



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
CENTRO DE TECNOLOGIA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA ESTRUTURAL E CONSTRUÇÃO CIVIL
CURSO DE ENGENHARIA CIVIL

ANA MARIA STUDART OLIVEIRA DE VASCONCELOS

**ANÁLISE DO PERÍODO DE DESMONTE DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DE
PEQUENO PORTE: UMA INVESTIGAÇÃO DO BAIRRO MEIRELES, EM
FORTALEZA-CE**

FORTALEZA
2018

ANA MARIA STUDART OLIVEIRA DE VASCONCELOS

ANÁLISE DO PERÍODO DE DESMONTE DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DE
PEQUENO PORTE: UMA INVESTIGAÇÃO DO BAIRRO MEIRELES, EM
FORTALEZA-CE

Monografia apresentada ao Curso de Engenharia Civil do Centro de Tecnologia da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial para a obtenção do título de Engenheira Civil.

Orientador: Prof. Dr. Ricardo Marinho de Carvalho.

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)

- V45a Vasconcelos, Ana Maria Studart Oliveira de.
Análise do período de desmonte de edifícios residenciais de pequeno porte : uma investigação do bairro Meireles, em Fortaleza/CE / Ana Maria Studart Oliveira de Vasconcelos. – 2018.
76 f. : il. color.
- Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Tecnologia, Curso de Engenharia Civil, Fortaleza, 2018.
Orientação: Prof. Dr. Ricardo Marinho de Carvalho.
1. Período de desmonte. 2. Verticalização. 3. Especulação imobiliária. 4. Edificações de pequeno porte. I. Título.

CDD 620

ANA MARIA STUDART OLIVEIRA DE VASCONCELOS

ANÁLISE DO PERÍODO DE DESMONTE DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DE
PEQUENO PORTE: UMA INVESTIGAÇÃO DO BAIRRO MEIRELES, EM
FORTALEZA-CE

Monografia apresentada ao Curso de Engenharia Civil do Centro de Tecnologia da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial para a obtenção do título de Engenheira Civil.

Aprovada em: ___/___/_____.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Ricardo Marinho de Carvalho (Orientador)
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Prof. Me. José Ademar Gondim Vasconcelos
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Prof^ª. Dr^ª. Marisete Dantas de Aquino
Universidade Federal do Ceará (UFC)

A Deus, por sua bondade infinita, e por
conduzir os meus caminhos.

Aos meus pais, por todo o apoio de sempre.

AGRADECIMENTOS

A Deus e a Nossa Senhora, por sua proteção e por iluminarem meus caminhos durante toda a minha vida.

Aos meus pais, Angelina Studart e Walber Vasconcelos, pelo apoio de sempre e pelo exemplo de amor e de dedicação.

Aos meus avós, Ivone Aguiar e Levi Ferreira de Vasconcelos, pelo entusiasmo e pela alegria em me verem seguindo essa carreira.

À minha irmã, Maria Isabel Studart, pela ajuda e pela companhia durante a coleta de dados da pesquisa.

Ao meu namorado, Filipe Ferreira, por compartilhar comigo as experiências vividas durante o curso, pelo amor e por sempre acreditar que sou capaz.

Aos meus amigos, Laís, Catarina, Izabel, Diego, Leonardo, Luciano e Haroldo, pela amizade, pelo suporte nos estudos e pelos momentos felizes vividos dentro e fora da faculdade.

Ao meu orientador, professor Ricardo Marinho de Carvalho, pela orientação, pelos conselhos e pelo tempo dedicado ao meu crescimento profissional.

Aos professores José Ademar Gondim Vasconcelos e Marisete Dantas de Aquino, por aceitarem com prontidão o convite para participar da minha banca examinadora.

Ao Eng. Felipe Santana, por todos os ensinamentos compartilhados e pela ajuda no início da pesquisa.

E, por fim, a todos que um dia me desejaram o bem e torceram por meu sucesso!

“Da força da grana que ergue e destrói coisas
belas” (VELOSO, 1992).

