísticas; em seguida trata dos novos bairros surgidos a partir da ocupação da área pelas classes operárias, pescadores e suas famílias e trabalhadores do porto; e por último, fala dos antecedentes do CGV e do surgimento da atividade gastronômica.

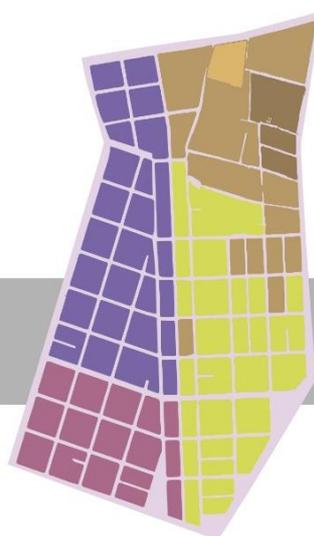
- O segundo capítulo é dedicado à caracterização do CGV, em aspectos relacionados aos indicadores sociais, à estrutura fundiária, sistema viário, uso e ocupação do solo, destacando que os diversos processos de parcelamento da área guardam relação com a heterogeneidade socioeconômica e espacial presentes na área estudada; neste capítulo é

também analisada a situação atual da atividade gastronômica, com base na pesquisa realizada em 2013 e na observação das dinâmicas urbanas observadas ao longo desta pesquisa.

- O capítulo seguinte dedica-se ao exame das transformações intraurbanas como produto das políticas públicas, analisando a legislação urbanística desde a década de 1960 até os dias atuais, correlacionando com as cartografias subsequentes, avaliando o papel do Estado como agente produtor do espaço urbano.

- Por último, são feitas as considerações finais, reflexões a respeito das consequências das contradições jurídicas instadas pelo poder público e dos conflitos socioespaciais delas decorrentes, baseadas nas informações e análises relacionadas no decorrer da pesquisa e no cenário atual do CGV, trecho da cidade ilustrativo de diversos processos, disputas e embates sociais.

01



GOVERNO NACIONAL	PERÍODO	GOVERNO ESTADUAL	GOVERNO MUNICIPAL	FATOS URBANOS	FATOS LOCAIS		
Campos Sales	1900	Nogueira Acioli	Guilherme Rocha	1900 - Grande seca			
Rodrigues Alves				CENSO de 1900 - 48 mil habitantes			
Afonso Pena				1903 - Igreja do Pequeno Grande			
Nilo Peçanha				1905 - surto de varíola			
				1908 - criada Sub-comissão Portos de Fortaleza e Camocim			
Hermes da Fonseca	1ª REPÚBLICA	Carvalho Mota/Cícero Alexandrino	João Marinho	1912 - revolta popular tem seu ápice na Passeata das Crianças e derruba Nogueira Acioli			
Venceslau Brás				1913 - bondes foram eletrificados			
Delfim Moreira				1914 - bonde Outerio segue até a R. C. Vasconcelos			
Epitácio Pessoa				1915 - Grande seca	1916 - Inauguração do Cemitério de S. Vicente de Paula em Mucuripe		
Artur Bernardes	1920	Liberato Barroso	Casimiro Ribeiro	1915 - fundado o Colégio das Irmãs Dorotéias			
Washington Luís				1918 - final da 1ª Guerra Mundial			
				1920 - CENSO 1920 - 81 mil habitantes	1922 - povoado do Mucuripe com 25 prédios		
				1920 - Instalada a Confederação dos Pescadores do Ceará	1924 - construída Vila Morenana P. do Peixe		
		1921 - Fundado o Sindicato dos Trabalhadores do Porto	1927 - 1ª avião pousa em Fortaleza na P. de Iracema				
		1921 - construído o Palácio do Plácido	1927 - inaugurado o prédio da Sec. da Fazenda				
		1923 - Loteamento Noemi Quixadá	1927 - Escola Sakdinha da Gama para filhos de pescadores (iniciativa Col. dos Pescadores)				
		1924 - const. Pontilhão do Beco do Pocinho	1928 - inauguração da Ponte Metálica				
		1924 - inaugurado o Ceará Country Club					
Getúlio Vargas	1930	ESTADNO NOVO	FERNANDES TÁVORA	CÉSAR CALS/ANTONIO URBANO	CENSO 100 mil habitantes	1930 - projeto Porto do Mucuripe de Hor Meyll	
				SILVA LEAL	TIBÚRCIO CAVALCANTE	1931 - Loteamento Lydiapolis Nova Cidade	1931 - Par. N. Sra. da Saúde no Mucuripe
				CARNEIRO DE MENDONÇA	RAIMUNDO GIRÃO/JOSÉ BARREIRA	1931 - Novo Código Urbano	1932 - prol. da Av. Aquidabã ao longo do trilho
				MOREIRA LIMA/ MONTEIRO GONDIM	PLÍNIO POMPEU/GENTIL BARREIRA	1932 - Grande seca	1933 - inauguração do ramal Central - Mucuripe
			1932 - bonde Aldeota segue até a Silva Paulet	1938 - Loteamento Centro dos Inquilinos			
			1937 - Amélia Earhart pousa na cidade a caminho da volta ao mundo	1938 - transferida o porto p/ Mucuripe por Decreto			
				1939 - inauguração do Ideal Clube			
				1939 - Igreja de São Pedro na P. de Iracema			
José Linhares	1940	CARVALHO DOS SANTOS/TOMÁS POMPEU	PLÁCIDO CASTELO/VICENTE LINHARES	CENSO de 1940 - 180 mil habitantes	1940 - segundo trecho do Lidiópolis		
				1942 - inaugurada a Paróquia de Santa Luzia	1940 - Loteamento Terras do Mucuripe		
				1945 - levant. da cidade pelo Serv. Geog. do Exército	1941 - Ramal ferroviário Parangaba-Mucuripe		
				IBGE pós-guerra 1947 - 205 mil habitantes	1945 - Vila dos Estivadores na Varjota		
Eurico Gaspar Dutra	1950	REPÚBLICA	ACRÍSIO MOREIRA DA ROCHA	1947 - substituição dos bondes por ônibus	1946 - início das obras do Porto do Mucuripe		
				MACHADO LOPES/FELICIANO DE ATAÍDE	OSCAR BARBOSA/ROMÉU MARTINS	1947 - início da linha Cais do Porto-Sé	1947 - inauguração do Porto do Mucuripe
				FAUSTINO DE ALBUQUERQUE	CLÓVIS MATOS/ JOSÉ LEITE MARAMANHÃO	1948 - Plano Diretor de Saboia Ribeiro não aprovado	1948 - Loteamento Tomé Coelho de Araújo
				RAUL BARBOSA	PAULO CABRAL DE ARAÚJO	1948 - construção da Av. Matias Beck	1948 - construção da Av. Matias Beck
Café Filho/Carlos Luz/Nereu Ramos	1960	STENIO GOMES DA SILVA	ACRÍSIO MOREIRA DA ROCHA	CENSO - 270 mil habitantes	1950 - inaug. Tanques da Shell Mex no Mucuripe		
				1950 - inaug. do Col. Batista	1950 - Lot. Ant. Diogo (P. do Futuro)		
				1959 - Plano de Hélio Modesto	1950 - inaug. do Clube Náutico		
					1951 - Plano de arruamento distrito do Mucuripe		
JK	1970	GOVERNO MILITAR	VICENTE FIALHO	1954 - const. Grupo escolar do Mucuripe	1954 - const. Grupo escolar do Mucuripe		
				1954 - criação da usina SERVILUZ no Mucuripe	1954 - criação da usina SERVILUZ no Mucuripe		
				1954 - inaug. do Iate Clube	1954 - inaug. do Iate Clube		
				1958 - Lot. Alberto A. Bardawi e Teófilo Otoch	1958 - Lot. Alberto A. Bardawi e Teófilo Otoch		
Janio Quadros	1980	GONDIM CHAVES	JOSÉ WALTER CAVALCANTE	CENSO DE 1960 - 500 mil habitantes	1962 - abertura Perim. Mucuripe-Messejana-Mondubim-Ant. Bezerra-B. do Ceará		
				1960 - criação da Secretaria Municipal de Urbanismo	1962 - abertura da Avenida Beira-Mar		
				1963 - lev. Da cidade Serv. Geogr. do Exército	1968 - círculo operário do Mucuripe		
				1963 - criação Sec. Mun. de Urban. e Turismo			
Castelo Branco	1990	VICENTE FIALHO	VICENTE FIALHO	1963 - Plano Diretor e Código Urbano	1970 - Conj. Res. Tropical		
				1968 - início funcion. do Hosp. Batista	1971 - Parque Santos Dumont		
				1968 - inaug. Praça Portugal	1975 - Conjunto COHTRACE		
					1976 - Av. S. Dumont até a P. do Futuro		
Costa e Silva	1990	GOVERNO MILITAR	VICENTE FIALHO	CENSO - 900 mil habitantes	1970 - Conj. Res. Tropical		
				1970 - Const. Palácio da Abolição	1971 - Parque Santos Dumont		
				1971 - PLANDIRF implantado parcialmente	1975 - Conjunto COHTRACE		
				1973 - fundação da UNIFOR	1976 - Av. S. Dumont até a P. do Futuro		
Medici	1970	EVANDRO AYRES DE MOURA	EVANDRO AYRES DE MOURA	1974 - inaug. do Center Um			
				1979 - Plano Diretor Físico Lei nº5122-A			
				CENSO 1980 - 1,31 milhões de habitantes			
				1981 - Código de Obras e Posturas			
Figueiredo	1980	LUIZ GONZAGA NOGUEIRA MARQUES	LUIZ GONZAGA NOGUEIRA MARQUES	1982 - inaug. do Sh. Iguatemi			
				1988 - nova Constituição Federal			
				CENSO 1990 - 1,96 milhão de habitantes			
				1990 - Lei Orgânica de Fortaleza			
José Sarney	1990	JURACI MAGALHÃES	JURACI MAGALHÃES	1992 - PDDU-FOR Lei nº7061/1992			
				1995 - fluxo turístico de 200.000 visitantes/ano			
				1996 - LUOS Lei nº7987/1995			
				1996 - transf. governo est. p/ Cambeba			
Fernando Collor	1990	ANTÔNIO CAMBRAIA	ANTÔNIO CAMBRAIA	1999 - Av. Sebastião de Abreu e duplicação da Washington Soares	1999 - const. Centro Dragão do Mar		
				1999 - Av. Sebastião de Abreu e duplicação da Washington Soares			
				CENSO 2000 - 2,14 milhões de habitantes			
				2004 - LEGFOR não aprovado	2001 - Porto do Pecém		
Itamar Franco	2000	LUIZIANNE LINS	LUIZIANNE LINS	2005 - fluxo turist. de 2,5 milhão visitantes/ano	2009 - CGV		
				2009 - PDP Lei nº062			
				CENSO - 3.610.379 habitantes			
				2012 - fluxo turist. de 2,98 milhão visitantes/ano			
Dilma Rousseff	2010	CAMILO SANTANA	ROBERTO CLÁUDIO	2017 - nova LUOS			
Michel Temer							

CAPÍTULO 01: EVOLUÇÃO URBANA DA ÁREA

“Apesar das consequências trágicas da grande seca ocorrida entre 1877 e 1879, repetida em 1888 e nos finais do século XIX, a Cidade conhece grande progresso material, com a inauguração dos serviços de bondes de tração animal, iluminação pública, calçamento nas ruas centrais, serviço de telefonia, rede de telégrafos para o País e para a Europa, a instalação de algumas poucas fábricas têxteis, além do surgimento das primeiras associações culturais e sociais. Todas essas transformações provocam expressivas mudanças socioespaciais e culminam com a definição de hegemonia da Capital em relação aos demais centros urbanos do Estado.”

Diógenes, 2010. p.75

No início do século XX, Fortaleza tinha cerca de 48 mil habitantes que se concentravam basicamente na área que atualmente corresponde ao centro da cidade, com espraiamentos radiais esparsos nas direções oeste e sul, ao longo dos caminhos que vinculavam a cidade aos sertões (Messejana, Parangaba e Caucaia); na direção leste, o Rio Pajeú representava um obstáculo natural à sua expansão e na direção norte, apesar do vasto litoral Atlântico, a ligação do mar com a cidade se dava pontualmente através do Porto na Praia de Iracema, visto apenas como ponto de exportação e importação de produtos.

Em função do flagelo provocado pelas secas que devastaram o Ceará seguidamente no último quartel do século XIX, pelas estradas de acesso afluíam imigrantes vindos do sertão. O contingente desses novos radicados na cidade provocou aumento

populacional de 18% entre 1890 e 1900³, cujas habitações ocuparam os arrabaldes, os terrenos ao longo das linhas férreas e as áreas de praia, caracterizados então, segundo Dantas (2011, p.36), “...como território da pesca e lugar de habitação dos pobres ... especialmente as zonas de construção precária das dunas dos Outeiros e do Arraial Moura Brasil.”, visto que não eram de grande interesse para os habitantes tradicionais da cidade.

Os transtornos comerciais no mercado internacional de algodão, causados pela Guerra da Secessão americana, havia transformado o estado do Ceará em um dos principais exportadores do produto para a Inglaterra (Muniz, 2006), uma das razões para a indução da nova condição hegemônica da capital cearense, que então buscava melhorias urbanas, modernização de infraestrutura viária e portuária.

O porto de então, localizado na Praia de Iracema, era uma fonte de constante preocupação. O embarque de mercadorias e passageiros era feito através de um trapiche de madeira e apenas em maré alta, visto ser localizado em mar aberto, submetido a ventos e açoreamento permanentes. Sobre sua localização e a busca por sanar suas deficiências, Andrade (2006) explica que:

O crescimento do movimento marítimo justificava as várias tentativas de solucionar as dificuldades de escoamento de seus produtos. Um importante relatório foi elaborado pelo engenheiro Zózimo Barroso, em 1860, no qual manifesta “preferência à enseada do Mucuripe que certamente possui melhores condições” e acrescenta que, para essa enseada, “é que deviam ser dirigidas todas as atenções, no interesse de criar um porto comercial na província, porque está abrigada dos ventos reinantes da costa pela ponta do mesmo nome: reúne a condição de fácil acesso pela profundidade d’água,” como também “oferece grande espaço livre de embarços para a construção de uma doca e estabelecimento de um ante porto, aparelhos de reparação (*graving docks*) e de visita de navios.”

Apesar disso, a praticidade da localização do porto junto à cidade e a conveniência da infraestrutura de armazéns e edifícios relacionados ao comércio nas imediações justificava a permanência do equipamento no local.

³ Nos primeiros 20 anos do século XX, o crescimento populacional foi da ordem de 62%, nos 20 anos seguintes, 129%, de acordo com dados do IBGE - <http://seriesestatisticas.ibge.gov.br/series.aspx?no=10&op=0&vcodigo=CD79&t=populacao-municipios-capitais-populacao-presente-residente>. Consultado em 12-08-2017.

Os ventos de prosperidade na nova conjuntura urbana de Fortaleza provocavam também a aspiração pela higienização e uniformização estética da cidade, o que resultou na aprovação pela Câmara Municipal de instrumentos de regulação urbanística como o Código de Postura de 1865 (atualizado em 1870 e 1893) e as Plantas de Expansão elaborados por Adolfo Herbster, que regulavam o crescimento do tecido urbano em traçado de xadrez⁴.

Nas primeiras décadas do século XX, as classes mais abastadas, principalmente comerciantes, exportadores e financistas buscavam as moradas em chácaras, em locais mais frescos e longe dos vapores das fábricas e do populacho. A chegada dos primeiros automóveis e a construção do pontilhão sobre o Riacho Pajeú facilitaram o acesso a leste do centro, ao longo da Av. Santos Dumont, ampliando a possibilidade da ocupação do Bairro do Outeiro, além da altura do antigo Asilo de Mendicidade, que já despontava como localização de *status* privilegiado.

A expansão da cidade na direção leste, inicialmente desenvolvida ao longo daquela importante avenida, logo em seguida foi incrementada pelos acessos abertos para possibilitar a transferência do porto da Praia de Iracema para a Enseada do Mucuripe, a partir dos anos 1930, que transformou o outrora remoto povoado do Mucuripe, em área urbana.

Desta forma, este capítulo trata:

- Da situação do povoado de pescadores da enseada do Mucuripe, no início do século XX, quando ainda não fazia parte da área urbana de Fortaleza;
- Da expansão leste da cidade e das transformações urbanas provocadas pela transferência do porto;
- Do surgimento de novos bairros, a princípio habitados por operários e trabalhadores assalariados e suas famílias;
- Da mudança do *status* residencial, devido à proximidade com a orla marítima;

⁴ Além da autoria dos Código de Posturas de 1865 e 1870, Adolfo Herbster elaborou a Planta Exacta da Capital do Ceará de 1859, a Planta Reformada de 1863, que era um plano de expansão urbana e continha as proposições feitas pela Câmara Municipal e aprovadas por lei, a Planta Topográfica da Cidade de Fortaleza e Subúrbios em 1875, e por fim em 1888, já aposentado, elaborou uma atualização da última planta.

- Do surgimento da atividade gastronômica na região, que deu origem à área especializada, conhecida hoje como CGV.

1.1 TRANSFORMAÇÕES URBANAS A LESTE DO CENTRO

1.1.1 MUCURIPE - O PORTO NATURAL DE FORTALEZA



Figura 2: Planta de Fortaleza levantada por Silva Paulet em 1818, mostrando as estradas, que correspondem aos vetores de crescimento posterior do tecido urbano. Fonte: [http://www.fortalezaemfotos.com.br/2010/06/consulta em 02/11/2017](http://www.fortalezaemfotos.com.br/2010/06/consulta%20em%2002/11/2017).

Em função de sua situação geográfica favorável, a enseada do Mucuripe recebeu em 1799, mesmo ano da independência administrativa do Ceará da Capitania de Pernambuco⁵, as primeiras obras de estruturação do porto fortalezense. Havia na época o temor provocado pela atracação de navios de piratas gauleses a duas léguas de distância ao sul, que ensejara a construção, em regime de urgência, de três baterias de pedra e cal na enseada natural (Girão, 1979) e a abertura de estrada (Figura 2) daquele remoto povoado de pescadores até Fortaleza em linha reta, substituindo o caminho pela praia, reduzindo o percurso em meia légua (Andrade, 2012).

⁵ D. Maria I assinou a Carta-Régia separando o Ceará da Capitania do Pernambuco em 1799, possibilitando a comercialização de algodão do Ceará direto com a Metrópole. Logo depois, em 1808, os portos foram abertos às nações amigas de Portugal. Porém, a independência de direito não representou imediata independência de fato da Capitania do Pernambuco, uma vez que o Ceará ainda não possuía um porto adequado aos calados dos navios portugueses para o transporte de algodão e dependia dos portos do vizinho para o escoamento de suas mercadorias.

Poucos anos depois, em 1803, foi registrado o ancoramento no Mucuripe, da escuna Flor do Mar, comandada pelo português Antônio Nunes, originária da cidade do Porto, para receber aqui um carregamento de algodão (Andrade, 2012).

O lugar “Macoripe” e a picada de acesso da vila àquele povoado consta da Planta da Villa de Fortaleza e seu porto, levantamento elaborado em 1818 pelo Engenheiro Tenente-coronel Silva Paulet (Figura 2), não obstante estar o Mucuripe fora do limite urbano e as atividades portuárias, já a esta época, sendo transferidas para a praia de Iracema.

Apesar de sua conformação natural, o Mucuripe encontrava-se distante do núcleo central da cidade e de acesso difícil para as operações portuárias. Por esta razão, como forma de tornar as atividades de exportação e importação mais convenientes, o porto foi deslocado para a Praia do Peixe (atual Praia de Iracema). O bairro dos pescadores localizava-se contíguo à vila, onde se mandou construir em 1805, “um trapiche próprio para o desembarque das fazendas transportadas pelos navios que principiavam a fomentar o comércio da Capitania”. (Girão, 1997, p. 210 apud Gondim, 1998).

Fortaleza, que somente seria promovida à categoria de cidade a partir de 1823 com o nome de Fortaleza de Nova Bragança (Diógenes, 2005), principiou a atrair as atenções de comerciantes estrangeiros⁶ graças ao seu crescimento populacional e econômico⁷, fator estimulado também pela política portuguesa de fortalecimento das capitais de províncias.

O algodão tornara-se a maior riqueza cearense, a mola propulsora da incipiente hegemonia econômica de Fortaleza frente a outras cidades cearenses, e produtora das novas fortunas que conformariam os destinos econômicos e sociais da cidade.

Tendo sido as atividades portuárias transferidas para a Praia de Iracema, onde também se localizaram depois a alfândega, armazéns de exportação e trapiches, o distante Mucuripe ficou esquecido fora do perímetro urbano, sediando o farol velho (1846) e seu substituto mais moderno inaugurado em 1872, em comemoração ao aniversário da Princesa Isabel.

⁶ Em 1811 foi fundado em Fortaleza o primeiro estabelecimento de negócios estrangeiros para intercâmbio com a Europa, dirigido pelo irlandês William Wara (GIRÃO, 1979).

⁷ De acordo com COSTA (2014), o levantamento da décima urbana de 1808 revelou a existência de 150 prédios para uma população de aproximadamente 1.000 habitantes, segundo avaliação de Sabóia Ribeiro (1955, p. 3).



Figura 3: Jangadas de piúba na areia e casas de pescadores na Rua da Frente no Mucuripe. Fotografia: Chico Albuquerque, data não especificada. Fonte: Garcia (2010, p.4 e 5)



Figura 4: Rua da Frente em 1931. Acervo Nirez. Fonte: Garcia (2010, p.65).



Figura 5: A Rua da Frente durante as filmagens do filme «It's all true» em 1942. Ao fundo pode-se ver a Igreja de S. Pedro dos Pescadores, construída em 1852. Fotografia de Brasil Fotoarquivo Chico Albuquerque. Em Garcia (2010, p. 120).



Figura 6: Rua da Frente em 1931. Acervo Nirez. Fonte: Garcia (2010, p.65).

Local de imensos coqueirais e cajueiros, em 1890, apesar da sua localização periférica, a Décima Urbana⁸ lá identificou 117 imóveis incluindo palhoças (Andrade, 2012). A comunidade praieira do Mucuripe (Figuras 3, 4, 5 e 6) era composta originalmente de pescadores e suas famílias, a maioria descendentes de grupos indígenas que habitavam o litoral (Dantas, 2011, p.16 e 17).

⁸ Após a chegada da família Real, D. João VI, em alvará, datado de 27 de junho de 1808, criou o primeiro imposto predial do Brasil – a Décima dos rendimentos dos prédios urbanos, mais conhecida como Décima Urbana. Seu objetivo era suprir os cofres da recém-chegada Corte portuguesa ao Brasil, criando um fundo de investimentos para lugares situados no perímetro urbano que, por essa razão, passou a ser chamado de Décima Urbana. A taxa era cobrada aos donos de imóveis e correspondia a um percentual do valor da propriedade. Ao longo do tempo, a Décima transformou-se em Imposto Predial e, mais tarde, Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), de competência dos municípios. Fonte: Informativo do Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro. Disponível em: http://www0.rio.rj.gov.br/arquivo/pdf/news/News_1_a_15_7.pdf. Consulta em 05/07/2018.

A população naquela região litorânea foi aumentada em função de migrações internas, tanto de oriundos de outras comunidades pescadoras do Ceará, como Aracati, Fortim, Camocim, quanto pela recepção forçada dos refugiados das severas estiagens nos séculos XIX e começo do XX. A tropa andajosa e faminta de sertanejos que afluía à capital era conduzida pelo poder público e distribuída em acampamentos localizados em Mucuripe e Pajussara, ambos fora do núcleo urbano da capital. Segundo Nogueira (2006), em Mucuripe, os refugiados eram empregados na função de quebrar e carregar pedras, através dos terrenos de areia solta, em troca da ração de farinha e carne seca fornecida pelo Socorro Público⁹. Com o tempo, acabaram por integrar-se à comunidade pesqueira.

Assim, o povoado do Mucuripe, enquanto área fora do perímetro urbano da capital, era composto por duas zonas habitacionais distintas, definidas pela passagem do Riacho Maceió: a da margem esquerda, mais antiga, onde foi edificada em 1852 uma igrejinha à beira-mar – a Capela dos Pescadores¹⁰, e a povoação da margem direita, localizada no alto da duna.

Na margem esquerda, a comunidade dos pescadores, dedicados à sua atividade de subsistência, estava instalada no areal à beira-mar em choupanas de taipa com teto de palha de coqueiro (Dantas, 2011). Conforme explica Nirez, em seu prefácio para a obra de Garcia (2010, p.16),

...no passado, o mar era apenas um acidente geográfico que proporcionava a oportunidade para a pesca e os pescadores moravam ali na beira da praia por dois motivos: porque ficavam mais perto do trabalho e porque não tinham meios de morar em local mais caro.

O alto da duna era domínio de Manuel Jesuino, o Coronel da Guarda Nacional, nativo de Canoa Quebrada, responsável pela implantação do farol do Mucuripe. Era proprietário de grandes extensões de terras, abrangendo toda a área onde hoje estão os bairros do Mucuripe e da Varjota, cedidas a ele pela União em regime de sesmaria¹¹. Os primeiros

⁹ As Comissões de Socorros e Obras Públicas criadas entre as secas de 1877-79 e 1900, durante a oligarquia Pompeu-Acióli, era uma instituição política de socorros públicos e de assistência aos desvalidos refugiados das estiagens, que distribuía alimentação em troca de trabalho na construção de diversas obras públicas, o que acabou por atrair grandes contingentes de famílias que se estabeleceram nos arredores de Fortaleza (Souza, 2015). A tradição de utilizar a mão-de-obra dos flagelados da seca se estendeu ainda por muito tempo, visto ser considerado prioritário pelo poder público manter essas pessoas ocupadas.

¹⁰ A Capella de Nossa Senhora da Saúde do Mucuripe, já foi conhecida como Capella de Nazaré, e hoje é Igreja de São Pedro dos Pescadores, foi tombada em 2012 pelo Município e localiza-se na Av. Beira-Mar.

¹¹ É creditado a Manuel Jesuino o cultivo da grande quantidade de árvores frutíferas que existiu nessas terras, em harmônica convivência com o coqueiral nas dunas. Faleceu na década de 1940 e seus restos

equipamentos públicos do Mucuripe foram construídos em terrenos doados por ele, como o Cemitério de São Vicente de Paula, (1916)¹² e a Paróquia de Nossa Senhora da Saúde (iniciada em 1931)¹³, que foi erigida em regime de mutirão pela população.



Figura 7: Igreja de Nossa Senhora da Saúde no Mucuripe, fotografia do acervo do Padre José Nilson. Possivelmente década de 1960. Fonte: Portal Fortaleza Nobre. Disponível em <http://www.fortalezanobre.com.br/2013/03/igreja-nossa-senhora-da-saude-oito.html>. Consulta em 06/07/2018.



Figura 8: Igreja de Nossa Senhora da Saúde no Mucuripe, nos dias atuais. Disponível em <http://meneleu.blogspot.com/2014/01/querresse-do-mucuripe.html>. Consulta em 06/07/2018.

Esta Igreja, construída no alto da duna (Figuras 7 e 8), na época em que a transferência do porto já estava sendo operacionalizada, estava localizada na via que se tornaria em um futuro próximo, a principal ligação entre o Mucuripe e o centro da cidade e um dos principais vetores de crescimento da cidade naquela direção e prenúncio de grandes transformações urbanas.

1.1.2 EXPANSÃO DA CIDADE DE FORTALEZA NA DIREÇÃO LESTE E DINÂMICAS URBANAS INDUZIDAS PELA TRANSFERÊNCIA DO PORTO

De acordo com Diógenes (2012, p.148), Fortaleza cresceu “segundo vetores que direcionam sua expansão urbana e metropolitana. Trata-se de eixos viários que compõem um sistema radioconcêntrico e desempenham um importante papel na estruturação

mortais foram depositados no cemitério São Vicente de Paula, no Mucuripe, erigido nas terras doadas por ele. Ainda nos dias atuais, seus descendentes recebem aforamentos pelas terras herdadas e uma das principais ruas do Mucuripe foi denominada em sua homenagem. Fonte: projeto Ruas Biográficas. Disponível em <https://www.instagram.com/ruasbiograficas/?hl=pt-br>. Consulta em 19/11/2017

¹² Fonte: Cronologia Ilustrada de Fortaleza - Roteiro para um turismo histórico e cultural – 2005 Autor: Miguel Angelo de Azevedo - Nirez – 2005 Data do Fato:1916. Consulta em 14/01/2017.

¹³A Paróquia de Nossa Senhora da Saúde do Mucuripe, cujo primeiro vigário foi o padre Luís Braga Rocha, que só assumiria em 8 de setembro daquele ano. Fonte: Cronologia Ilustrada de Fortaleza - Roteiro para um turismo histórico e cultural – 2005. Autor: Miguel Angelo de Azevedo - Nirez – 2005. Data do Fato:29/agosto/1931. Consulta em 14/01/2017.

urbana.” Tais eixos correspondem aos caminhos que levavam ao sertão e ao litoral leste e oeste (Figura 2).

Ao contrário dos outros vetores de expansão da cidade de Fortaleza, que se desenvolviam na extensão dos caminhos de acesso ao sertão, a ocupação da área ao leste da sede original da cidade, ao final do século XIX e começo do XX, se deu de forma atípica ao longo da Av. Santos Dumont¹⁴ (Figura 9), que desde o início tinha caráter de localização elitizada, para onde se mudavam as famílias de posses, em busca de áreas mais frescas, sem os transtornos gerados pela ocupação comercial típica do Centro (Diógenes, 2005)¹⁵.

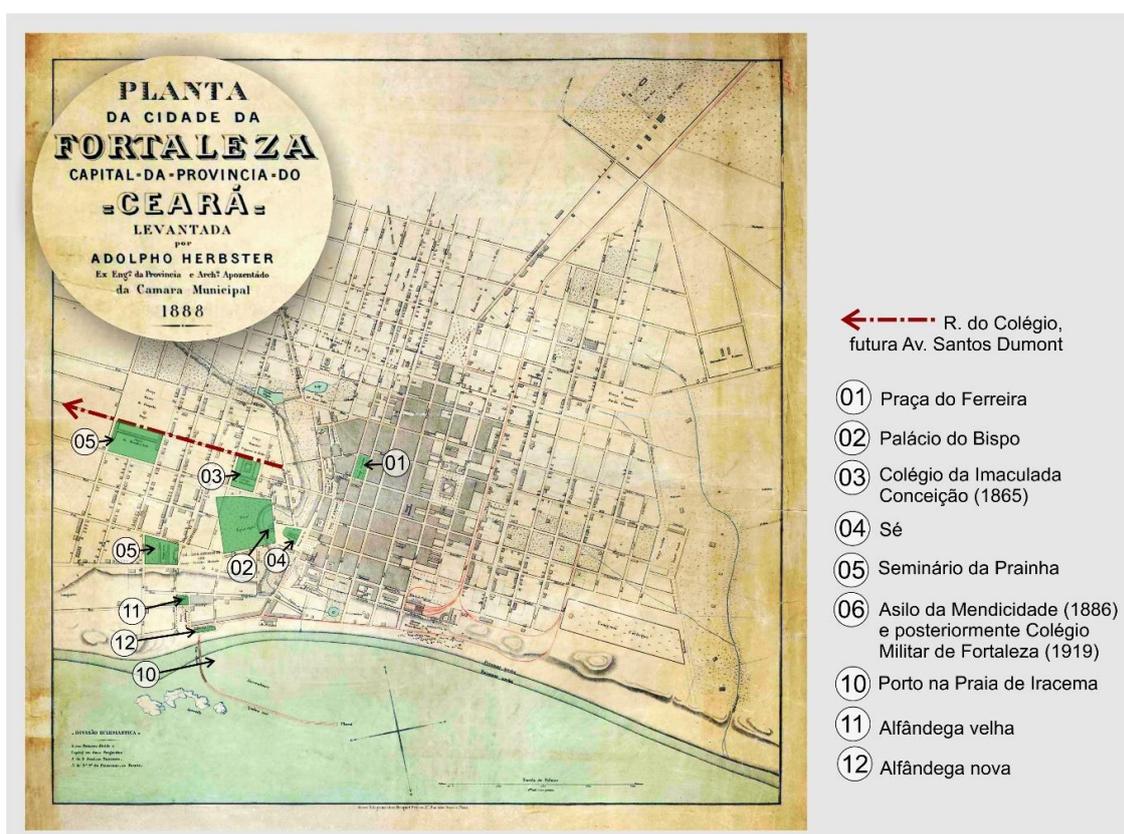


Figura 9: Planta de Fortaleza levantada por Adolpho Herbster em 1888, mostrando as principais localizações ao leste do centro e o vetor de ocupação da futura Av. Santos Dumont. Fonte: http://www.estacoesferroviarias.com.br/ce_crato/fotos/professor8881.jpg. Consulta em 29/04/2017.

De acordo com o preceito comum em Villaça (1998) e Lefevbre (2006), segundo o qual o principal elemento estruturador da organização do espaço intraurbano é o

¹⁴ Av. Santos Dumont, inicialmente conhecida como Rua do Colégio, depois como Rua Dr. Nogueira Accioly, somente denominada em 1929 com seu título que permanece nos dias atuais.

¹⁵ Para maiores detalhes a respeito da expansão histórica do setor leste, consultar a dissertação de Mestrado intitulada “A centralidade da Aldeota como expressão da dinâmica intra-urbana de Fortaleza” de Beatriz Helena Nogueira Diógenes.

transporte de passageiros, o elemento indutor da ocupação da área leste de Fortaleza ao longo da Av. Santos Dumont foi a linha de bonde Outeiro que seguia pela então Rua do Colégio.

Inicialmente, os coletivos de tração animal que faziam a rota Outeiro-Centro desde 1896¹⁶ passavam pela frente do Palácio do Bispo e seguiam pela Rua São José, Rua da Assembleia (depois Rua Visconde de Saboia) e seguiam para o bairro residencial, pela Rua do Colégio (Figuras 10, 11 e 12) até a Praça da Bandeira (em frente ao atual Colégio Militar). Somente a partir de 1914 o transporte coletivo passou a ser feito por bondes elétricos¹⁷, que seguiam da Praça do Ferreira, passando pelo Colégio da Imaculada Conceição¹⁸ e pelo Colégio Nossa Senhora de Lourdes¹⁹ até sua parada final na Av. Santos Dumont, na altura da Rua Carlos Vasconcelos (Diógenes, 2005), num total de 2.500 metros de percurso (Andrade, 2012).



Figura 10. Colégio da Imaculada Conceição com apenas um pavimento, ao lado da Igreja do Pequeno Grande, 1905. Fonte: <http://www.fortalezaemfotos.com.br/201404colegios-de-fortaleza-no-seculo-xix.html>. Consulta em 14/10/2017.



Figura 11: Av. Santos Dumont em frente ao Colégio Militar de Fortaleza em 1924 - bonde elétrico da linha do Outeiro. Fonte: Farques & Klein Filho (2011).



Figura 12. Fotografia da R. Coronel Ferraz em «Album de Vistas do Ceará - 1908», a partir do passeio da Igreja do Pequeno Grande, onde se pode ver os trilhos de bonde de tração animal da rota Outeiro-Centro. Fonte: Portal Fortaleza Nobre, disponível em www.fortalezanobre.com.br/2010/05/uma-volta-ao-passado-ii.html. Consulta em 14/10/2017.

¹⁶ Fundada em Fortaleza em 24/04/1896, a Companhia Ferro-Carril do Outeiro (Aldeota) inaugurou sua primeira linha no dia 12 de outubro. Era dirigida por F. H. Harding e pertencia à membros da família Acioly, cujo membro mais ilustre, Antônio Pinto Nogueira Acioly então era Presidente do Estado. Em 1898 a empresa é adquirida pela firma J. Pontes & Cia e em 1912, os direitos da empresa foram transferidos para a *The Ceará Tramway Light & C^o Ltd.* Fonte http://arquivonirez.com.br/?page_id=66. Consulta em 14/10/2017.

¹⁷ Em ação consorciada com o governo do Estado, a Intendência implantou os trilhos e as linhas aéreas para funcionamento dos bondes elétricos, em 1913 (Accioly, 2008, f. 110).

¹⁸ O Colégio da Imaculada Conceição foi construído em 1865, porém a Igreja do Pequeno Grande, pertencente ao conjunto das irmãs de São Vicente de Paulo, somente foi erguida em 1903, construída com estrutura metálica trazida da Bélgica, em estilo neogótico.

¹⁹ Construído inicialmente para ser o Asylo de Mendicidade, sobre um terreno doado pelo Barão de Ibiapaba em época de grande seca, o Casarão do Outeiro acolheu em 1892 o Colégio N. Sra de Lourdes, internato e externato das irmãs cratenses Ana e Branca Bilhar, somente em 1919 teve instalado lá o Colégio Militar (Marques, 2011).

De acordo com Andrade (2012), a Décima Urbana²⁰ de 1922 mostra a ocupação de 18 imóveis ao longo da principal via do novo bairro da elite fortalezense, incluindo o famoso Palacete que Plácido de Carvalho²¹ construiu para sua esposa italiana, D. Pierina e as residências de Adolpho Quixadá, Demóstenes Brígido, do português Antonio Machado Coelho, Mirtil Meyer, Lazare Gradwohl e a casa de chácara da família de Antonio Pinto Aciolly Filho, todos relacionados à atividade industrial e comercial, de importação-exportação.

Nessa época, a camada de mais alta renda da cidade florescia com o comércio do algodão, especialmente após a Guerra Civil americana²², que desestruturou a rede exportadora estadunidense e transformou o estado do Ceará num dos principais produtores para a indústria europeia. As elites comerciais da cidade, que enviavam os filhos para temporadas de estudos no exterior, passaram a ter contato com as cidades europeias e aspiravam à modernização e higienização da capital e melhorias da infraestrutura viária e portuária, que viabilizariam o incremento dos lucros.

O porto, então na Praia de Iracema, era fonte de prejuízos e perdas econômicas pela sua precariedade, uma vez que era localizado em mar aberto e submetido a ventos e açoreamento permanentes. Motivo de constantes queixas por parte da elite exportadora da cidade, limitada em sua capacidade de negócios internacionais pelas restrições físicas de seu ancoradouro, até 1920 esse equipamento foi objeto de seguidas tentativas de melhoramento, com investimento de vultuosas somas de dinheiro público, quando enfim foi “incluído no programa das grandes obras contra as secas do Nordeste...” (Andrade, 2012, p.135). Apesar de ter obtido maiores financiamentos para as obras, concluiu-se que todos os esforços resultariam em insucesso, uma vez que a origem do problema era o local inadequado, inviável para o atracamento de mais de um navio por vez.

Assim, da mesma forma que em outras ocasiões anteriores, mais uma vez foi

²⁰ As Décimas Urbanas surgidas a partir do alvará de 1808, eram um imposto anual sobre os prédios urbanos em condições habitáveis, pagos à Real Fazenda e posteriormente ao erário público, correspondentes à 10% dos rendimentos líquidos dos prédios. Fonte: <http://linux.an.gov.br/mapa/?p=2748>. Consulta em 02/11/2017.

²¹ Plácido de Carvalho (1873-1935) era o proprietário do Cine Teatro Majestic e do Excelsior Hotel.

²² A Guerra Civil Americana, também conhecida como Guerra de Secessão, foi uma guerra civil travada entre 1861 e 1865 nos Estados Unidos, que teve origem quando sete estados, cujas economias eram baseadas na produção de algodão com uso de mão-de-obra escrava, formaram o Estado Confederado, acreditando que os países europeus, tão dependentes do algodão americano, interviriam no conflito e reconheceriam a existência dos novos Estados Confederados da América, o que não ocorreu.

levantada a possibilidade da transferência do porto e de todos os equipamentos correlatos para o Mucuripe, uma enseada natural, proposta defendida pelo chefe da Fiscalização dos Portos do Ceará, engenheiro Porto Carneiro, para quem o engenheiro Augusto Hor Meyll desenvolveu um projeto em 1930 (Andrade 2012).

O Decreto Federal autorizando a transferência do porto de Fortaleza para a enseada do Mucuripe somente veio a ser assinado pelo Presidente Getúlio Vargas em 07/07/1938, porém os preparativos para o novo porto já estavam sendo providenciados há alguns anos, visto que a solução de transferência vinha sendo adiada, embora já se soubesse ser inevitável.

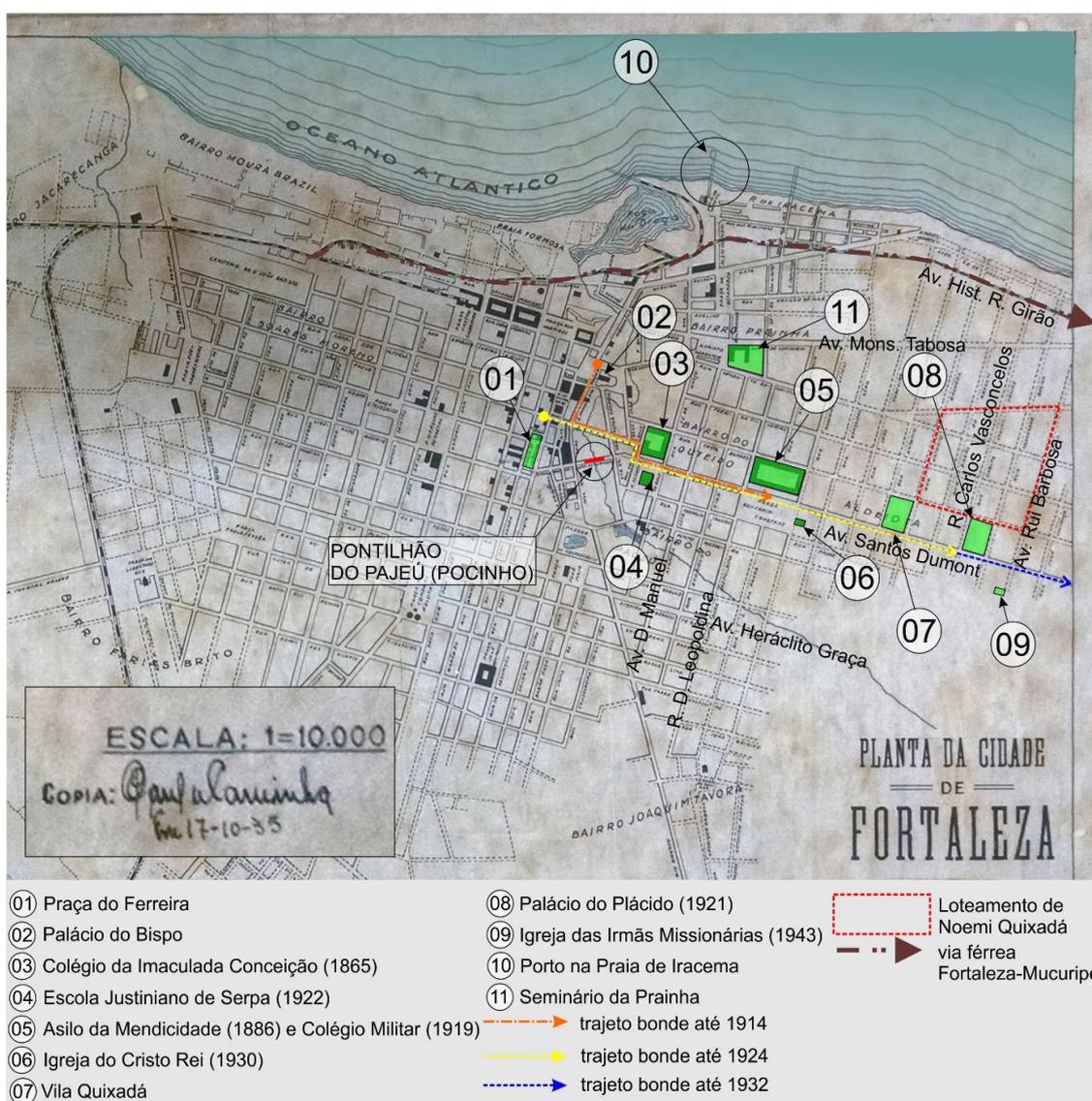


Figura 13: Mapa de localizações produzido pela autora, sobre Planta da Cidade de Fortaleza, datado de 17/10/1935, mostrando os vetores de ocupação ao leste do centro: a Av. Santos Dumont e a Av. Hist. Raimundo Girão e seus prolongamentos. Fonte: acervo particular da arquiteta Águeda Maria Frota Ribeiro.

Em meio às tratativas de deslocamento do porto, os interesses especulativos imobiliários voltaram-se então concretamente para os terrenos por onde passariam os acessos ao futuro equipamento, fora do perímetro urbano de então, assim conduzindo as políticas públicas também naquela direção.

As primeiras ações do poder público nas quais se pode perceber a influência direta da futura localização do porto, foram as aberturas dos acessos ao Mucuripe: ainda na gestão do Prefeito Godofredo Maciel (1924-1928) foi inaugurada a Rodovia Fortaleza-Mucuripe, percurso de 4km, que antes somente “se fazia pela beira da praia em horas de maré favorável” (Andrade, 2012, p. 267); em seguida, foi construído um ramal da via férrea²³ para prover as obras do futuro porto com as pedras de Monguba e os demais equipamentos de construção, o que pode ser observado na Planta da Cidade de Fortaleza, datada de 17/10/1935 (Figura 13), e o prolongamento da Av. Aquidabã (atual Av. Hist. Raimundo Girão), em paralelo à estrada de ferro, ambos na gestão do Prefeito Tibúrcio Cavalcante (1931-1933).

Assim, a partir de meados dos anos 1920, a cidade passou a ter o seu tecido urbano ampliado, ainda que de forma descontínua e especulativa, em dois vetores paralelos na direção leste: a Av. Santos Dumont, como local de *status* notadamente elitizado e a Av. Aquidabã e seus prolongamentos, na região litorânea.

O primeiro empreendimento de parcelamento de terras ao leste do centro foi registrado em 1923, em terras de D. Noemi (Diógenes, 2005), viúva de Adolpho Quixadá, proprietário da empresa comercial Companhia Quixadá²⁴ que falecera no ano anterior. Tendo herdado o palacete denominado Vila Quixadá, frequentado pela alta sociedade fortalezense²⁵, além de um vasto domínio de terras, de acordo com Viana Júnior e Funes (2009, p.114), “a maior parte delas situadas no Cocó, Meireles, Guajirú e Aldeota, área norte e leste da cidade”.

²³ Esse ramal, especialmente instalado para subsidiar a construção do porto, foi desativado logo após a inauguração do ramal Parangaba-Mucuripe, em 1941, seguido da rápida retirada dos trilhos.

²⁴ O Sobralense Adolfo Quixadá era proprietário da Companhia Quixadá, que representava as tintas Ypiranga, localizada na R. major Facundo, 424, que depois foi chamada de Loja Ypiranga. Fonte Chaves, 2006.

²⁵ Após a morte de seu titular, a própria Vila Quixadá foi alugada para o Governo do Estado por alguns anos, para servir de Residência oficial do Presidente do Ceará, até que foi vendida em 1930 ao Ginásio São João, que iniciou suas atividades sob a direção do educador César de Adolfo Campelo.

As quadras do loteamento de Noemi Quixadá (Figura 13), que seguiam aproximadamente o traçado de padrão reticulado da cidade projetado por Adolfo Herbster²⁶, aparecem na Planta de Fortaleza de 1935 – mais de uma década após o lançamento do empreendimento, com desenho tracejado, o que sugere que estivessem demarcadas, porém não edificadas.

O mesmo gestor que promoveu a abertura de acesso ao Mucuripe, o Prefeito Godofredo Maciel (1924-1928), proveu também melhoramentos ao acesso à Av. Santos Dumont, através da construção do pontilhão do Beco do Pocinho sobre o Riacho Pajeú (Figura 13), que anteriormente era um obstáculo natural ao acesso da região. A passagem facilitava o trânsito dos automóveis particulares, que desde 1909 já circulavam na capital. Conforme Villaça (1998, p.107), a urbanização e distribuição espacial da estrutura de transportes “...decorre de decisões que atendem a interesses intraurbanos. Tais interesses são os das camadas de alta renda e seus agentes imobiliários” que, em função de sua importância política, pressionam o Estado a investir nesses setores, através dos organismos públicos, da infraestrutura e da legislação urbanística.

No ano de 1931 foi procedido o levantamento e desenho do bairro outrora chamado de Outeiro, agora elegantemente denominado de Santos Dumont, durante a gestão de Antônio Urbano de Almeida²⁷, visando o perfeito alinhamento de suas ruas, ainda que fossem esparsamente povoadas. A cidade com ares de modernidade representada pela construção do primeiro arranha-céus de Fortaleza, o Excelsior Hotel, do magnata Plácido de Carvalho (morador do bairro Santos Dumont), assiste então a um novo lançamento imobiliário - o Loteamento Lydianópolis Nova Cidade, do empresário Antônio de Mattos Porto. Tal empreendimento apontava assertivamente para o futuro: localizava-se em uma grande gleba limitada ao sul pelo prolongamento potencial da Av. Santos Dumont e limitada ao norte pelo prolongamento das vias de acesso ao futuro porto²⁸.

A Planta da Cidade de Fortaleza de 1935 mostra o limite leste da cidade na altura da Av. Rui Barbosa (Figura 13), ainda não abrangendo a área correspondente ao novo

²⁶ Para maiores detalhes sobre as plantas de Adolfo Herbster, ver a dissertação de Muniz (2006), “O Plano Diretor como instrumento de gestão da cidade: o caso da cidade de Fortaleza”.

²⁷ Prefeito que era engenheiro civil por formação, teve um mandato fugaz, que durou de maio a outubro de 1931.

²⁸ O Loteamento Lydianópolis abrangia aproximadamente o trecho entre as atualmente denominadas Ruas Tibúrcio Cavalcante e Frederico Borges, Avenidas Santos Dumont e Antonio Justa (prolongamento da Av. Hist. Raimundo Girão) e é considerado a origem do atual bairro da Aldeota.

Loteamento Lydianópolis²⁹, considerado então fora do perímetro urbano³⁰. Apesar disso, a parada final dos bondes elétricos que seguiam pela via principal do bairro era na altura da Rua Silva Paulet³¹ (quatro quadras depois), confirmando a inexorável marcha de ocupação ao longo deste vetor, em função do transporte de passageiros. A última parada do bonde era convenientemente localizada para dar acesso à sede recreativa da colônia inglesa em Fortaleza – o Ceará Country Club, que havia iniciado as atividades desde 1924 na Av. Barão de Studart, nº825, em terreno comprado à viúva de Antônio Pinto Nogueira Acioly, antigo Presidente do Ceará, morto em 1921.

Morar no bairro Santos Dumont (que depois viria a ser chamado de Aldeota) era sinônimo de importância na sociedade, porém o maior símbolo do prestígio das famílias era a localização das casas na via principal do bairro. A razão do *status* locacional era a pavimentação da avenida, que de início acontecia apenas em sua porção central, para facilitar o caminho do bonde e, posteriormente, preencheu sua largura total com pedras toscas e por fim, com paralelepípedos. Nas demais ruas transversais ao norte e ao sul ainda prevalecia o areal (Diógenes, 2005), tornando sua ocupação tanto mais rarefeita, quanto mais se afastava da via principal do bairro.

A Fortaleza da década de 1930 aspirava o pertencimento às nações civilizadas e cosmopolitas do mundo: desde 1927 já havia movimentação na cidade de aviões, inicialmente aterrissando na Praia de Iracema, e hidroaviões na barra do Rio Ceará; em 1930, a população assistiu assombrada à passagem do dirigível alemão Graff Zeppelin nos céus da cidade e, em maio de 1937, pousou no campo do Alto da Balança, o bimotor Lockheed Electra da famosa aviadora americana Amelia Earhart, em meio à pioneira viagem aérea feminina de volta ao mundo. De sua passagem por Fortaleza, ficaram registrados para a

²⁹ O Loteamento Lydianópolis tinha área superior a 137 ha, com 78 quadras em formato ortogonal, com 100m de largura, em consonância com o que ficou posteriormente determinado através do Decreto nº 70 de 3/12/1932, e curiosamente essa gleba continha apenas uma praça, denominada à época de Nunes Weyne (hoje Praça Portugal), que veio a ser inaugurada muito tempo depois, em 1968.

³⁰ Tal empreendimento, assim como sua ampliação, somente seriam incluídos no mapa da cidade a partir do levantamento aerofotogramétrico realizado pelo Serviço Geográfico do Exército em 1945, que englobaria as novas áreas da cidade, confirmando a tendência especulativa contida na aposta imobiliária do empresário Mattos Porto.

³¹ No ponto final da linha do bonde Outeiro, na altura da R. Silva Paulet, existia a "Casa do Relógio", que controlava os seus horários,

posteridade instantâneos preciosos da cidade de então, dentre os quais uma fotografia aérea que mostra que a ocupação ao longo da Av. Santos Dumont, então bastante esparsa (Figura 14).



Figura 14: Fotografia aérea de Amelia Earhart em sua passagem por Fortaleza em 1937. Fonte: <http://avioesemusica.com/amelia-earhart-registro-da-passagem-por-fortaleza-em-1937.html>. Consulta em 10/10/2017.

No ano seguinte, em 1938, o Mercado Público de Ferro, que inicialmente fora instalado na Praça Carolina (1897), foi transferido (em parte³²) para a Praça Visconde de Pelotas, atendendo à demanda popular, instalado nas franjas de uma área cuja ocupação já estava adensada, à leste da Av. D. Manuel, nas imediações onde foi também localizada logo depois, em 1942, a Igreja da Paróquia de Santa Luzia, onde permanece até os dias atuais.

³² A outra metade seguiu para a Praça Paula Pessoa (São Sebastião), que depois foi transportada para a Aerolândia. Fonte: http://arquivonirez.com.br/?page_id=66. Consulta em 15/10/2017.

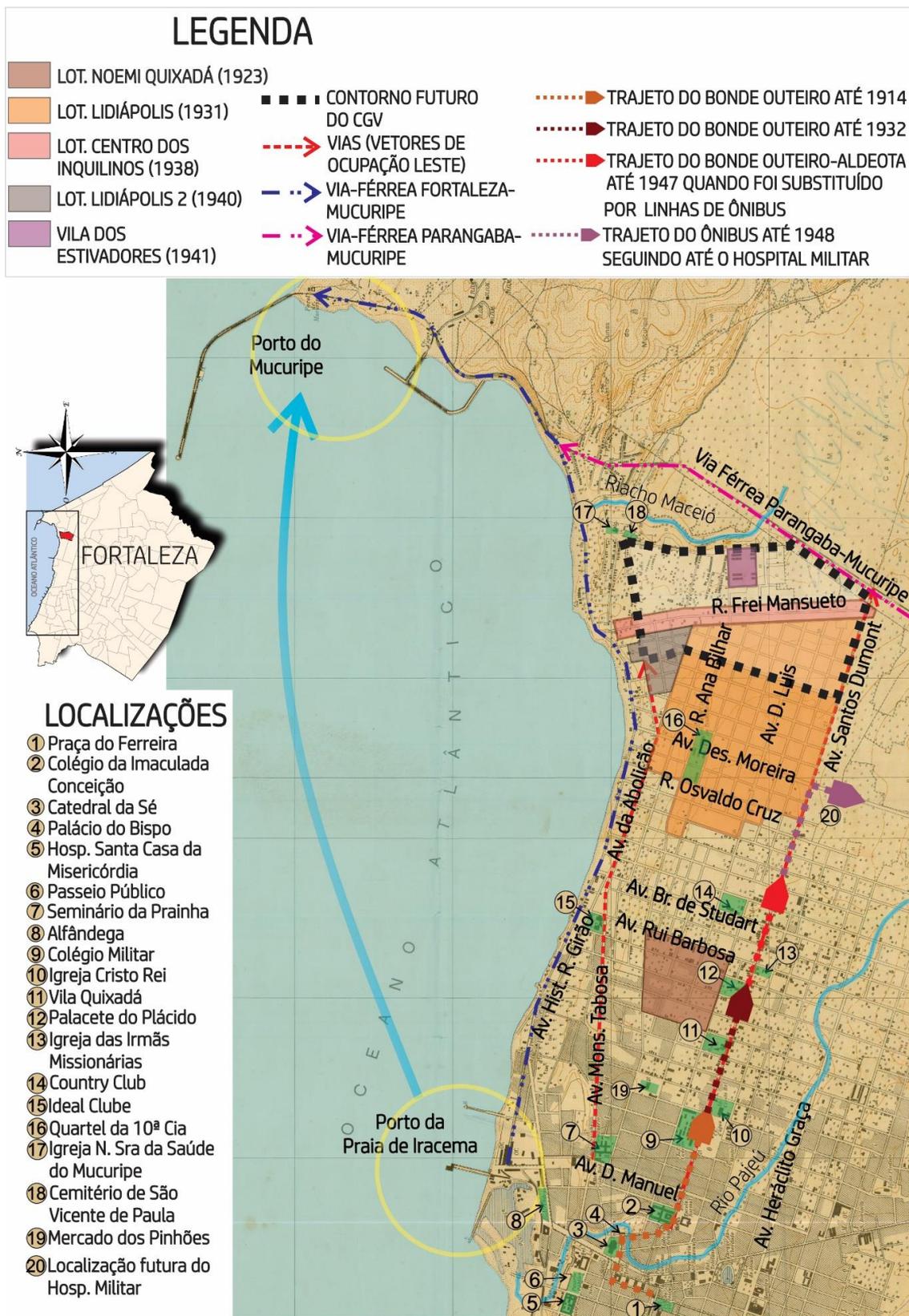


Figura 15: Cartografia produzida pela autora, sobre parte do Levantamento de Fortaleza realizado pelo Serviço Geográfico do Exército em 1945, mostra localizações, ocupação, vetores de expansão e transporte público e novos parcelamentos de terras. Fonte: Cartografia histórica da Prefeitura Municipal de Fortaleza – SEUMA-PMF.

Pode ser verificado no Levantamento de Fortaleza realizado em 1945 (Figura 15), poucos anos depois da passagem da famosa aviadora, que a ocupação à leste seguia de

forma determinada. Nesta cartografia, a representação das quadras hachuradas mostram a ocupação intensiva, enquanto as múltiplas edificações observadas nas quadras lindeiras à Av. Santos Dumont seguem até à altura da parada final do bonde a essa época, na R. Silva Paulet. Ao norte, a ocupação também se pode verificar ao longo da via de acesso ao novo porto, a Av. Hist. Raimundo Girão e seu prolongamento, Av. da Abolição que, em 1945 já estava implantada até a confluência com a R. Frei Mansueto.

Em relação à R. Frei Mansueto, apesar de ser localizada no extremo leste da cidade - quase ao final e perpendicular à Av. Santos Dumont, representava uma via de ligação entre essa última, a Av. da Abolição e a Rua da Frente, costeira à orla, na praia do Mucuripe, que era a via de acesso direto (no sentido sul-norte) ao porto. Não foi possível identificar nesta pesquisa se esta via foi aberta pelo poder público, ou como parte dos serviços de implantação do parcelamento da gleba que pertencia desde 1926 a Mario Campos e sua mulher Ailza, lançado em 1938, na área que viria a ser o bairro Varjota.

Este empreendimento, inicialmente denominado de Avenida 16 de Março³³, tinha seus lotes vendidos a prestações no Centro dos Inquilinos, destinado às pessoas de baixa renda, e por isso passou a ser conhecido com este nome³⁴. O terreno de 18 ha confinava a oeste com o Loteamento Lydianópolis (nessa época já conhecido como Lidiópolis) e a leste com os terrenos do Coronel Manuel Jesuíno da Costa. Na cartografia de 1945 (Figura 15) já pode-se ver que a ocupação desse loteamento começa pelas quadras mais próximas da Av. da Abolição, o que pode indicar que o transporte público até o loteamento chegava por esta última.

A esse respeito, em 1932, o periódico 'O Nordeste' sugeriu a conveniência de uma linha de bondes entre Fortaleza e Mucuripe³⁵, aproveitando a via férrea que havia sido instalada, uma vez que a área começava a ter sua ocupação intensificada em virtude do

³³ O nome denominava também a sua principal via, que hoje corresponde à R. Frei Mansueto.

³⁴ De acordo com a página Portal da História do Ceará, em 1931 foi fundado em Fortaleza o Centro dos Inquilinos, associação de defesa da classe com Caixa de Empréstimo e Caixa de Pecúlio, funcionando no prédio da Fênix Caixeiral, na esquina da Rua General Sampaio com Rua Guilherme Rocha, na Praça José de Alencar, de cujo Conselho Executivo faziam parte os srs. Érico de Paiva Mota, Jáder Soares, Jaime Neves, Eurico de Holanda Lima, Antônio Ferreira Luna e Tibúrcio Cordeiro. Fonte: <http://www.ceara.pro.br/fatos/MenuHistoriaVerbete.php?verbete+=inquilinos&pesquisar=pesquisar>. Consulta em 11/11/2017.

³⁵ Fonte: Revista Instituto do Ceará-1957. Data do fato: agosto/1932. Consulta em 14/01/2017.

início dos trabalhos de instalação do porto³⁶. Por esta razão, nos anos seguintes, a especulação em torno dos imóveis nessa região gerou uma série de lançamentos imobiliários (Figura 15): em 1940, a segunda fase do Lidiópolis (contíguo ao original), e o Loteamento Terras do Mucuripe, de José Colombo de Souza³⁷, imóvel adquirido do espólio do Coronel Manuel Jesuíno da Costa; em 1941 foi construída a Vila dos Estivadores, cujas habitações estavam destinadas àquela classe de operários; em 1948, o loteamento de Tomé Coelho e em 1950 de Alberto Assad Bardawil e Teófilo Otoch.

A partir da instalação do ramal férreo Fortaleza-Mucuripe, os trabalhos para a construção do porto foram iniciados aproveitando a mão-de-obra gratuita dos retirantes da seca³⁸ para o assentamento das pedras vindas de Munguba e, em 1939, já estavam construídos 426 metros de cais acostável. Essa adequação da enseada do Mucuripe provocou uma grave alteração na dinâmica das marés e na movimentação da areia, causando o avanço do mar, a destruição das casas de veraneio mais próximas da orla e o açoreamento da Praia de Iracema, que rapidamente se deteriorou como área de lazer e também como porto. Em virtude dessa transformação do ambiente natural e com a frequência “misturada” dos operários do porto e dos populares que habitavam as proximidades do Pirambu, Poço da Draga e Arraial Moura Brasil (algumas das primeiras favelas da cidade), a Praia de Iracema foi preterida como balneário pelas elites, que procuraram então praias mais a leste, acessíveis aos carros particulares, na Praia do Meireles.

O hábito dos banhos de mar, por muito tempo desprezado pelos fortalezenses, passou a ser considerado para fins terapêuticos e como forma de lazer por influência dos jovens vindos de temporadas na Europa, no início do século XX. Assim, desde os anos 1920, tanto na praia do Meireles, quanto na praia do Mucuripe, foram construídas chácaras ou “sítios de praia”, que foram citados e demarcados na planta original do Loteamento

³⁶ O pleito somente seria atendido em 1947, quando iniciaram os serviços da nova linha de ônibus que saía da Praça da Sé, seguindo até o Cais do Porto do Mucuripe, que foi transformada no ano seguinte, em linha de passageiros e carga.

³⁷ Nativo de Itapipoca, o advogado José Colombo de Souza foi professor no Colégio da Fênix Caixeiral, depois foi Deputado Federal pelo Ceará e Desembargador, exercendo diversos cargos políticos na esfera federal.

³⁸ A ocupação dessas pessoas, que vinham fugindo do flagelo da fome no sertão, era considerada uma grande preocupação do poder público, que aproveitou essa mão-de-obra na construção de várias melhorias urbanas, incluindo os trabalhos preliminares do porto, com grande vantagem, apenas em troca de alimentação e precário abrigo.

Lidiópolis, de 1931, como confinantes norte do empreendimento. Com a abertura dos acessos à ponta do Mucuripe, algumas dessas segundas residências cresceram em importância, sofisticaram-se e foram promovidas a residências permanentes, dando origem aos endereços residenciais mais nobres e valorizados da cidade, hoje quase todos verticalizados e transformados em edifícios multifamiliares de alto padrão.



Figura 16: Clube Náutico Cearense, possivelmente década de 1960. Fonte: <https://igorfracalossi.com/2014/08/12/proposta-de-protecao-e-intervencao-patrimonial-do-nautico-atletico-cearense/> Consulta em 06/07/2018.



Figura 17: Ideal Clube, sede da Praia do Meireles, anos 1940. Fonte: <http://www.fortalezanobre.com.br/2010/02/ideal-clube.html>. Consulta em 06/07/2018.

O deslocamento da área de lazer da classe de maior renda, da Praia de Iracema para o Meireles pode ser identificado também pela transferência das sedes recreativas dos clubes sociais: em 1939 ocorreu a inauguração da nova sede do Ideal Clube (Figura 17), construída com projeto de Sílvio Jaguaribe Ekman e localizada na Avenida Monsenhor Tabosa nº 1381, no dia 31 de dezembro, com uma grande festa de Réveillon. Dois anos depois, foi fundada nas imediações desse clube, a Associação Atlética do Banco do Brasil – AABB; ao longo das décadas seguintes, seriam inaugurados outros clubes, como o Líbano, o Náutico (Figura 16), o Diários e o Iate, na orla marítima ou em suas imediações, nos bairros do Meireles e Mucuripe.

Após o final da Segunda Grande Guerra, a ocupação da cidade na direção leste progrediu em ambos os vetores – ao longo das avenidas Santos Dumont e da Abolição, porém mais intensificada nas proximidades da orla, em função da movimentação gerada pelas obras do porto (Figura 18 e 19), que durariam um total de 25 anos. O início oficial do seu funcionamento foi no Natal de 1947, ainda que o embarque e desembarque de passageiros e cargas estivesse sendo feito por meio de botes, já que naquele momento os

navios não podiam atracar no cais. Porém, poucos dias depois, no início de 1948, o primeiro navio da Companhia Lloyd Brasileiro fundeou e, no ano seguinte, ancorou o primeiro navio de grande calado, o que teria sido impossível na Praia de Iracema. A partir de então, foi desativado definitivamente o embarcadouro da Prainha.



Figura 18: Enseada do Mucuripe, ainda com a presença das dunas que seriam depois desmontadas, mostrando a via férrea Fortaleza-Mucuripe. Fonte: arquivo Nirez em Garcia (2001, p.83).



Figura 19: Vista do Mucuripe e das obras do porto (1939). Fonte: Aba Film em Chaves (2006, p35)



Figura 20: Vista do Porto do Mucuripe e do Moinho Fortaleza, em data incerta. No canto inferior direito ainda podem ser vistos os trilhos da ferrovia Fortaleza-Mucuripe, que foram retirados quando da desativação da linha. Fonte: <http://www.fortalezanobre.com.br>. Consulta em 12/11/2017.



Figura 21: Porto do Mucuripe em construção. Fonte: <http://www.fortalezaemfotos.com.br/2014/>. Consulta em 12/11/2017.

Nos anos subsequentes, outros equipamentos seriam instalados nas imediações, configurando a zona industrial portuária, intensificando ainda mais a movimentação de veículos, cargas, e atraindo a classe operária para sua proximidade: os tanques da Shell Mex para depósito de combustível líquido (1950), a Usina Termoelétrica destinada a fornecer energia elétrica para toda a cidade (1952), além de grandes instalações industriais, como o Moinho Fortaleza (1955), com capacidade para 48 toneladas de grãos (Figuras 20 e 21).

Com as obras do porto e afinal a sua transferência, a cidade se acercou do antigo povoado do Mucuripe, cuja população, até os anos 1920, vivia da pesca de subsistência. Transformado em bairro da capital, passou a sediar não apenas o mais importante

equipamento da cidade, mas também a conviver com o fluxo de veículos e pessoas decorrentes dessa nova atividade, tornando-se um polo residencial atrativo para a população de baixa renda que ali trabalhava.

Além do acesso direto, desde o centro até o Mucuripe pela Av. da Abolição, o percurso até o porto podia ser feito pela Av. Santos Dumont, até à R. Frei Mansueto, por onde seguia no sentido norte até à Rua da Frente. A cartografia de 1945 mostra a Av. Santos Dumont pavimentada até o seu encontro com a Via Férrea (Parangaba-Mucuripe), apesar de mostrar também que sua edificação mais a leste estava localizada à altura da R. Osvaldo Cruz (Diógenes, 2005).

Conforme afirma Costa (2007, p.63), sobre a capacidade da gestão municipal de moldar e conduzir a expansão do tecido urbano, “ao implantar infra-estrutura e serviços urbanos, o poder público direcionava o crescimento da cidade e incorporava novos espaços à malha urbana.”

A linha de transporte público por bonde da Ceará Light que percorria a Av. Santos Dumont, que desde 1935 tinha sua parada final na altura da R. Silva Paulet, foi substituída em 1947, por ônibus, e retirados os antigos trilhos no ano seguinte. De acordo com o Jornal Correio do Ceará de 23/03/1948³⁹, a Empresa Iracema de ônibus, que fazia a rota substituta do bonde Aldeota, estendeu a linha até o Hospital Militar, “situado nos extremos daquele bairro” (Figura 15), na Av. Des. Moreira, solicitando em decorrência do aumento do trajeto, o aumento no valor das passagens, de Cr\$0,40 para Cr\$0,50, pleito que foi atendido pela municipalidade.

Cruzando a Av. Santos Dumont, a Av. Des. Moreira despontava como importante localização, muito embora suas quadras lindeiras estivessem traçadas, mas não habitadas, onde se localizaria a única praça do Loteamento Lidiópolis, que viria a ser denominada na década de 1960 como Praça Portugal. Nesta via estava instalada a sede do Quartel da 10ª Companhia de Transmissões, desde 1944, no local que corresponde atualmente ao Clube Círculo Militar de Fortaleza e poucos anos depois, em 1950, seria inaugurado também o Clube Náutico Atlético Cearense, na confluência com a Av. Abolição, próximo à beira mar. Ainda mais a leste da Av. Des. Moreira, a três quadras de distância, no mesmo

³⁹ Fonte: Fortaleza Nobre. <<http://www.fortalezanobre.com.br/2011/02/empresa-iracema.html>>. Consulta em 15/01/2017.

ano foi fundado Colégio Batista Santos Dumont⁴⁰, na R. S. Francisco, Aldeota - hoje R. Des. Leite Albuquerque, nº 1056, nas imediações da Av. Santos Dumont.

Muito embora depreenda-se o esgarçamento do tecido urbano desde a área central, em desacordo com o planejamento de Adolpho Herbster, percebe-se os investimentos do setor privado, através de empreendimentos imobiliários⁴¹ e os esforços do poder público em promover a urbanização da região leste da cidade.

A convergência do empenho institucional favorecendo o interesse privado revela a dinâmica da produção do espaço intraurbano pelo Estado. De acordo com Costa (2007, p.51):

Por sua capacidade de mobilizar grandes recursos, o poder público é o principal agente na produção do espaço. Influi diretamente, mediante construção de edificações e obras públicas, concessão a empresas privadas para exploração de serviços urbanos, elaboração e aplicação de leis, códigos de postura e planos diretores que vão disciplinando e organizando o espaço citadino.

Uma das primeiras intervenções institucionais na área correspondente aos novos bairros Mucuripe e Varjota foi realizada na década de 1950, na gestão do prefeito Acrísio Moreira da Rocha, tendo em vista o ordenamento do seu traçado urbano. Uma ação de “disciplinamento territorial” foi executada – Plano de Arruamento do Mucuripe⁴², como forma de garantir para esta área, objeto de ocupação espontânea, a continuidade do alinhamento das vias originadas no Loteamento Lidiápolis e o ajustamento ao traçado xadrez característico da cidade. A localização desse projeto institucional abrangia convenientemente as terras de propriedade do político José Colombo de Souza⁴³, que as adquirira do espólio de Manuel Jesuíno da Costa em 1940 para fins de parcelamento - o Loteamento Terras do Mucuripe.

⁴⁰ O casal missionário formado pelo Pastor Burton Wolf Davis e Sra. Sara Blanche Davis, responsáveis pelo colégio, tinha o projeto de implementar também uma igreja e um hospital, que posteriormente foram construídos – ambos localizados na Av. Padre Antonio Tomaz desde 1960 até os dias atuais.

⁴¹ Empreendimentos imobiliários incidentes na área em estudo até os anos 1950: Loteamentos Lidiápolis (fase 1 em 1931 e fase 2 em 1940), Centro dos Inquilinos (1938), Vila dos Estivadores (1941), Terras do Mucuripe (1940), Tomé Coelho (1948) e Alberto Assad Bardawil e Teófilo Otoch (1950).

⁴² Não há registro de data na Planta de Arruamento oficial, nem maiores informações sobre memorial descritivo ou outro documento complementar, porém, a planta apresenta a assinatura do referido gestor, que administrou a cidade em duas ocasiões diferentes: entre 1948 e 1951 e entre 1955 e 1959. Fonte: arquivos históricos da COURB-SEUMA.

⁴³ José Colombo de Souza, influente figura no meio político, foi prefeito das cidades do Crato e de Quixadá e viria a ser eleito em outubro de 1954 deputado federal pelo Ceará na legenda do Partido Social Progressista (PSP), sendo empossado em fevereiro do ano seguinte, mesma época da posse do segundo mandato de Acrísio Moreira da Rocha na Prefeitura de Fortaleza.

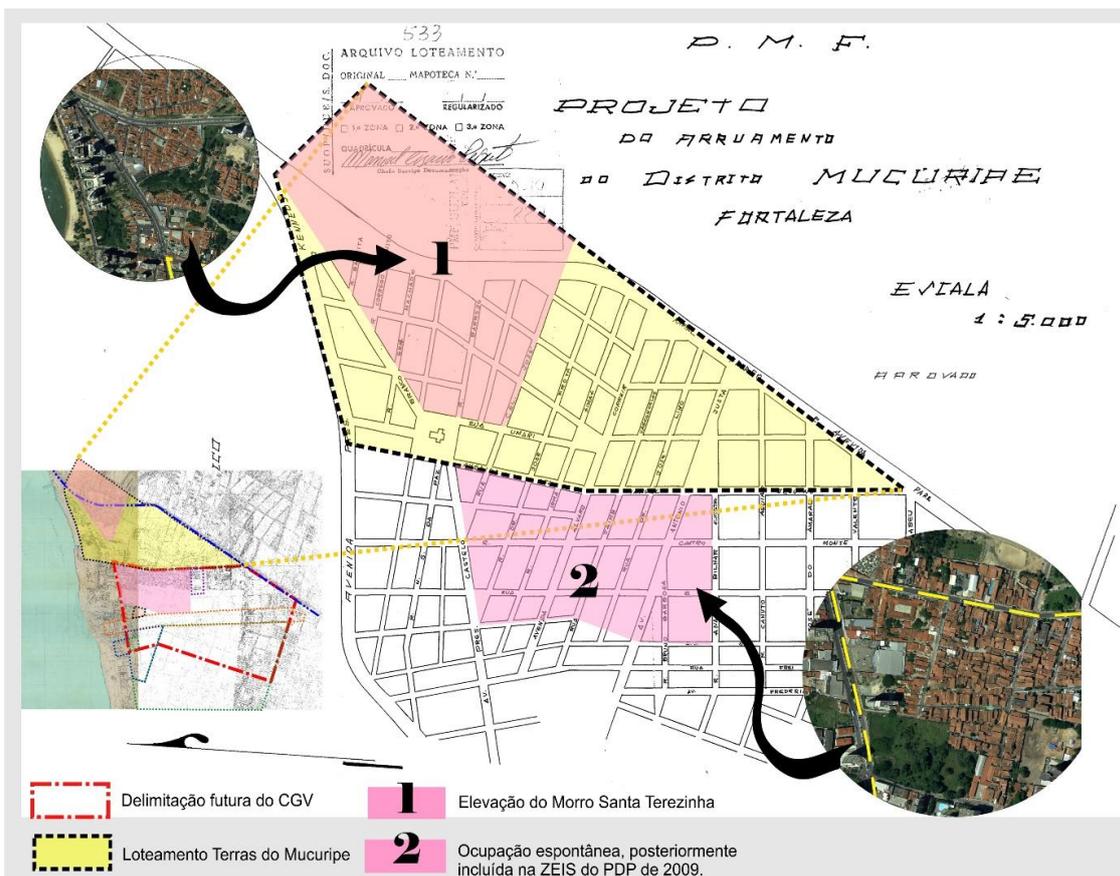


Figura 22: Cartografia produzida pela autora sobre a Planta do Projeto de Arruamento do Distrito do Mucuripe, com demarcação do Loteamento Terras do Mucuripe, de José Colombo de Sousa, correspondente à Transcrição cartorial nº36.519. Fonte: Cartografia histórica da Prefeitura Municipal de Fortaleza – SEUMA-PMF.

Sobre a atuação do Estado na organização social e estrutural da cidade, Corrêa (1995, p.25) afirma que, sua ação “tende a privilegiar os interesses daquele segmento ou segmentos da classe dominante que, a cada momento, estão no poder”. Neste caso específico, o empreendimento Terras do Mucuripe encontrava-se sem arruamento definido, dificultando a comercialização dos lotes pertencentes ao político, que atuava naquele momento na esfera federal e pertencia a mesma legenda do então prefeito.

Com esse empenho da máquina pública municipal, uma boa parte da área pôde ter seu traçado regularizado, conforme o projeto, porém podem ser identificadas na Planta de arruamento da Prefeitura (Figura 22), as duas áreas onde o disciplinamento de vias não obteve sucesso: a primeira, a porção de terreno em acíve de duna (hoje Morro Santa Terezinha); a segunda área, correspondente ao trecho de resistência da população, já instalada à época, deu origem à ZEIS⁴⁴ delimitada no Plano Diretor Participativo de 2009,

⁴⁴ ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, instrumento urbanístico do Estatuto da Cidade, institucionalizado no município de Fortaleza através do Plano Diretor Participativo, de 2009.

que será devidamente abordado em outro capítulo deste trabalho.

Na administração seguinte, o Prefeito Cordeiro Neto (1959-1963) deu continuidade às atenções a essa área. Esse gestor havia sido Secretário de Segurança Pública e tinha como política de seu governo a utilização da mão-de-obra de presidiários para a execução de obras públicas, como já haviam utilizado em outras épocas a dos refugiados da seca. Além da pavimentação em pedra da R. Manuel Jesuíno, em 1962, duas outras obras em sua gestão provocaram profundas repercussões nas feições da zona leste da cidade: a primeira foi a abertura da Av. Perimetral, ligando o Porto do Mucuripe (a leste) à Barra do Ceará, (a oeste) os dois extremos da cidade, passando por Messejana, Mondubim e Antônio Bezerra, que desviou parte do tráfego de veículos pesados da Avenida da Abolição; a segunda, foi a inauguração de um trecho da Av. Beira-Mar, em 1963, ação que transformou definitivamente o cotidiano e o modo de vida da comunidade pesqueira original das praias do Meireles e do Mucuripe, provocando a dispersão que já vinha se desenhando havia décadas, desde o início das obras do porto.

As famílias que ainda estavam instaladas na praia se transferiram precariamente para o alto das dunas, para as antigas terras do Coronel Manuel Jesuíno e suas proximidades ou para a Praia do Titanzinho (Serviluz). Aquelas que não tinham qualquer recurso econômico, nem imóveis de família onde se abrigar e necessitando permanecer perto de seus locais de trabalho, acabaram contribuindo para o agravamento de uma situação que já se observava na cartografia de 1963: a ocupação de áreas públicas por aglomerados subnormais (Figura 23).

A cartografia de 1945 mostra que as quadras localizadas dentro da área de abrangência desta análise (entre as Av. Santos Dumont e Av. da Abolição), a leste da Av. Desembargador Moreira ainda permaneciam vazias e, além da via férrea Parangaba-Mucuripe, não havia nenhuma ocupação. Comparando as cartografias de 1945 e de 1963 (Figura 24), pode-se verificar que houve intensificação da ocupação na referida área, tanto das quadras (loteadas ou não), quanto nas áreas públicas, através de aglomerados subnormais. Também se identifica que a construção da Av. Perimetral, que já aparece no levantamento de 1963, possibilitou a expansão da malha urbana, apesar de mostrar quadras demarcadas, mas não edificadas.

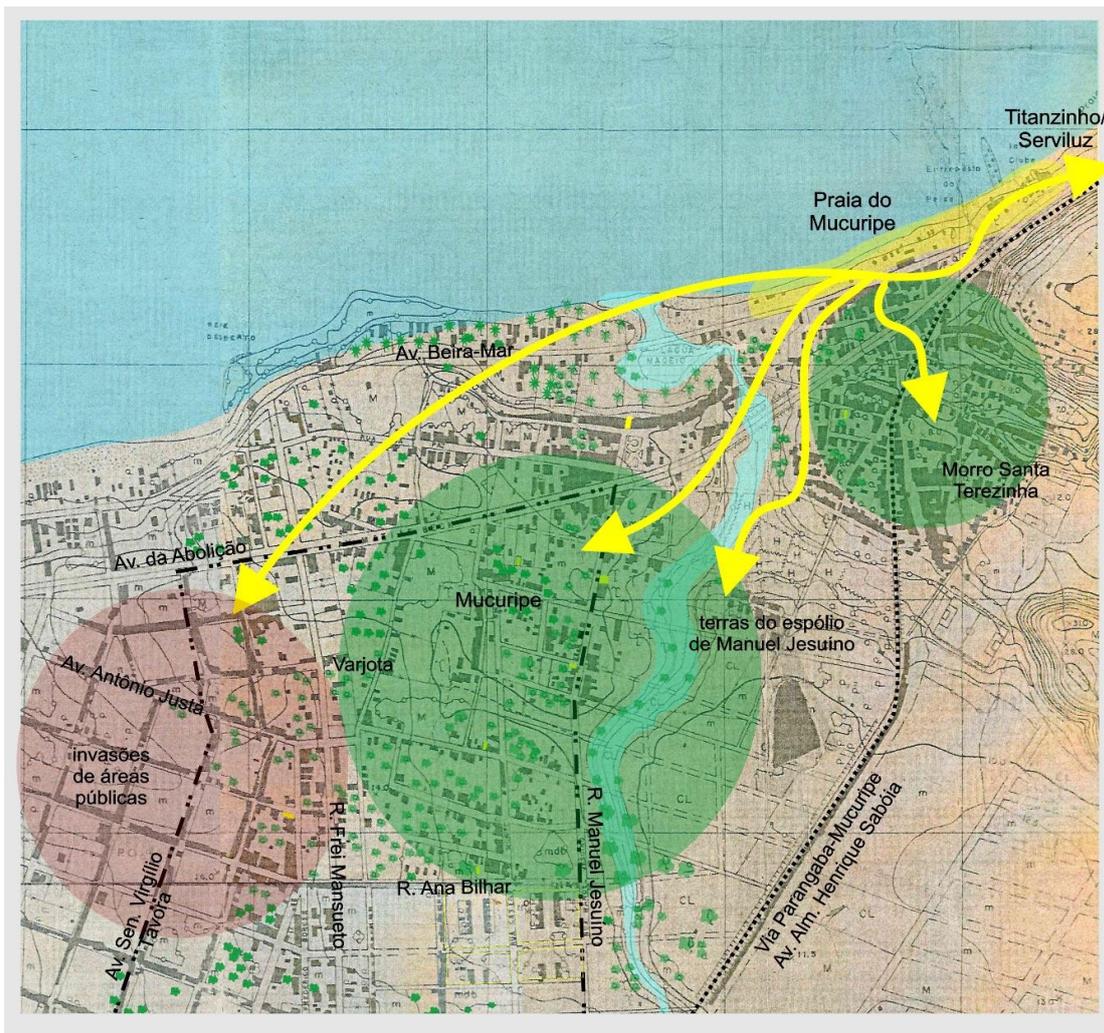


Figura 23: Cartografia produzida pela autora sobre levantamento aerofotogramétrico de 1963, mostrando a dispersão da população da Praia do Mucuripe, Fonte: Cartografia histórica da Prefeitura Municipal de Fortaleza – SEUMA-PMF.

Segundo explica Corrêa (1995, p.30), os grupos sociais excluídos transformam-se em agentes produtores do espaço urbano quando da invasão de terrenos públicos ou privados, transformando-os em favelas:

A produção deste espaço é, antes de mais nada, uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência. Resistência e sobrevivência às adversidades impostas aos grupos sociais recém expulsos do campo ou provenientes de áreas urbanas submetidas às operações de renovação, que lutam pelo direito à cidade. Resistência e sobrevivência que se traduzem na apropriação de terrenos usualmente inadequados para os outros agentes da produção do espaço (...) trata-se de uma apropriação de fato. No plano imediato a favela corresponde a uma solução de um duplo problemas, o da habitação e de acesso ao local de trabalho.

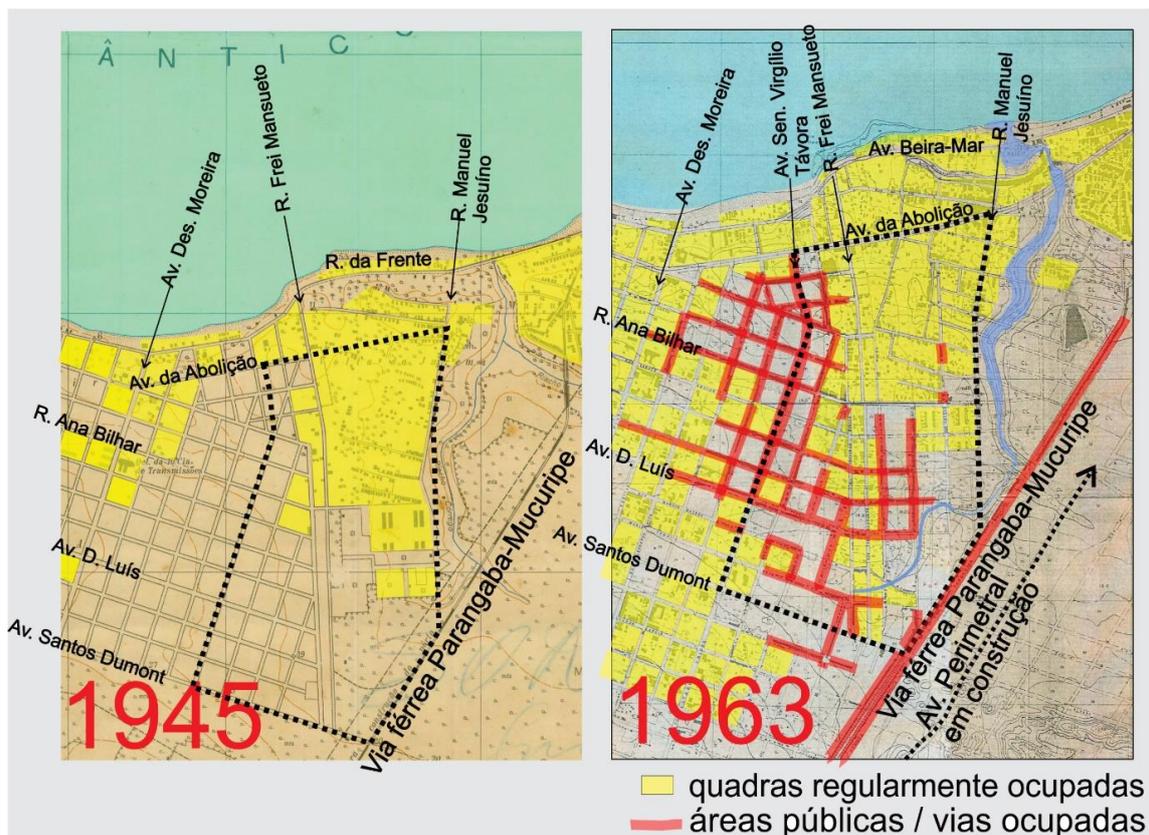


Figura 24: Cartografias produzida pela autora sobre levantamentos aerofotogramétrico de 1945 e 1963, mostrando a evolução da ocupação das quadras e das áreas públicas, Fonte: Cartografia histórica da Prefeitura Municipal de Fortaleza – SEUMA-PMF.

No confronto entre as cartografias de 1945 e 1963 (Figura 24) podemos observar que apenas as vias foram objeto de invasão por habitações precárias, permanecendo as propriedades privadas (principalmente aquelas terras que já tinham sido parceladas) praticamente intocadas. Tanto a Av. Santos Dumont como a Av. Des. Moreira conservaram-se íntegras, sem invasões, mesmo nos trechos lindeiros às quadras não edificadas.

Como localizações de prestígio, eram alvo de constantes atenções por parte do poder público, o que pode ser constatado pela inauguração, em 1968, da única praça prevista no Loteamento Lidiópolis, de 1931 – a Praça Portugal, na confluência da Av. Des. Moreira e Av. D. Luís. Em formato de rotatória (Figura 25 e 26), construída em época na qual o trânsito de veículos não prenunciava o caos dos dias atuais, o local é hoje um dos mais nobres endereços comerciais da capital cearense.



Figura 25: Praça Portugal, em 1971. Fotografia de Nelson Bezerra. Fonte: Leal, Ângela. Praça Portugal: um laço entre Portugal e o Ceará. 2009.



Figura 26: Delimitação da área do CGV, sobre fotografia de 1971. Fotografia de Nelson Bezerra. Fonte: Leal, Ângela. Praça Portugal: um laço entre Portugal e o Ceará. 2009, p.50.

LEGENDA

- ① Praça Portugal (1968)
- ② Edif. Demoiselle e Bagatelle
- ③ BNB Clube (em construção)
- ④ Shopping Center Um (em construção)
- ⑤ Edif. Jaqueline
- ⑥ Clube Náutico
- ⑦ Clube do AABB
- ⑧ Clube Líbano-Brasileiro
- ⑨ Clube Círculo Militar
- ⑩ Cidade 2000

Outro aspecto interessante para esta pesquisa, surgido no exame das cartografias comparadas (Figura 24), diz respeito à ocupação dos empreendimentos imobiliários na área em estudo. Conforme se pode verificar na espacialização dos parcelamentos sobre a cartografia de 1963 (Figura 27), apesar do Loteamento Lidiópolis, ser mais antigo (1931), o Loteamento Centro dos Inquilinos (1938), neste trecho do CGV, teve suas quadras efetivamente ocupadas antes. Tal preponderância pode ser explicada por algumas peculiaridades do empreendimento:

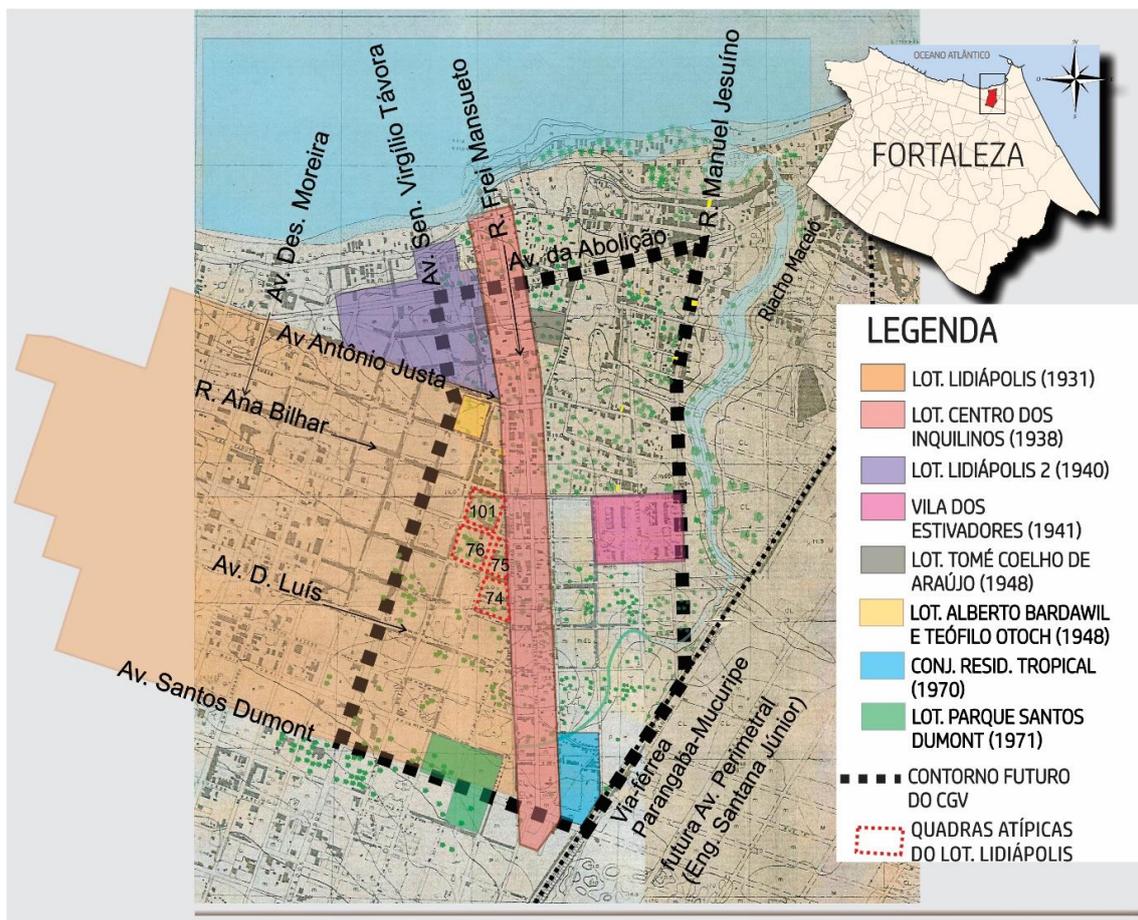


Figura 27: Mapa produzido pela autora sobre aerofotogrametria de 1963, mostrando os diversos parcelamentos imobiliários no CGV, inclusive os posteriores a 1963. Fonte: Cartografia histórica da Prefeitura Municipal de Fortaleza (PMF).