RESUMO

O processo de verticalização de Fortaleza acelerou-se a partir da década de 70 e, principalmente, na zona leste. Por esse motivo, considera-se que a cidade teve seu crescimento vertical recente e intenso, o que contribuiu para o fator especulativo nas regiões mais cobiçadas. Assim, como grande parte da população de maior poder aquisitivo escolheu o Meireles para morar, esse bairro tornou-se foco de investimentos, inclusive, imobiliários. Dessa forma, as edificações, em especial as de pequeno porte, estão sujeitas a atingir seu período de desmonte mais rapidamente, a fim de ceder seu espaço físico a novos empreendimentos. O estudo analisa, portanto, esse processo que envolve a demolição das edificações residenciais antes que elas tenham atingido o término de sua vida útil. Analisou-se, também, a importância de se preservar o patrimônio, mesmo que em terrenos especulados, e propôs-se, ao final da pesquisa, alternativas para incentivar a conservação desses prédios, sabendo que as demolições e a intensificação do crescimento vertical ocasionam impactos sociais, econômicos e ambientais.

Palavras-chave: Verticalização. Período de desmonte. Especulação imobiliária. Edificações de pequeno porte.

ABSTRACT

The process of verticalization of Fortaleza accelerated itself from the 70's and, mainly, at the east zone. For this reason, it is considered that the city has had a recent and intense vertical growth, which contributed to the speculative factor in the most coveted regions. Thus, as a large part of the population of greater purchasing power chose Meireles to live, this neighborhood became a focus of investments, including real estate. This way, buildings, specially the low-rise ones, are subject to reach their dismantling period more quickly, in order to give in their physical space to new developments. The study analyzes, therefore, this process that involves the demolition of residential buildings before they have reached the end of their lifetime. It was also analyzed the importance of preserving the patrimony, even in speculated terrains, and proposed alternatives at the end of the research to encourage the conservation of these buildings, knowing that demolitions and the intensification of vertical growth cause social, economic and environmental impacts.

Keywords: Verticalization. Dismantling period. Real estate speculation. Low-rise buildings.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Planta da Cidade de Fortaleza e Subúrbios de 1875.....	18
Figura 2 – Hotel Excelsior, na cidade de Fortaleza.	19
Figura 3 – Edifício Sul América.	21
Figura 4 – Cine Teatro São Luiz.....	20
Figura 5 – Edifício São Pedro, antigo Iracema Plaza Hotel, em 1960.	20
Figura 6 – Orla da Av. Beira Mar no início da década de 70.....	21
Figura 7 – Hotel Esplanada.	22
Figura 8 – Orla de Fortaleza, em 1996.	23
Figura 9 – Palacete Plácido de Carvalho.	24
Figura 10 – Vetores de migração da classe alta, a partir do Centro.....	24
Figura 11 – Palácio da Abolição em fase de construção.	25
Figura 12 – Shopping Center Um.....	25
Figura 13 – Mapa de renda média populacional por bairro na cidade de Fortaleza.....	26
Figura 14 - Esquema de funcionamento de especulação imobiliária.	28
Figura 15 - Edifício Martinelli, em São Paulo.	31
Figura 16 - Diversidade de edificações na Av. Paulista: antigas e modernas.....	32
Figura 17 – Bairro de Copacabana verticalizado nos anos 60.....	33
Figura 18 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.....	34
Figura 19 – Representação gráfica do fenômeno das ilhas de calor.....	36
Figura 20 - Adensamento populacional e de veículos ocasionado pela verticalização.	37
Figura 21 – Delimitação dos bairros de Fortaleza, indicando o Meireles.	39
Figura 22 – Delimitação do bairro Meireles e suas áreas de influência.	39
Figura 23 – Bairro Meireles: Seus limites, ruas e avenidas.....	40
Figura 24 – Mapa dos edifícios demolidos nos últimos 10 anos no bairro Meireles.	45
Figura 25 – Mapa dos edifícios de pequeno porte não demolidos no bairro Meireles.....	46
Figura 26 – Residencial Iracema, localizado na Rua Antônio Augusto, nº 185.	47
Figura 27 - Condomínio Edifício São José.....	53
Figura 28 – Livraria Waanders In de Broeren.	55
Figura 29 - Edifício Casa Rosa, no Meireles.....	56
Gráfico 1 – Preço médio do m ² do Meireles.....	47