- A venda dos lotes do Centro dos Inquilinos era direcionada a um público de baixo poder aquisitivo, funcionários do comércio a assalariados, comercializados em parcelas pela instituição de mesmo nome, instalada no edifício sede da Fênix Caixeiral, no centro da cidade;

- O tamanho e o formato dos lotes⁴⁵ e das quadras, originados pelo próprio feitiço do terreno (oblongo, estreito, com apenas 100 metros de largura), cortado longitudinalmente por uma via que, diferentemente das demais ruas da região, era a única que fazia a ligação entre a Avenida Santos Dumont e a orla;

- A ocupação das quadras desse loteamento inicialmente se processou a partir do norte, onde havia a circulação de transporte público de passageiros (Av. da Abolição) e ao longo da R. Frei Mansueto, que já aparece na aerofotogrametria de 1945 com destaque,

⁴⁵ Em meio de quadra, os lotes (em sua maioria no sentido leste-oeste) tinham aproximadamente 10x44,00m, com frentes voltadas para a Rua Frei Mansueto e para a Rua Frederico Borges ou Rua Delmiro Golveia.

e, segundo moradores entrevistados nesta pesquisa, era a única via pavimentada nas imediações.

Assim, enquanto a maior parte das quadras do Centro dos Inquilinos já se encontrava edificada em 1963 (Figura 24), as quadras do Loteamento Lidiópolis (inseridas na área em análise, a leste da Av. Sen. Virgílio Távora) ainda se encontravam predominantemente vazias, com exceção daquelas localizadas contíguas ao Loteamento Centro dos Inquilinos, com características atípicas em relação às demais - enquanto a maioria das quadras do empreendimento tinham lotes no sentido leste-oeste, as quadras 74, 75, 76 e 101 (Figura 27) tinham parcelas que eram voltadas nos dois sentidos, de forma a explorar ao máximo a potencialidade do imóvel, gerando lotes de 5,50m de frente, ou seja, a metade da testada dos lotes das demais quadras.

Uma vez que não foi possível identificar as razões pelas quais se tratou de forma diversa as quadras citadas, e tendo-se identificado, através da cartografia histórica da PMF, que estas quadras foram projetadas com esta conformação desde a versão original do parcelamento, pressupõe-se que o empreendedor já havia percebido que, no limite leste da gleba, havia um público-alvo a quem se direcionava a venda dos lotes de tamanho (e valor) reduzido.

A comparação entre as cartografias de 1963 e 1972 (Figura 28) mostra o recrudescimento da ocupação das áreas públicas no trecho estudado, à medida em que se processa o povoamento das quadras oriundas dos parcelamentos. Ao mesmo tempo, as ruas a leste da Av. Perimetral foram invadidas. Curiosamente, ao longo da via férrea Parangaba-Mucuripe se percebe também a ocupação da faixa de domínio, tanto de um lado, quanto de outro da ferrovia, interrompida no trecho que atravessa as terras do espólio do Coronel Manuel Jesuíno e do político José Colombo de Souza, ao norte da Av. Santos Dumont.

A partir da década de 1970, com a consolidação da ocupação do tecido urbano até o Mucuripe, observa-se que o prestígio da Av. Santos Dumont permaneceu, transformando o bairro da Aldeota, de reduto residencial da classe abastada de Fortaleza, em uma

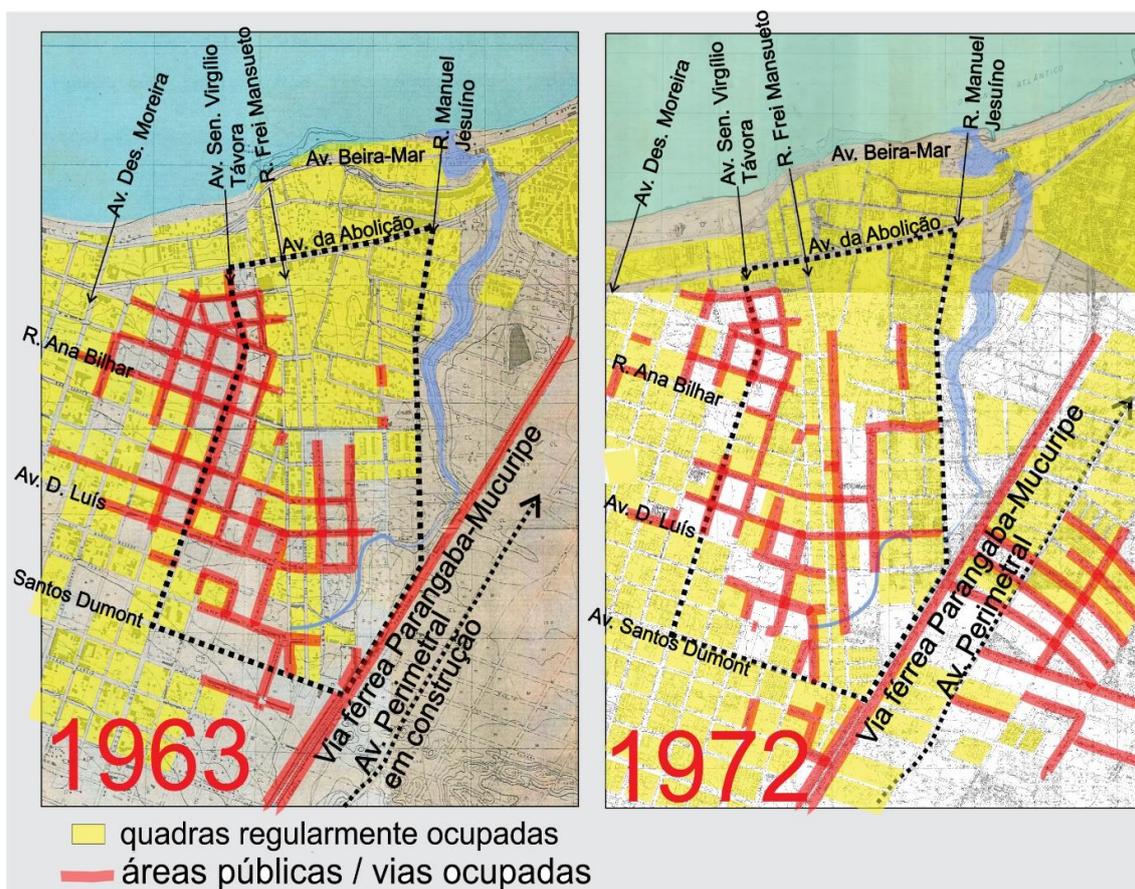


Figura 28: Cartografias produzida pela autora sobre levantamentos aerofotogramétrico de 1963 e 1972, mostrando a evolução da ocupação das quadras e das áreas públicas, Fonte: Cartografia histórica da Prefeitura Municipal de Fortaleza – SEUMA-PMF.

importante centralidade da capital. A transferência da sede do poder estadual para o Palácio da Abolição, na Av. Br. de Studart, nas proximidades da orla marítima, em 1970, assim como a adaptação de algumas das mais destacadas mansões da Aldeota para sediar repartições públicas, na gestão do Prefeito Evandro Ayres de Moura, como por exemplo o Palacete de Leonel Jucá, na Av. Santos Dumont, que o Ministério da Justiça adquiriu para ali instalar o TRT 7ª região, ratificou sua notoriedade como localização privilegiada. Conforme afirma Villaça (1998, p.336), o poder público também atua na produção do espaço intraurbano através da localização dos aparelhos do Estado, que “... seguem os percursos territoriais das camadas de mais alta renda, da mesma maneira que o comércio e serviços privados”.

O potencial para a formação de uma centralidade de comércio e serviços para o público de maior renda no bairro da Aldeota foi vislumbrado pelo então jovem empresário Tasso Jereissati que inaugurou, em 1974, o Shopping Center Um, o primeiro centro de compras nesse formato da cidade, acelerando a atratividade comercial ao seu redor, au-

mentando a pressão pela ocupação dos imóveis na via principal do bairro e nas imediações.

Após um longo intervalo de tempo, o próximo levantamento aerofotogramétrico de Fortaleza, realizado em 1995, registrou situações completamente diferentes em relação às áreas edificadas das quadras e vias e à progressão da ocupação da cidade.

Através da comparação entre a cartografia de 1972 e a aerofotogrametria de 1995 (Figura 29), identifica-se que as áreas públicas que estavam invadidas na primeira, aparecerem desobstruídas na segunda. Não foram encontrados registros, nesta pesquisa, sobre o momento em que as ocupações foram retiradas do leito das vias, sob que circunstâncias, se foram transferidas para outros lugares, ou se essa população deslocada foi indenizada.

Pode-se verificar que as quadras, no trecho em análise, estão completamente ocupadas, além disso, há uma tendência à verticalização dos imóveis da Aldeota, que se encaminha na direção leste até a área que virá a ser o CGV, assim como ao longo da Av. Beira-Mar e da Abolição, que tende a ser estendida na direção sul, ao longo da rua Frei Mansueto.

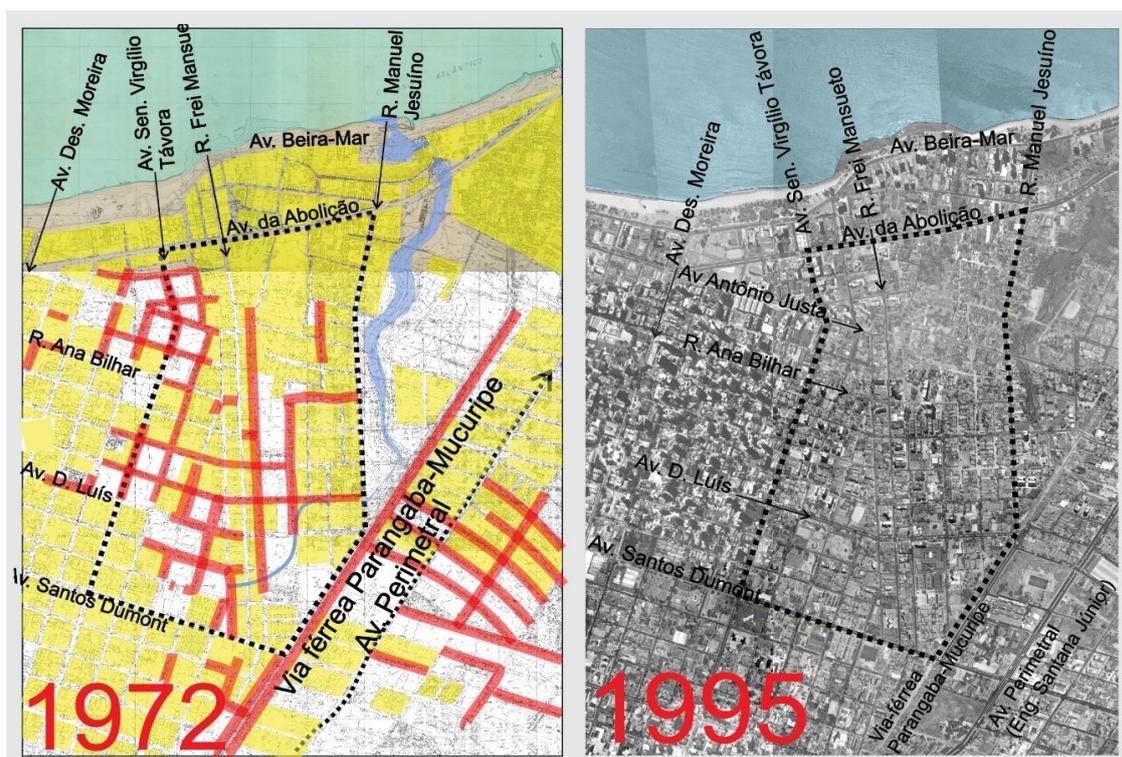


Figura 29: Cartografias produzida pela autora sobre levantamentos aerofotogramétrico de 1972 e aerofotogrametria de 1995, mostrando a evolução da ocupação das quadras e das áreas públicas. Fonte: Cartografia histórica da Prefeitura Municipal de Fortaleza – SEUMA-PMF.

Nessa mesma época, já havia uma expressiva quantidade de estabelecimentos gastronômicos, principalmente nas localizados na R. Frederico Borges, República do Líbano e Ana Bilhar, cujos empresários começavam a se organizar, para formar o que viria a ser denominado de Corredor Gastronômico da Varjota, sobre o qual trataremos a seguir.

1.2 ANTECEDENTES DO POLO GASTRONÔMICO

O Mucuripe, transformado em bairro da capital, juntamente com a vizinha Varjota, originalmente habitado por pescadores e suas famílias, cuja população foi ampliada pela absorção de refugiados das secas, foi seguidamente ocupado por trabalhadores da construção e operação do porto (estivadores, mecânicos e outros serviços braçais), depois por caixeiros que compraram lotes a prestações e, nos tempos mais recentes, em virtude de sua proximidade com as cobiçadas áreas litorâneas de alto

valor imobiliário, tem tido o seu potencial econômico explorado ao máximo, através de edificações multifamiliares.

Do povoado remoto, gradativamente preenchido por indivíduos de origens distintas, mas tendo em comum a renda baixa, restou pouca coisa. Uma delas foi a atividade-gastronômica, que pode ser considerada um traço cultural remanescente de sua população original, que vivia do pescado.

Em princípio, como forma de complementação da renda ou mesmo como fonte principal de sustento, um pequeno número de famílias instalava no cômodo da frente de suas casas as chamadas “bodegas”⁴⁶, estabelecimentos para a venda de artigos diversos, desde itens de higiene pessoal a alimentícios, e alguns também vendiam bebidas alcoólicas⁴⁷.

⁴⁶ De acordo o dicionário online Google, o termo Bodega pode referir-se a uma pequena venda de secos e molhados, e sua origem etimológica remonta ao latim apothéca, que era o local onde se guardavam os víveres, ou despensa. Fonte: <https://www.google.com.br/search?q=dicionario+portugues+portugues&oq=dicionario+portugues+portugues&aqs=chrome..69i57j0l5.7166j0j8&sourceid=chrome&ie=UTF-8#dobs=bodega>. Consulta em 25/09/2018.

⁴⁷ A cachaça era a bebida mais vendida nesses estabelecimentos, visto que dispensava refrigeração e era a favorita dos pescadores que habitavam ou frequentavam a região.

De acordo com Jaqueline da Silva⁴⁸, moradora da Varjota-Mucuripe desde criança, nos anos 1960, a principal distração dos homens do mar ao entardecer, era tomar a cachacinha nos bares do bairro. Para agradar à clientela, as mulheres faziam iscas de peixe para tira-gosto, comida simples e comum para o povo que vivia do pescado. Oportunamente, esses petiscos que acompanhavam as bebidas evoluíram para o preparo de refeições, muitas vezes servida nas “latadas”⁴⁹ da casa, consumidas em pé, ao lado do balcão, ou vendidas em marmitas. A esses estabelecimentos, despreziosos em sua origem, pode ser creditado o surgimento da atividade gastronômica, que atualmente caracteriza o bairro.

Muitos desses pequenos negócios tornaram-se prósperos, envolvendo no trabalho, por vezes, toda a família (alguns mandavam buscar parentes no interior para ajudar), se ampliando no terreno até que a coexistência entre a residência e o restaurante ficasse inviável. Dessa forma, a vida familiar era transferida para outro local e o estabelecimento comercial prevalecia. Os negócios se ampliaram e os exemplos de sucesso acabaram por disseminar a fama do local, estabelecendo, dessa maneira, um conjunto funcional através do processo de coesão, que, segundo Correia (1995, p. 56), deve ser definido como aquele movimento que leva as atividades a se localizarem juntas.”

Alguns dos restaurantes pioneiros foram O Ozias, Zé Luís, Agulha Frita e O Garoto da Varjota, além do Restaurante Tia América, que iniciou as atividades em 1959⁵⁰, e se tornou referência de sabor da culinária cearense e, mesmo sendo um estabelecimento sem sofisticação, serviu de inspiração para outros restaurantes que vieram se instalar nos anos 1990, como o Colher de Pau, da culinária Ana Campos, mais conhecida como Ana Negona⁵¹.

Na mesma época (início da década de 1990), durante a gestão de Tasso Jereissati e sob o apoio do Programa de Desenvolvimento Turístico do Nordeste (PRODETUR), o

⁴⁸ A mãe de Jaqueline tinha em casa um desses comércios, localizado na Rua Manuel Jesuíno, esquina com Rua Jaime Vasconcelos, onde eram vendidas bebidas e petiscos para o seu acompanhamento. Atualmente funciona no local um ponto de venda frango assado, gerenciado por seu irmão.

⁴⁹ Aqui usado no sentido de varanda, alpendre, ou telheiro que forneça sombra nas laterais ou na frente da casa.

⁵⁰ América Roberto de Oliveira veio com a família da cidade litorânea de Parajuru, para morar na capital, se instalando na Varjota, que, como conta sua nora Monica, era onde eles podiam pagar. Na época, a casa era pequena, as ruas de areia solta e a clientela, a quem era servida a comida típica sertaneja – como ela mesmo diz, comida pesada (panelada, sarapatel, buchada e outros), eram os moradores das imediações.

⁵¹ Ana Maria Borges Campos, mais conhecida no meio gastronômico como Ana Negona, é a titular do Restaurante Colher, que relatou ter montado seu primeiro restaurante para sua mãe, que era exímia cozinheira da culinária regional, inspirada no Restaurante Tia América.

Ceará passou a priorizar o turismo como atividade de grande potencial econômico e as políticas públicas voltadas para o setor consolidariam em poucos anos Fortaleza como a cidade do nordeste com maior taxa de permanência média de turistas.

A partir dessa época, através da Secretaria Estadual de Turismo (SETUR)⁵² comandada pela gestora Anya Ribeiro, com a finalidade de vender o Ceará como produto turístico familiar, passou a receber atenção especial a divulgação da cultura, da história, das tradições e da gastronomia típica do estado. A culinária cearense era apresentada como um dos atrativos culturais protagonistas nos eventos e feiras turísticos nacionais e internacionais, para as quais a culinária Ana Negona⁵³, juntamente com parte da equipe do Restaurante Colher de Pau e ingredientes (farinha de mandioca, carne de sol, frutos do mar e outros) eram levados para preparar pratos típicos cearenses, apresentados para degustação em terras distantes.

Nesse panorama de valorização da gastronomia cearense, a ascensão da área que viria posteriormente a ser o CGV coincidiu com a degradação da Praia de Iracema, substituindo-a como produto turístico⁵⁴. O intenso processo de turistificação⁵⁵ daquele bairro ao longo da década de 1980-1990, e consequente gentrificação do local, havia alterado o cotidiano da comunidade e modificado a identidade local⁵⁶ até sua transformação em espaço urbano infamado, com a proliferação de estabelecimentos voltados para o turismo sexual e uso de drogas.

Assim, ao final da década de 1990, já despontando como espaço especializado, o CGV teve sua ocupação intensificada por estabelecimentos anteriormente localizados no antigo bairro da Praia de Iracema, então decadente como área gastronômica.

⁵² A Secretaria de Turismo do estado foi criada em 1991, no governo de Tasso Jereissati.

⁵³ A empresária relata haver realizado várias viagens, entre os anos 1996 e 2000, especialmente para Espanha e Portugal, para participar na realização de eventos para a divulgação do Ceará como produto turístico.

⁵⁴ Durante os anos 1980 este bairro residencial da cidade tornara-se reduto de boêmios e românticos frequentadores da Ponte dos Ingleses, sediando os famosos restaurantes Cais Bar, La Tratoria, o Estoril e o Pirata, além de inúmeros ateliers de artistas e artesãos. Como local estratégico entre o centro da cidade e a av. Beira Mar, passou a receber intervenções do poder público para aformoseamento e adequação como produto turístico, como a construção do calçadão na orla, e a restauração da referida ponte.

⁵⁵ De acordo com Issa e Dencker (2006), o processo de Turistificação ocorre “quando um espaço é apropriado pelo turismo, fazendo com que haja um direcionamento das atividades para o atendimento dos que vem de fora, alterando a configuração em função de interesses mercadológicos.”

⁵⁶ A substituição dos moradores (incomodados pela movimentação e poluição sonora e o alto custo de vida local) por mais bares, restaurantes temáticos, escritórios diversos e outras estruturas de turismo acabou por gerar efeitos nocivos e degeneração do ambiente, descaracterização da identidade arquitetônica e subversão de costumes.

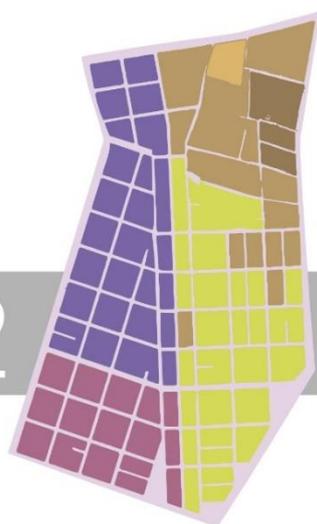
Em sintonia com a política governamental de turismo⁵⁷, a área predominantemente ocupada por restaurantes relacionados à culinária regional e de frutos do mar, passou a ser intensamente frequentada não apenas pelos cidadãos fortalezenses, mas também, pelos turistas em busca dos sabores exóticos da terra visitada, em função da ampla divulgação da gastronomia cearense, da proximidade com a orla marítima e dos hotéis.

O capítulo a seguir procura caracterizar o território no qual se insere o CGV, buscando compreender como se desenvolveu essa área especializada. Trata a área sob diversos aspectos, desde a estrutura fundiária histórica, originada nos diversos parcelamentos que a conformaram, até a contemporaneidade, abordando a delimitação da área, espaços públicos e estrutura viária, a composição socioeconômica da população e a distribuição da atividade gastronômica no CGV, com base no levantamento oficial realizado em 2013, pela Prefeitura Municipal de Fortaleza.

..

⁵⁷ O assunto que será novamente abordado no capítulo 3 desta dissertação, sobre as políticas públicas e as transformações da área em estudo.

02



CAPÍTULO 02: CORREDOR GASTRONÔMICO DA VARJOTA

No primeiro capítulo, sobre a evolução urbana do CGV, foi relatada a progressão da ocupação da porção leste de Fortaleza até alcançar os atuais bairros da Varjota e do Mucuripe, desde a época em que o Mucuripe era considerado um povoado distante da cidade de Fortaleza, habitado por pescadores de subsistência, descendentes de indígenas. Em seguida, foi abordada a influência que a transferência do porto trouxe à dinâmica do crescimento da cidade, e os antecedentes da atividade que hoje caracteriza a área como polo gastronômico, cujo processo de coesão, na definição usada por Correia (1995), se fez perceber a partir da década de 1990, época na qual a população da cidade já reconhecia a Varjota⁵⁸ como uma área especializada na culinária regional e de frutos do mar, muito embora não houvesse qualquer formalização da área. Alguns daqueles modestos estabelecimentos do início transformaram-se em negócios de longevidade considerável, e alguns resistem até os dias atuais, como os Restaurantes Colher de Pau (hoje chamado apenas de “Colher”), o Tia América, o Restô da Tia Rita e o Assis.

A partir da organização do setor gastronômico e da fundação da ABRASEL-CE⁵⁹, os restaurantes da Varjota passaram a ter representatividade formal, que culminou com a aprovação, em 2009, da Lei nº9683/2009, que instituiu o Corredor gastronômico da Varjota (CGV).

Exemplificando o que Panerai (2006, p.16) afirma sobre a cidade ser constituída “à imagem e semelhança de um organograma do poder e da sociedade”, a Lei do CGV, apresentada pelo vereador Guilherme Sampaio⁶⁰ e aprovada por seus pares na Câmara Legislativa Municipal, foi fruto de diálogos entre o poder público e os representantes da ABRASEL, e aguardada com grandes expectativas por este setor.

Assim, o capítulo atual apresenta a área que foi definida no referido marco legal, aprovada pela Câmara Municipal e sancionada pela Prefeita Luizianne Lins em 2009. A

⁵⁸ Restaurantes da Varjota ou simplesmente Varjota, como ficou conhecida a região de concentração dos restaurantes que iniciaram o processo de coesão do CGV, na verdade trata-se da confluência dos quatro bairros – Meireles, Aldeota, Varjota e Mucuripe.

⁵⁹ Associação Brasileira dos Bares e Restaurantes do Ceará é a principal representação do setor alimentação fora do lar, que foi fundada no Brasil em 1986 e no Ceará, a partir de 1993.

⁶⁰ O Vereador Guilherme Sampaio e a prefeita da época eram do mesmo partido político, o PT, que tinham a maioria na Câmara Municipal.

primeira parte dedica-se à sua caracterização, abordando os aspectos topológicos e fundiários do trecho, analisando o espaço intraurbano em questão, como objeto e suporte da atividade humana e das relações sociais, de acordo com o que explica Barrios (1986, p.2) sobre a relação espaço/sociedade:

... é importante diferenciar as formas espaciais, como objetos inertes pertencentes ao mundo das coisas, do homem, sujeito da história. Daí não se poder falar de práticas nem de estruturas espaciais. Como produto material dos processos sociais, o espaço modificado faz parte da totalidade relacional, que se determinou estrutura, mas só quando serve de referência para a ação social.

São estas as razões que respaldam as proposições segundo as quais não existe teoria do espaço que não seja parte integrante de uma teoria social geral.

2.1 CARACTERIZAÇÃO SOCIO-TERRITORIAL

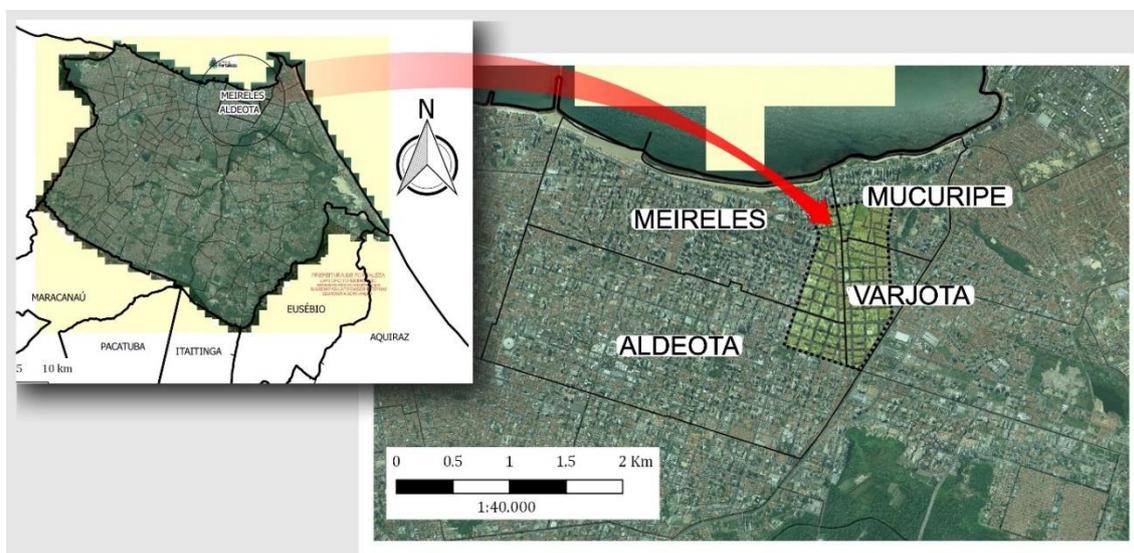


Figura 30: Cartografias produzidas pela autora sobre levantamentos aerofotogramétricos de 2010, mostrando a área do CGV, os bairros que a compõem e a proximidade com a orla marítima. Fonte: Secretaria Municipal das Finanças (SEFIN), cadastro do IPTU em 12/12/2016.

A Lei nº 9.563/2009, de 28/12/2009 determina em seu Artigo 1º, a criação e a delimitação do Corredor Gastronômico da Varjota, compreendido entre as Avenidas Santos Dumont, Sen. Virgílio Távora, da Abolição e a R. Manuel Jesuíno (Figuras 30 e 31).

Apesar de ter sido denominado como corredor, na verdade o CGV é um polígono que abrange um total de 90 quadras e envolve não apenas o bairro Varjota, como seu nome poderia supor, mas também partes de outros 3 bairros – Mucuripe, Meireles e Aldeota.

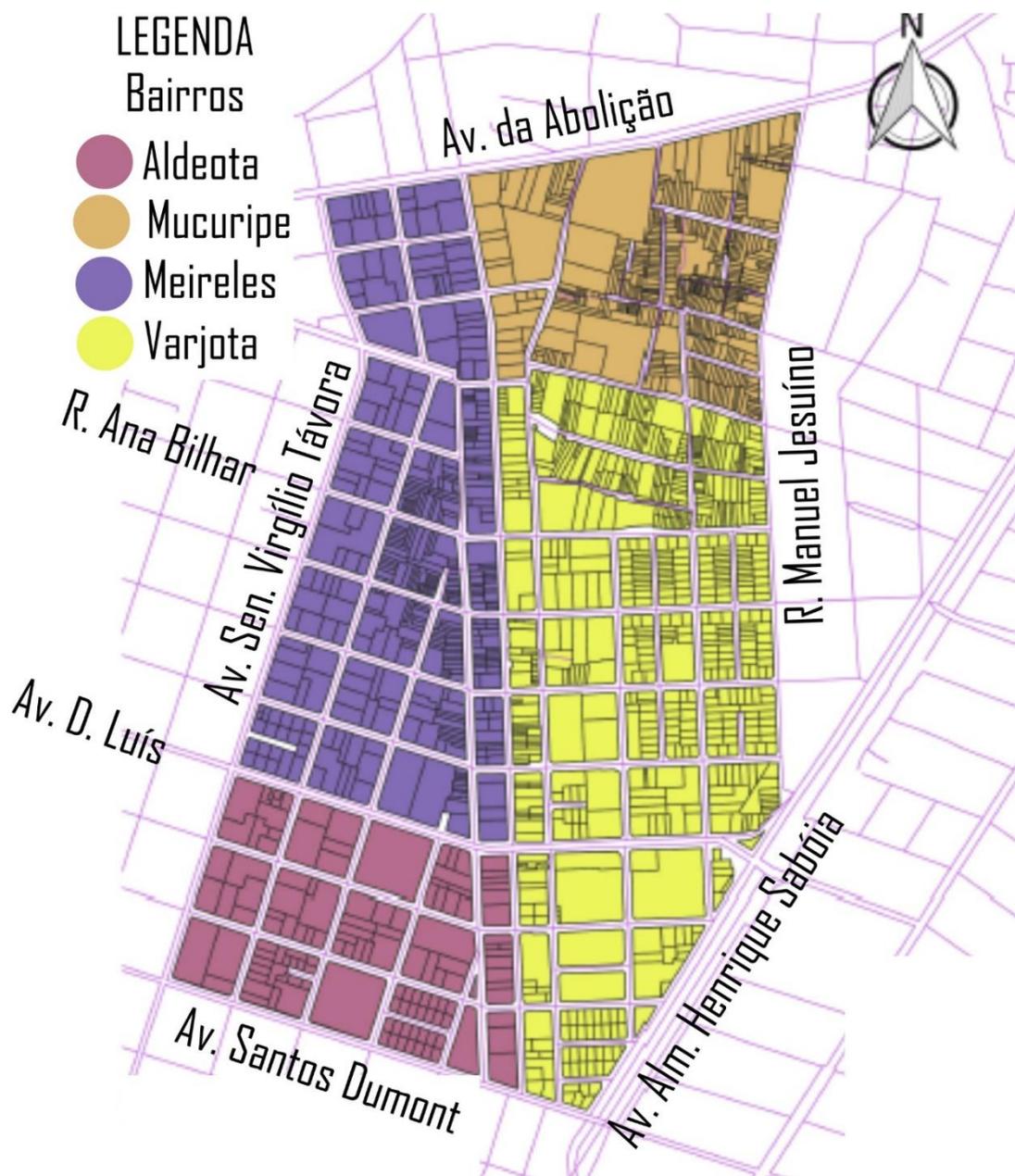


Figura 31: Mapa produzida pela autora sobre cartografia de 2010, mostrando a delimitação do CGV e os bairros que a compõem. Fonte: Secretaria Municipal das Finanças (SEFIN), cadastro do IPTU em 12/12/2016.

O trecho urbano balizado pelo marco legal do CGV consiste numa área que apresenta grande diversidade tipológica, cuja exagerada delimitação aparentemente representa uma “reserva de segurança” para futuro crescimento da atividade, e somente se justifica pela existência de obstáculos em suas bordas, representados por três avenidas com movimento expressivo de tráfego (Av. Santos Dumont, Av. da Abolição e Av. Sen. Virgílio Távora), por um trecho da Via Férrea Parangaba-Mucuripe, ladeada também por uma rodovia perimetral de grande movimentação (Av. Alm. Henrique Sabóia) e a última

face da poligonal corresponde à via que acompanha um trecho do Riacho Maceió⁶¹ (R. Manuel Jesuíno).

Essa heterogeneidade refere-se a diferentes aspectos do espaço intraurbano, que serão analisados no decorrer do capítulo. De acordo com Panerai (2001, p.86), “(...) a relação rua/parcelas é o fundamento para a existência do tecido urbano.” Dessa forma, buscando a compreensão da área em estudo, serão examinadas a estrutura viária e fundiária, originada por diversos processos de parcelamento ao longo do último século, a tipologia de ocupação do solo, e o uso do solo, que explicitam e revelam processos de segregação socioespacial.

2.1.1 ESPAÇOS PÚBLICOS, ESTRUTURA VIÁRIA E MOBILIDADE

Para Panerai, o espaço público (2006, p.79) “compreende a totalidade das vias: ruas e vielas, bulevares e avenidas, largos e praças, passeios e esplanadas, cais e pontes, mas também rios e canais, margens e praias”.

Na área do presente estudo, nos dias de hoje inteiramente ocupada e praticamente toda edificada, os espaços públicos livres se restringem às vias, seus passeios e duas minúsculas praças, vazios triangulares que se formaram da confluência de vias não ortogonais: uma localizada entre as ruas Fonseca Lobo, Frederico Borges e Maria Tomásia, a outra, entre a R. Júlio Abreu (continuação leste da Av. D. Luís) e a Av. Alm. Henrique Saboia, inserida atualmente em uma alça de viaduto (Figuras 32, 33 e 34).

Como áreas de uso coletivo, encontros e trocas, os espaços públicos propiciam o encontro, os debates, as manifestações culturais e de lazer, sendo considerados como elemento fundamental para a qualidade da vida e da hospitalidade urbana. A inexistência de áreas públicas de lazer na área analisada pode ser explicada como consequência de terem sido os bairros Mucuripe e Varjota, até os anos 1960, considerados ermos, distantes

⁶¹ O Riacho Maceió, adjacente à face leste do CGV, integra o Parque Linear de mesmo nome e recebe contribuições do sangradouro da Lagoa do Papicu, faz parte do Sistema Municipal de Áreas Verdes criado pelo Decreto Nº 13.293, de 14 de janeiro de 2014. Este recurso hídrico, que na lembrança dos moradores entrevistados, já foi um córrego de águas límpidas e tão tranquilas que as crianças brincavam sem supervisão, e onde todos os dias as lavadeiras esfregavam roupas, passou por um processo de descaracterização ambiental, atualmente apresentando águas escuras e fétidas. O Riacho Maceió foi objeto recentemente de intervenção urbana através de uma Operação Urbana Consorciada (OUC), no trecho onde deságua na orla marítima, dando origem ao Parque Arquiteto Otacílio Teixeira Lima Neto (Bisão).



Figura 33: Micro-praça localizada na confluência das ruas Frederico Borges, Fonseca Lobo e Maria Tomásia. Fonte: Google Maps. Disponível em <https://www.google.com.br/maps/@-3.7379485,-38.4890313,147m/data=!3m1!1e3>. Consulta em 29/09/2018.



Figura 34: sobra de terreno, localizado na confluência da Av. Júlio Abreu com Av. Alm. Henrique Sabóia, lateral à alça do viaduto. Fonte: Google Maps. Disponível em <https://www.google.com.br/maps/@-3.7358799,-38.4854707,119m/data=!3m1!1e3>. Consulta em 29/09/2018.



Figura 35: Mapa produzida pela autora sobre aerofotogrametria de 2010, mostrando a delimitação do CGV e as vias de acesso intra-bairros. Fonte: Secretaria Municipal das Finanças (SEFIN), cadastro do IPTU em 12/12/2016.

O trecho em estudo é cortado no sentido nascente-poente por importantes vias de

acesso entre o extremo leste (desde a Praia do Futuro) e o centro da cidade, interligando diversos bairros de Fortaleza: Av. da Abolição, Av. Santos Dumont, Av. Dom Luís e a R. Ana Bilhar.

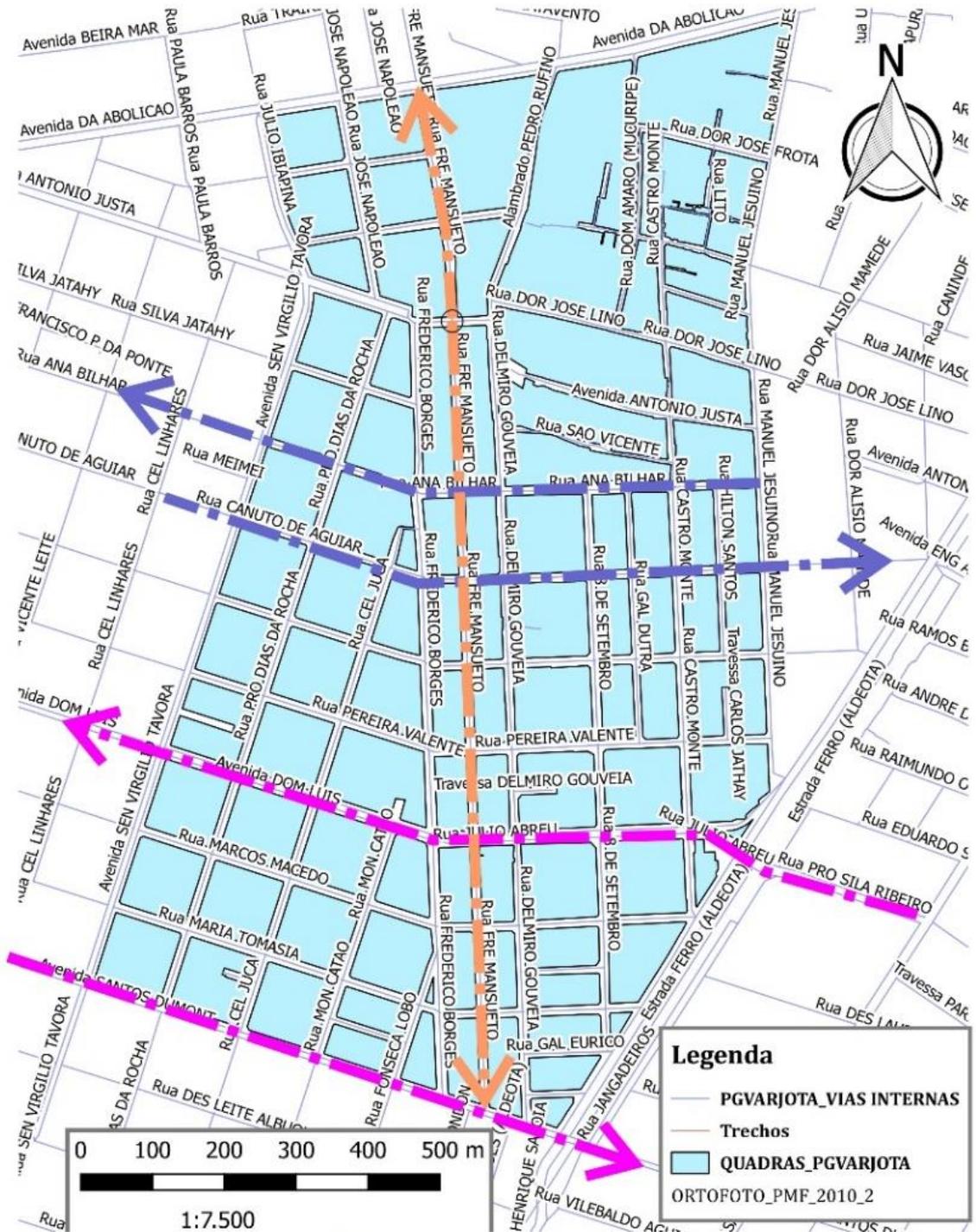


Figura 36: Cartografia mostrando a área do CGV, as vias internas e os binários de trânsito. Fonte: cartografia de 2010, Cadastro do IPTU - Prefeitura Municipal de Fortaleza – SEFIN-PMF.

Dentro do escopo das políticas públicas da atual gestão⁶⁴ municipal, resolver os problemas de mobilidade urbana com o estabelecimento de ações de curto prazo através do Plano de Ações Imediatas de Transporte e Trânsito (PAITT), tornou-se uma das principais bandeiras, estabelecendo como prioridades o pedestre, o transporte não-motorizado e o transporte público.

Uma das primeiras intervenções desse programa, foi transformar em binário⁶⁵, as avenidas Santos Dumont e Dom Luís⁶⁶ e as ruas Ana Bilhar e Canuto de Aguiar (Figuras 35 e 36). As mudanças decorrentes da aplicação dos binários de tráfego implicaram, além da requalificação dos passeios e adequação do sistema de iluminação pública, em alterações na forma e no uso dessas vias, afetaram direta e indiretamente a área do CGV:

- No que diz respeito às avenidas Santos Dumont e Dom Luís (Figuras 37 e 38), os canteiros centrais que anteriormente dividiam as vias em sentidos opostos foram retirados para o redimensionamento das faixas de veículos, tendo sido também suprimidas as diversas espécimes arbóreas que, até então, sombreavam as vias⁶⁷. A Av. Santos Dumont passou a ter sentido Centro-Papicu e o seu contraponto, Av. Dom Luís, fluxo inverso, ambas passando a contar com corredor preferencial para transportes públicos e ciclofaixa.

⁶⁴ Administração municipal a cargo do médico sanitário Roberto Cláudio, de 2013 a 2016, reeleito e atualmente exercendo o segundo mandato até 2020.

⁶⁵ Forma de organizar o trânsito das cidades, utilizando duas vias paralelas, fazendo com que cada uma responda por um sentido de tráfego, de modo a aumentar sua fluidez.

⁶⁶ Início das operações do binário em junho de 2014.

⁶⁷ A divulgação oficial, à época, em relação à supressão das árvores, indicava que estas seriam transplantadas no horto florestal e novas espécimes seriam plantadas nos passeios laterais das avenidas, num total de 255 árvores nativas. A maior parte das árvores foi perdida, não sobreviveu à transferência ou simplesmente foi abatida. Com relação ao replantio nos passeios, não foi concretizado.



Figura 37: Av. Santos Dumont, esquina com a R. Professor Dias da Rocha, mostrando nova configuração da via, após a implantação do binário com a Av. Dom Luís. Fonte: Google Maps. Disponível em https://www.google.com.br/maps/@-3.7380733,-38.4927383,3a,20.9y,106.81h,95.19t/data=!3m6!1e1!3m4!1sitselwqQYOfsiA4jg_b5-Q!2e0!7i13312!8i6656. Consulta em 30/09/2018.

- Como forma de aumentar a velocidade operacional do corredor preferencial de transportes públicos, reduzindo assim o tempo de deslocamento dos usuários, as paradas de ônibus foram reposicionadas e muitas foram suprimidas. A diminuição de áreas sombreadas, o aumento do fluxo de veículos (disciplinando a travessia das vias apenas na faixa de pedestres) e o aumento da distância entre estações provocou um maior desconforto ao pedestre, traindo o posicionamento propagado de sua priorização.



Figura 38: Av. Dom Luís, esquina com a Av. Sen. Virgílio Távora, mostrando nova configuração da via, após a implantação do binário com a Av. Santos Dumont. Fonte: Google Maps. Disponível em https://www.google.com.br/maps/@-3.7347759,-38.4926573,3a,60y,102.3h,85.3t/data=!3m6!1e1!3m4!1smhv0dLUnd9GvQi9T_TdphA!2e0!7i13312!8i6656. Consulta em 30/09/2018.

- A reorganização do trânsito aumentou sua fluidez, porém exacerbou um aspecto que já existia, internamente à área em análise: a segregação territorial entre as áreas ao norte e ao sul da Av. Dom Luís.

- Em ambos os binários, tanto das avenidas Santos Dumont e Dom Luís, quanto nas ruas Ana Bilhar e Canuto de Aguiar, os pontos comerciais dotados de estacionamentos para clientes tiveram que se adaptar às normas: não seria mais permitido a parada de veículos em vagas perpendiculares às vias, de forma a evitar a manobra de saída dos carros, em marcha ré em áreas públicas. Aqueles estabelecimentos que detinham reserva

de área para adequação do estacionamento se regularizaram; já aqueles cujas vagas somente existiam naquela condição, tiveram que eliminá-las.