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Dados populacionais do Meireles.....	41
Tabela 2 - Dados socioeconômicos e territoriais do Meireles.....	41
Tabela 3 – Preço médio do m ² do Meireles.....	48

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ARU	Área de Reestruturação Urbana
BNH	Banco Nacional da Habitação
CO ₂	gás carbônico
Comphic	Conselho de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPLANFOR	Instituto de Planejamento de Fortaleza
IPTU	imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana
LUOS	Lei de Uso e Ocupação do Solo
m ²	metro quadrado
PDDU-FOR	Plano Diretor do Desenvolvimento Urbano de Fortaleza
PDPFOR	Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza
PIB	Produto Interno Bruto
PLANDIRF	Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza
RMF	Região Metropolitana de Fortaleza
SER	Secretaria Regional
Sinduscon/CE	Sindicato da Indústria da Construção Civil do Ceará
ZEPH	Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico
ZO	zona da orla
ZOC	Zona de Ocupação Consolidada

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	14
1.1	<i>Problemas de Pesquisa</i>	15
1.2	<i>Justificativa</i>	16
1.3	<i>Objetivos</i>	16
1.3.1	<i>Objetivo Geral</i>	16
1.3.2	<i>Objetivos Específicos</i>	17
1.4	<i>Estrutura do trabalho</i>	17
2	REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	18
2.1	<i>O processo de verticalização da cidade de Fortaleza</i>	18
2.2	<i>A segregação espacial e a formação das áreas nobres na capital cearense</i>	23
2.3	<i>Especulação imobiliária – Abordagem geral e sua representação em Fortaleza</i>	27
2.4	<i>As capitais pioneiras em verticalização no Brasil</i>	30
2.5	<i>Impactos do crescimento vertical das edificações</i>	35
3	METODOLOGIA	38
3.1	<i>Descrição do ambiente de estudo</i>	38
3.2	<i>Descrição da pesquisa</i>	42
3.2.1	<i>Processo de elaboração dos mapas</i>	42
3.2.2	<i>Construção do gráfico de evolução do valor de m² no Meireles</i>	42
3.2.3	<i>Formação e desenvolvimento dos questionamentos acerca da demolição precoce de edifícios: origem, causas e impactos</i>	43
3.2.4	<i>Proposição de alternativas para evitar que o período de desmonte das edificações seja mais rapidamente atingido</i>	43
4	RESULTADOS	44
4.1	<i>Análise da redução do período de desmonte das edificações no bairro Meireles</i>	44
4.2	<i>Avaliação dos impactos futuros da excessiva verticalização</i>	49
4.3	<i>Fortaleza: uma cidade sem memória!</i>	50
4.4	<i>Alternativas de estímulo à conservação dos edifícios de pequeno porte</i>	52
4.4.1	<i>Alternativa 1: Redução do valor do IPTU</i>	52
4.4.2	<i>Alternativa 2: Tombamento do bem junto ao IPHAN</i>	53
4.4.3	<i>Alternativa 3: Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo</i>	54