- Nas ruas Ana Bilhar e Canuto de Aguiar (Figuras 39 e 40), ambas de menor calibre, foram instaladas também ciclofaixas, provocando conflitos entre bicicletas, acessos dos veículos às garagens e estacionamentos das lojas, além das paradas de ônibus.

No sentido sul-norte, a R. Frei Mansueto, que já aparece na cartografia de 1945 como ligação da Av. Santos Dumont até a R. da Frente (futura Av. Beira-Mar), formando àquela época acesso ao porto em construção, é ainda a via de maior fluxo de veículos na área analisada.



Figura 39: R. Ana Bilhar, mostrando nova configuração da via, após a implantação do binário com a R. Canuto de Aguiar. Fonte: Google Maps. Disponível em https://www.google.com.br/maps/@-3.7315455,-38.4886678,3a,75y,274.74h,88.37t/data=!3m6!1e1!3m4!1s1c_ydfyIQn9BhgkWDowmFw!2e0!7i13312!8i6656. Consulta em 30/09/2018.



Figura 40: R. Canuto de Aguiar, mostrando nova configuração da via, após a implantação do binário com a R. Ana Bilhar. Fonte: Google Maps. Disponível em https://www.google.com.br/maps/@-3.7315455,-38.4886678,3a,75y,274.74h,88.37t/data=!3m6!1e1!3m4!1s1c_ydfyIQn9BhgkWDowmFw!2e0!7i13312!8i6656. Consulta em 30/09/2018.

O limite oeste do CGV é formado pela Av. Sen. Virgílio Távora, que constitui atualmente, em conjunto com a Av. Dom Luís e a Av. Santos Dumont, as localizações dos endereços comerciais mais valorizados da cidade. Esta via, que somente foi prolongada até a orla marítima em época posterior ao voo de levantamento aerofotogramétrico de

1972⁶⁸, interliga o extremo norte do polígono, representado pela Av. da Abolição, até a Av. Pontes Vieira, ao sul, importante artéria de distribuição do tráfego na direção oeste (Figura 35).

A delimitação leste é marcada pela R. Manuel Jesuíno, que margeia o Riacho Maceió, desde a altura da R. Tavares Coutinho, até a R. Álvaro Correia. Da mesma forma que a Av. Sen. Virgílio Távora, a cartografia de 1972 mostra esta via obstruída na altura da Rua Sen. Machado, antes de chegar à orla marítima, por um casario que remontava à época em que existia o Mucuripe da direita e da esquerda⁶⁹, externamente à área do CGV. O prolongamento da R. Manuel Jesuíno até a Av. Beira Mar, recebeu o nome de R. Tereza Hinko, ao norte da Av. da Abolição, ladeando o Riacho Maceió, e provocou o início da retirada dessas casas tradicionais do Mucuripe, que posteriormente foram completamente eliminadas, com a obra da Operação Urbana Consorciada (OUC) do Riacho Maceió⁷⁰.

Margeando o trecho sudeste do CGV, a Av. Almirante Henrique Saboia (Via Expressa) acompanha uma parte do trajeto da Via Férrea Parangaba-Mucuripe, estabelecendo a conexão entre o porto do Mucuripe e as rodovias CE-040 e BR-116. Esta via também sedia, nas vizinhanças imediatas do CGV, a mais movimentada estação de distribuição de transporte coletivos da cidade – o Terminal do Papicu, que opera com aproximadamente 300 mil passageiros/dia e 54 linhas de ônibus e tem integração com a Linha Leste do VLT, com os demais terminais de Fortaleza e com a estação de bicicletas compartilhadas do Bicicletar.

2.1.2 ESTRUTURA FUNDIÁRIA

Na distribuição administrativa da capital, a área que corresponde ao CGV, conforme já mencionado, está distribuída em quatro bairros distintos - a própria Varjota, Aldeota, Meireles e Mucuripe.

⁶⁸ Esta avenida prolongada na direção norte até a Av. Beira Mar, somente aparece na cartografia de 1995.

⁶⁹ Conforme já abordado no capítulo anterior, em época anterior à construção do porto, o Mucuripe da esquerda era o dos pescadores, das jangadas, das casas na faixa de areia na beira do mar e o da direita eram as terras de Manuel Jesuíno, no alto da duna.

⁷⁰ O Riacho Maceió, neste trecho, perto de sua foz, recebeu obra de requalificação em 2015, através de uma Operação Urbana Consorciada, sendo denominada a área de Parque Otacílio Teixeira Lima Neto (ou Parque do Bisão, como era conhecido o arquiteto, autor do projeto do parque, morto antes de sua inauguração).

Há que se considerar, na presente análise, que os bairros não refletem meras divisões fisiográficas da cidade. Ao contrário, são representações geográficas com características morfológicas, funcionais e identidade próprias, que reproduzem no espaço urbano as fronteiras sociais e constituídas como “um organograma do poder e da sociedade”, segundo Panerai (2006, p.16).

Ainda conforme Panerai (2006, p. 79), é a estrutura fundiária que determina a conformação dos bairros, exercendo influência direta em sua morfologia, pela conservação do seu traçado ao longo do tempo: “...é a permanência do parcelamento que faz com que se conserve a homogeneidade de um bairro, ao limitar os tipos de edificação que lá podem ser construídos.”

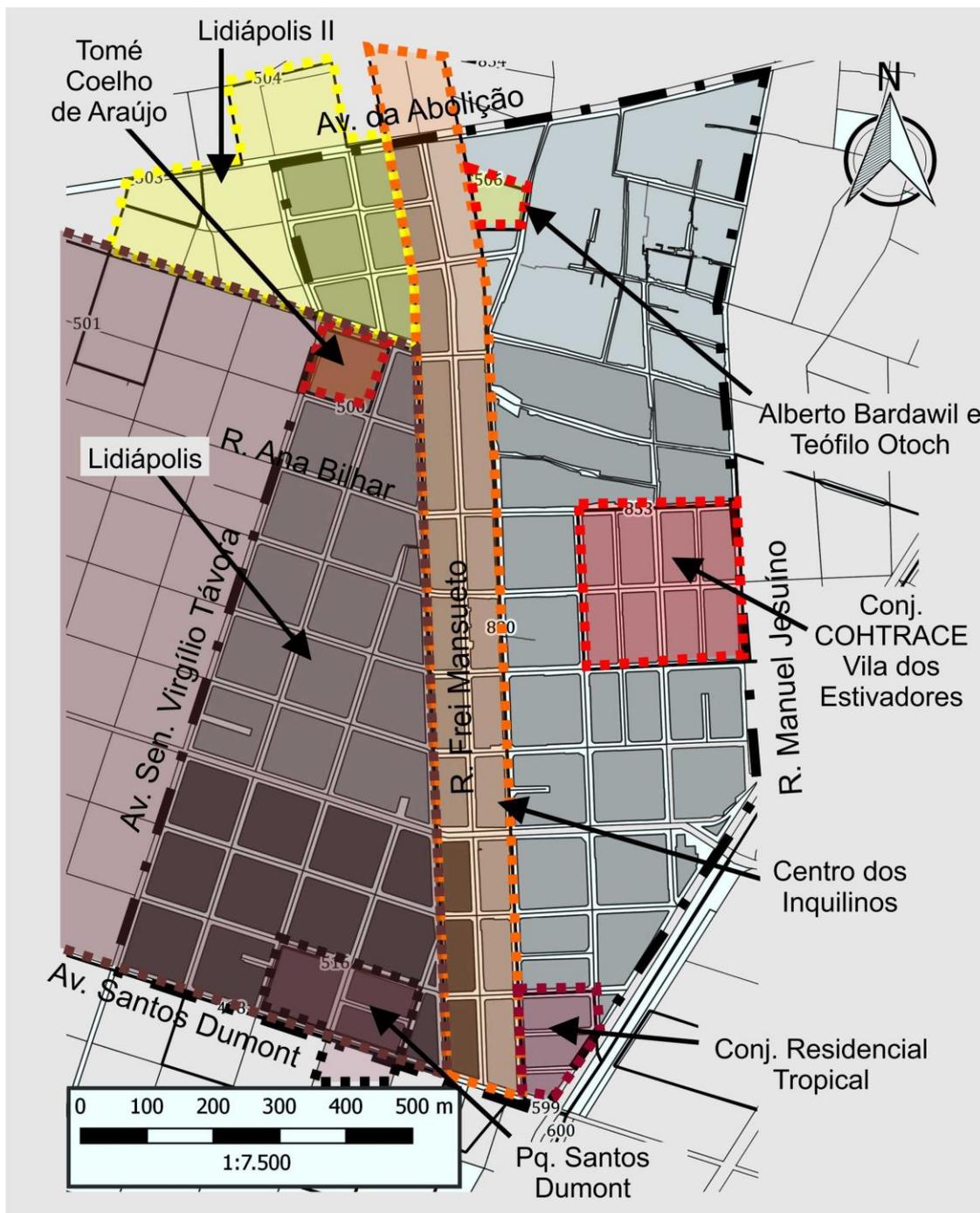


Figura 41: Mapa produzido pela autora sobre cartografia de 2010, mostrando a delimitação do CGV e os diversos parcelamentos que compuseram suas quadras. Fonte: Secretaria Municipal das Finanças, cadastro do IPTU, 13/12/2016. SEFIN-PMF.

Ainda sobre a estruturação fundiária e os processos históricos da produção urbana, Rossi (2001, p. 210) analisa:

... através do estudo das propriedades nas séries históricas cadastrais, podemos levantar a evolução da propriedade com base em certas tendências econômicas, a aquisição das áreas pelos grandes grupos financeiros que, quando ocorre, determina o fim da fragmentação dos lotes e a formação de grandes áreas disponíveis para conjuntos completamente diferentes.

À luz dessa reflexão, considerando a heterogeneidade da área analisada, dividida em quatro bairros, passou-se a averiguar a constituição fundiária do CGV, formada por diversos processos de parcelamento e por assentamentos não formalizados, desde os anos 1930 até a década de 1970.

Os parcelamentos formais, registrados nos anais da administração pública municipal, contemplando a doação das áreas públicas e registrados em Cartórios de Imóveis foram os seguintes:

- Loteamento Lidiápolis (aprovado em 1931),
- Loteamento Centro dos Inquilinos (aprovado em 1938),
- Loteamento Lidiápolis II (aprovado em 1940),
- Vila dos Estivadores (aprovado em 1940),
- Loteamento de Alberto Bardawil e Teófilo Otoch (aprovado em 1945),
- Loteamento da quadra de Tomé Coelho de Araújo (aprovado em 1948) – quadra originária do Lidiápolis,
- Conjunto Residencial Parque Santos Dumont (aprovado em 1971) - quadras originárias do Lidiápolis,
- Conjunto Residencial Tropical (aprovado em 1970).

Além dos parcelamentos formais, a área analisada é também composta por terrenos que foram sendo desmembrados informalmente, à revelia da legislação urbanística, muitas vezes sem respeitar o alinhamento desejável das vias e as dimensões mínimas dos lotes. No exame da documentação cartorial dos parcelamentos, foi verificado que as terras a leste da R. Delmiro Gouveia eram todas originalmente de propriedade de Manuel Jesuíno da Costa⁷¹.

⁷¹ Essa informação aparece na Certidão do Loteamento Centro dos Inquilinos do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza, datada de 07/06/1926, e na documentação relativa ao loteamento Terras do Mucuripe, de propriedade do deputado José Colombo de Souza (fora da área em estudo, mas trata-se de terreno contíguo, à leste, do CGV), datado de 1955, onde está relatado que o imóvel é oriundo da partilha dos seus bens.

Dessa forma, fez-se relevante o exame dos parcelamentos acima mencionados, de forma a identificar as razões pelas quais a área estudada resultou em uma composição com tal variedade de usos e características e buscar a relação entre a estrutura fundiária, os bairros e as atividades gastronômicas desenvolvidas a partir da década de 1980.

- PRIMEIROS LOTEAMENTOS: LIDIÁPOLIS⁷² E CENTRO DOS INQUILINOS

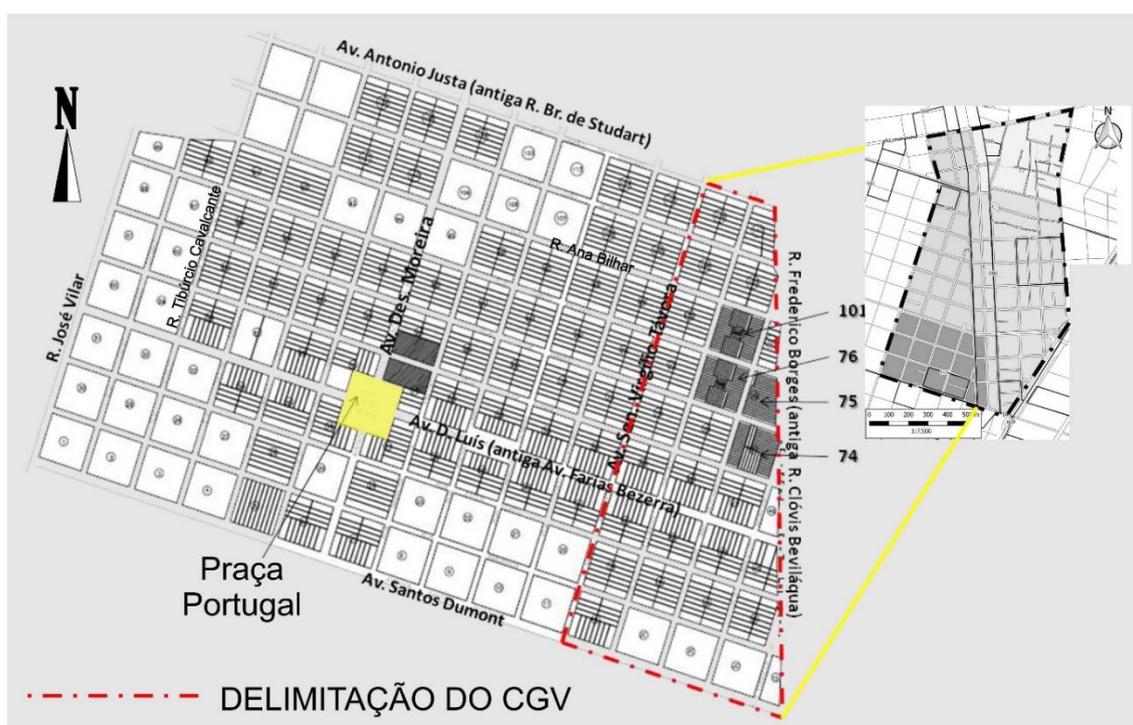


Figura 42: Quadras e lotes do Loteamento Lidiópolis. Fonte: Plantas de Loteamentos georreferenciados pela COURB-SEUMA, Prefeitura Municipal de Fortaleza – SEUMA-PMF. 13/12/2016.

Apesar de aprovado em 1931, conforme já mencionado no Capítulo 1, o Loteamento Lidiópolis aparece somente na cartografia de 1945, que mostra suas quadras tracejadas, um indicativo de que as vias ainda não estavam plenamente implantadas e edificadas⁷³. A ocupação dessas quadras demorou décadas para ser concretizada, em virtude, principalmente, da não pavimentação das ruas internas, que se apresentavam em seu terreno natural, de areia solta, dificultando o acesso aos lotes. O exame da referida cartografia de 1945 evidência que, naquela ocasião, havia ocupação nas quadras ao longo das Av. da Abolição e Santos Dumont, e da Av. Des. Moreira, elo de ligação importante entre as duas vias citadas, e sede do Quartel da 10ª Companhia de Transmissões do

⁷² Lançado em 1931, como Lydianópolis Nova Cidade.

⁷³ Somente na cartografia de 1970 suas quadras aparecem ocupadas.

Exército⁷⁴. A leste da Av. Des. Moreira, as quadras do Lidiópolis estavam praticamente vazias.

Esse parcelamento pioneiro, que originou o Bairro Aldeota⁷⁵, tinha caráter claramente especulativo, pois apostava em duas vertentes indicadoras de valor potencial da terra: seu limite sul, formado pelo futuro prolongamento da Av. Santos Dumont que a esta época limitava-se à altura da R. Silva Paulet, e seu limite norte, formado pela Av. da Abolição, caminho recém-aberto para o porto em construção, no extremo leste da cidade de então, e endereço de inúmeras chácaras da praia do Meireles.

Dando continuidade ao desenho em xadrez projetado por Herbster para o núcleo central da cidade no século XIX, as 136 quadras deste loteamento apresentavam-se com dimensões regulares de 100m x 100m, divididas, em sua maioria, em frações com testada de 11,00m nos meios de quadra⁷⁶ e direcionados no sentido leste-oeste, sobre um relevo relativamente plano (Figura 42).

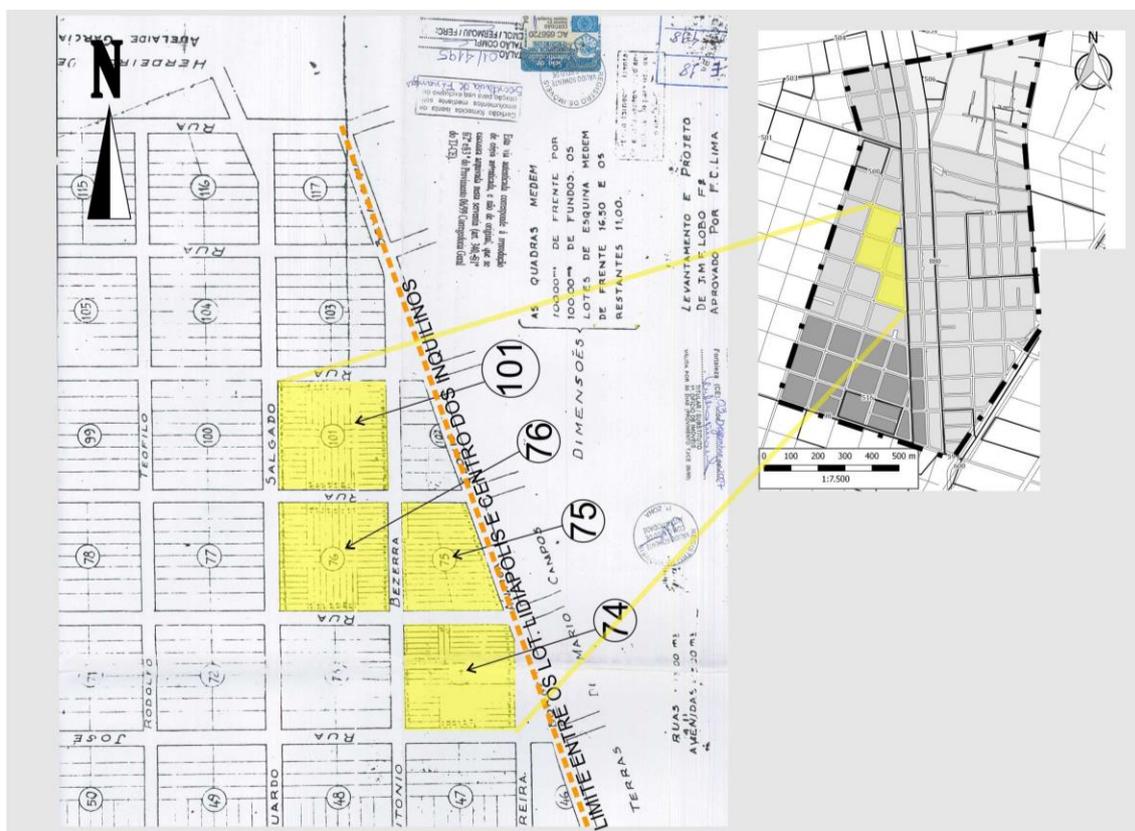


Figura 43: Cartografia sobre planta original mostrando quadras e lotes atípicos do Loteamento Lidiópolis,

⁷⁴ Atualmente, sede do Círculo Militar de Fortaleza, agremiação social dos militares.

⁷⁵ Este loteamento tinha como limite oeste a R. Tibúrcio Cavalcante e leste a R. Frederico Borges, se avizinando com o Loteamento Centro dos Inquilinos.

⁷⁶ Os lotes de esquina tinham aproximadamente 16,50m de frente.

nas imediações do Loteamento Centro dos Inquilinos. em cópia da planta registrada pelo Cartório de Registro de Imóveis em 1931. Fonte: Cartografia histórica da COURB-SEUMA-PMF. 13/12/2016.

Esse padrão de divisão dos lotes apresentava apenas duas exceções:

- A primeira, formada por aquelas quadras cujos lotes eram lindeiros à Av. Dom Luis, onde passavam a ter orientação norte-sul, voltadas para aquela via que se prenunciava importante desde o projeto, na qual o cruzamento com a Av. Des. Moreira era assinalado pela Praça Nunes Weyne (posteriormente denominada Praça Portugal);

- A segunda, formada pelas quadras 74, 75, 76 e 101 (Figura 43), cujas parcelas eram voltadas tanto num sentido, como no outro, apresentavam dimensões de testada que correspondiam à metade dos lotes tradicionais do empreendimento, ou seja, 5,50m de frente, por fundos variáveis conforme a sua posição dentro da quadra. Essas quadras eram contíguas ao Loteamento Centro dos Inquilinos, que seria lançado apenas em 1938.

Uma vez que não há como investigar as razões pelas quais se tratou de forma diferenciada as quadras 74, 75, 76 e 101 (Figura 43), e tendo-se identificado através da cartografia histórica da PMF que tais quadras foram divididas desde a versão original do projeto, com esta configuração de lotes diminuídos, pressupõe-se que o empreendedor tenha identificado que no limite leste da sua gleba já havia ocupação por população de baixa renda, a quem se direcionava a venda dos lotes de tamanho e valor reduzido.

Ao contrário do elitizado Loteamento Lidiápolis, o Loteamento Centro dos Inquilinos (Figura 44), que era descrito no registro cartorial de 1938, como sendo localizado no bairro “Lidiápolis Varjota”, destinava-se à camada assalariada de baixa renda. O empreendimento foi lançado inicialmente como Loteamento Avenida 16 de março, o que também denominava a sua via principal (depois redefinida como R. Frei Mansueto). Posteriormente, ficou conhecido e oficializado pelo nome da empresa que comercializava os lotes, Centro dos Inquilinos, que funcionava no prédio da Fênix Caixeiral⁷⁷, entidade de classe que congregava várias categorias profissionais, em especial os caixeiros ou comerciários de Fortaleza. Convenientemente, lá se encontrava instalado também o Banco de Crédito Caixeiral, que facilitava o financiamento dos imóveis, vendidos em prestações suaves àquela classe trabalhadora. Além disso, a venda

⁷⁷ No mesmo edifício, funcionavam outros serviços destinados ao público trabalhador do comércio e suas famílias, como assistência médica e odontológica, biblioteca, escola de comércio (cursos profissionalizantes) e o Banco de Crédito Caixeiral (Sociedade Cooperativa de Responsabilidade Limitada).

dos terrenos ainda tinha outra atratividade para o público-alvo a que se destinava: por serem considerados fora dos limites da cidade, não incidia sobre a transmissão dos imóveis qualquer imposto.

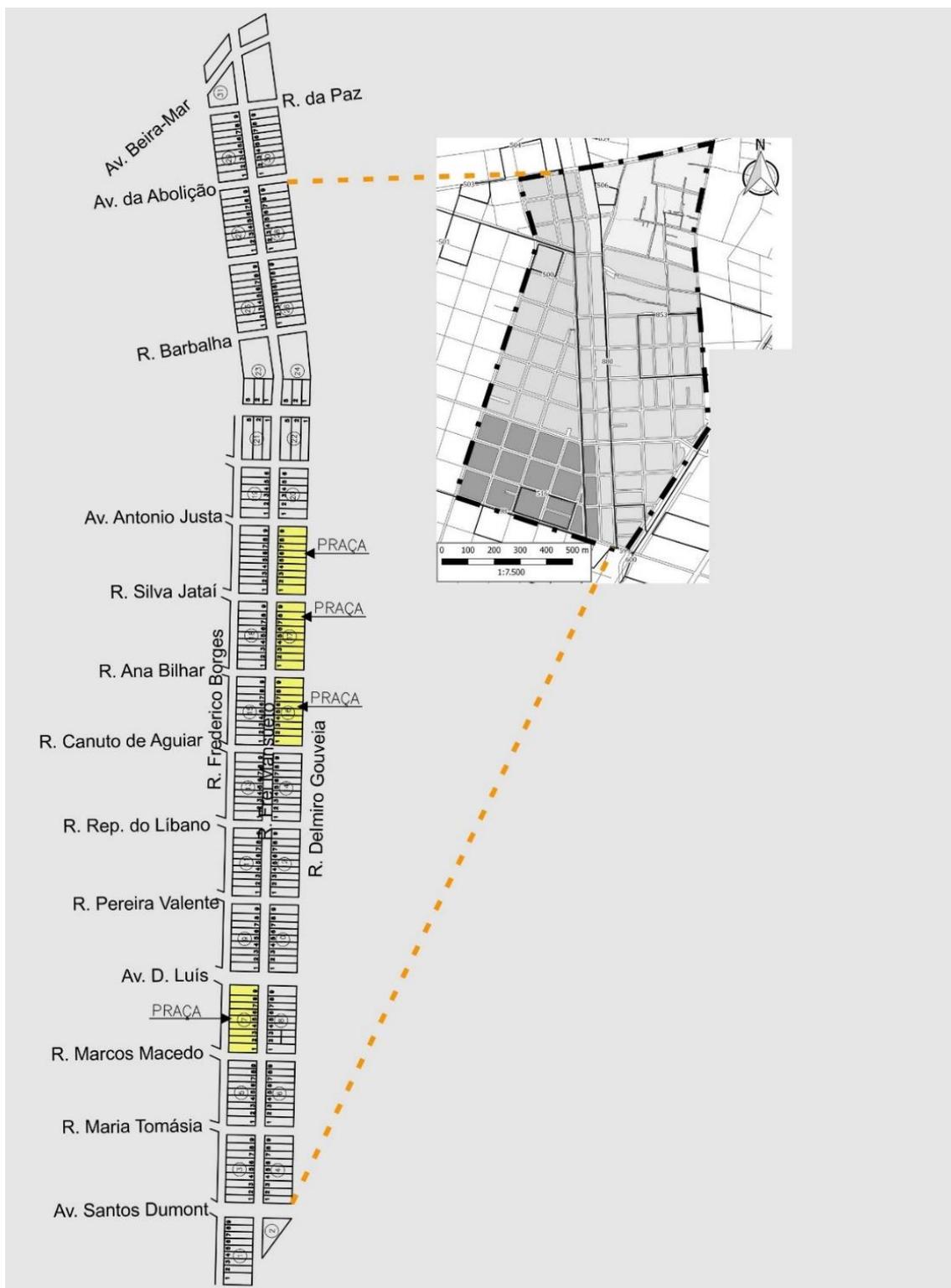
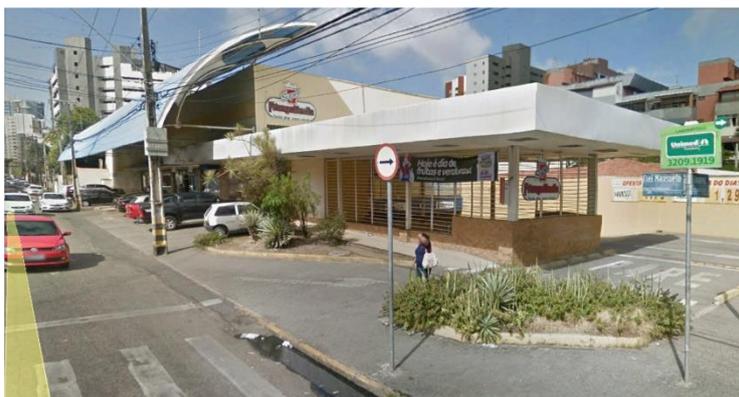


Figura 44: Planta georreferenciada das quadras e lotes do Loteamento Centro dos Inquilino, as quadras amarelas foram registradas como áreas públicas. Fonte: Plantas de Loteamentos georreferenciados pela COURB-SEUMA, Prefeitura Municipal de Fortaleza – SEUMA-PMF. 13/12/2016.



Quadra 16: esquina das ruas Frei Mansueto e Canuto de Aguiar/Tavares Coutinho.



Quadra 17: esquina das ruas Frei Mansueto e Ana Bilhar.

Quadra sem numeração: esquina da rua Frei Mansueto e Av. Antonio Justa.



Quadra 07: esquina da Rua Frei Mansueto e Av. Dom Luís.

Figura 45: Quadras do Loteamento Centro dos Inquilinos que deveriam originalmente ser praças. Fonte: Google Street View. Consulta em 04/10/2018.

Conforme a Certidão do Registro de Imóveis da 1ª Zona, a gleba comprada por Mário Campos em 1926 tinha área de 180.000m² e largura total de 100,00m, que foi

desmembrada em quadras com 44,00m de profundidade com duas frentes: uma para a R. Frei Mansueto, que já aparecia pavimentada na cartografia de 1945, interligando a Av. Santos Dumont até a praia e a outra para a R. Frederico Borges, à época já aberta, (era o limite leste do Lidiópolis), ou para a R. Delmiro Gouveia, ainda não implantada na ocasião.

Das 32 quadras do Loteamento Centro dos Inquilinos, 4 delas foram registradas como áreas públicas (praças): 3 quadras contíguas, entre as ruas Frei Mansueto e Delmiro Gouveia, ao sul da Av. Antônio Justa e a quarta localizava-se na Av. D. Luís, entre as ruas Frei Mansueto e Frederico Borges (Figura 44 e 45). As 3 primeiras correspondiam a uma área de potencial alagamento, nas imediações da Vila dos Estivadores (quadras 16, 17 e quadra sem numeração).

De acordo com Maria Estela Marques Dantas, moradora da Varjota desde 1962, o terreno que ficava entre a Vila dos Estivadores e o fundo dos lotes da R. Frei Mansueto, ao sul da R. Ana Bilhar, era uma várzea⁷⁸, onde os moradores jogavam futebol nos períodos de estiagem, e, durante o inverno, transformava-se numa grande lagoa.

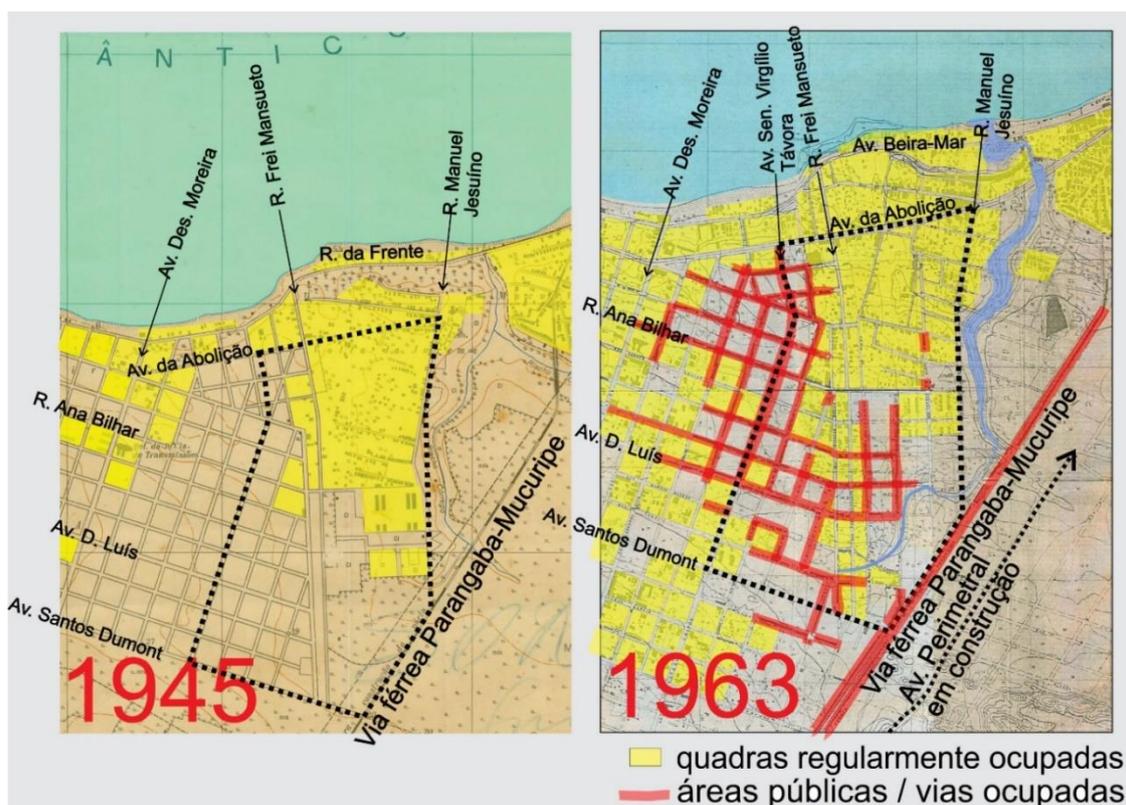


Figura 46: Ocupação comparativa das quadras do CGV. Mostrando áreas inicialmente ocupadas nas

⁷⁸ Confirmando a narrativa da moradora, observa-se que o referido trecho estava ainda desocupado na cartografia de 1963 (Figura 36).

imediações da Av. da Abolição e ao longo da porção norte da R. Frei Mansueto, até a altura da R. Ana Bilhar. Duas décadas depois, pode-se constatar pela cartografia de 1963, que a ocupação foi bastante ampliada, tanto no Centro dos Inquilinos, como das áreas públicas (ruas) ao redor das áreas ainda não ocupadas do Lidiópolis. Fonte: Cadastro Histórico da COURB-SEUMA-PMF. 13/12/2016.

Porém, apesar de terem sido configuradas, no registro imobiliário do parcelamento como áreas integrantes do patrimônio da municipalidade, estas quadras foram loteadas e vendidas posteriormente pelo empreendedor. Conforme se pode identificar (Figura 46) na cartografia de 1963, estas quadras já mostravam ocupação e na ortofoto do voo de 1972, aparecem edificadas⁷⁹.

⁷⁹ Através de diversos processos tramitados na PGM, alguns proprietários tiveram que pagar indenização à municipalidade, vide como exemplo o processo nº3560/92-PGM, referente à propriedade dos lotes 6, 7, 8, 9 e 10 da quadra 7, que foi concluído em 18/12/2012, com um acordo que pôs fim ao litígio, que tramitava no juízo fazendário da capital, contra Francisco Cardoso Linhares, no qual este se comprometeu a pagar o valor total de R\$500.000,00 (quinhentos mil Reais), mais custas processuais de R\$50.000,00 (cinquenta mil Reais).

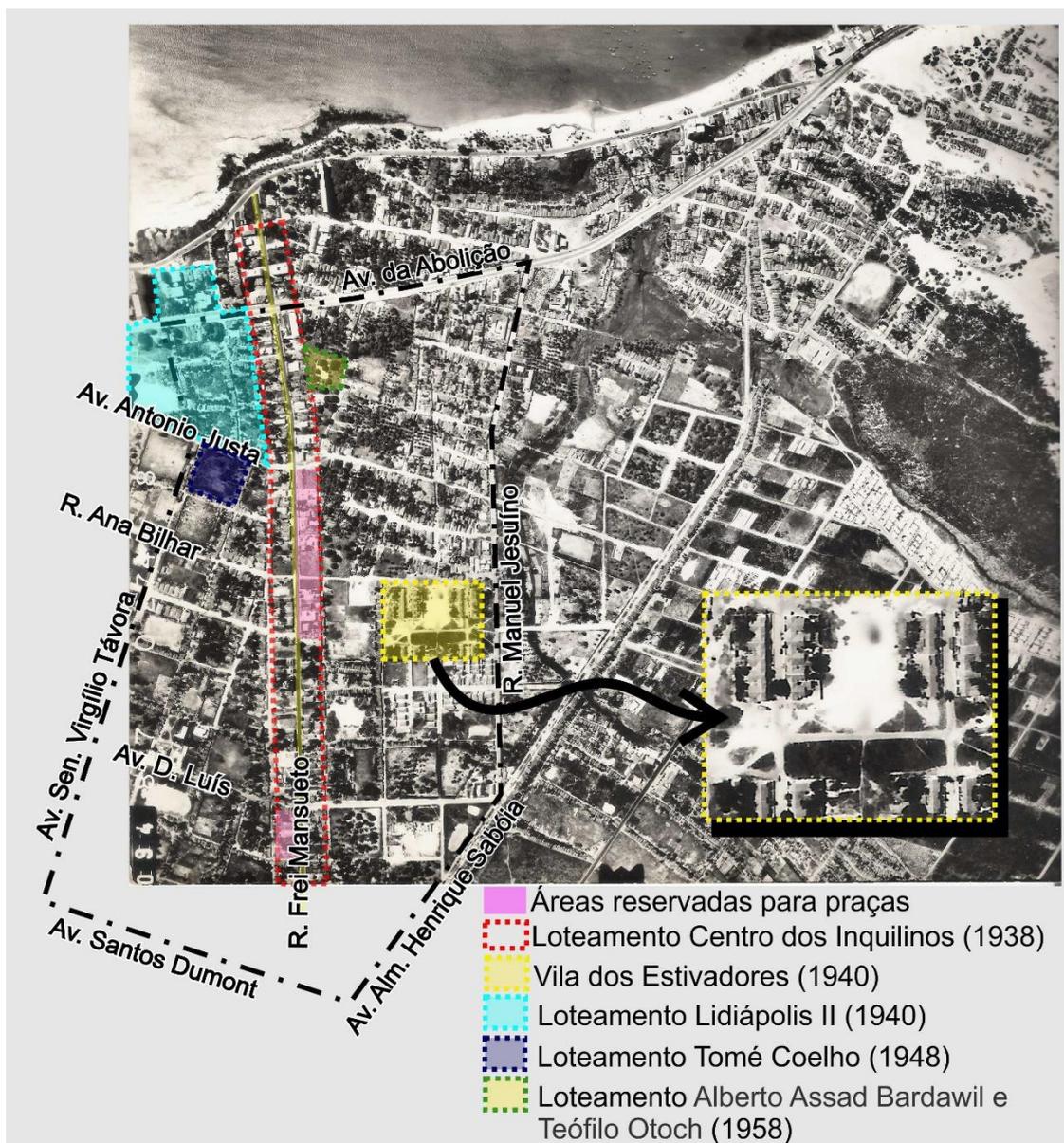


Figura 47: Ortofoto do voo de 1972, mostrando a Vila dos Inquilinos e localização do Loteamento Lidiópolis II, parcialmente inserido no CGV. Fonte: Arquivo histórico da COURB-SEUMA-PMF.

Além disso, o exame da cartografia de 1945 (Figura 46) mostra que, de forma geral, a ocupação das áreas regularmente loteadas aconteceu a partir da Av. da Abolição, no sentido sul, ao longo da R. Frei Mansueto (única via pavimentada), nas quadras do Centro dos Inquilinos e nas quadras de lotes menores do Lidiópolis. A partir da cartografia de 1963, percebe-se que o Centro dos Inquilinos tem suas quadras quase totalmente ocupadas, enquanto no Lidiópolis identificam-se grandes áreas vazias e as quadras 74, 75, 76 e 101 (de lotes menores) edificadas. Uma possível interpretação para esses dados relativos à ocupação territorial diz respeito ao público a quem era direcionado: os compradores dos imóveis do Loteamento Centro dos Inquilinos eram da classe trabalhadora, comerciários ou de profissões assemelhadas, que provavelmente não tinha

automóvel próprio e cujo imóvel, financiado em prestações, era sua única propriedade, no subúrbio da cidade; já o comprador dos lotes do Lidiápolis aspirava morar no bairro nobre da Aldeota, buscava maior conforto e *status*, tinha automóvel próprio (ou pretendia ter), e dependeria das vias pavimentadas para sua circulação.

A importância da análise desses dois empreendimentos para a compreensão da composição da área reside no fato de que, nos lotes 74, 75, 76 e 101 do Lidiápolis e nas quadras do Centro dos Inquilinos, especialmente ao longo da R. Frederico Borges, está localizada a maior parte dos estabelecimentos gastronômicos do CGV, conforme será visto em maior detalhe mais à frente deste capítulo.

- DEMAIS LOTEAMENTOS

Um segundo trecho do Lidiápolis (Meireles) foi lançado em 1940, em terreno contíguo ao Lidiápolis original, inserido em parte na área do CGV. A análise da cartografia de 1945 (Figura 46) mostra que a ocupação dessas quadras se deu, nessa época, praticamente, apenas nos lotes lindeiros à Av. da Abolição, situação que permanece até a cartografia de 1963.

Na mesma época, foi construída a Vila Antônio Ferreira Filho, que ficou conhecida como Vila dos Estivadores, destinada àquela camada de trabalhadores do porto. Esse conjunto, com cerca de trinta unidades residenciais, que aparece na cartografia de 1945 (Figura 47), foi construído em um terreno oriundo das propriedades do Coronel Manuel Jesuíno, em área sujeita a inundações nas épocas de transbordamento do Riacho Maceió. Nesta pesquisa, na pequena documentação encontrada sobre o conjunto, as informações versam sobre a pobreza da população ali instalada, sobre a carência de infraestrutura do local, ausência de iluminação pública e pavimentação. Nos depoimentos dos antigos moradores, a citação mais marcante é sobre o areal solto que, levado pelos ventos fortes, era fonte de constantes incômodos e sobre o campo de futebol na área posterior das casas, usado nos tempos de seca. Essa vila resiste até os dias atuais (Figura 49 e 50), com as unidades reformadas ou modificadas, mas com a estrutura fundiária pouco alterada, e que, em sua maioria, ainda tem função residencial ou uso misto (residencial e comercial).

Em 1948 foi colocada à venda uma quadra inteira, oriunda do Loteamento Lidiópolis, localizada na Av. Sen. Virgílio Távora (então denominada de Av. Estados Unidos), esquina com a Av. Antônio Justa, pelo empresário Tomé Coelho de Araújo (Figura 46). A quadra, que originalmente tinha lotes no sentido leste-oeste, foi lembrada e teve seu desenho alterado, com a nova divisão dos lotes voltados no sentido norte-sul, para a Av. Antônio Justa.

Outro pequeno empreendimento imobiliário foi registrado em nome de Alberto Assad Bardawil e Teófilo Otoch, em 1958 - um terreno localizado à R. Delmiro Gouveia, na quadra cujo limite norte era a Av. da Abolição, com fundos correspondentes às do Loteamento Centro dos Inquilinos (Figura 48). O terreno foi parcelado em 16 lotes, cada um com aproximadamente 12,00m de frente por fundos variáveis, conforme a sua posição, entre 20 e 30,00m, com acesso aos lotes através de duas servidões⁸⁰.

Aparentemente, as vendas dos lotes dos empreendimentos de Tomé Coelho de Araújo e de Alberto Assad e Teófilo Otoch não se viabilizaram, o que pode ter facilitado a sua verticalização: enquanto na ortofoto de 1973 não se percebe ocupação das quadras, duas décadas depois, na aerofotogrametria subsequente (Figuras 48), estão plenamente ocupadas, com edificações verticalizadas (Figuras 53).

⁸⁰ Servidão é uma passagem de uso público, através do terreno de propriedade particular.

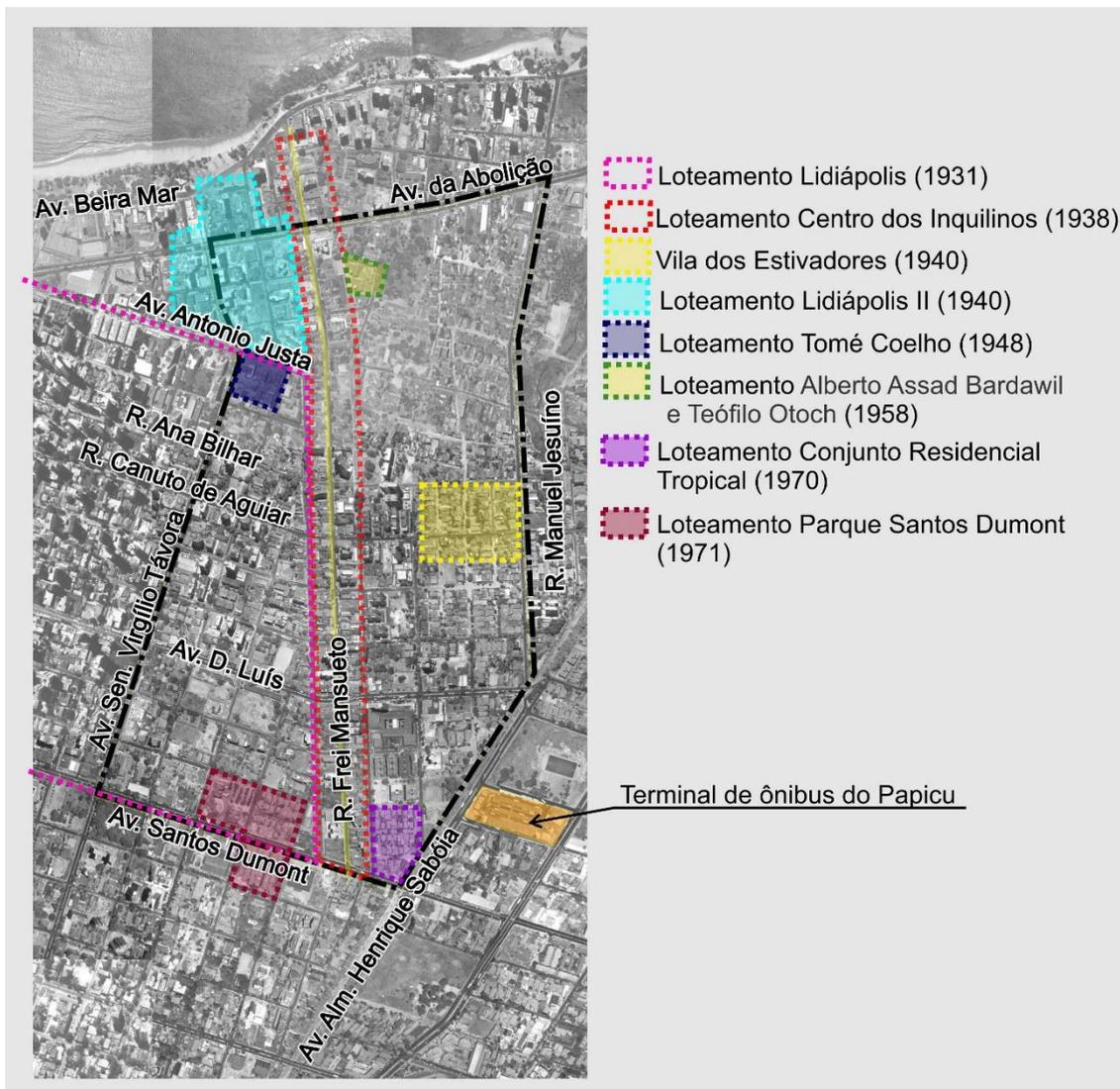


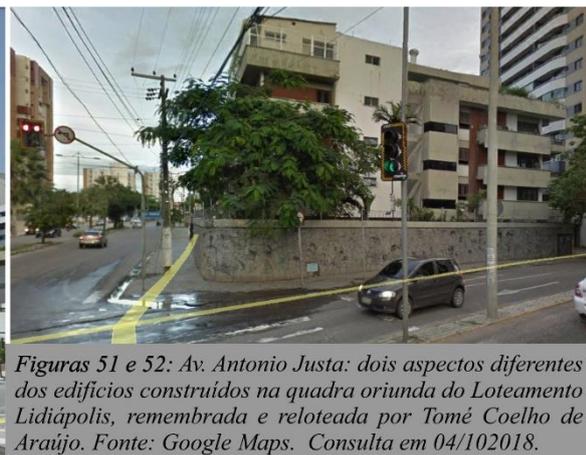
Figura 48: Ortofoto do voo de 1995, mostrando os parcelamentos que incidem no CGV. Fonte: Arquivo histórico da COURB-SEUMA-PMF.



Figura 49: R. Castro Monte mostrando os imóveis originários da Vila dos Estivadores. Fonte: Google Maps. Consulta em 04/10/2018.



Figura 50: R. General Dutra, mostrando os imóveis oriundos da Vila dos Estivadores. Fonte: Google Maps. Consulta em 04/10/2018.



Figuras 51 e 52: Av. Antonio Justa: dois aspectos diferentes dos edifícios construídos na quadra oriunda do Loteamento Lidiópolis, lembrada e reloteada por Tomé Coelho de Araújo. Fonte: Google Maps. Consulta em 04/10/2018.

No início da década de 1970, dois empreendimentos incidiram sobre a área em estudo: o Conjunto Residencial Tropical (1970) e o Parque Santos Dumont (1971).

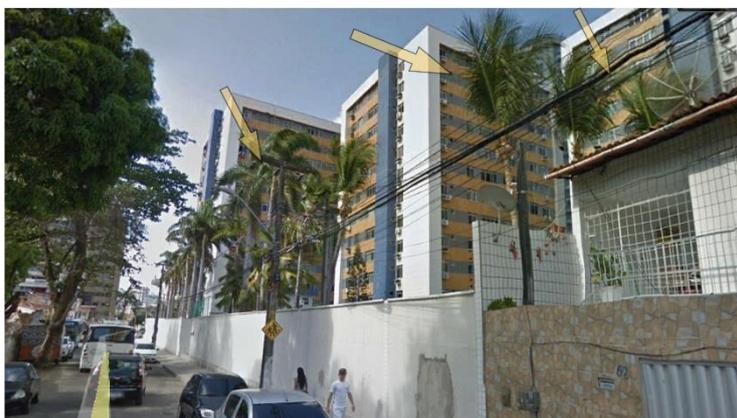


Figura 53: R. Pedro Rufino, condomínio residencial com três edifícios construídos no imóvel de Alberto Assad Bardawil e Teófilo Otoch. Fonte: Google Maps. Consulta em 05/10/2018.



Figura 54: R. General Eurico mostrando os imóveis originários do Conjunto Residencial Tropical, vendo-se ao fundo a estação elevada do VLT. Fonte: Google Maps. Consulta em 04/10/2018.



Figura 55: R. Aluisio, mostrando os imóveis oriundos do Conjunto Residencial Tropical. Fonte: Google Maps. Consulta em 04/10/2018.

O primeiro, Loteamento Conjunto Residencial Tropical (Figuras 54 e 55), empreendimento da Imobiliária Waldyr Diogo, localizado na confluência da Av. Santos Dumont e a Av. Alm. Henrique Saboia (Via Férrea Parangaba-Mucuripe), dividia o terreno em 3 blocos e já reservava a faixa para a futura ampliação do sistema viário, ao longo da Av. Alm. Henrique Saboia. Os lotes tinham, em sua maioria, frente mínima de 12,00m, por 23,50m nas quadras 2 e 3 e profundidades variáveis na 1. As unidades que foram construídas à época permanecem até os dias atuais, modificadas, ampliadas, porém, em sua maioria, preservadas na sua estrutura fundiária original, tendo sido, em boa parte, transformadas em sedes de empresas comerciais e de serviços. Quanto às unidades voltadas para a Av. Santos Dumont, foram adaptadas às configurações que o uso comercial exigiu.

Quanto ao Loteamento Parque Santos Dumont, de propriedade da empresa SOCEPLAN⁸¹ – Sociedade Cearense de Planejamento e Administração⁸², foi aprovado em 1971, formado por 3 quadras, sendo 2 delas inseridas na área em estudo.

⁸¹ Informação constante do acervo técnico da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano - COURB-SEUMA-PMF.

⁸² Dirigida pelo jovem arquiteto gaúcho Rogério Fróes, que lançou, na mesma época, o Conjunto Habitacional Cidade 2.000.



Figura 56: R. Arquiteto João Braga Lima mostrando os imóveis originários do Parque Santos Dumont, vendo-se ao fundo os edifícios Demoiselle e Bagatelle. Fonte: Google Maps. Consulta em 04/10/2018.



Figura 57: Av. Santos Dumont mostrando os imóveis originários do Parque Santos Dumont. Fonte: Google Maps. Consulta em 04/10/2018.



Figura 58: R. Maria Tomásia mostrando os edifícios Demoiselle e Bagatelle. Fonte: Google Maps. Consulta em 04/10/2018.

O Conj. Habitacional Jardim Iracema, com parte do Loteamento localizado fora do perímetro estudado, permanece até os dias atuais inalterado, com edifícios de apartamentos distribuídos em 6 blocos, de acordo com o projeto oficial. Em relação às demais, que foram originadas do Loteamento Lidiópolis, uma delas, que confina com a R. Mons. Catão a oeste, e com a R. Fonseca Lobo à leste, foi desmembrada, resultando em dois quarteirões menores, com 14 lotes cada (Figura 56), de tamanho 13,88m de frente, por 22,50m de fundos. Os lotes lindeiros à avenida foram descaracterizados, em função de seu potencial comercial (Figura 57), e os demais permanecem com a mesma estrutura fundiária. Porém, assim como no Loteamento Conjunto Residencial Tropical, a maioria dos imóveis foi transformada em sedes de empresas comerciais e de serviços; o terceiro quarteirão, localizado entre a R. Cel. Jucá e a R. Mons. Catão, foi inicialmente aprovado para sediar um outro conjunto habitacional, nos mesmos moldes do Jardim

Iracema. Posteriormente, porém, teve seu projeto modificado, passando a abrigar os edifícios Demoiselle e Bagatelle (Figura 58), que apresentavam gabarito diferenciado do usual à época (construções com 4 ou 5 pavimentos), liberando o terreno e verticalizando a edificação em 15 pavimentos.

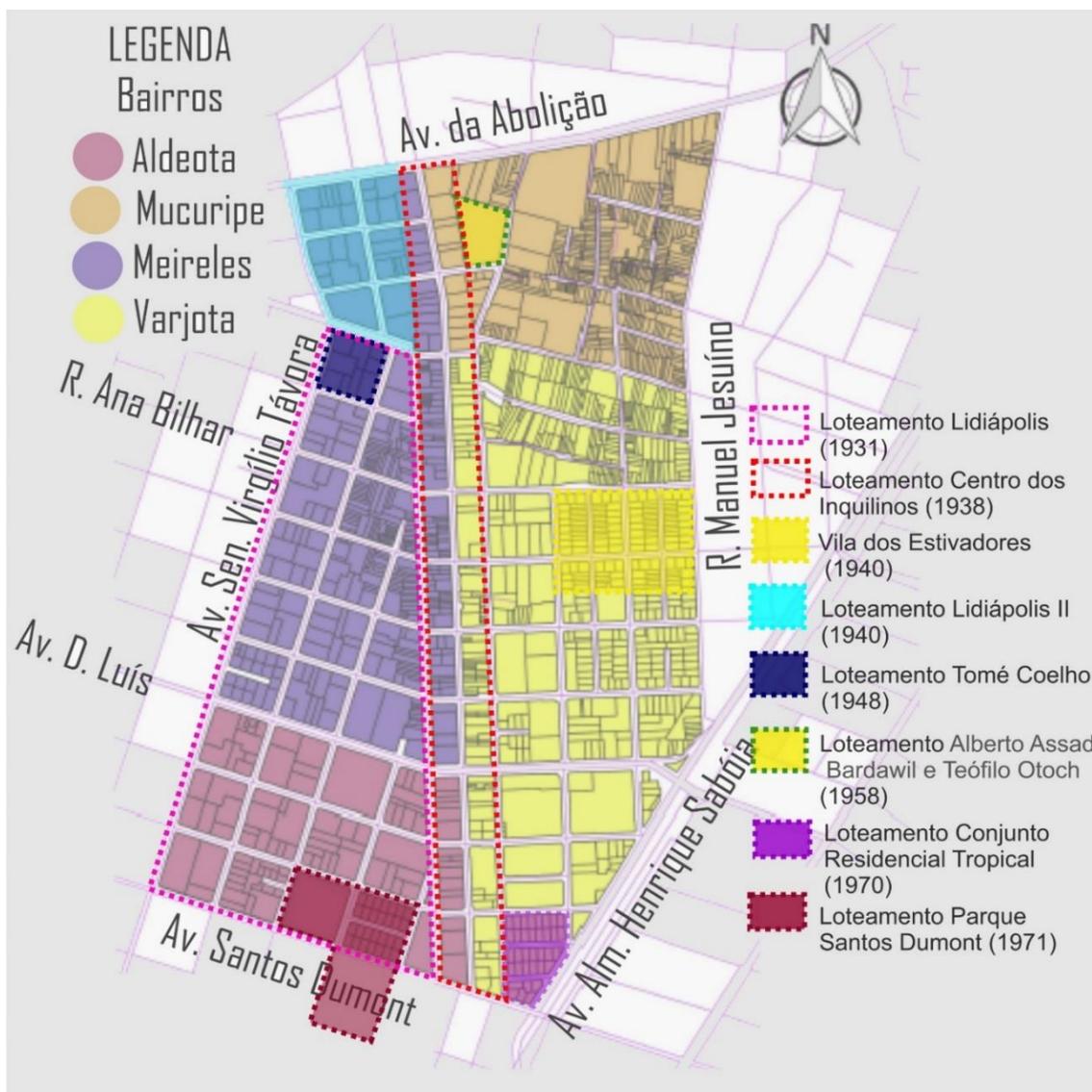


Figura 59: Mapa produzido pela autora sobre cartografia de 2010, mostrando a delimitação do CGV, seus bairros e os diversos parcelamentos que compuseram suas quadras. Fonte: Secretaria Municipal das Finanças, cadastro do IPTU, 13/12/2016. SEFIN-PMF.

Edifícios acima de 10 pavimentos passaram a surgir então, classificados como Projetos Especiais, desafiando a legislação urbana com vistas a liberar o gabarito nas áreas residenciais, o que somente seria permitido mais tarde, com o Plano Diretor de 1979

(Lei nº5122-A/79)⁸³. De acordo com Cavalcante e Barroso (2016, p.11),

O primeiro caso ocorreu com o Conjunto Residencial Parque Santos Dumont, aprovado em 1973, mais conhecido pelo nome de suas torres, edifícios Bagatelle e Demoiselle, composto por duas torres em forma de “H” com quatro unidades por andar em 15 pavimentos sobre pilotis, em uma quadra aberta de 10.000 m², em substituição à ocupação usual com edifícios horizontais que possuíam térreo e mais três pavimentos de apartamentos.

Em função de sua implantação na quadra, com baixa densidade e grande fluidez na transição do espaço público para o privado, os edifícios Bagatelle e Demoiselle (Figura 58) se tornaram um ponto referencial na Av. Santos Dumont e, apesar de atualmente essa última característica ter sido modificada com a construção de cercamentos e muros no alinhamento do terreno (em toda a quadra), ainda assim percebe-se a condição singular desses edifícios em relação aos demais, do entorno.

O Loteamento Parque Santos Dumont foi o parcelamento de solo mais recente incidente sobre a área do CGV, construído em época na qual a Av. Santos Dumont seguia apenas até à altura da Av. Perimetral (atual Av. Eng. Santana Júnior), representando um marco na verticalização da região.

Na análise da relação entre estrutura fundiária e os bairros, pode-se verificar que os respectivos limites não são totalmente coincidentes. Porém é possível identificar algumas tendências: o Loteamento Centro dos Inquilinos é claramente um “divisor de águas” da área, em função da tipologia dos lotes, voltados no sentido leste-oeste (para a R. Frei Mansueto) e com testada reduzida. A oeste desta área, as quadras dos bairros do Meireles e da Aldeota concentram uma grande quantidade de edificações verticalizadas; ao leste, nas quadras do bairro Varjota, os lotes com construções horizontais ou com poucos pavimentos, são predominantemente residenciais. Ao norte da R. Ana Bilhar, observa-se a distribuição orgânica dos lotes, guardando homogeneidade em seus tamanhos variados e arruamento irregular, muito embora o limite do bairro do Mucuripe se faça mais ao norte, apenas na continuação da Av. Antonio Justa.

A tipologia construtiva heterogênea desses bairros, os indicadores sociais e a

⁸³ Segundo Cavalcante e Barroso (2016, p. 15), “em março de 1979, a Lei nº 5.122 A instituiu a altura máxima de 12 pavimentos nos bairros da Aldeota e Meireles (Zonas de Alta Densidade – ZR3) e 18 pavimentos na orla da Avenida Beira-mar.”

relação com a atividade gastronômica serão melhor examinados ainda no decorrer deste capítulo.

2.2 DADOS DEMOGRÁFICOS E INDICADORES SOCIAIS

O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) indica que os bairros que compõem o CGV estão entre os de melhor desempenho na capital. O IDH afere o atendimento às necessidades básicas dos seres humanos: de acesso ao conhecimento através do indicador Educação, de vida saudável através do indicador Longevidade e de padrão de vida digno através do indicador Renda. Assim, o IDH mais próximo de 1 é o mais desejável.

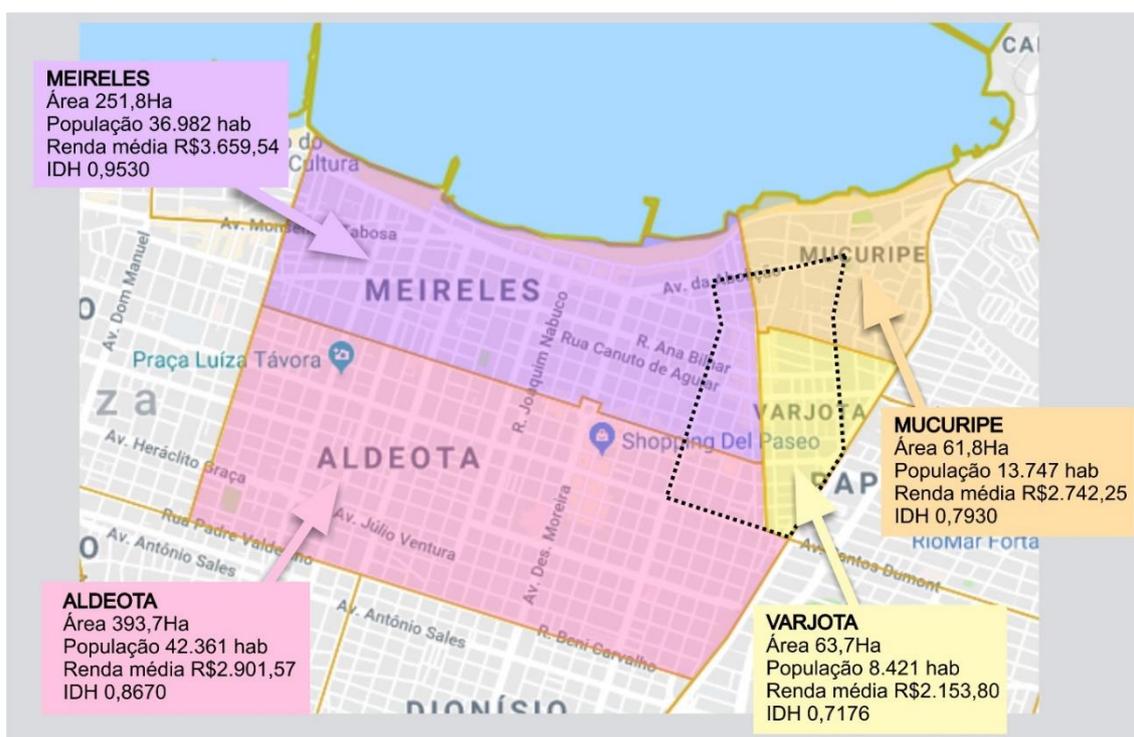


Figura 60: Mapa produzido pela autora sobre cartografia de 2010, mostrando a delimitação dos bairros e seus indicadores socio-demográficos sobre a cartografia da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente SEUMA-PMF. Dados do Laboratório de estudos da população da UECE para o ano 2000 - Disponível em http://www.uece.br/basededados/index.php?option=com_content&view=article&id=36:populacao-renda-media-dos-chefes-de-familia-em-salarios-minimos-por-bairros-fortaleza-1991-e-2000&catid=1:cattabpopulacao&Itemid=7. Consulta em 06/10/2018.

Com base nas informações do Censo de 2010, na capital, o IDH médio calculado para o ano 2010 é de 0,754, enquanto que, de acordo com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico (SDE-PMF), dentre os 119 bairros de Fortaleza, Meireles, Aldeota, Mucuripe e Varjota estão, respectivamente em 1º, 2º, 4º e 8º lugares com os índices mais altos (Figuras 60 e 61). O bairro do Meireles alcança também os melhores

resultados se avaliados quanto aos resultados específicos de IDH-Renda e IDH-Educação.

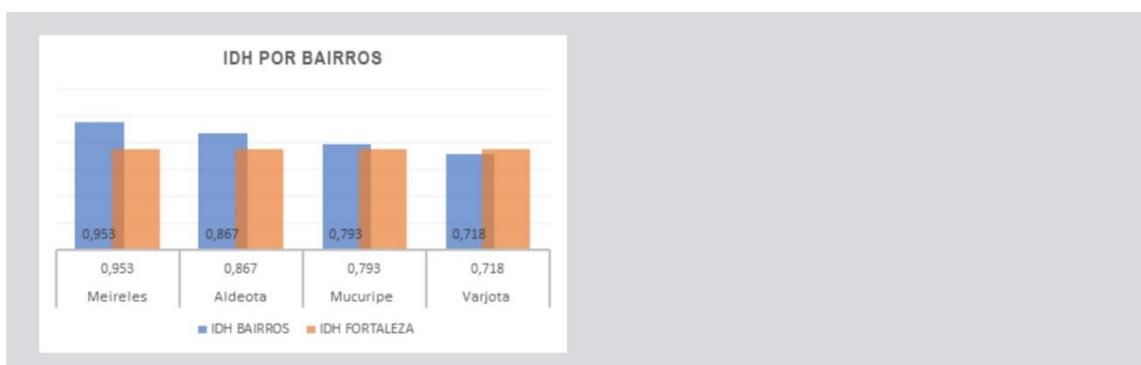


Figura 61: Gráfico comparativo entre o IDH médio da capital cearense e o IDH dos bairros que compõem o CGV. Dados da publicação de Desenvolvimento Humano por Bairro 2010, em Fortaleza - SDE-PMF.



Figura 62: Gráfico comparativo entre a renda média da capital cearense e a dos bairros que compõem o CGV, sendo o primeiro baseado nas informações do ano 2000 e o segundo, do ano 2010. Dados: IPECE. Disponíveis em <http://www.ipece.ce.gov.br/informe/informe%2042-ultimaversao.pdf>



Figura 63: Gráfico comparativo entre a renda média dos bairros que compõem o CGV, baseado nas informações comparativas dos anos 2000 e 2010. Dados: IPECE. Disponíveis em <http://www.ipece.ce.gov.br/informe/informe%2042-ultimaversao.pdf>

Com relação aos dados sobre a renda média dos domicílios por bairros, comparados ao valor médio da renda média da capital (Figura 62), que era de R\$610,48

em 2000 e R\$846,36 em 2010, Meireles, Mucuripe, Aldeota e Varjota se sobressaem, sendo o primeiro citado o que apresenta os valores mais altos. No gráfico confrontando os valores de renda média de cada um dos bairros do CGV, entre os anos 2000 e 2010 (Figura 63), verifica-se que a renda média dos domicílios na Aldeota aumentou, enquanto no Meireles diminuíram, até alcançar os valores próximos do índice do Mucuripe.

A área analisada está entre as que tem melhor infraestrutura urbana de Fortaleza. Dessa forma, nos bairros que formam o CGV, os valores de solo que servem como referência para o cálculo do IPTU (Figura 64) estão entre os mais altos da capital, concentrados no setor leste da cidade, predominantemente na orla marítima.

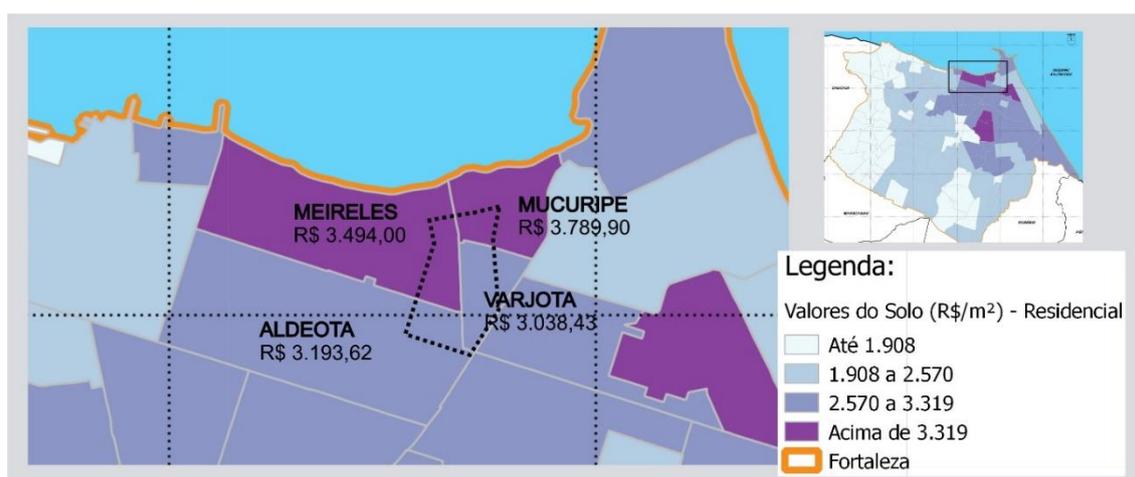


Figura 64: Mapeamento dos valores do solo por bairros. Fonte: Fortaleza em mapas, IPLANFOR-PMF. Disponível em: <http://mapas.fortaleza.ce.gov.br/#/>. Consulta em 06/10/2018.

Uma vez que a localização dos imóveis representa também os interesses de consumo das camadas de alta renda, das vantagens da acessibilidade para o consumo de serviços (comerciais, educacionais, de lazer e eventos) e atrativos do sítio natural, Villaça (1998, p.353) explica que, nas cidades litorâneas, em função da “oferta limitada de terrenos com frente para o mar e próxima a ele”, o alto valor da terra induz à construção de torres de apartamentos para a viabilização econômica da ocupação dos imóveis de localização privilegiada.

Uma vez demonstrado o diferencial de valor dos imóveis e da renda média dos bairros que formam o CGV em relação ao restante da cidade, será abordada a seguir a tipologia construtiva da área, buscando identificar se existe relação entre esses dados e a espacialização da massa construída.

2.3 TIPOLOGIA CONSTRUTIVA E DE USO

No que tange à divisão social do espaço residencial das cidades capitalistas, Correia (1995, p.59) explica que a tendência à uniformidade da população (em relação à renda, status ocupacional, instrução etc.) origina áreas sociais segregadas, ou seja, áreas com homogeneidade tipológica, que são reflexo da estratificação em classes sociais. O mesmo autor defende ainda que a habitação produzida é uma mercadoria que possui valor de uso e de troca, portanto, sujeita aos mecanismos de mercado e assim, “os terrenos com menores preços, pior localizados, serão utilizados na construção de residências inferiores, a serem habitadas pelos que dispõem de menor renda.”

No início de sua ocupação, conforme já mencionado, os novos bairros da Varjota e do Mucuripe eram considerados longínquos e suburbanos, local de moradia para os trabalhadores do mar e suas famílias e para os operários do porto (Vila dos Estivadores) e, logo em seguida, para os compradores dos lotes do Centro dos Inquilinos (caixeiros e trabalhadores assalariados do comércio e serviços gerais). A ausência de infraestrutura de iluminação pública, abastecimento de água e pavimentação⁸⁴ e espaços de lazer, denotava a pouca importância que a área detinha para a administração pública municipal, refletindo-se no valor reduzido dos imóveis da região.

Em meados dos anos 1960, porém, as atenções do poder público se voltaram para a região leste, onde foram realizadas três grandes obras de requalificação do espaço urbano: a primeira, de maior visibilidade, foi a transformação da R. da Frente da orla marítima em Av. Beira-Mar; a segunda, de importância local, foi o calçamento da R. Manuel Jesuíno e a última, a abertura da rodovia perimetral (atual Av. Eng. Santana Junior/Washington Soares), que interligava o porto do Mucuripe (a extremidade leste da cidade) circundando a cidade, até o oeste, possibilitando o escoamento do tráfego de veículos de carga em direção às estradas de acesso aos demais municípios.

Essas iniciativas do poder público se refletiram diretamente no aumento do valor dos imóveis desses bairros populares. Coincidentemente (ou não), desde o final da década

⁸⁴ A única via interna ao CGV era a R. Frei Mansueto, com o traçado que permanece até os dias atuais.

de 1960 a área passou a ser ocupada por uma camada populacional diferente – a classe média, habitando os apartamentos que foram construídos a partir de então.



Figura 65: Cartografia comparativa: edifícios multifamiliares espacializados por período de tempo. Fonte: Cadastro da Secretaria das Finanças, SEFIN-PMF.



Figura 66: Gráfico mostrando edifícios multifamiliares construídos na área do CGV, classificados por quantidade por ano. Dados: cadastro IPTU, SEFIN-PMF.

Uma vez que a área do CGV ainda era predominantemente residencial, com unidades unifamiliares térreas ou assobradadas, os edifícios multifamiliares construídos até o final da década de 1970 (Figura 65) não representavam uma grande diferença escalar, visto terem poucos pavimentos (normalmente, térreo e mais dois ou no máximo três pavimentos superiores). Esses prédios normalmente não tinham previsão de vagas para estacionamento privativo, ou as tinham em quantidade inferior à de unidades residenciais, o que pode ser indicativo do baixo poder aquisitivo dos seus ocupantes. A exceção em relação à altura é o conjunto de edifícios Demoiselle e Bagatelle, construído em 1976, localizado na Av. Santos Dumont, com 16 pavimentos, um recorde para a época.

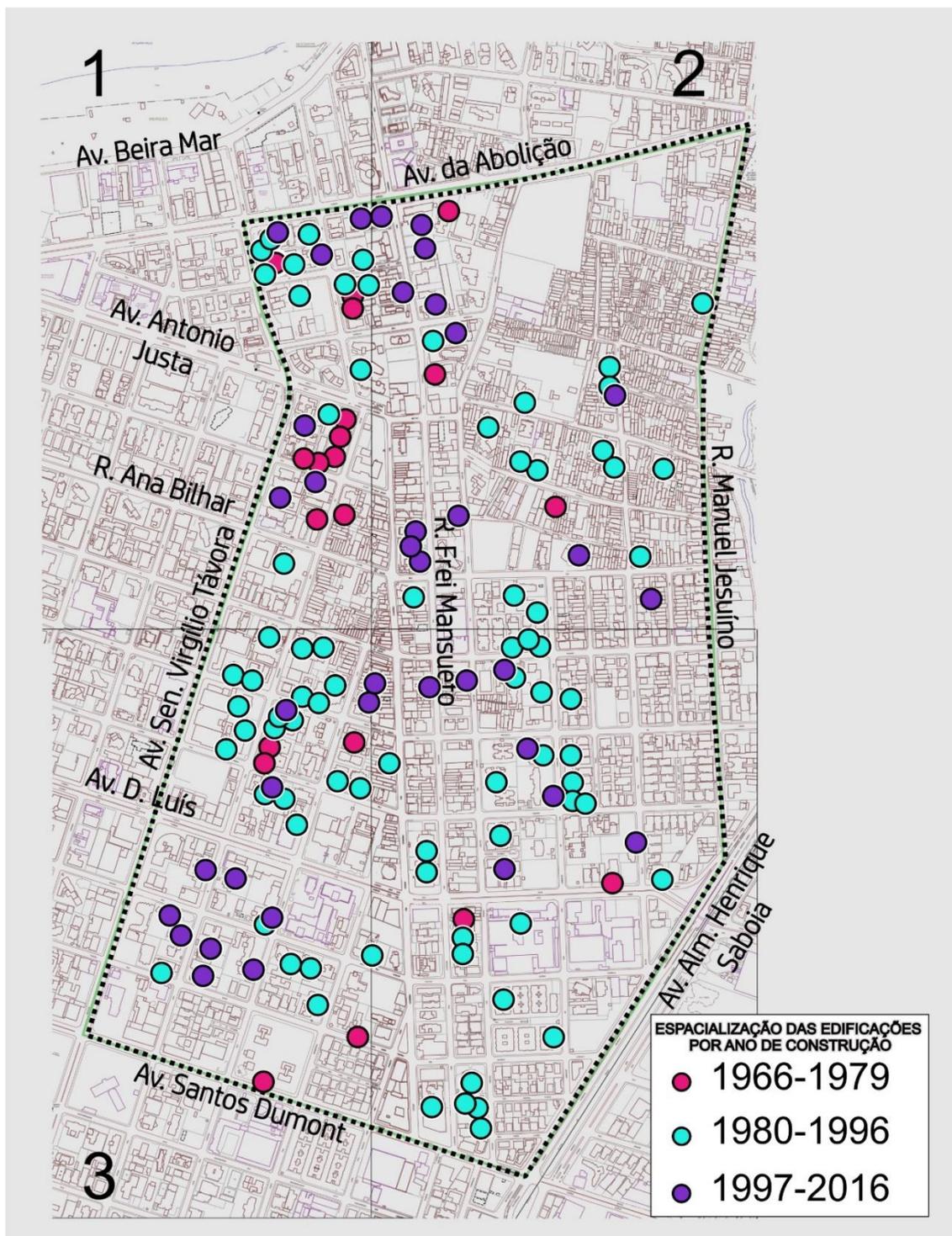


Figura 67: Mapa elaborado pela autora sobre cartografia de 1995, identificando edifícios multifamiliares espacializados por período de tempo. Fonte: Cadastro da Secretaria das Finanças, SEFIN-PMF.

A partir dos anos 1980, foram construídos alguns edifícios de até 5 pavimentos (térreo mais quatro), que dispensavam a utilização de elevadores, mas, em sua maioria, a altura dos edifícios foi elevada até atingir 12 a 16 pavimentos, com estacionamento privativo correspondente a uma vaga por unidade residencial. A partir de 1996, passaram a ter até 26 pavimentos, totalizando 72,00m de altura e, dependendo da área interna da

unidade residencial, as vagas de estacionamento passaram a ter a proporção de 1,5 por apartamento⁸⁵.

As Figuras 65 e 67 mostram a espacialização das construções desses períodos, cujos dados, fornecidos pela SEFIN-PMF, foram considerados até o ano 2016. O agrupamento em períodos corresponde aproximadamente à transição da tipologia dos edifícios multifamiliares. Essa mudança reflete não só a ampliação do valor da terra, que torna necessária a sua exploração máxima para a rentabilidade dos empreendedores imobiliários, mas também a vigência de legislações urbanísticas diferentes, assunto que será melhor detalhado no próximo capítulo. Pode-se verificar também a prevalência da quantidade de construções entre 1980-1996: no primeiro período considerado, perfaz 24 prédios construídos, no segundo 80 e no terceiro, 39, com uma intensificação de construções nos anos 1980-1981 (Figura 66), imediatamente após a mudança da legislação edilícia.

Com base em dados de 2016 fornecidos pela SEFIN, foi elaborada cartografia sobre a distribuição dos usos nos lotes do CGV, considerando as atividades Residencial, Comercial, de Serviços e Educacional (Figura 68). Chama a atenção inicialmente, a escassez de terrenos vazios, e o predomínio da função residencial; além disso, observa-se ao longo das avenidas Sen. Virgílio Távora, Dom Luís e Santos Dumont, que os lotes foram transformados em pontos comerciais e de serviços.

⁸⁵ De acordo com o Anexo 6 da LUOS de 1996, a partir de 90,00m² de área do apartamento, a proporção de vagas passa a ser de 1,5 por unidade.

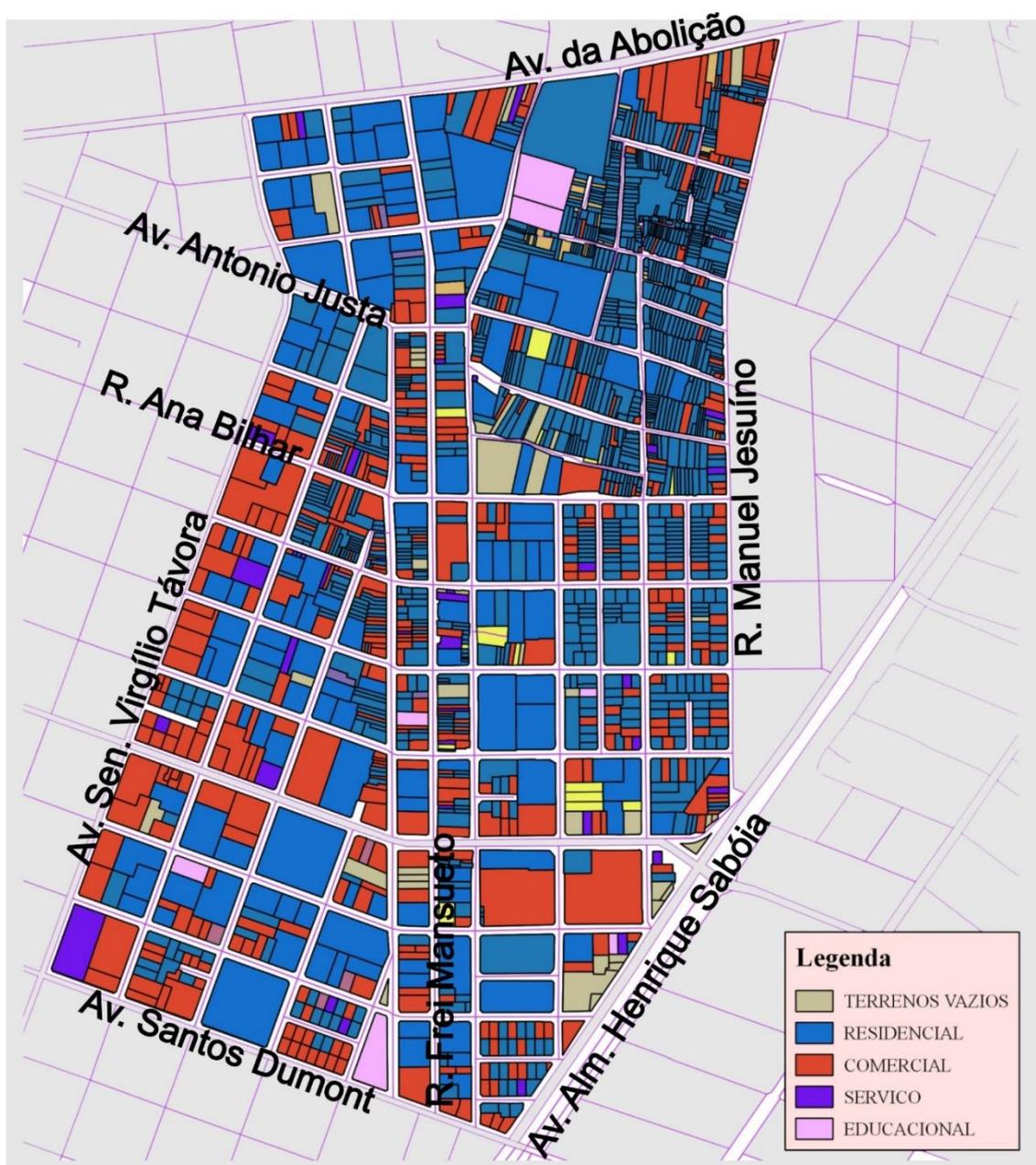


Figura 68: Mapa produzido pela autora sobre cartografia de 2010, mostrando a tipologia da ocupação dos lotes. Fonte: Secretaria Municipal das Finanças, cadastro do IPTU, 13/12/2016. SEFIN-PMF.

Além de edifícios multifamiliares, os terrenos ao longo das avenidas Dom Luís e Senador Virgílio Távora, atualmente os endereços comerciais mais valorizados da cidade, são sedes de diversos empreendimentos de comércio e serviços. Ao longo da Sen. Virgílio Távora, no trecho do CGV, estão localizadas várias lojas de decoração (mobiliário, móveis planejados, iluminação, adornos) instaladas em prédios com pé-direito alto, com grandes panos de vidro, destinadas ao consumidor de maior renda. A Av. Dom Luís tem vários edifícios de salas e lojas, shoppings centers verticais e centros comerciais horizontais, concentrando o comércio de grifes de luxo.

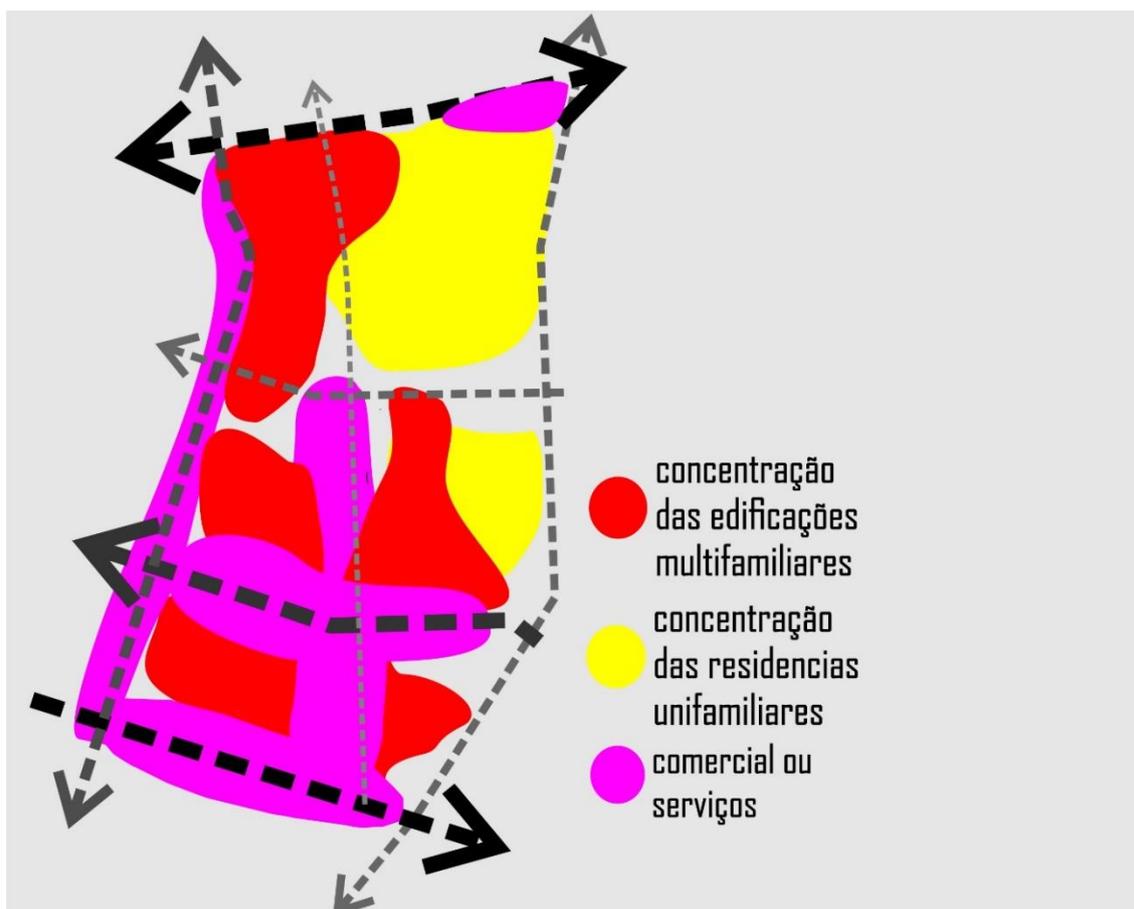


Figura 69: Mapa produzido pela autora, mostrando as manchas de ocupação residencial uni e multifamiliar e de comércio e serviços na área do CGV.

No tocante à legibilidade do padrão de ocupação e usos (Figura 69), pode-se perceber a concentração da atividade residencial multifamiliar em quase a totalidade do CGV, exceto na área que corresponde ao bairro do Mucuripe e nos imóveis originários da Vila dos Estivadores (cor amarela), que ainda são unifamiliares ou mistos de residência e comércio. Observa-se, além disso, ao longo da R. Frei Mansueto e R. Frederico Borges um agrupamento de estabelecimentos que funcionam nos lotes oriundos do Loteamento Centro dos Inquilinos, onde verifica-se grande concentração de restaurantes e congêneres.

A seguir, como último ponto a abordar sobre a caracterização do CGV, será analisada a distribuição dos estabelecimentos gastronômicos, e a sua relação com a função residencial na área.

2.4 A ATIVIDADE GASTRONÔMICA

A partir do estabelecimento do marco legal do CGV, em 2009, a ABRASEL-CE, como representante do setor de alimentação fora do lar, intensificou os esforços, já iniciados anteriormente, pela requalificação do polo gastronômico.

Apenas em 2013, no início da gestão seguinte, o poder público municipal tomou a iniciativa de fazer um levantamento da situação da área, de forma a embasar a elaboração de um projeto urbanístico. A incumbência inicial coube à esta pesquisadora, à época funcionária da COURB-SEUMA, que definiu as bases orientativas para a pesquisa de campo, delegada à equipe técnica de fiscalização da SER-II, composta pelo chefe da fiscalização e 6 pesquisadores.

Durante um mês, foram procedidas vistorias ao local, nos três turnos de funcionamento dos estabelecimentos, além de entrevistas com os responsáveis, produzidos registros fotográficos, e preenchidas planilhas pré-elaboradas, nas quais constavam diversas informações, como razão social da empresa e nome de fantasia, CNPJ, data de início de funcionamento, endereço e localização mapeada, se tinha Alvará de Funcionamento; em relação ao imóvel, se era próprio ou alugado, quantos pavimentos tinha, sua área e a situação de ocupação e recuos do imóvel; se utilizava ou ocupava os passeios lindeiros e ainda se contava com vagas de estacionamento. Ao final da pesquisa, foi elaborado um relatório oficial, contendo a compilação de todas as informações levantadas.

Isto posto, para a produção das informações gerais sobre a atividade gastronômica no CGV, espacialização dos estabelecimentos e geração de gráficos, a presente pesquisa baseou-se inicialmente neste relatório oficial, muito embora se reconheça que, passados 5 anos, alguns estabelecimentos mencionados tenham sido substituídos por outros, ou mesmo estejam inativos ou demolidos atualmente.

Naquele momento, foram detectados 131 estabelecimentos gastronômicos, categorizados como: bar, bar e restaurante, cafeteria, confeitaria, danceteria, galeteria, lanchonete, mercadinho, marmitaria, padaria, restaurante e sorveteria. Dentre esses, foram identificados sete estabelecimentos que, apesar de ainda estarem instalados no

local, encontravam-se inativos. Dos 124 restantes, apenas 46 estavam regularizados com Alvará de Funcionamento.

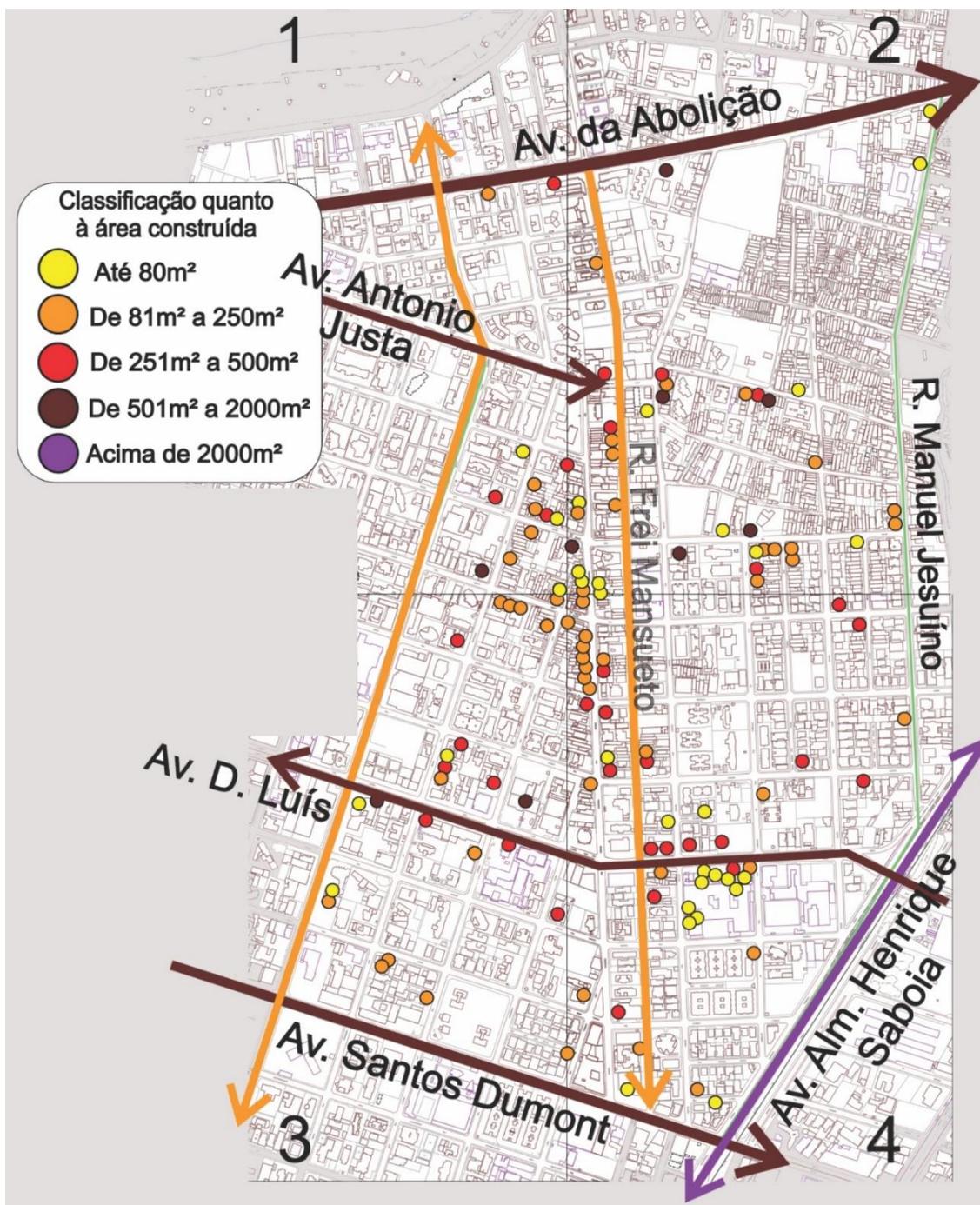


Figura 70: Mapa produzido pela autora sobre cartografia de 2010, mostrando a espacialização dos estabelecimentos gastronômicos existentes à época do levantamento da SER-II (2013), classificados de acordo com seu porte.