4.4.4	<i>Alternativa 4: Reuso do edifício</i>	54
5	CONCLUSÕES E SUGESTÕES	57
	REFERÊNCIAS	59
	APÊNDICE A – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DEMOLIDOS NOS ÚLTIMOS DEZ ANOS NO BAIRRO MEIRELES: ED. HUMBERTO FONTENELE	65
	APÊNDICE B – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DEMOLIDOS NOS ÚLTIMOS DEZ ANOS NO BAIRRO MEIRELES: COND. ED. CALIFÓRNIA/FLÓRIDA	66
	APÊNDICE C – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DEMOLIDOS NOS ÚLTIMOS DEZ ANOS NO BAIRRO MEIRELES: ED. CIBELE	67
	APÊNDICE D – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DEMOLIDOS NOS ÚLTIMOS DEZ ANOS NO BAIRRO MEIRELES: ED. MORADA DO SOL NASCENTE.....	68
	APÊNDICE E – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DEMOLIDOS NOS ÚLTIMOS DEZ ANOS NO BAIRRO MEIRELES: ED. ROSECLAIR VIDAL BEZERRA.....	69
	APÊNDICE F – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DEMOLIDOS NOS ÚLTIMOS DEZ ANOS NO BAIRRO MEIRELES: CONJUNTO DE ED. DA FAMÍLIA JEREISSATI	70
	APÊNDICE G – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DEMOLIDOS NOS ÚLTIMOS DEZ ANOS NO BAIRRO MEIRELES: ED. VERSAILLES	71
	APÊNDICE H – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DEMOLIDOS NOS ÚLTIMOS DEZ ANOS NO BAIRRO MEIRELES: ED. JUREMA	72
	APÊNDICE I – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DEMOLIDOS NOS ÚLTIMOS DEZ ANOS NO BAIRRO MEIRELES: ED. JARAGUÁ.....	73
	APÊNDICE J – LISTA DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DE ATÉ QUATRO PAVIMENTOS REMANESCENTES NO BAIRRO MEIRELES	74

1 INTRODUÇÃO

Ao analisar-se o histórico habitacional de Fortaleza, vê-se que o processo de verticalização se iniciou na década de 50, com habitações de até três pavimentos. Outro aspecto relevante é o fato de que o centro da cidade possuía lotes considerados estreitos e, por isso, os bairros da Praia de Iracema, Aldeota e Meireles passaram a despertar maior interesse, por parte dos investidores, para que fosse realizado esse tipo de empreendimento.

Assim, diante da pouca quantidade de edificações, foram necessários incentivos do Banco Nacional da Habitação (BNH) para que, a partir de 1960, se iniciasse um processo de construção de conjuntos habitacionais e edifícios multifamiliares para as classes média e alta, visto que a população ainda não estava acostumada com esse tipo de moradia. Apenas na década de 70, com a valorização da orla no entorno da Avenida Beira Mar, intensificaram-se as construções (CAVALCANTE; BARROSO, 2016).

Dessa forma, o desenvolvimento econômico e o crescimento populacional promoveram transformações no espaço urbano de Fortaleza e, a partir da Lei do Plano Diretor Físico (Lei nº 5.122-A) aprovada em 1979, os bairros mais a leste do centro passaram, de fato, a substituir suas casas por apartamentos.

Então, como redigido por Barroso (2015, p. 115), apenas em meados dos anos 2000, o número de alvarás para prédios de altos gabaritos tornou-se maioria na Zona de Ocupação Consolidada (ZOC). Com isso, percebe-se que a esse processo teve um crescimento acelerado ao longo de um período de tempo relativamente curto, substituindo residências de pequeno porte por alternativas que abrigam cada vez mais moradores e causando, desse modo, certos impactos na região, sendo os mais perceptíveis o adensamento populacional e a mudança da paisagem local.

Esse conhecimento acerca da linha histórica da verticalização de Fortaleza, junto à união de outros fatores, como a especulação imobiliária e a mudança de zoneamento a partir das leis de uso e ocupação do solo, fazem-se necessários para melhor compreender o período de desmonte das suas edificações.

Desse modo, esse conceito pode ser entendido como o período em que a edificação atinge condições favoráveis para que se realize a demolição, proporcionado por diversos motivos, por exemplo: o comprometimento da estrutura ou a hipervalorização do terreno.

Atualmente, as construções estão sendo projetadas e especificadas para durarem, em média, 50 anos. Para que se atinja essa marca, é necessário, então, que os usuários

realizem corretamente as manutenções previstas. Entretanto, percebe-se que apenas as boas condições em que o edifício se encontra não estão sendo suficientes para garantir esse prazo. Nos últimos anos, o valor do m² do terreno situado próximo à Avenida Beira Mar passou a ser ainda mais alto, diante da sua escassez. Por isso, vários dos moradores locais não possuíam mais apenas uma unidade do apartamento, mas sim, uma parcela daquele terreno. Com isso, investidores da região fazem busca desses proprietários de edificações mais antigas, para que seja possível adquirir novos espaços e construir, assim, empreendimentos de venda garantida no lugar mais valorizado da cidade.