A análise dos dados fornecidos pela pesquisa da SER-II fornece um retrato formal da atividade gastronômica do CGV, na qual pode-se inferir que:

- De um total de 131 estabelecimentos, 112 (85,5% do total) tem área inferior a

500,00m², e desses, 85 tem área inferior a 250,00m² de área construída (Figura 71).

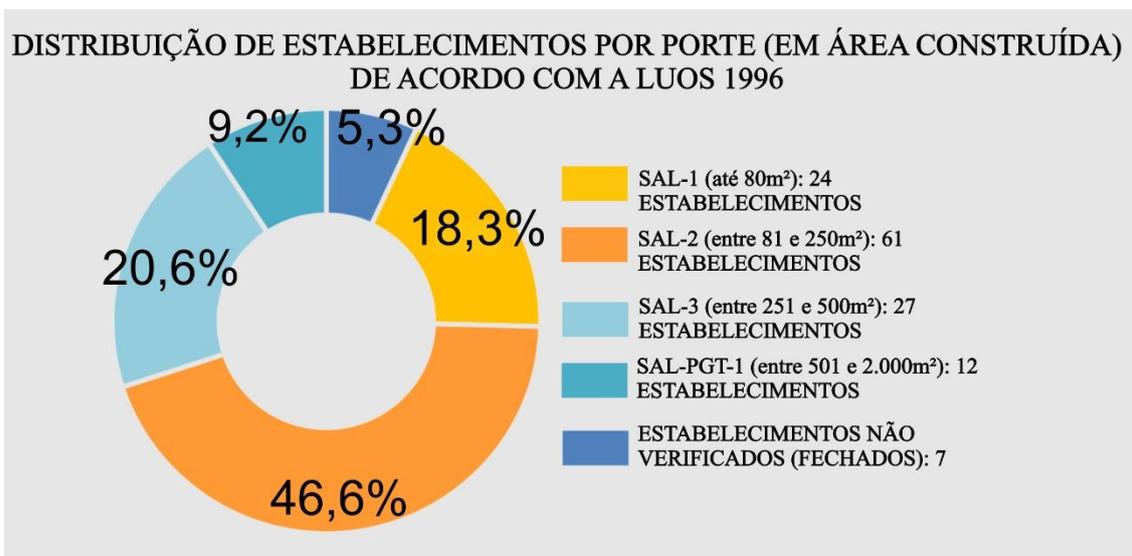


Figura 71: Gráfico produzido pela autora sobre a quantificação dos estabelecimentos gastronômicos (situação em 2013), quanto ao porte e classificação das atividades estabelecidas na LUOS de 1996.

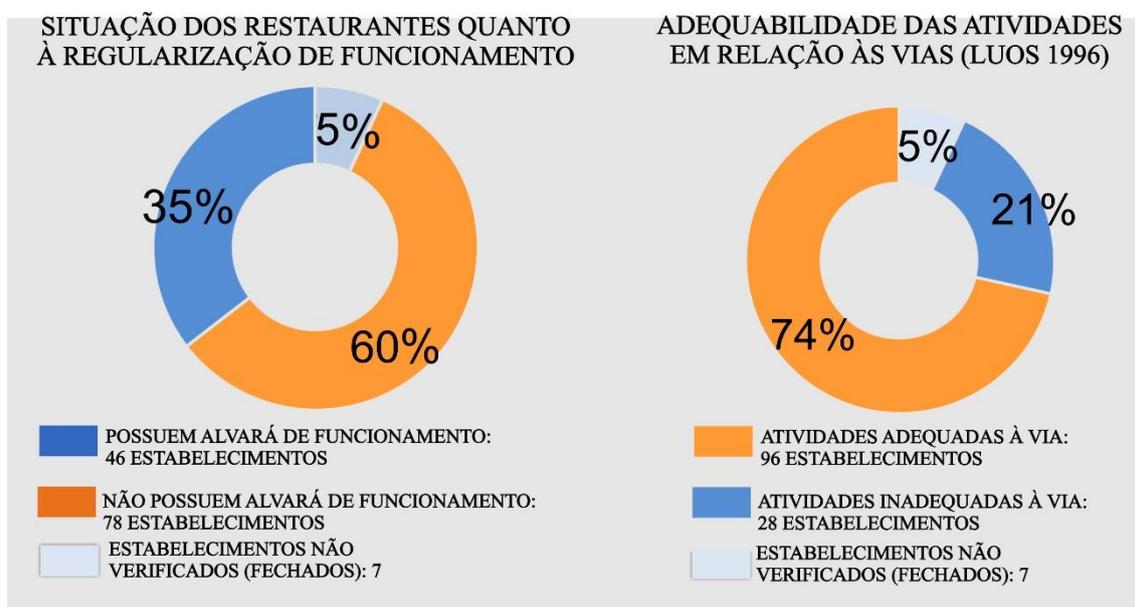


Figura 72: Gráficos produzidos pela autora sobre a situação dos estabelecimentos gastronômicos (situação em 2013), quanto à regularização e adequabilidade estabelecida na LUOS de 1996.

- Apesar de o intervalo estabelecido na classificação determinada pela LUOS de 1996 (vigente na época do levantamento dos dados), SAL-PGT-1 ser muito amplo – entre 501 e 2.000,00m², no universo analisado, apenas 12 restaurantes, ou seja, 10% se enquadram nesta classificação⁸⁶.

⁸⁶ Os restaurantes listados na pesquisa que tem área superior a 500,00m² são: Sal e Brasa (Av. da Abolição), Picanha do Arlindo (Av. Antônio Justa), Dallas Grill e Picanha Grill (Av. Dom Luís), Fiteiro (Av. Júlio Abreu), Soho (Av. Sen. Virgílio Távora esquina com Av. Dom Luís), Colher de Pau, Assis da Picanha e

- Os restaurantes de maior porte (SAL-PGT-1) estão localizados prioritariamente nas vias de maior fluxo, como Av. Dom Luís e Av. da Abolição, e na R. Ana Bilhar, onde se localizam 3 restaurantes com área superior a 1.000,00m² (Figura 70).

- Uma grande concentração de estabelecimentos pode ser observada ao longo da R. Frederico Borges, em sua maioria com área inferior a 250,00m² (Figura 70).

- Com relação à regularização da atividade junto aos órgãos públicos municipais, a pesquisa levantou que apenas 35% do total estão regularizados com Alvará de Funcionamento. Dentre as razões para a irregularidade, podem-se destacar alguns fatores, como a impossibilidade de fornecer as vagas determinadas pelo Anexo 6 da LUOS (Figura 72) e a inadequação do porte da atividade à via, também determinada pela mesma lei. Os condicionantes para a adequabilidade das atividades serão melhor examinados no capítulo seguinte, no qual serão abordadas as políticas públicas e as legislações urbanísticas e a sua influência sobre as transformações da área.

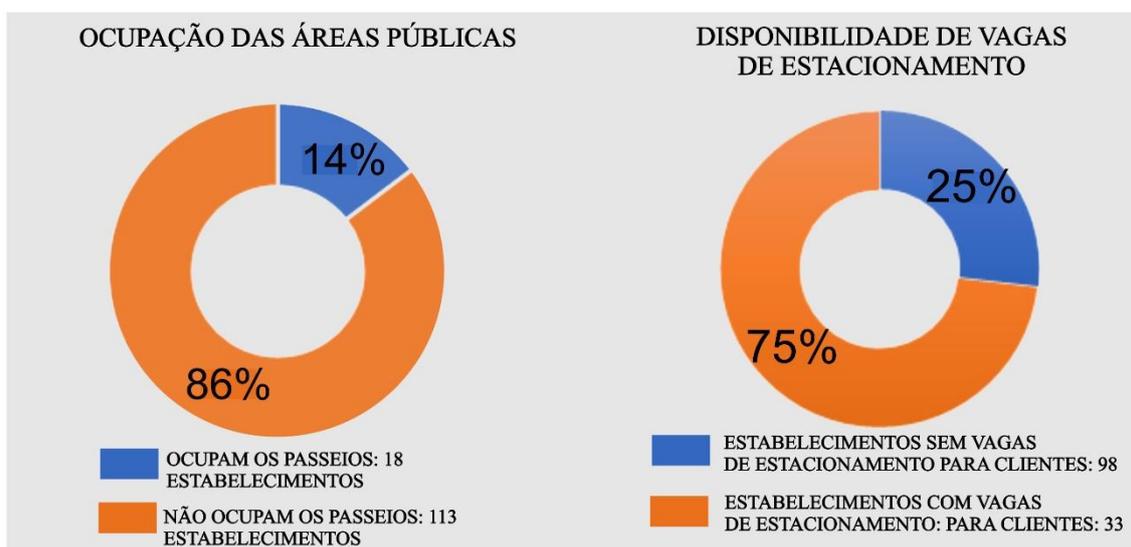


Figura 73: Gráficos produzidos pela autora sobre a situação dos estabelecimentos gastronômicos (situação em 2013), quanto à ocupação de áreas públicas (passeios) e a disponibilidade de vagas para clientes, exigência estabelecida na LUOS de 1996.

- Outra interessante observação da pesquisa diz respeito ao uso dos passeios públicos (Figura 73) como uma extensão de área para 18 estabelecimentos (14%), seja com o uso de elementos facilmente removíveis, como cadeiras e mesas (alguns acompanhados de ombrelones), por elementos de demarcação de espaço, como vasos com

plantas volumosas, cones para reserva de vagas de estacionamento para os clientes (algumas vezes cobrando pelo serviço), ou bancos para os clientes enquanto as mesas são liberadas; porém alguns estabelecimentos adotam a extensão de suas cobertas sobre as



Figura 74: Fotografias do acervo pessoal, mostrando o uso e apropriação do espaço público por mobiliário (mesas, cadeiras, bancos, vasos, churrasqueiras, trailers, cones e cavaletes), por cercamentos que impedem a passagem do pedestre (rampas, guarda-corpos) e prolongamentos das cobertas abrangendo a área do passeio.

calçadas, ampliando a área de sombra para as mesas (com estrutura de madeira e telha cerâmica ou toldos), instalando elementos de apoio (pilares de concreto, de alvenaria, de

madeira ou de estrutura metálica) ou ainda cercando o espaço físico resultante, impedindo a circulação de pedestres (Figura 74).

Com base nas informações do levantamento da SER-II, foi realizado, na atual pesquisa, o mapeamento desses estabelecimentos (Figura 70), buscando-se a compreensão espacial de sua organização, e a comprovação se, neste caso, se aplica o conceito de Correia (1995) sobre áreas especializadas e processo de coesão.

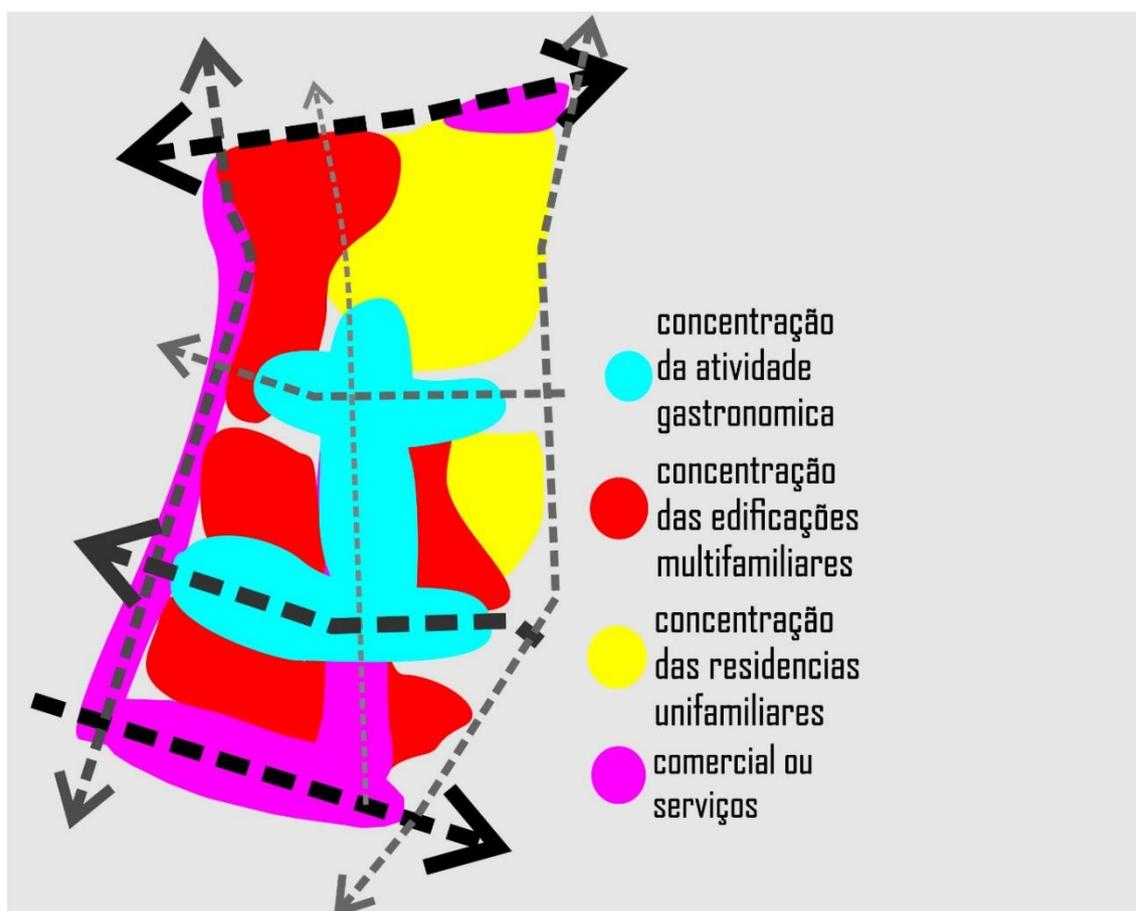


Figura 75: Mapa produzido pela autora, mostrando as manchas de ocupação de uni e multifamiliar, comércio e serviços e atividade gastronômica na área do CGV.

Procedendo-se à leitura do padrão de uso e ocupação do solo (Figura 75), podem ser identificadas três localizações de maior concentração de restaurantes e pontos gastronômicos:

- A primeira, nas quadras com lotes de menores dimensões, principalmente lindeiras à R. Frederico Borges, oriundas do Loteamento Centro dos Inquilinos e aquelas do Loteamento Lidiópolis, cujos lotes são atípicos (com a testada correspondente à metade dos lotes convencionais do restante do empreendimento);

- A segunda, ao longo da R. Ana Bilhar, observando-se uma concentração expressiva nos quarteirões originados da Vila dos Estivadores e naqueles mais próximas da Av. Sen. Virgílio Távora;

- A terceira localização se dá ao longo da Av. D. Luís, cuja aglutinação de estabelecimentos gastronômicos ocorre em função da grande movimentação de tráfego e visibilidade da via, além da categorização na legislação urbanística, como Via Arterial I, localização que permite a instalação de qualquer porte de estabelecimentos.

Em função de todo o relacionado, é possível concluir que existe, pelo menos na área destacada na Figura 76, um visível processo de coesão, produzido de acordo com o conceito de Correia (1995, p. 56-57), uma área especializada na qual os estabelecimentos gastronômicos formam um conjunto funcional e coeso que atrai consumidores de toda a cidade e do fluxo turístico.

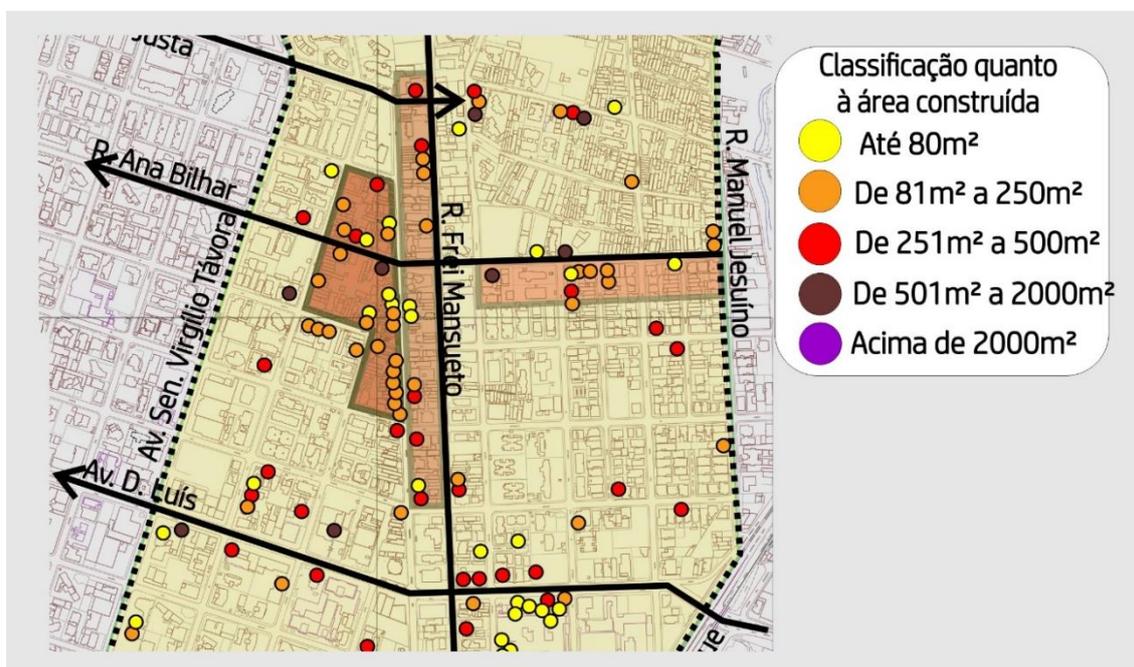


Figura 76: Mapa produzido pela autora, sobre a cartografia de 2010, mostrando as áreas onde se concentra a maior parte dos estabelecimentos gastronômicos do CGV, que correspondem às quadras com lotes atípicos do Loteamento Lidiápolis e algumas quadras do Loteamento Centro dos Inquilinos e aos lotes lindeiros à R. Ana Bilhar.

Tendo sido procedida há 5 anos, a pesquisa oficial da PMF não identificou fenômenos que surgiram e se afirmaram nos últimos cinco anos, como por exemplo, a categorização/especialização de alguns estabelecimentos, como açaiteria, brigaderia, temakeria, hamburgueria, cervejaria e outros, ou seja, assiste-se à tendência de “globalização” da culinária, em substituição à culinária regional original do CGV; no

campo das transformações de uso, além da inovação representada pelos *Food Trucks*, procedeu-se a conversão de terrenos vazios ou subutilizados em *Food Parks*, e de edifícios multifamiliares de até 4 pavimentos em edifícios comerciais, abrigo no pavimento térreo pontos gastronômicos e afins.



Figura 77: Food Parks no CGV. Fonte: Google Earth e Google Street View. Consulta em 13/10/2018.

Com relação aos *Food Trucks*, depois do fechamento de vários restaurantes nos Estados Unidos, em função da crise econômica do final da década de 2000, essa alternativa de serviço, que dispensava o uso de um imóvel e tinha a vantagem de ir aonde o público estava⁸⁷, foi difundida em vários países do mundo nos últimos anos. Apesar de o comércio itinerante de alimentos não ser novidade nos ambientes urbanos, os *Food Trucks*, veículos estilizados e adaptados para a preparação e venda de refeições rápidas, tornaram-se um sucesso no mercado da gastronomia, graças à sua proposta de oferecer pratos gourmet, de gastronomia diferenciada no mercado de comida de rua.

Inicialmente, a legislação urbanística não previa essa modalidade de

⁸⁷ A atividade foi iniciada nos Estados Unidos em 1860, com Charles Goodnight, que adaptou um caminhão militar para a preparação de refeições de forma itinerante, para servir aos tocadores de rebanhos, que viajavam por grandes distâncias para transportar gado. Fonte: <http://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/ideias/como-montar-um-food-truck,8aea5c669e2df410VgnVCM1000004c00210aRCRD>. Consulta em 12/10/2018.

comercialização de alimentos e assim, os *Food Trucks*, apesar de seu caráter itinerante, apenas podiam funcionar em locais pré-licenciados, ficando restritos a alguns ambientes específicos, como estacionamentos e praças, por ocasião de festivais e eventos⁸⁸. Em decorrência dessa observação, alguns empresários que detinham espaços vazios (ou adaptáveis) enxergaram um novo formato, uma oportunidade de adaptar seus negócios com baixíssimo investimento: os *Food Parks*. E mais, ao invés de utilizar o espaço apenas como um estacionamento para os veículos itinerantes, instalaram também quiosques de pequenas dimensões (usando materiais facilmente adaptáveis e desmontáveis/demolíveis) para aluguel a várias pequenas empresas de alimentação, com a mesma filosofia de funcionamento dos *Food Trucks*, oferecendo aos frequentadores atraentes praças de alimentação com sabores variados. Exemplos dessa modalidade de serviço são o Mercado Meireles e o Varjota *Food Mall*, ambos localizados na mesma quadra da R. Frederico Borges.

No que concerne à dinamicidade das transformações da área em estudo, o crescente valor dos imóveis no CGV, o baixo custo das instalações dos *Food Parks*, somados à possibilidade de demolição rápida desses equipamentos, sugere que deverão, muito em breve, ser substituídos por usos de maior rentabilidade imobiliária, como edificações verticalizadas multifamiliares de alto padrão, a exemplo do que tem acontecido com os muitos edifícios de apartamentos mais antigos.

Além disso, enquanto muitas residências unifamiliares são convertidas em imóveis mistos (residencial e comercial), ou mesmo exclusivamente comerciais, em tempos mais recentes chama a atenção também a transformação de uso dos antigos edifícios multifamiliares de até quatro pavimentos, em edifícios de uso misto, abrigando no pavimento térreo pontos gastronômicos e afins. Uma vez que os aluguéis de imóveis comerciais alcançam valores mais altos que os residenciais, pode-se vislumbrar aí também a tendência da mudança completa na utilização destes imóveis.

⁸⁸ Atualmente, a Lei Municipal nº10474/2016 permite e regula o funcionamento dos Food Trucks em vias e logradouros públicos ou estacionários em imóveis particulares.



Figura 78: Transformação de uso residencial multifamiliar para comercial. Fonte: Google Street View. Consulta em 13/10/2018.

No que se refere às transformações socioculturais, em função da proximidade com os bairros da Aldeota e do Meireles (cuja população, como demonstrado, detém os índices de renda média mais altos da cidade), os estabelecimentos gastronômicos do CGV foram aos poucos se transformando, refletindo o processo de gentrificação pelo qual também passava a área. O enobrecimento da área realizou-se (e ainda está em processo) através de investimentos na infraestrutura urbana e, conseqüente valorização imobiliária da região. Como resultado, o aumento do custo de vida local tem induzido à substituição gradativa dos restaurantes populares por estabelecimentos com arquitetura diferenciada, decoração primorosa ou tematizados, destinados a um público uniformizado pelos padrões de consumo mais sofisticados e de maior poder aquisitivo, que habita ou trabalha nas imediações do CGV e turistas seduzidos pela divulgação institucional do Ceará e seus atrativos culturais e gastronômicos.

A gentrificação da área e a tendência de homogeneização socioeconômica do ambiente físico no CGV pode ser percebida espacialmente, tanto pela progressiva verticalização da tipologia habitacional, quanto pelo padrão elitizado dos ambientes comerciais, induzida pela valorização turística e imobiliária do lugar.

Uma vez que a produção do espaço intraurbano reflete a convergência dos interesses público-privados, o Estado promove as transformações físicas que criem ambientes favoráveis e seguros para atração de novos investimentos e desenvolvimento econômico através do aumento da demanda local e atração do fluxo turístico. Conforme ressalta Paiva (2016, p.42), “o Estado é um dos principais agentes no processo de promoção da imagem turística dos lugares, por meio das estratégias de ‘city marketing’”.

Assim, com a justificativa do fomento aos novos negócios e, o poder público municipal investe atualmente na requalificação do espaço urbano para o incremento do

setor terciário, unindo comércio e serviços de entretenimento, cultura e gastronomia⁸⁹, processo que foi iniciado a partir do diagnóstico da área, liderado por esta pesquisadora, em 2013.

De acordo com Paiva (2016, p.47), a urbanização atrelada ao turismo ocorre também “na reformulação do tecido tradicional existente, histórico, correspondente ao processo de ‘gentrification’, no qual frequentemente verifica-se uma valorização turística e imobiliária e, por consequência, um certo enobrecimento do lugar.”

Contemplando a revitalização completa das áreas públicas e de infraestrutura, priorizando os pedestres e ciclistas e utilizando financiamento do Banco Latino-Americano de Desenvolvimento (CAF) no valor aproximado de 13 milhões de Reais, a obra realizada por iniciativa da PMF abrange os seguintes aspectos:

- Remodelação dos passeios (alargamento, troca de pavimentação e inserção de áreas de embarque-desembarque);
- Travessias de pedestres elevadas ao nível dos passeios;
- Instalação de *Parklets*, ocupando bolsões anteriormente destinados a estacionamentos paralelos às vias;
- Iluminação urbana diferenciada e internalização da fiação (redes elétricas e demais cabeamentos);
- Reordenamento do trânsito;
- Melhorias na drenagem urbana;
- Criação de bolsões de estacionamento;
- Padronização de mobiliário urbano;
- Instalação de célula de segurança (Célula de Proteção Comunitária) com câmaras e efetivo permanentemente fixo da Guarda Municipal e Polícia Militar.

⁸⁹ De acordo com o Ministério do Turismo (2013), a alimentação fora do lar corresponde a 20% das despesas dos turistas no Brasil, e o setor de alimentação é o responsável por mais de 50% dos postos de trabalho do setor turístico (APUD Masano, 2016).

A obra está planejada em etapas, iniciadas em 2018 através da drenagem urbana da r. Tavares Coutinho e prevista para continuar ao longo do ano de 2019, de forma a não inviabilizar o funcionamento dos estabelecimentos locais. O trecho de intervenção seguinte deverá ser nas ruas Ana Bilhar e Frederico Borges, identificados nesta dissertação como áreas nas quais foram observados processos de coesão da atividade gastronômica.

Assim, uma vez desvendados os aspectos territoriais do CGV e observada a dinamicidade das transformações socioespaciais, o capítulo a seguir procura analisar essas mudanças como produto das políticas públicas, notadamente, das leis de zoneamento e de uso do solo, apontando dessa forma, o Estado (aqui representado principalmente pelo poder público municipal) como o seu mais atuante agente.

QUADRO RESUMO DOS DADOS SOCIO-TERRITORIAIS DO CGV

	ALDEOTA	MEIRELES	MUCURIPE	VARJOTA	TOTAL
Áreas públicas de lazer (Ha)	praça r. Maria Tomázia esq. r. Fonseca Lobo área 0,05Ha	não	não	não	0,05 Ha
Estrutura fundiária	Lidiópolis Centro dos Inquilinos Pg. Santos Dumont	Lidiópolis II Centro dos Inquilinos Conj. Res. Tropical	Terras de Manuel Jesuino Alberto A. Bardawil e Teófilo Otoch	Terras de Manuel Jesuino Centro dos Inquilinos Vila dos Estivadores	
Renda média	R\$2.901,57	R\$3.659,54	R\$2.742,25	R\$2.153,80	
IDH	0,867	0,953	0,793	0,7176	
População	42.361	36.982	13.747	8.421	
Área total do bairro (Ha)	393,70	251,80	61,80	63,70	
Densidade média Hab/Ha	107,60	146,87	222,44	132,20	
Área do bairro inserida no CGV (Ha)	18,65	27,51	18,27	39,23	103,66
Área do bairro inserida no CGV (%)	18%	27%	18%	38%	100%
Quantidade de quadras no CGV	16	26	9	40	91
Estimativa populacional média	2.006,69	4.040,41	4.064,04	5.186,12	15.297,26
Valor do solo (IPTU) R\$/m²	R\$3.193,62	R\$3.494,00	R\$3.789,00	R\$3.038,43	
Estabelecimentos gastronômicos em atividade	10	58	8	48	124

03



CAPÍTULO 3: TRANSFORMAÇÕES DA ÁREA COMO PRODUTO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS

O capítulo anterior tratou da caracterização socio-territorial do CGV, abordando aspectos da estruturação viária, de mobilidade e fundiária, analisando se a formatação de quadras e lotes dos diversos parcelamentos favoreceu o desenvolvimento da atividade econômica que hoje distingue a área. Foram expostos também os indicadores sociais e demográficos, a tipologia de uso dos lotes e por fim, discorreu-se sobre a atividade gastronômica em si, quantificando e espacializando os estabelecimentos, e sobre as transformações socioespaciais decorridas após a conclusão da pesquisa oficial que embasou esta análise.

O capítulo atual analisa a atuação do Estado, enquanto controlador e produtor do espaço urbano, buscando relacionar suas ações às transformações socioespaciais da área do CGV.

De acordo com Correia (1995, p.35), “ao longo de administrações municipais sucessivas, o Estado investe em melhoramentos urbanos diversos que tendem a valorizar mais e mais as propriedades fundiária e imobiliária.” Assim, o desempenho do Estado na produção, controle e organização espacial da cidade se processa, não apenas por meio da legislação e planejamento urbanístico, mas também por intermédio da instalação de infraestrutura e serviços públicos, da construção habitacional e ainda como viabilizador de espaços segregados, através de financiamentos para a indústria imobiliária.

Sobre o papel regulador do poder público, Rossi (2001, p.211) explica que,

“(…) na época moderna, grande parte dessas transformações podem ser explicadas pelos planos, na medida em que estes são a forma concreta sob a qual se manifestam as forças que presidem à transformação das cidades. Os planos são entendidos aqui como aquelas operações efetuadas pela prefeitura, de maneira autônoma ou acolhendo propostas privadas, que preveem, coordenam e agem sobre os aspectos espaciais da cidade.”

Assim, serão examinadas algumas legislações, dentre as quais, planos diretores e leis de uso e ocupação do solo, que interferiram e influenciaram na construção do espaço intraurbano no trecho estudado, buscando espacializar as transformações territoriais e o crescente avanço da verticalização da área, nas cartografias de 1963, 1972, 1995, 2001 e 2010.

3.1 PLANO DIRETOR DA CIDADE DE FORTALEZA (PDCF) - 1963

Baseado nos dados do censo do IBGE de 1960, para uma cidade com aproximadamente 500 mil habitantes, o PDCF⁹⁰ foi um plano físico-territorial realizado na administração do Prefeito Cordeiro Neto. Seu sucessor no governo municipal foi Murilo Borges, general do Exército e último prefeito eleito antes do governo militar de 1964, cuja gestão foi marcada pela submissão do poder municipal à centralização federal e aos recursos oriundos do Fundo de Participação dos Municípios.

Esse plano, realizado pela equipe coordenada pelo arquiteto e urbanista carioca Hélio Modesto, tinha como princípios estruturantes a circulação e o zoneamento da cidade, e foi apoiado através de medidas de reorganização administrativa e de novos mecanismos arrecadatários.

O PDCF constituía-se de diagnóstico e um conjunto de proposições, mapeamento de dados e plantas de propostas, dividindo a cidade em zonas e relacionando os usos do solo ao sistema viário, com base nos parâmetros de construtibilidade⁹¹. Serviu como diretriz de planejamento para as administrações públicas até o início dos anos 1970⁹², e de acordo com Aciolly (2008, p. 161):

... foi o primeiro plano em Fortaleza cujo diagnóstico e proposições apoiaram-se na leitura científica e multidisciplinar, na perspectiva de implantar um processo de planejamento com fins pedagógicos, capaz de mudar a mentalidade dos técnicos, administradores e políticos.

⁹⁰ Aprovado pela Lei nº 2128/1963, na gestão do prefeito Cordeiro Neto.

⁹¹ Conforme explica Aciolly (2008, p.157) “o controle do volume edificado é determinado em função da altura, da parcela do terreno a ser ocupada e do espaçamento entre as edificações.”

⁹² De acordo com Aciolly (2008), o PDCF serviu às administrações de Cordeiro Neto (1959-1963), Murilo Borges (1964-1967), e a de José Walter Cavalcante (1967-1971).

Algumas orientações dessa legislação impactaram direta e indiretamente a área do CGV, sendo responsáveis por transformações e mudanças na sua organização espacial tais como:

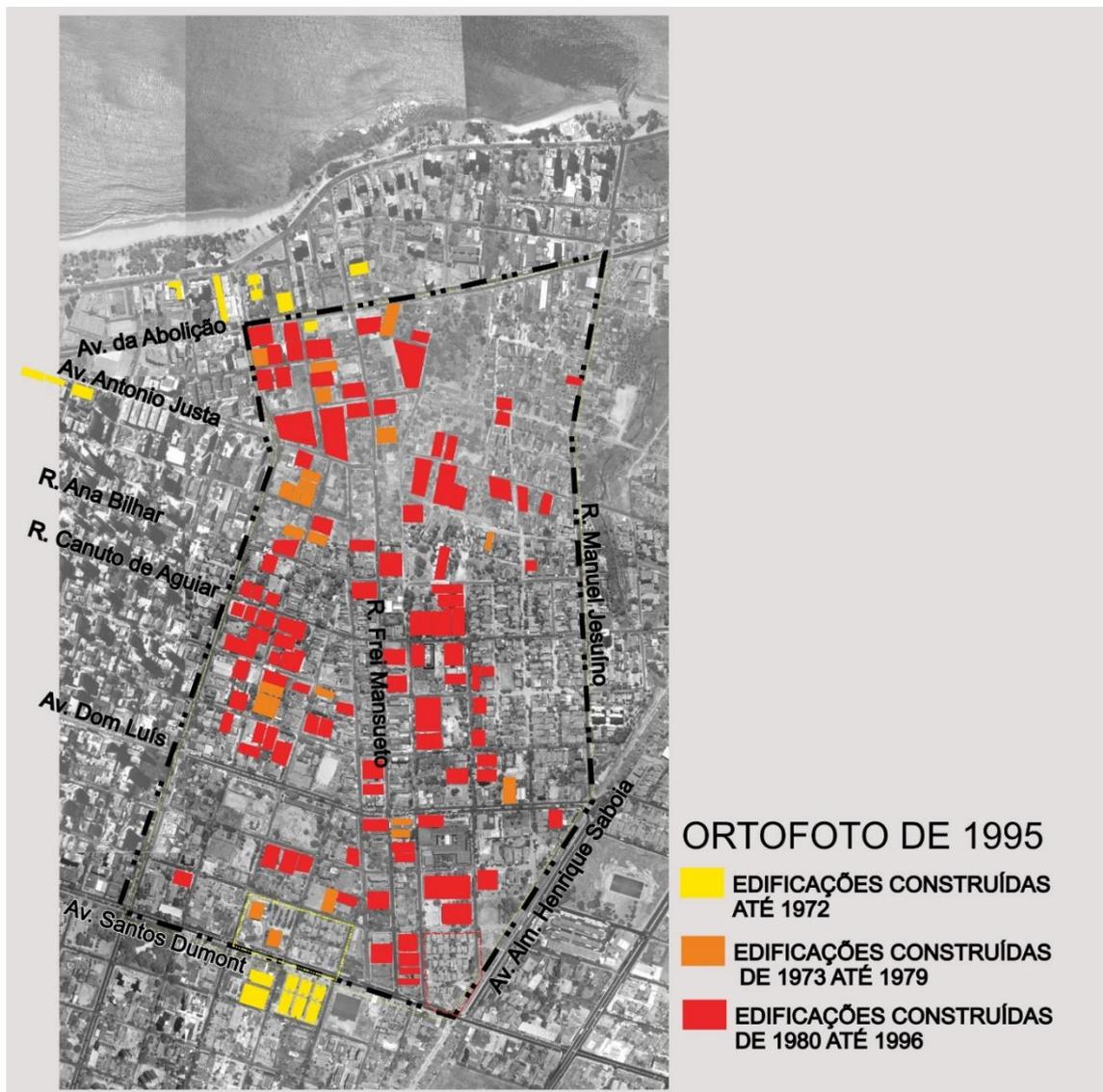


Figura 79: Cartografia produzida pela autora sobre ortofoto de 1995, indicando a localização periodizada das edificações verticais no CGV e imediações. Fonte: Cartografia histórica da COURB-SEUMA-PMF e cadastro do IPTU-SEINF-PMF.

- Estímulo ao adensamento e verticalização na orla marítima, que passou a permitir edifícios multifamiliares com 8 pavimentos (Zona R293). A verticalização da Av. Beira-Mar iniciou o processo de exacerbação da valorização imobiliária da região.

- Apesar da proximidade com a orla marítima, a zona na qual se inseria o CGV era classificada como R1- Zona Residencial Unifamiliar e permitia a construção máxima

de um pavimento.

- Os primeiros edifícios multifamiliares com 2 ou 3 pavimentos na área do CGV e imediações foram construídos ao longo da Av. da Abolição e da Av. Santos Dumont (corredores de ligação entre bairros), e mapeados na ortofoto de 1995 (Figura 79). Alguns existem até os dias atuais, mas outros foram substituídos por edifícios maiores, com alta rentabilidade imobiliária.

- A implantação de um distrito industrial no Mucuripe, aproveitando a infraestrutura de transportes e a construção de uma rodovia circular externa, margeando a Ferrovia Parangaba-Mucuripe, destinada ao tráfego de cargas pesadas (Av. Alm. Henrique Saboia);

- A urbanização da Av. Beira Mar, prevista inicialmente desde o Poço da Draga até o Mucuripe, mas que se concretizou inicialmente apenas nos bairros do Meireles e do Mucuripe, como áreas de uso público, destinadas à instalação de equipamentos de fomento ao turismo e recreação pública⁹⁴, consolidando a orla como área de convívio social elitizado, e em função dessa nova realidade, propícia aos processos especulativos.

A obra da via litorânea resultou na desapropriação (para fins de interesse público) da população que lá habitava, sem a prévia existência de um plano de reassentamento.

Parte dessa população deslocada pode ter migrado para as favelas que abundavam nas áreas públicas nas proximidades, sobretudo localizadas nas vias inseridas na área que viria futuramente a ser o CGV, agravada pelos fluxos recorrentes dos refugiados das secas no sertão. Aciolly (2008, P.169) explica que,

As práticas de invasão e ocupação das áreas públicas às margens dos recursos hídricos, nas áreas de proteção das vias férreas, próximas aos bairros de residência das elites e ao mercado de trabalho são intensificadas, e na busca de novas áreas são ocupados os espaços intratentaculares na periferia e as áreas nas imediações dos conjuntos habitacionais.

Durante a vigência dessa legislação, aconteceram outros fatos urbanos que influenciaram indiretamente o processo de transformação e ocupação do CGV, tais como:

⁹⁴ O projeto para a Av. Beira-Mar, inicialmente, abrangia oito setores: o Mucuripe e a Volta da Jurema, além da Praia de Iracema, Poço da Draga, Arraial Moura Brasil, Jacarecanga e Pirambu. Segundo Aciolly (2008, p. 146), foram feitos levantamentos sobre a ocupação sociodemográfica da área litorânea, ao cargo de alunos do curso de Serviço Social da Universidade Estadual do Ceará.

- A sede do governo do estado, do centro, foi transferida para o novo Palácio do Governo na Av. Barão de Studart.

- Diversos órgãos da administração pública foram trasladados para antigas residências de alto padrão no bairro da Aldeota, principalmente da Av. Santos Dumont⁹⁵;

- Dentre os grandes conjuntos habitacionais construídos na periferia da cidade, estava a Cidade 2000 (localizada além do limite leste da cidade, àquela época), e dentre os conjuntos de menor escala, foram edificadas o Conjunto Residencial Tropical (1970) e o Parque Santos Dumont (1971), destinados ao público de classe média e localizados na área que viria a ser CGV.

3.2 PLANO DIRETOR FÍSICO (PDF) - 1975

Elaborado durante o governo militar entre 1970-1972, visando consolidar um quadro de organização governamental e política urbana nacional, o Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza - PLANDIRF, fazia parte de um conjunto de estratégias de centralização das decisões e controle da política urbana nacional. Integravam também esse aparato de monitoramento político-territorial, a concentração dos recursos financeiros pelo governo federal, a indicação (no lugar de eleição) de prefeitos e a criação de algumas instituições federais, tais como o Banco Nacional da Habitação (BNH), o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU⁹⁶) e a Comissão Nacional de Política Urbana, dentre outros,

Conforme destaca Aciolly (2008, p.172), Fortaleza foi mais uma de várias capitais que teve o seu planejamento urbano realizado “por firmas consorciadas, credenciadas junto ao SERFHAU, sediadas no centro-sul do País, sem vínculos com a realidade local.” Esse plano de desenvolvimento tecnocrático foi elaborado pelo consórcio de empresas Serete S.A. Engenharia, SD Consultoria de Planejamento Ltda. e Jorge Wilhelm

⁹⁵ Enquanto os antigos moradores dessas mansões se transferiam para o bairro do Meireles, nas imediações da Praça Portugal e Av. Beira Mar, os novos endereços de prestígio da cidade.

⁹⁶ A SERFHAU foi uma entidade autárquica criada em 1964, através da Lei nº4380, para elaboração e coordenação da política nacional de desenvolvimento regional, articulada com o Ministério do Planejamento e o Ministério de Coordenação dos Organismos Regionais. Fonte: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1960-1969/decreto-59917-30-dezembro-1966-400520-publicacaooriginal-1-pe.html>. Consulta em 27/01/2018.

arquitetos Associados.

O ponto de partida foi a definição da região metropolitana de Fortaleza⁹⁷, com a intenção principal de reforçar o seu caráter como metrópole industrial e terciária, proporcionando integração e reduzindo as desigualdades nos demais municípios. Foi então realizado o levantamento da situação existente, concentrando-se nos problemas da cidade-núcleo, que afetavam e influenciavam todo o sistema metropolitano. Em seguida, orientados por este documento, foram realizados outros diagnósticos sobre transportes, infraestrutura (viária, energética e de saneamento), habitação, sistemas ambientais e outros.

Se, em nível metropolitano, a implementação das medidas propostas foi prejudicada, como explica Aciolly (2008, p.197), por ultrapassar as esferas administrativas existentes em seu aspecto jurídico-político, o mesmo não sucedeu em relação à cidade-núcleo, para a qual foi concebido um Plano Diretor Físico⁹⁸ (PDF), que dava continuidade às modificações urbanas iniciadas no PDCF.

Estruturado sobre o binômio sistema viário-zoneamento, que definia tanto a área urbana como sua expansão, o PDF estabelecia zonas para as quais foram detalhados indicadores de uso, parâmetros de ocupação e recuos específicos por atividade, visando harmonizar as atividades de acordo com as funções urbanas predominantes.

O zoneamento da cidade estabelecia quatro categorias diferentes:

- As Zonas Comerciais compreendiam quatro subclassificações: o Núcleo Central ou Comercial, correspondente ao centro da cidade; os Polos de Adensamento em Parangaba e Messejana; os Corredores⁹⁹ de Adensamento e de Atividades; e a Zona de Comércio Atacadista¹⁰⁰, ao longo dos Corredores de Adensamento e da Perimetral.

⁹⁷ A região metropolitana de Fortaleza foi definida como a capital e os municípios Aquiraz, Caucaia, Maranguape e Pacatuba.

⁹⁸ Regulamentado na administração do prefeito Vicente Fialho, através da Lei nº4486/1975, de parcelamento, uso e ocupação do solo, apoiado no levantamento aerofotogramétrico de 1972. Essa lei foi posteriormente atualizada pela lei nº5122-A/1979, publicada na administração do prefeito Lúcio Alcântara.

⁹⁹ Os Corredores de Adensamento eram prolongamento dos Polos de Adensamento nas vias convergentes para eles e os Corredores de Atividades funcionavam como centro lineares de bairros (para comércio, serviços e equipamentos), previstos a uma distância de 600m um do outro.

¹⁰⁰ A Av. Alm. Henrique Saboia, que forma um dos limites do CGV, estava classificada como ZC-2, Zona Comercial Atacadista em Corredor de Adensamento.

- As Zonas Industriais dividiam-se em dois tipos: ZI-1, Zonas Predominantemente Industriais, que compreendiam a Barra do Ceará/Francisco Sá e o Porto do Mucuripe, onde eram permitidas atividades de baixo e médio índice poluidor; ZI-2, Zonas Exclusivamente Industriais, localizada no limite sul do município, onde seriam instaladas as indústrias de alto índice poluidor.

- As Zonas Residenciais eram classificadas em três tipos diferentes: ZR-1, áreas de baixa densidade (até 70 hab/Ha), destinadas às residências unifamiliares; e tanto a ZR-2, de média densidade (até 150 hab/Ha), quanto a ZR-3, de alta densidade (250hab/Ha) destinavam-se ao uso uni e multifamiliar, onde era permitido apenas o comércio, equipamentos e serviços locais, de apoio à atividade residencial¹⁰¹.

- As Zonas Especiais de Uso estavam divididas em sete categorias, de acordo com as particularidades de cada área e perspectivas de futuro aproveitamento: ZE-1, zona especial de proteção verde paisagística e turística, para garantir a gradativa implantação de um sistema de parques urbanos; ZE-2, zona especial com casos específicos de uso; ZE-3, zona especial de uso predominantemente institucional, englobando áreas de localização de quartéis, aeroporto e campi; e as demais ZE-4, ZE-5, ZE-6 e ZE-7, correspondiam à praia e dunas, foram definidas em função da localização, do seu potencial turístico e infraestrutura disponível.

Em relação ao recorte territorial aqui analisado (Figura 80), este estava inserido em Zona Residencial ZR-3 (média densidade), com possibilidade de construção de até 12 pavimentos, com altura máxima de 48,00m. Observa-se que houve uma exacerbação da quantidade de edificações verticalizadas na área, que pode ser identificado na Figura 79, correspondente às referidas construções até o ano 1996.

Quanto à orla marítima, nas proximidades do CGV, a legislação estimulava a verticalização da ZE-7 através das normas de ocupação estabelecidas no Anexo II, em especial para os usos residencial multifamiliar, misto, comércio diversificado, serviços e equipamentos locais e diversificados, permitindo gabarito de 18 pavimentos, com altura máxima de 72m.

Em sua tese, Accioly (2008, p. 222) observa que os agentes econômicos¹⁰² em

¹⁰¹ Também era admitida a atividade industrial de baixo índice poluidor.

¹⁰² os empresários da construção civil, proprietários de terra, incorporadores e empreendedores

articulação com o Estado, através dos marcos e incentivos legais, promoveram ações de reestruturação espacial, especialmente nos bairros da Aldeota e Meireles. A alteração dos fluxos, das relações sociais e da dinâmica urbana, por meio da intensificação da densidade construtiva e da verticalização, beneficiou as camadas da população de média e alta renda, através de financiamentos e obras, e agravou o processo de segregação espacial da população de menor renda.

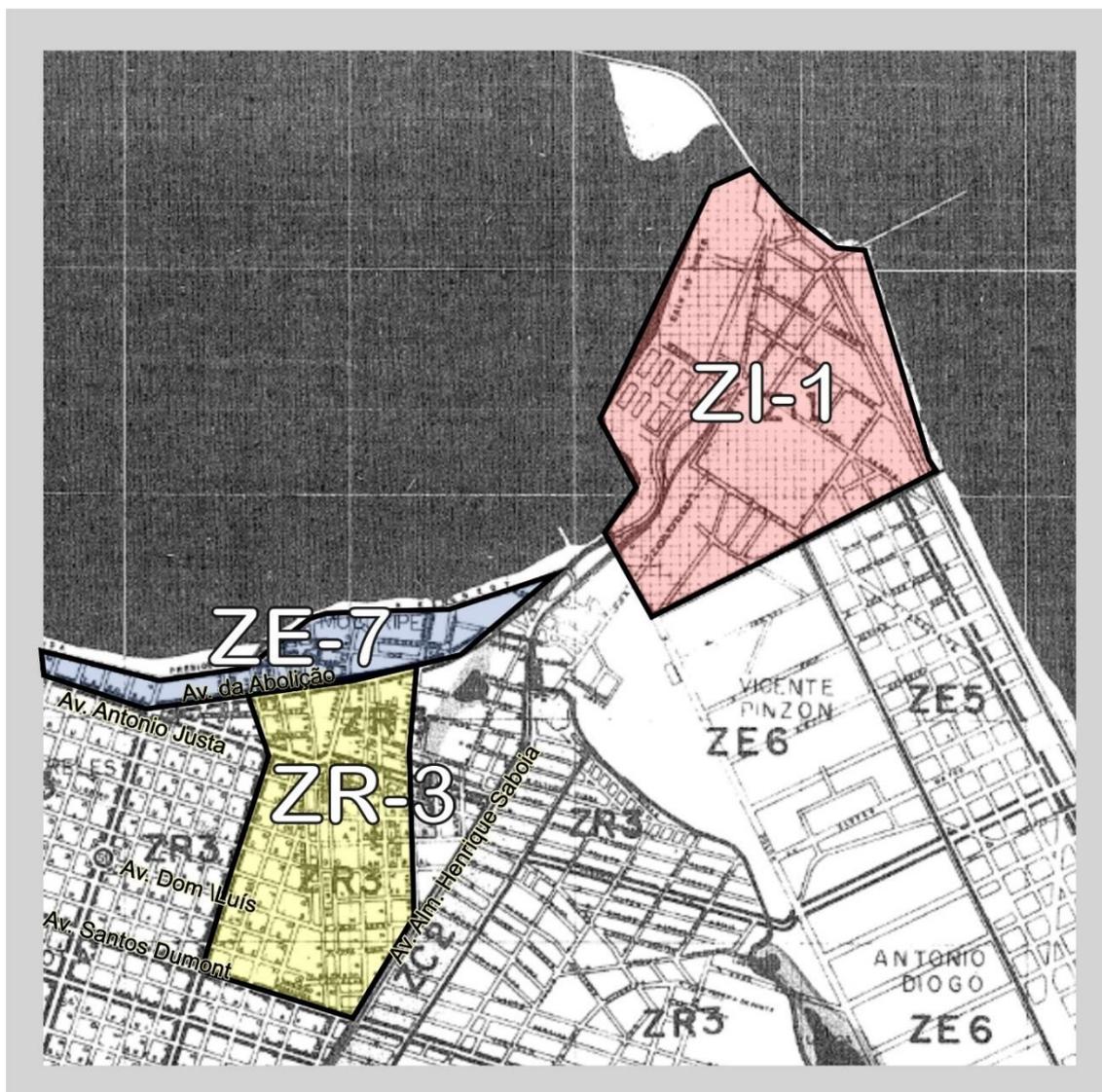


Figura 80: Detalhe do mapa de zoneamento da Lei nº5122-A/1979, de parcelamento, uso e ocupação do solo, destacando a área do CGV e as ZE7 e ZI1. Fonte: arquivo particular da arquiteta Águeda Maria Frota Ribeiro.

Assim, conforme o exposto, verifica-se que o processo de verticalização e adensamento intensivo dos bairros da área leste, especialmente do trecho estudado, iniciou-se a partir da Lei nº5122-A/79. O Plano Diretor seguinte, de 1992, dá

prosseguimento à tendência iniciada em 1975.

3.3 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA - PDDU-FOR (1992) E LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – LUOS (1996)

A partir da redemocratização do país e da promulgação da nova Constituição Federal de 1988, que, nos artigos 182 e 183, transferia ao poder público municipal a política de desenvolvimento urbano e as funções sociais da cidade, e diante do crescimento populacional de Fortaleza, um novo plano diretor se fazia premente. Conforme aponta Muniz (2006, p. 211),

De acordo com o Censo de 1991, realizado pelo IBGE, Fortaleza conta com 1.758.334 habitantes. A cidade cresce menos em população, embora aumentem a degradação do meio ambiente, a falta de moradia, a deficiência na segurança pública, a necessidade de mais escolas e postos de saúde e a acelerada expansão territorial. É elaborado mais um Plano Diretor: o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Fortaleza – PDDU-FOR, em 1992.

O PDDU-FOR, que foi elaborado por uma equipe local composta por técnicos do município¹⁰³, coordenados pelo arquiteto Francisco das Chagas do Vale Sales (Chiquinho), com a colaboração da Universidade Federal do Ceará, baseava-se em uma Síntese Diagnóstica, que subsidiava sua concepção. Abordando a caracterização da evolução urbana e fazendo uma análise dos dados¹⁰⁴, propunha a divisão da cidade em Macrozonas (Zona Urbanizada, Zona Adensável e Zona de Transição), por sua vez subdivididas em Microzonas¹⁰⁵.

As Microzonas, delimitadas em função do critério da homogeneidade do grau de urbanização (infraestrutura, equipamentos e serviços básicos), eram áreas de controle de

¹⁰³ Em sua maior parte, oriundos do Instituto de Planejamento do Município (IPLAM) e da Secretaria de Urbanismo e Obras Públicas (SUOP).

¹⁰⁴ Dados socioeconômicos, físico-territoriais, quantitativos e de ocupação urbana do município.

¹⁰⁵ De acordo com Accioly (2008, p. 244) As macrozonas urbanizadas são divididas em sete microzonas: 1) ZU-1: Centro; ZU-2: Aldeota/Meireles; ZU-3: Benfica/Fátima, Antônio Bezerra, Parangaba/ Manoel Sátiro/Serrinha, ZU-4: Tauape, Barra do Ceará, Henrique Jorge/João XXIII; ZU-5: Conjunto Ceará, Granja Portugal; ZU-6: Montese; ZU-7: Aerolândia, Monte Castelo/Parquelândia/Pici. As macrozonas adensáveis têm quatro categorias: ZA-1: Messejana; ZA-2: Água Fria/Luciano Cavalcante, Itaperi/ José Walter/Jangurussu; ZA-3: Cidade dos Funcionários; e ZA-4: Edson Queiroz/Sabiaguaba, Castelo, Dias Macedo. A macrozona de transição inclui uma única ZT: Mondubim/Ancuri/Lagoa Redonda.

densidade, uso e ocupação do solo que contemplavam as atividades residenciais, comerciais, industriais e de serviços. Em relação às áreas ambientais, foram designadas Áreas Especiais, correspondentes às áreas de preservação dos recursos hídricos, dunas, orla marítima, além das áreas de interesse urbanístico e de urbanização prioritária.

Em 1996 foi publicada a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), como regulamentação do zoneamento estabelecido pelo PDDU-FOR, que detalhou os padrões de uso e normas de ocupação dos terrenos, estabelecendo indicadores de ocupação¹⁰⁶ e relacionando as atividades e o porte das construções ao sistema viário hierarquizado¹⁰⁷.

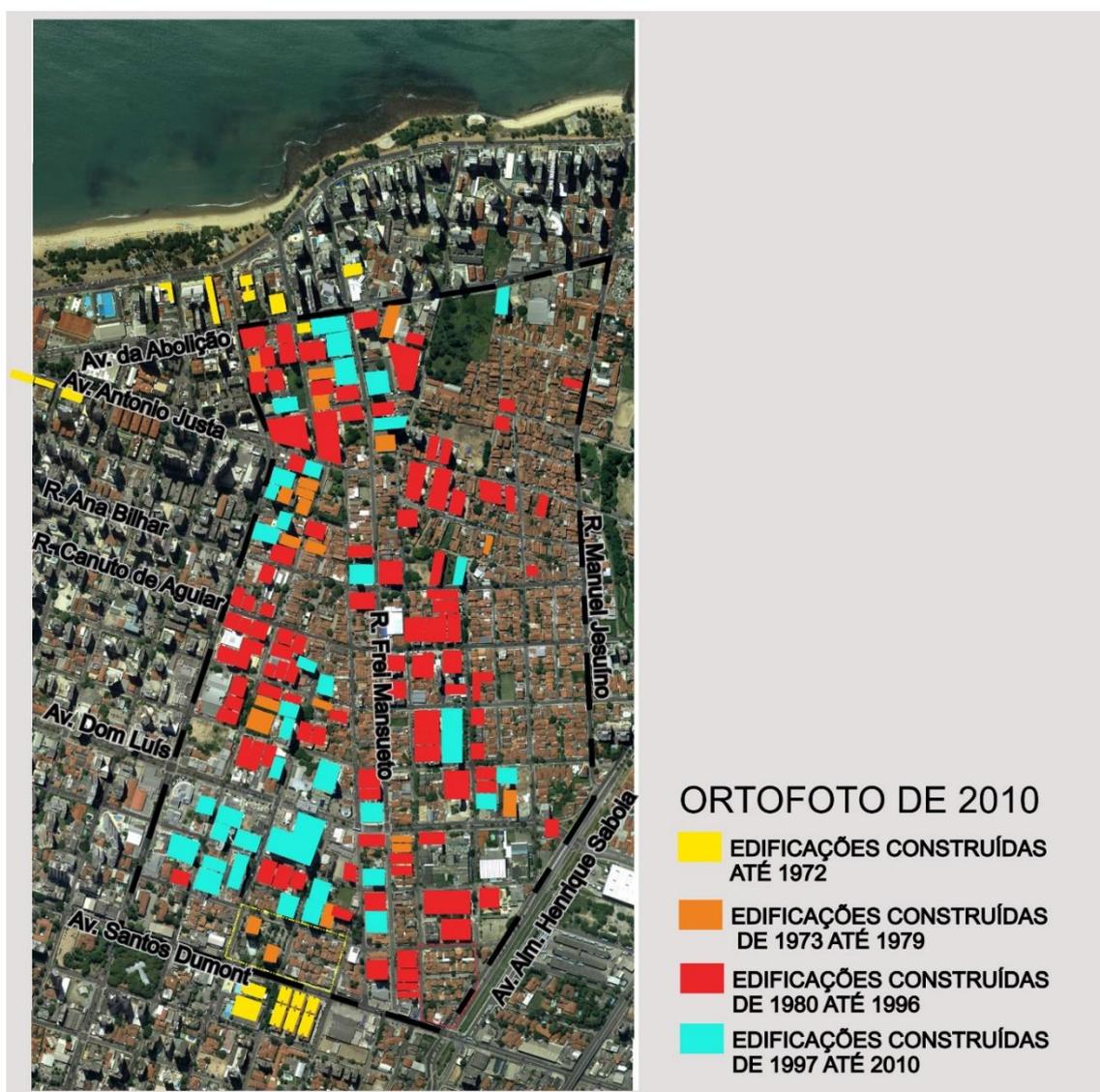


Figura 81: Cartografia produzida pela autora sobre ortofoto de 2010, indicando a localização periodizada das edificações verticais no CGV e imediações. Fonte: Cartografia histórica da COURB-SEUMA-PMF e

¹⁰⁶ Altura das construções, Índice de Aproveitamento, recuos, Frações do Lote, Taxa de Permeabilidade e Taxa de Ocupação.

¹⁰⁷ Classificação do sistema viário: Vias Expressas, Arteriais I e II, Coletoras, Paisagísticas e Locais.

cadastro do IPTU-SEINF-PMF.

Apesar de sua produção por técnicos que conheciam a realidade urbana local, a nova legislação não representou ruptura em relação à precedente, elaborada por equipe externa. Em comparação com as anteriores, a LUOS apoiava-se ainda mais enfaticamente na espacialização de atividades em função da hierarquização viária e no zoneamento estabelecido no PDDU-FOR. Permaneceram os conceitos de indicadores urbanos de ocupação, adicionado a dois novos mecanismos: o primeiro limitava a densidade populacional – a Fração do Lote¹⁰⁸; o segundo, a Taxa de Permeabilidade, garantia a percolação das águas pluviais nas áreas internas dos terrenos.

No que diz respeito à verticalização no CGV, a partir desta legislação foi estabelecido o gabarito de 72,00m¹⁰⁹ para edificações de diversos usos, que relacionado aos parâmetros de ocupação, ao tamanho dos lotes e à categoria das vias, estabeleciam a capacidade construtiva do imóvel. Pode ser observado na ortofoto de 2010 (Figura 81) o avanço da verticalização a partir da LUOS e do consequente aumento do gabarito, a partir dos bairros da Aldeota e do Meireles, excetuando-se as seguintes áreas:

- No bairro do Mucuripe, o trecho que corresponde à ocupação mais antiga do bairro, das terras de Manuel Jesuíno, cuja ação de disciplinamento territorial tentada pelo poder público municipal na década de 1950, não conseguiu ordenar a área em retícula, como os demais loteamentos;

- No bairro da Varjota, o trecho ao longo das quadras oriundas do Loteamento Centro dos Inquilinos e daquelas com lotes atípicos do Loteamento Lidiópolis, ambos apresentando tecido urbano mais fragmentado, permanece em sua maior parte com a estrutura fundiária original ocupada por estabelecimentos comerciais e de serviços. Nessa região do CGV concentra-se a maior parte dos estabelecimentos do setor gastronômico, representando uma barreira ao avanço da verticalização;

- Ainda no bairro da Varjota, as quadras lindeiras à R. Manuel Jesuíno, incluindo

¹⁰⁸ A Fração do Lote era utilizada apenas para o uso residencial, funcionando como um limitador da densidade populacional, de modo a respeitar os limites de capacidade de atendimento das infraestruturas de esgotamento sanitário.

¹⁰⁹ A zona na qual se inseria o CGV era a ZU-2 (Aldeota-Meireles), para a qual foram definidos os parâmetros de ocupação seguintes: Taxa de Permeabilidade 20%, Taxa de Ocupação 60%, Fração do Lote 100m², Índice de Aproveitamento 2,5, Gabarito 72,00m.

aquelas correspondentes à antiga Vila dos Estivadores.

Paralelamente à elaboração da LUOS, a política governamental de Tasso Jereissati (1987-1991), promovia o estado usando o slogan “Ceará Terra da Luz”, divulgando a imagem da cidade como um produto de marketing para vender o destino turístico. Assim, as atenções da esfera municipal voltaram-se também para o recém-descoberto potencial econômico do setor turístico e refletiu-se também na legislação urbanística da capital. Enquanto na esfera governamental estadual foram realizadas diversas obras relacionadas direta ou indiretamente ao setor¹¹⁰, a LUOS definiu para as zonas de orla marítima uma forma de incentivo à atividade hoteleira: a ampliação do Índice de Aproveitamento de 3,0 para 4,0, caso a edificação se destinasse à atividade classificada como hospedagem¹¹¹. Tal determinação provocou uma onda de construção de edificações falsamente classificados como Apart-Hotéis (também chamados de Hotéis-Residência ou Flat) na zona da orla, que foram posteriormente comercializados como apartamentos, de modo a utilizar o Índice superior, aumentando dessa forma a densidade construtiva e populacional de toda essa zona.

Dentro da perspectiva de aumento da densidade dos terrenos localizados na zona de orla marítima, foi gestada e levada a termo a primeira Operação Urbana Consorciada de Fortaleza, objeto da Lei Municipal nº8503, datada de 26/12/2000, que permitia a implantação de equipamento de hospedagem com as mesmas vantagens daqueles localizados na Área de Orla (Trecho IV), em troca da revitalização e urbanização do trecho daquele recuso hídrico degradado e sobre o qual será tratado com maiores detalhes posteriormente, neste mesmo capítulo.

O estímulo ao setor terciário, notadamente o turístico, alimentou também a atividade gastronômica na área do que viria a ser o CGV. Divulgado nacional e internacionalmente como um dos valores culturais do Ceará, a gastronomia regional consolidou-se como atrativo turístico dos restaurantes da Varjota, fator que, somado à proximidade com os hotéis da orla, pode ter contribuído para transformar alguns estabelecimentos em grandes equipamentos com capacidade de receber excursões de

¹¹⁰ Obras como o redimensionamento do aeroporto, alçado à categoria internacional, a transferência do Porto para o Complexo do Pecém e as Rodovias do Sol Nascente e Sol Poente, que levavam às cidades litorâneas do leste e oeste.

¹¹¹ De acordo com o Anexo 6 da LUOS, estão inseridas no Subgrupo de atividade Hospedagem: Hotel, Hotel-Residencial (ou Flat), Pensão, Pousada, Albergue e outros.

turistas. Dessa época, originaram-se os amplos restaurantes tematizados com a imagética do sertão e das paisagens típicas do Ceará, dentre os quais o Colher de Pau, O Coco Bambu, Paulinho do Camarão e Delícias do Mar.

Em 2002, passados dez anos da publicação do PDDUFOR, iniciaram-se os estudos para a revisão da legislação, através do Projeto LEGFOR, que daria origem ao PDDUA-FOR¹¹². Mais uma vez o plano foi elaborado por uma equipe local, de técnicos municipais com a participação da UFC, porém, quando submetido à Câmara Municipal ao final da gestão do Prefeito Juraci Magalhães, não foi aprovado.

No início da nova gestão em 2005, a prefeita Luiziane Lins, com a alegação que o processo de elaboração do PDDUA-FOR não observara a metodologia de participação popular exigida no Estatuto da Cidade, retirou da Câmara o projeto de lei e resolveu promover uma nova proposta. Desta vez não aconteceria a revisão do plano diretor, mas o desenvolvimento de um plano inteiramente novo desenvolvido por uma instituição externa, a ONG paulista Instituto Pólis.

Assim, passados 17 anos de vigência do PDDU-FOR, um novo plano diretor foi publicado em 2009, seguido por um período de legislações contraditórias, conforme será explicado posteriormente.

3.4 PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO (PDP) – 2009

O novo plano diretor, como instrumento básico da política e do planejamento municipal para a regulação do solo e o ordenamento territorial, continha, além do zoneamento e os respectivos parâmetros e indicadores de ocupação, as diretrizes para as políticas econômica, administrativa e urbanística da cidade.

Estabelecendo um novo zoneamento, o PDP dividiu a cidade em duas macrozonas – a ambiental¹¹³ e a urbana¹¹⁴, por sua vez subdivididas conforme suas características, e

¹¹² Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Fortaleza.

¹¹³ Zonas Ambientais: Zona de Preservação Ambiental (ZPA), Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) e Zona de Interesse Ambiental (ZIA).

¹¹⁴ Zonas de Ocupação Urbana: Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1), Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP 2), Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1), Zona de Requalificação Urbana 2 (ZRU 2), Zona de Ocupação Moderada 1 (ZOM 1), Zona de Ocupação Moderada

ainda sobrepostas por Zonas Especiais¹¹⁵, dentre as quais estavam as de Interesse Social (ZEIS)¹¹⁶.

Uma vez que, naquele momento, não foi regulamentada simultaneamente a política de uso e ocupação do solo, à publicação da nova lei seguiu-se um período turbulento de indefinições, contradições e conflitos entre as duas leis; uma vez que a LUOS de 1996 atendia ao zoneamento do PDDU-FOR estabelecendo seus parâmetros de ocupação e as adequações em relação ao sistema viário. O PDP/2009, com seu próprio zoneamento, mais complexo, com zonas superpostas (casos de ZEIS E ZEPH, por exemplo), determinava que o zoneamento anterior estava invalidado, porém não apresentava soluções para áreas específicas da cidade, que anteriormente recebiam um tratamento diferenciado (casos como o centro, o bairro do Montese e a Praia de Iracema, por exemplo).

Em relação ao zoneamento estabelecido pelo PDP, podem ser feitas duas considerações sobre a área ora em estudo:

- A área passou a estar inserida em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), caracterizada por focos de saturação da infraestrutura e destinada à contenção da ocupação intensiva do solo. Apesar disso, paradoxalmente, os parâmetros de ocupação foram ampliados, e o gabarito máximo continuou sendo de 72m¹¹⁷;

- A área correspondente ao bairro do Mucuripe passou a ser ZEIS¹¹⁸, destinada à promoção da regularização fundiária habitacional de baixa renda. A categorização dessa zona em ZEIS, na prática, a promoveu em uma área cuja conservação de suas características originais de ocupação (ruas não ortogonais e estreitas, notadamente diferente do entorno, quadras de formato irregular, lotes de pequena testada, muitas vezes

2 (ZOM 2), Zona de Ocupação Restrita (ZOR), Zona da Orla (ZO).

¹¹⁵ Zonas Especiais: Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Zonas Especiais Ambientais (ZEA), Zona Especial do Projeto da Orla (ZEPO), Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH), Zonas Especiais Institucionais (ZEI).

¹¹⁶ As ZEIS, instrumento da política urbana relacionado no Estatuto da Cidade e adotado no PDP, caracteriza-se por serem porções do território destinadas à regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda, sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo.

¹¹⁷ Uso residencial multifamiliar com altura de 72m permitido em qualquer classe de via.

¹¹⁸ A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS de que trata o artigo é justamente a que foi objeto da ação de disciplinamento territorial tentada pelo poder público municipal na década de 1950, localizada no bairro do Mucuripe, oriunda das terras de Manuel Jesuíno.

subdivididos, com acesso através de servidões e predominantemente unifamiliar), a transforma em reserva contra a especulação imobiliária, detendo a verticalização.

No mesmo ano de publicação do PDP foi aprovado pela Câmara dos Vereadores o marco jurídico¹¹⁹ que criou o CGV, uma tentativa de facilitar a vida dos empresários da gastronomia da Varjota, diminuindo as imposições das legislações urbanísticas ao setor, examinada a seguir.

3.4.1 LEI DO CGV – 2009

Determinando uma delimitação ampla (total de noventa quadras) e destacando, em seu Artigo 2º, que o poder público municipal poderia criar ali regras específicas relativas ao uso do solo¹²⁰, esta lei gerou uma grande frustração entre os empresários do setor gastronômico: o fato deste artigo específico ter se revelado inócuo, pois não poderia determinar que a área do CGV fosse objeto de regras específicas (responsabilidade do PDP).

A representação da categoria (ABRASEL) havia atuado junto à prefeita e ao vereador Guilherme Sampaio, o fim de elaborar o instrumento através do qual poderiam resolver o problema de legalização dos estabelecimentos da Varjota. Em princípio, como muitos outros segmentos econômicos da cidade, uma parte dos restaurantes do CGV encontrava-se em desacordo com a legislação de uso e ocupação do solo, apresentando, dentre outros problemas, inadequabilidade locacional à via, sendo, portanto, impossibilitados de obter Alvarás de Funcionamento; além disso, a insuficiência de vagas de estacionamento, exigência da legislação, que se relacionava à área de atendimento aos clientes,¹²¹ também era um fator limitante.

Em relação à questão da adequabilidade locacional, torna-se necessário algumas

¹¹⁹ Lei municipal nº 9563/2009.

¹²⁰ Art. 2º - A área delimitada poderá ser objeto de regras específicas relativas ao uso do solo, às obras e às posturas municipais, pelos estabelecimentos enquadrados no perfil socioeconômico do supracitado corredor. Fonte: Lei nº 9.563 de 28 de dezembro de 2009, suplemento ao DOM nº 14.215 de 30/12/2009.

¹²¹ A tabela 6.9 do Anexo 6 da LUOS determina que sejam reservadas vagas de estacionamento, de acordo com a área útil -onde haja mesas (inclusive áreas descobertas). As vagas são dispensadas nos equipamentos menores que 80m² em Vias Locais; nos demais, uma vaga a cada 70m² para restaurantes até 250m²; uma vaga a cada 50m² para restaurantes até 500m² e acima dessa área, uma vaga a cada 30m².

explicações:

- Conforme já mencionado, o zoneamento estabelecido pelo PDP (2009) fracionava a cidade em macrozonas ambientais, de ocupação urbana e especiais, por sua vez subdivididas, atribuindo-lhes parâmetros de ocupação de acordo com o seu grau de infraestruturação urbana;

- Apesar da LUOS (1996) ter sido elaborada baseada no plano diretor anterior (PDDU-FOR), a espacialização das atividades continuava a ser sua atribuição. As atividades estavam organizadas em grupos e subgrupos, recebiam classificação (Anexo 6 da LUOS) de acordo com a sua natureza e a adequabilidade de acordo com seu porte em relação à categoria da via¹²² (Anexo 8) e à zona na qual estava inserida;

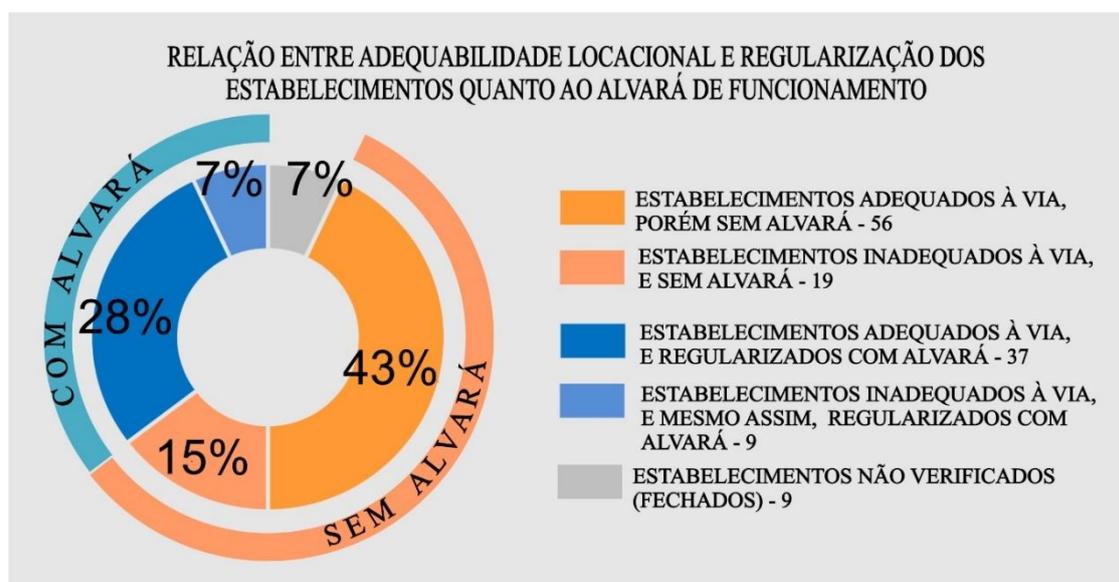


Figura 82: Gráfico mostrando a relação entre a adequabilidade locacional e a regularização dos estabelecimentos quanto ao Alvará de Funcionamento, baseado na pesquisa da SER-II-PMF de 2013.

- De forma geral, as zonas urbanizadas admitiam praticamente todas as classes de atividades, ficando as restrições de adequabilidade relacionadas à hierarquia das vias: quanto maior a categoria viária, maior o porte admitido para a construção.

Em análise aos dados da pesquisa da SER-II-PMF em 2013, relacionando-as às

¹²² Em relação à categoria das vias estabelecido na LUOS, em ordem crescente de hierarquia funcional, as Vias Locais são destinadas ao trânsito local, com baixa fluidez de tráfego, as Vias Comerciais são as localizadas em Áreas de Urbanização Prioritária (Centro); Vias Coletoras servem de rota para o transporte coletivo e escoamento e distribuição do tráfego das vias comerciais e locais; Vias Arteriais, servem de ligação entre polos de atividades, absorvendo substancial volume de tráfego de passagem de média e longa distância, com fluidez; e Vias Expressas, para atendimento de grandes volumes de tráfego, interligando sistemas urbanos, metropolitanos e regionais, com alto padrão de fluidez.

questões da adequabilidade locacional na área do CGV, pode-se constatar que:

- A maior parte dos estabelecimentos gastronômicos estava instalada em vias classificadas como Locais, nas quais o Anexo 8 da LUOS determinava que apenas as atividades classificadas como SAL-1 (até 80m² de área construída) e SAL-2¹²³ (81 até 250m² de área construída) eram admitidas;

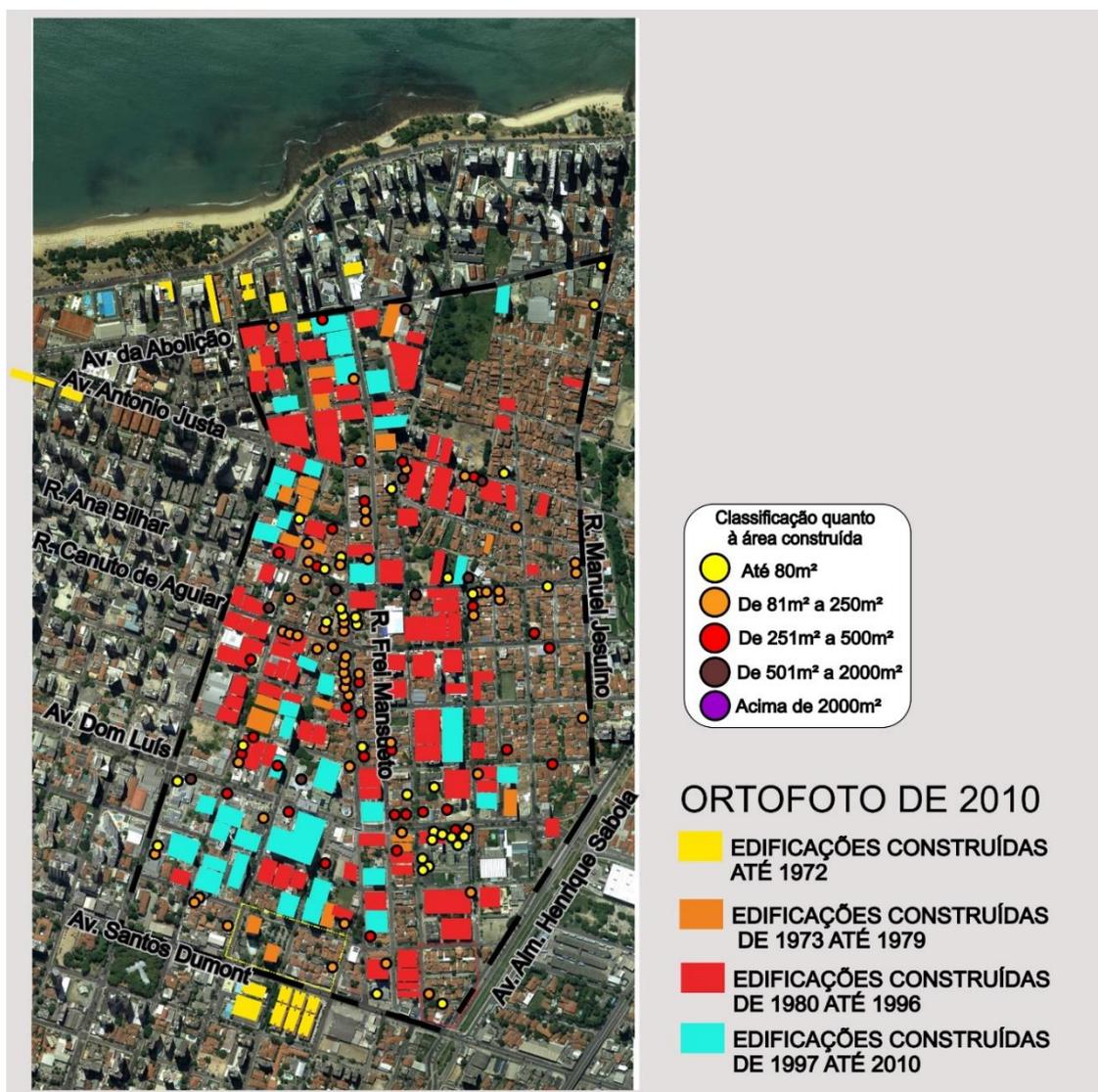


Figura 83: Cartografia produzida pela autora sobre ortofoto de 2010, indicando a localização periodizada das edificações verticais no CGV e imediações, além da localização dos estabelecimentos gastronômicos. Fonte: Cartografia histórica da COURB-SEUMA-PMF e cadastro do IPTU-SEINF-PMF.

- De acordo com os dados aqui analisados, do universo de 130 estabelecimentos, apenas 46 (35% do total) tinham o Alvará de Funcionamento regularizado¹²⁴ (Figura 82);

¹²³ Subgrupo Serviço de Alimentação e Lazer, parte do Grupo Serviços

¹²⁴ Destes, 37 estavam adequados à via, de acordo com a determinação da LUOS e 9 estabelecimentos, apesar da inadequação à via, estavam regularizados em período anterior à 2009. Cabe observar que dos 9,

- 75 estabelecimentos (58%) não tinham Alvará de Funcionamento, dentre os

quais apenas 19 (15%) por inadequação à via em função de seu porte e desses, apenas 3 com mais de 500m² de área construída - os restaurantes João do Bacalhau, Picanha do Arlindo e Frango Mix.

A outra demanda, que a ABRASEL-CE tinha a expectativa de resolver com a lei do CGV, dizia respeito à questão das vagas de estacionamento, outro fator limitante para a expedição do Alvará de Funcionamento. Excetuando-se os maiores equipamentos (SAL-PGT-1), a maior parte dos estabelecimentos gastronômicos do CGV foi instalada em edificações existentes, com o aproveitamento das estruturas originais dos imóveis, construídos em época na qual o carro particular não fazia ainda parte da cultura cearense. Assim, não há, nos lotes, espaços adequados para o estacionamento de veículos de clientes.

Dessa forma, reconhecendo a importância econômica e social do setor e diante da impossibilidade de legalização dos estabelecimentos do CGV, a própria municipalidade não fazia qualquer movimento no sentido de coibir seu funcionamento; pelo contrário, continuou a fazer as inspeções sanitárias, a fiscalizar o destino final de seus resíduos, do óleo usado e das regras de segurança contra incêndios, ignorando a irregularidade dos restaurantes.

Assim, malgrado a tentativa de legalização através da lei do CGV, os representantes da ABRASEL/CE novamente se mobilizaram para a reivindicação de seu pleito, oportunizado por ocasião da revisão da LUOS, assunto que será tratado em seguida.

3.5 LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LUOS) –

2017

8 receberam os documentos na vigência da LUOS 1996, mesmo diante da inadequabilidade à via. Pode-se especular os motivos, que vão desde à falta de fiscalização em campo, a não observância das determinações legais nos órgãos municipais ou ainda, que os Alvarás tenham sido emitidos para portes menores, e posteriormente os restaurantes foram ampliados.

No início do mesmo ano foi também escolhida a equipe técnica¹²⁶ para a revisão da lei de uso e ocupação do solo, para finalmente torná-la consonante com o PDP de 2009.

A coordenação do processo foi realizada pelo arquiteto Francisco das Chagas (Chiquinho) do Vale Sales¹²⁷, iniciado em fevereiro de 2015 e finalmente publicado em 2017¹²⁸, incluindo a matéria de parcelamento, assunto que até então estava regulamentado através de leis diversas, desde a década de 1970.

A legislação de uso e ocupação do solo foi atualizada e amplamente discutida de forma participativa com a sociedade durante dois anos, trazendo alguns fatos novos para a dinâmica urbana. O principal desses fatos e alvo prioritário de todas as polêmicas foi a instituição de novas Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), com a respectiva mudança de parâmetros de ocupação.

As ZEDUS são definidas no artigo 149 do PDP como áreas destinadas à implantação e/ou intensificação de atividades sociais e econômicas, constantes do mapa de Zonas Especiais, anexo àquela lei¹²⁹. Porém, para acrescentar novas ZEDUS através da LUOS, foi utilizado o parágrafo único do artigo 151, que admite a instituição de novas ZEDUS através de lei municipal específica.

Dessa forma, a nova LUOS introduziu 22 novas zonas em toda a cidade, com regras e parâmetros de ocupação específicos para cada uma. As críticas foram feitas predominantemente em função do fato de que as zonas especiais se sobrepõem às demais e assim, seus parâmetros de ocupação (normalmente mais generosos) são prevalentes em relação aos outros, estabelecendo, na prática, um novo zoneamento em legislação não adequada para tanto.

Dentre as novas zonas especiais está a ZEDUS-Varjota, cujo traçado praticamente adotou a mesma área estabelecida na lei que criou o CGV excetuando-se a porção de área

¹²⁶ A equipe multidisciplinar, continha engenheiros, arquitetos, advogados e geógrafos e foi escolhida através de seleção pública, da qual fez parte esta pesquisadora.

¹²⁷ O arquiteto Chiquinho participou do projeto da LUOS 2017 antes de sua aposentadoria, depois de toda uma vida funcional a serviço do planejamento urbano municipal, tendo sido também o coordenador do PDDU, publicado em 1992 e da LUOS de 1996.

¹²⁸ Lei Complementar nº 0236, de 11 de agosto de 2017.

¹²⁹ No PDP, as únicas ZEDUS definidas foram a do Centro e da Francisco Sá, porém nunca foram regulamentadas.

correspondente à ZEIS do Mucuripe¹³⁰. Apesar de pelo menos 16 estabelecimentos gastronômicos (sendo que quatro deles, com área acima de 500m²) estarem localizados nesta zona, a instituição da ZEDUS-Varjota não contemplou a área da ZEIS, pois esta é considerada prevalente em relação às ZEDUS.

Na nova zona, diferente da lei nº9.563/2009, as atividades relacionadas com o Subgrupo SAL passaram a ser admitidas qualquer que seja o seu porte, deixando de ser vinculadas ao sistema viário. Dessa forma, a atividade gastronômica passou a assumir condições especiais, reconhecendo que esta é uma área peculiar da cidade, ratificando a lei do CGV e o pleito desse setor econômico, representado pela ABRASEL.

Apesar de admitir qualquer porte da SAL na ZEDUS-Varjota, a alteração do parâmetro de ocupação Índice de Aproveitamento (IA) para esta zona especial, passando de 2,5 para 3,0, revela uma profunda contradição na legislação, visto que provoca a elevação do valor da terra e a verticalização das edificações. A consequência direta dessa alteração de parâmetros poderá ocasionar em pouco tempo a extinção daquela atividade econômica, com a substituição dos imóveis de pequeno porte por edificações multifamiliares.

A tendência à verticalização é ainda mais agravada com a possibilidade de uso dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, incorporados à nova legislação: a Outorga Onerosa de alteração de Uso e Outorga Onerosa do Direito de Construir. Através do pagamento ao poder público municipal, a ZEDUS-Varjota passou a admitir a ampliação do IA para além do índice 3,0, ficando o volume e a altura da edificação limitados apenas pelo tamanho do lote, ou seja, pela relação direta entre o Índice e a área do terreno.

Sendo o Estado suscetível aos interesses de setores econômicos variados da sociedade, acaba por revelar contradições na legislação, como no caso da ZEDUS-Varjota: se por um lado incentiva a consolidação da atividade econômica através de concessão de regramentos especiais à sua espacialização, por outro aumenta os parâmetros de ocupação para a mesma área, apesar desta ser destinada à contenção da densidade, tornando-se assim, um promotor da verticalização.

¹³⁰ A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS de que trata o artigo é justamente a que foi objeto da ação de disciplinamento territorial tentada pelo poder público municipal na década de 1950, localizada no bairro do Mucuripe, oriunda das terras de Manuel Jesuíno.

A localização do CGV nas imediações da orla marítima acaba por transferir parte da valorização imobiliária daquela zona. Em relação à verticalização e as possibilidades recentes de utilização dos instrumentos de ocupação, se faz importante a menção ao caso da Operação Urbana Consorciada Parque Foz do Riacho Maceió, que pode representar novas ameaças à atividade gastronômica, em função da perspectiva da exacerbação da valorização imobiliária da região.

3.2 OUC PARQUE DA FOZ DO RIACHO MACEIÓ

O Riacho Maceió¹³¹, localizado nas proximidades do CGV (Figura 85), origina-se na Lagoa do Papicu, perfazendo percurso de dois quilômetros. Esse recurso hídrico, que atravessa trechos com expressiva concentração de habitações de baixa renda em áreas de risco, além de receber contribuições de emissões de esgotos sanitários clandestinos, é um lugar de descarga irregular de resíduos de construção civil, poda de árvores e lixo domiciliar. Desaguando na Av. Beira-Mar, numa área de altíssima valorização imobiliária, o trecho da foz deste recurso hídrico configurava-se numa lacuna, um grande terreno murado, alagado e poluído, parcialmente ocupado por cerca de 80 famílias que estavam lá instaladas anteriormente à urbanização da orla, na década de 1960.

Com a perspectiva de utilizar um dos últimos terrenos livres da Av. Beira Mar, apesar de estar localizado em zoneamento ambiental, a partir de 1996 a empresa Nordeste Participações Ltda (NORPAR) iniciou o processo de negociações e compra dos imóveis que formavam a área e, ao final do ano 2000, conseguiu estabelecer um convênio com o poder público municipal, formalizado através de lei específica, na administração do prefeito Juraci Magalhães¹³².

Objetivando a revitalização e urbanização da área ambiental degradada da foz do Riacho Maceió, a operação incluía a alteração das zonas Área de Preservação Ambiental,

¹³¹O Riacho Maceió, juntamente com a Lagoa do Papicu principais microdrenantes da Sub-bacia A-6, fazem parte da Bacia de Vertente Marítima de Fortaleza.

¹³² Juraci Vieira de Magalhães, médico dermatologista, foi eleito vice-prefeito com Ciro Gomes em 1988, assumindo o cargo de prefeito quando o titular renunciou para se candidatar a governador do estado., ficando no cargo de 1990 a 1993, depois foi eleito e administrou a cidade novamente no período de 1997 a 2004, sendo sucedido por Luizianne Lins.

Área de Proteção Ambiental e Área de Orla Marítima Trecho IV estabelecidas na LUOS. A mudança permitiria a inserção de uma Via Paisagística de acesso ao parque, além da instalação, em uma porção do terreno¹³³, de edificação utilizando tanto os parâmetros de ocupação equivalentes aos da Av. Beira Mar, quanto o acréscimo do Índice de Aproveitamento relativo à atividade Hospedagem¹³⁴.

Seria também permitido que fosse considerado no cômputo do Índice de Aproveitamento, o acréscimo da área que seria objeto de doação para a implantação da via de acesso ao parque, classificada como Via Paisagística.

As contrapartidas estabelecidas em lei que vigoraria pelo prazo de dez anos, seriam concretizadas anteriormente ao usufruto das vantagens construtivas adquiridas pela NORPAR:

- Aquisição e doação ao poder público, das áreas correspondentes ao parque e às vias projetadas, totalizando área de 17.874,91m²;
- Aquisição e desocupação dos imóveis localizados na área do parque;
- Execução dos serviços de urbanização do parque, limpeza do trecho do riacho, bem como a responsabilização pela sua manutenção por um período de dez anos.

Após longo período de suspensão, durante toda a administração da prefeita Luizianne Lins¹³⁵, em 2013 o prefeito Roberto Cláudio¹³⁶ deu prosseguimento às ações para a finalização da operação. Em 2014, o Parque Arquiteto Otacílio Teixeira Lima Neto¹³⁷ foi entregue à cidade, qualificando um espaço que foi prontamente integrado pela população à área de lazer da Av. Beira Mar.

Com o objetivo de diminuir o contraste vívido entre Parque do Bisão e a situação

¹³³ O terreno remanescente, dividido em duas quadras, com área total de 10.189,45m².

¹³⁴ Acréscimo de 1 ponto no Índice para as atividades de hospedagem em determinadas zonas de orla marítima, fazia parte da política de estímulo ao turismo e permanece na legislação atual. Dessa forma, aumentando de 3 para 4, permitiria a edificação de 25% a mais de área construída no imóvel.

¹³⁵ Foi prefeita de Fortaleza em dois mandatos, no período de 2005 a 2012. Durante o período da gestão de Juraci Magalhães, no qual a OUC foi transformada em lei, a então vereadora manteve forte atuação contra a pareceria público-privada, conservando posteriormente o seu posicionamento quando à frente da administração municipal.

¹³⁶ O médico Roberto Cláudio Rodrigues Bezerra assumiu a prefeitura em 2013, tendo sido reeleito em 2016 para novo mandato, até os dias atuais.

¹³⁷ Otacílio, mais conhecido como “Bisão”, pertencia aos quadros da SEINF e foi um dos principais arquitetos à frente do projeto de urbanização do parque.

de degradação do restante do percurso do Riacho Maceió, inclusive o trecho vizinho ao CGV, este foi incorporado pelo poder público municipal ao Programa Águas da Cidade, que visa a despoluição dos corpos hídricos e da orla marítima, integrando-o ao meio urbano. No mesmo ano, o Parque do Riacho Maceió, passou a integrar o Sistema Municipal de Áreas Verdes¹³⁸ (Figura 85).

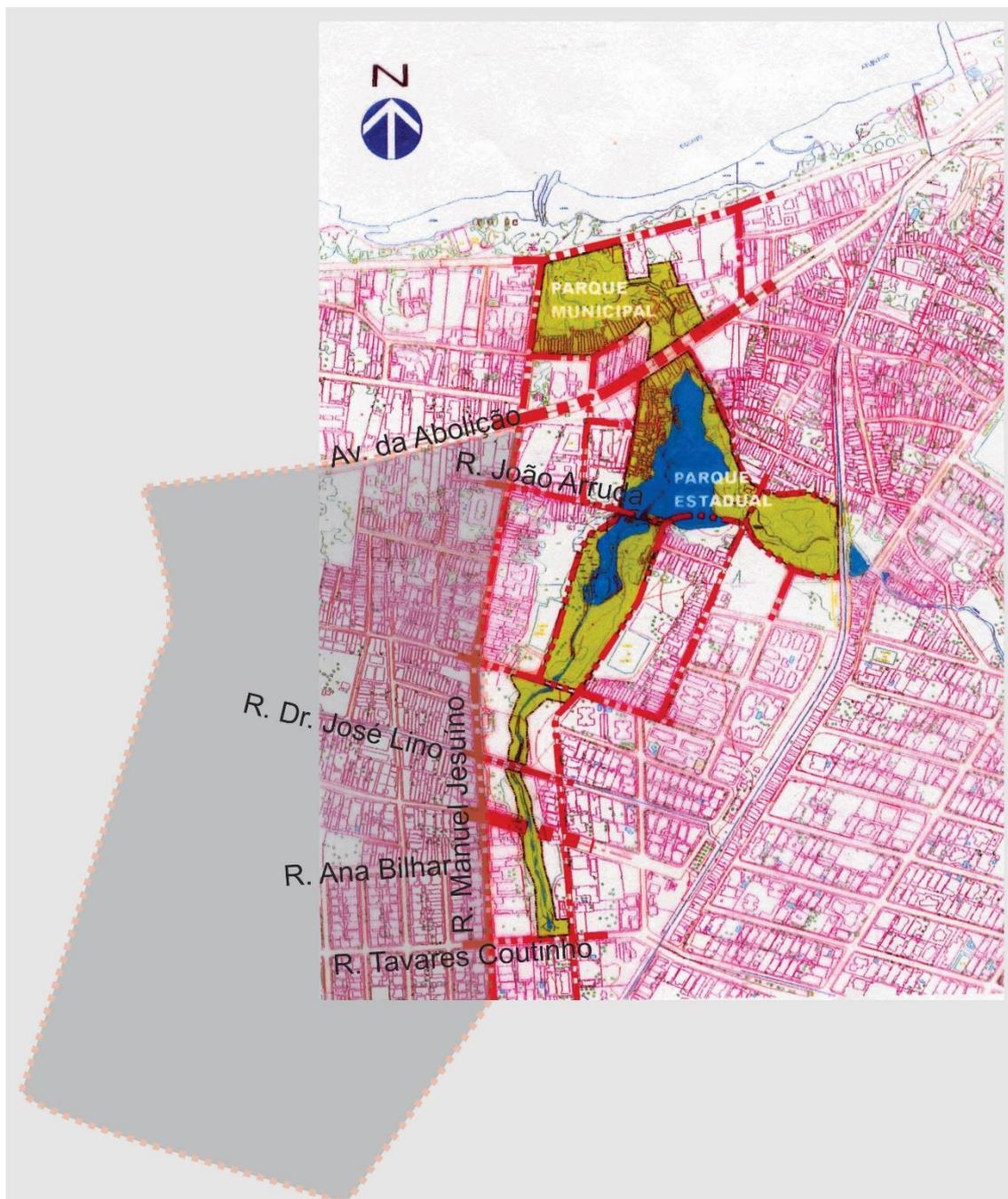


Figura 85: Mapeamento do Parque do Riacho Maceió, incluindo as áreas de domínio estadual e OUC, sobre Cartografia de 1996. Fonte: Anexos da Lei nº 8503/2000, COURB-SEUMA-PMF.

¹³⁸ Através do decreto nº 13.293, de 14 de janeiro de 2014, foi criado o Parque Linear do Riacho Maceió, dividido em três trechos localizados entre a Av. da Abolição e a R. Tavares Coutinho.

Apesar de ter finalizada a contrapartida prevista em lei, exigência para o início dos serviços de construção do empreendimento comercial, até o presente momento a NORPAR - empresa agora denominada de Terra Brasilis, não deu início à construção do empreendimento. O projeto inicial submetido ao licenciamento municipal, que utilizava as duas quadras para a instalação de duas edificações distintas com 27 pavimentos cada, foi alterado. Com a aprovação, em 2015, das leis de regulamentação municipal dos instrumentos do Estatuto da Cidade - Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e Outorga Onerosa do Direito de Construir, os empreendedores vislumbraram a possibilidade de construir, ao invés de duas edificações, apenas uma, na qual seriam utilizados todos os índices e vantagens construtivas permitidas pela lei da OUC, além da extrapolção da altura máxima¹³⁹, através do pagamento da outorga.

O empreendimento divulgado na imprensa como o novo arranha-céu da cidade agora apresenta um edifício com 52 pavimentos e 150 metros de altura, contendo 46 unidades residenciais de 600m² cada uma, encontrando-se em processo de análise no órgão de licenciamento municipal.

O sucesso específico desta parceria público-privada trouxe para o setor imobiliário um novo olhar para os outros trechos do riacho Maceió (lindeiros ao CGV) como potenciais áreas de investimento. A grande atratividade dos imóveis adjacentes de alta valorização da orla e o potencial uso da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (apesar de se configurarem, em sua maior parte, como zonas ambientais), fizeram ampliar os estudos e prospecções sobre os confinantes das margens do riacho Maceió, em especial do trecho localizado entre as ruas João Arruda e Álvaro Correia, até mesmo de investidores estrangeiros, utilizando a argumentação controversa que a liberação do solo proporcionada pela ampliação dos gabaritos pode ser uma ferramenta ecológico-ambiental para áreas ambientalmente fragilizadas.

Assim, observando-se os fatos expostos ao longo deste capítulo, pode-se aferir que o Estado, com a prerrogativa da implantação de mecanismos legislativos e políticas públicas – como as de incentivo ao turismo, influi diretamente na valorização imobiliária.

Através da alteração da dinâmica e da configuração do espaço urbano, conforme

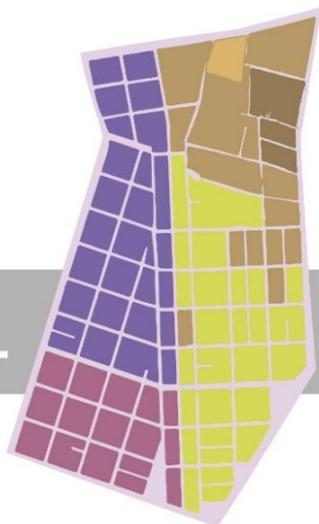
¹³⁹ De acordo com os parâmetros de ocupação determinados para cada zona no PDP, a altura máxima da edificação seria de 72,00m.

ressalta Paiva (2016, p.42), “o Estado é um dos principais agentes no processo de promoção da imagem turística dos lugares, por meio das estratégias de ‘city marketing’”. Sua atuação como um dos mais importantes agentes da produção do espaço urbano expressa-se neste caso específico do CGV, através do efeito das diversas legislações urbanísticas nas transformações socio-territoriais e morfológicas, ilustradas no avanço da verticalização das edificações.

QUADRO RESUMO DAS LEGISLAÇÕES INCIDENTES SOBRE O CGV

PLANO	ANO	GESTOR MUNICIPAL	COORDENAÇÃO	PROPOSIÇÃO	ESPAIALIZAÇÃO NO CGV
PDCF	1963	Cordeiro Neto / Murilo Borges	Hélio Modesto	<ul style="list-style-type: none"> relacionar os usos ao sistema viário construtibilidade apoio na leitura científica e multidisciplinar 	<ul style="list-style-type: none"> início da verticalização da Av. Beira mar permitindo 8 pavimentos CGV: zona R-1 de baixa densidade Multifamiliares de 2 e 3 pavimentos nos corredores de ligação entre bairros
PDF	1975 / 1979	Vicente Fialho / Lucio Alcântara	Serete Engenharia / SD Cons. e Planejamento Ltda. / Jorge Wilhelm Arq. Associados	<ul style="list-style-type: none"> Binômio sistema viário-zoneamento Zonas Comerciais, Industriais, Residenciais e Especiais detalhados indicadores de uso e parâmetros de ocupação por zona Especificados recuos por atividade 	<ul style="list-style-type: none"> ZR-3 (média densidade): permitido verticalização até 12 pavimentos (gabrito de 48,00m) ZF-7 na Av. Beira Mar: permitida verticalização até 18 pavimentos (gabrito de 72,00m)
PPDUU-FOR	1992	Juraci Magalhães	Francisco das Chagas do Valle Sales	<ul style="list-style-type: none"> Através da análise da evolução urbana e da síntese diagnóstica, propunha a divisão da cidade Macrozoneamento: Zonas Urbanizadas, Adensável e de Transição, Áreas Especiais ambientais e de Interesse Urbanístico Microzonas definidas em função da homogeneidade do grau de urbanização 	<ul style="list-style-type: none"> ZU-2 (Aldeota / Meireles)
LUOS	1996	Antonio Cambraia	Francisco das Chagas do Valle Sales	<ul style="list-style-type: none"> Detalhamento do zoneamento do PDDU-FOR Normas de uso do solo e indicadores de ocupação Relação do porte das edificações com o sistema viário Introdução dos parâmetros Fração do Lote e Taxa de Permeabilidade 	<ul style="list-style-type: none"> Parâmetros da ZU-2 garantem o maior índice de construtividade da cidade Gabrito de 72,00m para atividade residencial Incentivo à atividade de hospedagem na orla marítima com acréscimo de IA (+1)
PDP	2009	Luizianne Lins		<ul style="list-style-type: none"> Cidade dividida em Macrozona Ambiental e Urbana e zonas Especiais Conflito com a LUOS, que havia sido planejada para o zoneamento do PDDU-FOR 	<ul style="list-style-type: none"> ZOC: Saturação de infraestrutura e destinada a contenção dos processos de densificação Parâmetros da ZOC garantem o maior índice de construtividade da cidade ZEIS - Mucuripe
LUOS	2017	Roberto Cláudio	Francisco das Chagas do Valle Sales	<ul style="list-style-type: none"> Adequação dos indicadores e normas ao zoneamento do PDP Regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade: Outorgas Onerosas e Transferência do Direito de Construir 	<ul style="list-style-type: none"> Gabrito de 72,00m para atividade residencial Incentivo à atividade de hospedagem na orla marítima com acréscimo de IA (+1) ZEDUS-Varjota Parâmetros de ocupação ampliados na ZEDUS-Varjota Ampliação da possibilidade de verticalização com a Outorga Onerosa

04



CONSIDERAÇÕES FINAIS

A dissertação teve como objetivo realizar uma análise crítica da área do Corredor Gastronômico da Varjota - CGV, bem como proceder a documentação desse espaço urbano ainda pouco estudado da capital cearense, atualmente classificado na legislação de uso e ocupação do solo como ZEDUS-Varjota. Foram observadas as transformações territoriais desde a década de 1960 até os dias atuais, bem como as práticas urbanas ali percebidas e os conflitos socioespaciais delas resultantes, buscando identificar os fatores que as provocaram e avaliar o papel desempenhado pelo Estado, como principal agente modelador do espaço urbano.

Alguns elementos enfocados no decorrer do trabalho devem ser retomados, no sentido de sintetizar as conclusões acerca da área analisada.

Considerando a reflexão de PANERAI (2006) sobre a compreensão da lógica territorial através do conhecimento do processo de expansão territorial urbano, foi inicialmente desenvolvida uma pesquisa sobre o crescimento da cidade de Fortaleza na direção leste e o desenvolvimento desta região em torno da construção do novo porto.

Assim, o primeiro capítulo da dissertação tratou da expansão urbana a leste do centro, que desde o início da ocupação da Av. Santos Dumont, já revelava um caráter elitizado. Constatou-se nas pesquisas, que a mudança da localização do porto da Praia de Iracema para o Mucuripe, responsável por dinâmicas urbanas significativas, foi diretamente decorrente da influência dos grupos econômicos dominantes sobre o Estado, motivados pelas limitações impostas aos negócios de exportação e importação pela precariedade do antigo porto.

A pesquisa histórica identificou que o parcelamento das glebas ao longo dos principais acessos ao novo porto - antes mesmo da oficialização da decisão governamental pela transferência, ilustrou o processo especulativo imobiliário nessa parte da cidade, demonstrado nas diversas cartografias de espacialização da ocupação

apresentadas ao longo do texto.

Em consonância com o entendimento de PANERAI (2006) sobre a compreensão da conformação dos bairros através do estudo das propriedades e da estrutura fundiária, pela sua ascendência permanente sobre o traçado urbano e condicionamento edilício posterior dos lotes, foi realizada uma análise exploratória na documentação cartorial e na cartografia dos processos de parcelamento disponibilizada pela COURB-SEUMA. Assim, no cruzamento preliminar dessas informações com a espacialização dos estabelecimentos gastronômicos, foram detectadas peculiaridades em dois dos loteamentos da área - o Lidiópolis (1931) e o Centro dos Inquilinos (1938): nos lotes de menor testada, voltados para a R. Frederico Borges de ambos os empreendimentos se percebeu uma concentração de restaurantes e assemelhados.

Através dessa primeira verificação realizada na investigação histórica, a pesquisa foi orientada de forma a buscar compreender o motivo dessa aglutinação, que, de acordo com CORREIA (1995), está associada ao processo de coesão que origina áreas especializadas.

Com este propósito, o capítulo seguinte analisou os aspectos de legibilidade territorial atual do CGV, como suporte da atividade humana e produto material das relações sociais.

A análise principiou com o exame das áreas públicas – a estrutura viária e as áreas de lazer, identificando a quase total indisponibilidade de espaços de convivência públicos. Explicada pela despreocupação do poder público em resguardar áreas de lazer para a população de baixa renda do início da ocupação, essa negligência foi evidenciada ao se constatar que o empreendedor do Loteamento Centro dos Inquilinos (1938) comercializou as quatro quadras que haviam sido doadas à municipalidade (na regularização do parcelamento) para sediar praças. Atualmente essas quadras estão inteiramente ocupadas, e a pesquisa identificou que somente após seis décadas o desagravo foi realizado através de uma ação judicial compensatória: o Estado foi indenizado pela supressão das áreas públicas, os novos proprietários foram apenas onerosamente, mas a permaneceu o prejuízo urbano.

Em relação à estrutura viária, constatou-se que a área, que em sua maior parte conserva o traçado ortogonal herdado do plano de Herbster, tem sido objeto de

intervenção por parte da atual gestão municipal, cuja política pública principal é a mobilidade urbana. As ações sobre as principais vias do CGV tornando-as binários, têm provocado transformações urbanas importantes: a supressão de canteiros centrais e a inserção de faixas exclusivas para ônibus e ciclofaixas, a modificação das paradas dos transportes coletivos e o aumento da fluidez e do volume do tráfego nas vias. Essas modificações são refletidas na forma da percepção do espaço urbano pela população – quer seja de pedestres, motoristas ou ciclistas, transformando algumas vias (principalmente a Av. Santos Dumont e a Av. D. Luís) em obstáculos de difícil transposição, formando setorizações internas aos bairros.

Sob o aspecto social do CGV, os quatro bairros que o compõem sobressaem sobre o restante da cidade no que diz respeito ao Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) e Renda Média, sendo os dois melhores colocados os bairros da Aldeota e do Meireles, informações que foram ilustradas mediante gráficos e cartografia.

Além dos indicadores sociais, foi importante constatar que o IPTU dos bairros, indicador de valor da terra relacionado com a disponibilidade de infraestrutura e as vantagens da localização, encontra-se entre os de maior valor da capital, destacando-se os do bairro do Meireles e do Mucuripe, ambos com trechos de frente marítima.

Como área adjacente à orla, os imóveis do CGV tiveram valorização crescente a partir dos anos 1960, quando as intervenções do poder público na Av. Beira Mar atraíram para a região uma nova tipologia habitacional, os apartamentos de classe média. Como explica CORREIA (1995) sobre o aumento do valor da terra relacionado ao *status* locacional, este refletiu-se na exploração máxima, pelos promotores imobiliários, de edifícios de apartamentos cada vez mais altos desde então, transformando a imagem dos bairros antigos com a criação de áreas nobres e segregadas.

Durante o desenvolvimento da pesquisa, através da cartografia elaborada, foram realizadas várias constatações e identificada a setorização territorial representada pelas diversas tipologias de uso:

- Ao longo das avenidas Santos Dumont, Dom Luís e Sen. Virgílio Távora, predominam nos imóveis o setor de comércio e serviços, sendo que, nas duas últimas vias, percebe-se a primazia do comércio de luxo;

- Em grande parte do CGV, nas quadras com lotes maiores, observou-se a prevalência de edifícios residenciais multifamiliares;

- Nos lotes de menor testada do Lidiópolis, e nas quadras do Centro dos Inquilinos, ambos com frente para a R. Frederico Borges, na ZEIS-Mucuripe e na Vila dos Estivadores, evidenciam-se a manutenção da estrutura fundiária e das características das edificações originais.

No tocante à atividade gastronômica, foi utilizado como suporte de dados a pesquisa oficial da SER-II de 2013, realizada com o intuito de fundamentar a regulamentação do polo gastronômico. Apesar de, durante o desenvolvimento da dissertação haver sido publicada a LUOS de 2017, que transformou a área em ZEDUS-Varjota, suprimindo a área da ZEIS-Mucuripe, optou-se por manter o estudo sobre a base da pesquisa original. Dessa forma, o mapeamento dos estabelecimentos gastronômicos, classificados pelo porte de acordo com a LUOS de 1996 (vigente no começo da pesquisa), demonstrou a existência de três áreas de concentração:

- Nos lotes de menor testada do Lidiópolis e nas quadras do Centro dos Inquilinos, lindeiras à R. Frederico Borges, onde predominam os lotes da estrutura fundiária original;

- Ao longo da R. Ana Bilhar, aparentemente decorrente do fluxo de passagem da via;

- Na extensão da Av. Dom Luís, decorrente da grande movimentação de tráfego e visibilidade da via.

Assim, foi possível detectar a existência do processo de coesão, conforme preconiza CORREIA (1995), no qual os estabelecimentos gastronômicos formam um conjunto funcional e coeso que atrai consumidores. Tal análise foi confirmada pela iniciativa do poder público municipal em executar o projeto de requalificação do polo gastronômico, anunciado em 2018, constando de recuperação de passeios e mudança de pavimentação em alguns trechos, reordenamento do tráfego local com priorização de pedestres e ciclistas, renovação do mobiliário urbano, dentre outras medidas, sendo o primeiro trecho a ser executado exatamente os identificados nesta pesquisa, nas ruas Frederico Borges e Ana Bilhar.

Outros fenômenos mais recentes foram percebidos, baseados nas observações *in*

loco, que indicam tendências importantes:

- A conversão de edifícios residenciais multifamiliares de até quatro pavimentos em edifícios de uso misto, uma vez que aluguéis comerciais proporcionam maior lucratividade que os residenciais, vislumbra-se assim uma tendência de transformação de uso desses imóveis;

- A utilização de terrenos vazios ou subutilizados com instalações provisórias, denominadas de *Food Parks*. A facilidade de remoção das instalações induz a conjecturar se estes imóveis, oriundos de lotes que foram lembrados, estão, na realidade, aguardando especulativamente o momento de serem substituídos por usos de maior de rentabilidade imobiliária;

- A substituição gradativa dos restaurantes tradicionais, de culinária sertaneja ou de frutos do mar, por restaurantes de gastronomia especializada, ou “globalizada”, com ingredientes exógenos e típicos de culturas estrangeiras, o que revela um processo de gentrificação também entre os empreendimentos comerciais e de serviços turísticos-culturais.

Uma vez caracterizada a área e os usos do CGV, o último capítulo examinou as relações entre a ocupação dos imóveis e a atuação do Estado, como produtor do espaço e indutor de transformações e dinâmicas urbanas, mediante a legislação urbanística, desde a década de 1960 até os dias atuais.

Verificou-se que o processo de exacerbação da valorização imobiliária da frente marítima da capital, restrita aos bairros do Meireles e do Mucuripe, foi iniciado a partir de 1963 com as proposições e diretrizes do Plano Diretor da Cidade de Fortaleza (PDCF), que estabeleceu aumento de gabarito para 8 pavimentos na Av. Beira Mar. Posteriormente, com o Plano Diretor Físico (PDF) de 1975, a capacidade construtiva dos imóveis da Av. Beira Mar – e, conseqüentemente, a sua rentabilidade, foi ampliada com o aumento do gabarito para 18 pavimentos com altura máxima de 72 metros, e para a ZR-3 (na qual se inseria a área do futuro CGV) para 12 pavimentos, com altura máxima de 48 metros.

A análise do plano diretor seguinte, publicado em 1992 (PDDU-FOR), que se seguiu à redemocratização do país, e de sua regulamentação – a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) em 1996, mostrou que, apesar da elaboração de ambos por uma equipe

local, as tendências observadas nos planos anteriores foram mantidas, acrescentados de alguns fatos novos e contraditórios:

- O zoneamento estabelecido pelo PDDU-FOR dividiu a cidade em macrozonas ambientais e de ocupação, subdivididas em função de sua homogeneidade de infraestruturação urbana. Assim, a zona na qual se incluía o futuro CGV, foi denominada Zona Urbanizada ZU-2;

- Para a ZU-2 (que incluía os bairros da Aldeota e do Meireles) foram determinados parâmetros que permitiram o aumento da densidade construtiva no nível máximo da cidade, inclusive no que diz respeito ao gabarito de 72 metros para a atividade residencial multifamiliar;

- Percebeu-se a preocupação dos legisladores com o avanço da densidade urbana, na forma da inserção, dentre os indicadores urbanos de ocupação, de dois novos mecanismos - a Fração do Lote (utilizada para o controle da densidade populacional, no uso multifamiliar), e a Taxa de Permeabilidade;

- Observou-se que as políticas públicas de estímulo ao turismo da gestão estadual de Tasso Jereissati foram replicadas na legislação urbanística, através de aumento no parâmetro construtivo Índice de Aproveitamento específico para instalação de equipamentos de hospedagem na Zona de Orla (ZO). A possibilidade do aumento de 3,0 para 4,0 no Índice de Aproveitamento (na prática, a possibilidade de construção de 25% a mais de áreas de unidades autônomas no imóvel) e a não limitação da quantidade de unidades autônomas, geraram o desvirtuamento na regulação, o que provocou a construção sequenciada de inúmeras edificações “falsamente” classificadas como Apart-Hotéis (também chamados de Hotéis-Residência ou Flat), que foram posteriormente comercializados como apartamentos, aumentando dessa forma a densidade construtiva e populacional de toda essa zona.

Dentro do escopo da política pública de estímulo ao setor turístico nos anos 1990, a atividade gastronômica passou a ser disseminada como um *branding* cultural nos eventos de turismo nacionais e internacionais. Constatou-se que a divulgação da culinária regional cearense como atrativo turístico pode ter contribuído para a consolidação do CGV, oportunizando a transformação de pequenos e rudimentares restaurantes em grandes equipamentos tematizados com a imagética do sertão e do mar, preparados para

receber excursões de turistas, como o Colher de Pau, o Côco Bambu, Paulinho do Camarão e outros.

O exame do Plano Diretor Participativo publicado em 2009 (ainda em vigência atualmente), sob a ótica da atual pesquisa, identificou a continuidade das contradições contidas nos planos anteriores, sendo importante destacar duas considerações a respeito do CGV:

- O zoneamento caracterizou a maior parte da área ora estudada como Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), cuja definição informa a saturação da infraestrutura disponível e, portanto, sua destinação à contenção da ocupação intensiva do solo. Paradoxalmente, porém, além de terem sido ampliados os parâmetros de ocupação, o indicador de limitação da densidade populacional Fração de Lote foi abolido;

- O trecho que corresponde ao bairro do Mucuripe foi classificado como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), destinada à promoção de regularização fundiária habitacional de baixa renda. A conversão em ZEIS implicou na manutenção das características originais de ocupação, efetivamente transformando a área em uma reserva contra-especulativa.

Como última etapa da averiguação das legislações, foi apreciada a regulamentação do PDP, através da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LUOS) de 2017, de cuja equipe a autora fez parte. Essa lei, elaborada como uma revisão da LUOS de 1996, adaptando-a ao zoneamento do PDP, foi recebida pela comunidade acadêmica com diversas ressalvas, dentre as quais, a demarcação de diversas zonas especiais com potencialidade socioeconômica na cidade, transformadas em ZEDUS, alegando tratar-se de matéria não competente à LUOS, mas ao Plano Diretor.

Apesar da área definida pela lei do CGV ter sido adotada quase integralmente como a ZEDUS-Varjota (excetuando-se o trecho de ZEIS) - um reconhecimento de sua peculiaridade no meio urbano, o exame empreendido sobre a legislação de 2017, constatou algumas incongruências que acometeram diretamente a área do CGV:

- A ZEDUS-Varjota passou a admitir as atividades gastronômicas de qualquer porte em qualquer classe de via, sem restrições;

- Apesar da ZOC estabelecida no PDP já deter os maiores parâmetros de ocupação,

garantindo a rentabilidade máxima permitida na cidade, a transformação da área em ZEDUS-Varjota promoveu também a possibilidade da alteração dos indicadores - o Índice de Aproveitamento foi aumentado de 2,5 para 3,0 (20% a mais de área parcial, ou seja, área de unidades privativas);

- Tanto a ZOC quanto a ZEDUS-Varjota admitem a utilização do instrumento urbanístico Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, que permite a ampliação de todos os parâmetros de ocupação, através do pagamento ao poder público municipal.

Depreendeu-se na análise, portanto, um resultado facilmente previsível representado pela soma desses condicionantes: a possibilidade de uso da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo¹⁴⁰ desequilibra a relação da capacidade construtiva dos terrenos¹⁴¹, favorecendo a multiplicação da rentabilidade imobiliária.

Assim, concluídas as análises sobre a área, sua caracterização, forma de ocupação e sobre a influência da legislação urbanística sobre as transformações urbanas, é possível formular algumas considerações:

Conforme o que foi apresentado e documentado através da cartografia produzida, comprovou-se que o fenômeno da reestruturação espacial foi concretizado através da verticalização da orla, estendida para os bairros da Aldeota e do Meireles, (juntamente com o terreno adjacente do CGV) e destinado às camadas da população de média e alta renda, através da produtos habitacionais lucrativos, como consequência direta dos condicionantes estabelecidos na legislação.

De acordo com o preconizado por CORREIA (1995), a atuação do Estado como produtor do espaço urbano se faz pontuado pelos interesses dos setores econômicos dominantes. Pela observância, neste recorte territorial, das consequências das transformações induzidas pelo Estado, que, desde 1963 seguidamente favoreceram o aumento da capacidade construtiva dos imóveis – e, conseqüentemente sua rentabilidade, através do elastecimento cada vez maior dos parâmetros e condicionantes construtivos da legislação urbanística, pode-se deduzir quais são os grupos que interferem junto ao

¹⁴⁰ Na prática, a possibilidade de pagar pelo aumento do gabarito, Taxa de Ocupação, Índice de Aproveitamento (acima do 3,0 já permitido) e diminuição da Fração do Lote e dos recuos.

¹⁴¹ A lógica da capacidade construtiva dos terrenos é a relação direta entre sua área e os parâmetros de ocupação da zona onde se localiza; assim, quanto maior o terreno, maior o volume edificado.

Estado, de modo a beneficiar continuamente o setor imobiliário: os incorporadores, os proprietários fundiários e os construtores. Cabe questionar qual a relação desses grupos com o Estado.

Ademais, a pesquisa constatou que o Estado é suscetível a setores variados da sociedade e à interesses diversos, fato revelado nas contradições na legislação: enquanto incentiva a consolidação das atividades terciárias e da indústria turística através do regulamentação da ZEDUS-Varjota, estabelecendo concessões especiais para os equipamentos gastronômicos e conduzindo processos de requalificação dos espaços urbanos, também se contrapõe a ela através da promoção da valorização imobiliária e indução à verticalização numa zona destinada à contenção de densidade.

À guisa de conclusão da análise empreendida, convém discutir as tendências de evolução da área. Assim, considerando que:

- A proximidade do CGV com a orla marítima, agrega o valor de localização imobiliária privilegiada, cuja produção habitacional rentável destina-se às classes de média e alta renda, que no entender de CORREIA (1995) provoca a segregação social do espaço urbano capitalista. Este processo segregativo pode ser também identificado na mudança do padrão dos estabelecimentos gastronômicos do CGV, que atendem atualmente a um público de alto nível de renda, em ambientes cada vez mais sofisticados.

- A capacidade construtiva dos imóveis deixou de ser limitada exclusivamente pela relação entre as dimensões do lote e os parâmetros de ocupação, posto que, através da utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, podem ser extrapolados através de pagamento ao poder público municipal.

- Existem poucos imóveis ainda vazios na área do CGV, porém restam muitos lotes nos quais permanece a estrutura fundiária original, onde persistem edificações unifamiliares, de uso misto, ou edificações adaptadas aos novos usos (dentre os quais, gastronômicos). Essas áreas, que foram identificadas e mapeadas, correspondem, em parte, às áreas de coesão dos estabelecimentos gastronômicos, podendo ser o novo alvo dos interesses dos empreendedores imobiliários.

- Existem, também, muitas edificações multifamiliares com até quatro pavimentos e poucas unidades autônomas, que foram construídas entre as décadas de 1970 e 1980

(registradas na cartografia ao longo do capítulo 3 da dissertação), cujos terrenos podem ser reutilizados com maior rentabilidade. Foram registrados casos de demolição de alguns desses exemplares nas imediações, a exemplo do conjunto de apartamentos da R. Juazeiro do Norte, esquina com a R. José Napoleão, que será substituído por torres residenciais de alto padrão.

- Os imóveis onde estão atualmente instalados os *Food Parks*, utilizam agrupamentos de lotes, nos quais são montados equipamentos provisórios e de rápida remoção, com a possibilidade de serem facilmente substituídos por edificações mais rentáveis.

- A existência da ZEIS-Mucuripe, contígua à ZEDUS-Varjota, representa, pelo menos temporariamente, um obstáculo à tendência de verticalização potencialmente provocada pela recente urbanização da foz do Riacho Maceió e seu produto edilício ainda a construir. No entanto, essa barreira pode não ser permanente, uma vez que já existem empreendedores desenvolvendo estudos de rentabilidade para novas OUC's na região, incluindo essa área.

Constatou-se que, apesar da amplamente propagandeada intervenção municipal de requalificação do espaço urbano pelo qual deverá passar a ZEDUS-Varjota nos próximos meses (incluindo a transformação dos dois trechos onde se detectou, nesta pesquisa, o processo de coesão) o aumento do potencial construtivo e, conseqüentemente, do valor da terra, representam graves ameaça à manutenção de longo prazo desta área especializada.

Isto posto, tendo em vista a permanente evolução dos acontecimentos, e a complexidade das práticas urbanas, faz-se necessário afirmar que a pesquisa não se esgota nesta dissertação. Além de ter possibilitado à autora, a compreensão da forma como se desenvolveu a organização do espaço intraurbano nesta área da capital cearense, com tão peculiares características, a pesquisa permitiu também a reflexão sobre as dinâmicas urbanas e a participação do Estado como principal agente produtor da cidade.

Buscando trazer uma contribuição ao estudo dos processos intraurbanos, mediante a análise das transformações desse espaço representado pelo CGV, o trabalho ora apresentado não teve a pretensão de fechar questões, uma vez que, em função da dinamicidade dos acontecimentos, trata-se de um estudo aberto a reformulações e que

deve ser ainda complementado no decorrer do tempo.

Restam, portanto, indagações sobre o futuro do CGV / ZEDUS-Varjota, área de alto valor imobiliário, sujeita a potenciais transformações ainda maiores das que as registradas até o momento. Uma vez que se chegou à conclusão que o Estado é suscetível a setores variados da sociedade e a interesses diversos, resta questionar – e observar, a força e o poder de influência dos grupos envolvidos nesta disputa.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ACCIOLY, Vera Mamede. *Planejamento, planos diretores e expansão urbana: Fortaleza 1960-1992*. Salvador, 2008. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Salvador: UFB.
- ANDRADE, Margarina Júlia Farias de Salles. *Fortaleza em perspectiva histórica: Poder público e iniciativa privada na apropriação e produção material da cidade (1810-1933)*. São Paulo, 2012. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: FAUSUP.
- ATLAS do Desenvolvimento Humano nas Regiões Metropolitanas Brasileiras. Brasília: PNUD, Ipea, FJP, 2014.
- BARRIOS, Sônia. *A Produção do espaço*. In: SOUZA, Maria Adélia A. de; SANTOS, Milton. *A construção do espaço*. São Paulo: Nobel, 1986. P. 1-24.
- BERNAL, Maria Cleide. *A metrópole emergente: a ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza*. Fortaleza: UFC, 2004.
- CAVALCANTE, Márcia Gadelha; BARROSO, Paulo Hermano Mota. *A hegemonia do edifício habitacional na verticalização de Fortaleza*. In: Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, 4, 2016, Porto Alegre. Disponível em: <https://enanparq2016.files.wordpress.com/2016/09/s46-02-cavalcante-m-barroso-p.pdf>. Acesso em 30/12/2017.
- _____; SIMÕES JR., José Geraldo; HISSA, Marina Cavalcante. *As legislações urbanísticas e a produção do edifício residencial na cidade de Fortaleza*. III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, 2014. Disponível em https://www.anparq.org.br/dvd-enanparq-3/htm/Artigos/SC/POSTER/SC-PCI-067_CAVALCANTE_SIMOESJR_HISSA.pdf. Acesso em 13/10/2018
- CHAVES, Gylmar; VELOSO, Patrícia; CAPELO, Peregrina. *Ah! Fortaleza*. Fortaleza: Terra da Luz Editorial, 2006.

CORREIA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1995.

COSTA, Maria Clélia Lustosa da. *Fortaleza, capital do Ceará: transformações no espaço urbano ao longo do século XIX*. 2014. Revista do Instituto do Ceará, P. 81 a 111.

_____. Fortaleza: expansão urbana e organização do espaço. In: SILVA, José Borzachiello; CAVALCANTE, Tércia e DANTAS, Eustógio (org.). *Ceará: um novo olhar geográfico*. Fortaleza: Demócrito Rocha, 2007, p. 51- 98.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. *Mar à vista - Estudo da Maritimidade em Fortaleza*. Fortaleza: Edições UFC, 2011, 2ª edição.

_____. O pescador na terra. In SILVA, José Borzachiello; CAVALCANTE, Tércia e DANTAS, Eustógio (org.). *Ceará: um novo olhar geográfico*. Fortaleza: Demócrito Rocha, 2007, p. 263-279.

DIÓGENES, Beatriz Helena Nogueira. *A centralidade da Aldeota como expressão da dinâmica intra-urbana de Fortaleza*. São Paulo. 2005. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Planejamento Urbano) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

_____. *Dinâmicas urbanas recentes da área metropolitana de Fortaleza*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

GARCIA, Rachel. *Da Rua da Frente à Beira-Mar: histórias de pescador*. Fortaleza: La Barca, 2010.

GIRÃO, Raimundo. *Geografia estética de Fortaleza*. Fortaleza: BNB, 1979, 2ª edição.

GONDIM, Linda M. P. *O dragão do lazer e da cultura invade a Praia de Iracema: Intervenções urbanísticas como catalisadoras da imagem da ‘moderna’ Fortaleza*. Campinas: 1998. Anais do V Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. Disponível em:

<https://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwi23rbGv8rXAhWDgJAKHchsAdUQFggnMAA&url=http%3A%2F%2Fsalasituacional.fortaleza.ce.gov.br%3A8081%2Facervo%2FdocumentById%3Fid%3D03cf717e-31ac-4f4a-8149-5f96b1f9e94a&usg=AOvVaw02CSXPgKvc1Ilg43-ln5cQG>. Consulta em 19/11/2017.

ISSA, Yara Silvia Marques de Melo; Dencker, Ada de Freitas Maneti. *Processos de Turistificação: Dinâmicas de inclusão e exclusão de Comunidades Locais*. IV SeminTUR – Seminário de Pesquisa em Turismo do MERCOSUL: Caxias do Sul, 2006. Disponível em:

https://www.ucs.br/ucs/tplSemMenus/eventos/seminarios_semintur/semin_tur_4/arquivos_4_seminario/GT14-12.pdf. Consulta em 04/01/2018.

LEAL, Ângela Barros. *Praça Portugal: um laço entre Portugal e o Ceará*. Fortaleza: Terra da Luz Editorial, 2009.

LEFEBVRE, HENRI. *A produção do espaço*. 4ª Ed. Paris: Editions Anthropos, 2000. 1ª versão, 2002.

LYNCH, Kevin. *A imagem da cidade*. São Paulo: Martins Fontes, 2006.

MACEDO, Valter Luiz de. *O passado de volta: planejamento estratégico, mercantilização do espaço público e desigualdade urbana*. Rio de Janeiro: UFRJ, 2002. Dissertação apresentada ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da

Universidade Federal do Rio de Janeiro como parte dos requisitos necessários para obtenção do grau de Mestre em Planejamento Urbano e Regional.

MARQUES, Janote Pires; KLEIN FILHO, Luciano; SILVA, Regina Cláudia Oliveira da. *Álbum de fotografias do Colégio Militar: instalações, educação e esportes*. Fortaleza: Expressão Gráfica e Editora. 2011.

MASANO, Isabella Raduan. *Turismo com gosto paulistano*. In: VARGAS, H. C.; PAIVA, R. A. (org.) *Turismo, arquitetura e cidade*. Barueri, SP: Manole, 2016.

MATOS, Fábio de Oliveira; VASCONCELOS, Fábio Perdigão. *Cartografia do litoral de Fortaleza na década de 1940*. Mercator - Revista de Geografia da UFC, vol. 11, núm. 24, 2012, p. 89-100. Fortaleza: Universidade Federal do Ceará. Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=273623677007>. Consulta em 17/08/2017.

_____. *A cidade de papel: Cartografia e fotografia na formação do espaço litorâneo de Fortaleza – Ceará*. Fortaleza, 2009. Dissertação submetida à Coordenação do Mestrado Acadêmico em Geografia da Universidade Estadual do Ceará, como requisito parcial para a obtenção do grau de Mestre em Geografia. Disponível em: http://www.uece.br/mag/dmdocuments/fabio_matos_dissertacao.pdf. Consulta em 13/10/2018.

MUNIZ, Maria Águeda Pontes Caminha. *O plano diretor como instrumento de gestão da cidade: o caso de Fortaleza/CE*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), UFRN. Natal, 2006.

NOGUEIRA, André Aguiar. *Fogo, vento, terra e mar: migrações, natureza, e cultura popular no bairro do Serviluz em Fortaleza (1960-2006)*. Dissertação (Mestrado em História Social), PUC, São Paulo, 2006.

PAIVA, Ricardo Alexandre. *Turismo, produção e consumo do espaço*. In: VARGAS, H. C.; PAIVA, R. A. (org.) *Turismo, arquitetura e cidade*. Barueri, SP: Manole, 2016.

_____. *Os ícones urbanos e arquitetônicos*. In: VARGAS, H. C.; PAIVA, R. A. (org.) *Turismo, arquitetura e cidade*. Barueri, SP: Manole, 2016.

_____. *A metrópole híbrida. Uma perspectiva histórica da urbanização de Fortaleza*. *Arquitextos*, São Paulo, ano 17, n. 199.00, Vitruvius, dez. 2016. Disponível em <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.199/6341>. Consulta em 10/08/2017.

PANERAI, Philippe. *Análise Urbana*. Brasília: UnB, 2006.

PEREIRA, Paulo César Xavier. *Agentes Imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea*. IN: *Negócios imobiliários e transformações socioterritoriais em cidade da América Latina*. São Paulo: FAUUSP, 2011. P. 23-31.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA. *Guia Turístico da Cidade*. Fortaleza, 1961. Organizado pela Secretaria Municipal de Urbanismo, na conformidade da Lei nº1671/1960.

_____. *Legislação Básica do Plano Diretor*. Fortaleza, 1979. Lei nº5122-A/1979.

_____. *PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO (PDP)*, Lei Complementar N° 062, De 02 de Fevereiro de 2009

_____. Lei nº 9.563 de 28 de dezembro de 2009, lei de criação do CGV.

_____. Lei Complementar nº 10.335, de 1 de abril de 2015, de Outorga Onerosa.

_____. Lei Ordinária N° 10.341 Outorga Onerosa, de 22 de dezembro de 2015.

_____. Lei Complementar nº 10.333, de Transferencia do Direito de Construir, de 1 de abril de 2015.

_____. Lei Complementar nº 7.987, de 23 de dezembro de 1996, consolidada em setembro de 2006, LUOS 1996

_____. Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, LUOS 2017.

ROSSI, Aldo. *A arquitetura da cidade*. São Paulo: Martins Fontes, 2001. 2ª Edição.

SEVERIN, Valéria Ferraz. *Atributos espaciais de hospitalidade urbana*. In: VARGAS, H. C.; PAIVA, R. A. (org.) *Turismo, arquitetura e cidade*. Barueri, SP: Manole, 2016.

SILVA, José Borzachiello; CAVALCANTE, Tércia e DANTAS, Eustógio (org.). *Ceará: um novo olhar geográfico*. Fortaleza: Demócrito Rocha, 2007.

SOUZA, José Weyne Freitas. *Secas e socorros públicos no Ceará: doença, pobreza e violência (1877-1932)*. Projeto História, São Paulo, n. 52, p. 178-219, janeiro-abril 2015. Disponível em file:///C:/Users/User/Downloads/23269-67754-1-PB.pdf. Consulta em 19/11/2017.

SOUZA, Simone de; RIBEIRO, Francisco Moreira; PONTE, Sebastião Rogério; ORIÁ, Ricardo; JUCÁ, Gisafran. *Fortaleza: a gestão da cidade (uma história político-administrativa)*. Fortaleza: Fundação Cultural de Fortaleza, 1994.

SOUZA, Elsiné Carneiro de. *Praia de Iracema: fatores de estagnação de um espaço turístico à beira mar*. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente). Fortaleza: UFC, 2007.

STIEL, Waldemar Correa. *História do transporte urbano no Brasil: história dos bondes*

e trólebus e das cidades onde eles trafegaram. Brasília: PINI/EBTU, 1984.

TOURINHO, Andréa de Oliveira. *Do centro aos centros: bases teórico-conceituais para o estudo da centralidade em São Paulo*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). FAU-USP: São Paulo, 2004.

VARGAS, Heliana Comin; PAIVA, Ricardo Alexandre. *Turismo, arquitetura e cidade*. Barueri, SP: Manole, 2016.

VASCONCELOS, Ana Cecília Serpa Braga. *Fragmentos de modelos? Projetos e intervenções na orla da Avenida Beira Mar em Fortaleza-CE (1962-2014)*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Presbiteriana Mackensie: São Paulo, 2015.

VIANA JÚNIOR, Mário Martins; FUNES, Eurípedes Antônio. *Borrando limites de gênero: mulheres negociantes no processo de expansão da cidade de Fortaleza (1920/30)*. Ano X, n. 21, 2º. Semestre 2009, (105-116) - ISSN 1518-4196. Disponível em:

https://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=5&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjOmr3JpPPWAhWFiJAKHSumBsEQFghBMAQ&url=http%3A%2F%2Fsaber.unioeste.br%2Findex.php%2Fespacoplural%2Farticle%2Fdownload%2F3557%2F2827&usg=AOvVaw0a-itx_LHdCX_AR91MQpRz. Consulta em 15/10/2017.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço Intra-Urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

ENDEREÇOS ELETRÔNICOS

ARQUIVO NIREZ. http://arquivonirez.com.br/?page_id=66

BLOG FORTALEZA ANTIGA. <http://fortalezaantiga.blogspot.com.br/>

BLOG FORTALEZA NOBRE. <http://www.fortalezanobre.com.br/>

LAVOR, Thays. História do centenário da Varjota é contada pela população local. Fortaleza: Jornal Diário do Nordeste. Edição de 31/03/2012. Disponível em <http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/historia-do-centenario-da-varjota-e-contada-pela-populacao-local-1.345216>. Consulta em 10/10/2013.

REVISTA FAROL #3. Disponível em http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:SZXu3_RMn18J:www.calameo.com/books/000360524713615f5b996+&cd=1&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br. Consulta em 30/12/2017.

RUAS BIOGRÁFICAS. Projeto de memória que traz microbiografias das pessoas que denominam as ruas, avenidas, alamedas e travessas de Fortaleza, capital do Ceará: consulta sobre Manuel Jesuíno. Disponível em <https://www.instagram.com/ruasbiograficas/?hl=pt-br>. Consulta em 19/11/2017