Diante deste cenário, fazendo alusão a todo ser que nasce, cresce e morre, Gaspar e de Brito (2003) descrevem a vida de uma construção de uso habitacional, na qual, após a sua entrada em serviço, ocorre uma evolução pequena e permanente da degradação. Ao final desse processo, diante de diversos fatores, como a performance econômica, a obsolescência funcional ou de imagem ou a vida útil física, chega o momento de seu desmonte.

Questiona-se, então, essa ideia de desvalorização constante do imóvel, pois apenas o passar dos anos não configura uma habitação com cada vez menos valor econômico. Dessa forma, vê-se que a mesma poderia referir-se à situação estrutural dos edifícios, os quais desgastam-se com o tempo; mas, para o mercado especulativo imobiliário, as condições do local em que estão inseridos e a disponibilidade de terrenos são quem realmente determinam o período de sua demolição.

Assim, até que ponto a especulação dos terrenos está contribuindo para a aceleração do desmonte dessas edificações de pequeno porte? Quais os impactos da excessiva verticalização promovida pelos novos empreendimentos? Será que o mercado imobiliário vem exercendo uma influência maior nas tomadas de decisão do que os valores culturais da cidade? Como evitar que a demolição desses pequenos edifícios se torne uma prática cada vez mais comum?

1.1 Problemas de Pesquisa

A partir de 1970, nos bairros situados no entorno da Avenida Beira Mar – onde, em 2018, encontra-se o metro quadrado (m²) mais valorizado de Fortaleza –, intensificaram-se as construções verticais de edifícios multifamiliares e mistos. Entretanto, o número de terrenos disponíveis para construção nessas zonas da cidade está diminuindo, ao mesmo tempo em que há uma crescente procura por imóveis também nesses lugares, diante de vários fatores como *status*, segurança, saneamento e lazer.

Nesse cenário da verticalização acelerada e da inexistência de outras regiões capazes de atender às demandas desse público específico, é cada vez maior a hipervalorização dos terrenos nessa área habitada pelos cidadãos de renda mais alta, perante a saturação de edifícios no local. Isso gera um aceite por parte dos investidores à alternativa do desmonte de edifícios mais antigos – geralmente, os de pequeno porte (até 4 pavimentos) –, mesmo que ainda em condições de uso, ocasionando diversos impactos a serem estudados neste trabalho, sejam financeiros, ambientais ou, até mesmo, históricos.

1.2 Justificativa

Com as novas exigências normativas e o aperfeiçoamento técnico dos materiais e dos processos, a vida útil das edificações recém construídas deverá ser capaz de atingir, pelo menos, 50 anos. Entretanto, na última década, alguns prédios estão atingindo seu período de desmonte mais rapidamente na cidade de Fortaleza, com ressaltos aos terrenos situados no entorno da Avenida Beira Mar.

Assim, o estudo proposto promove uma discussão sobre o que está sendo considerado na hora de determinar-se o período de vida útil dos edifícios, tendo em vista o crescimento vertical acelerado e a modernização das construções. Além disso, como toda modificação tem consequências positivas e/ou negativas, deverão ser verificados quais os impactos futuros causados por esse processo e quais os riscos para os valores históricos e culturais da cidade.

Por fim, há, também, o fator especulativo dos terrenos, cada vez mais escassos e procurados em bairros nobres, contribuindo para a alternativa da demolição. Nesse caso, avaliar alternativas para driblar a essa questão é algo a ser melhor estudado, pois a destruição de uma edificação é a perda de uma parte da memória afetiva de tal local.

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo Geral

Analisar o período de desmonte das edificações residenciais de pequeno porte situadas no bairro Meireles e propor alternativas para evitar o aceleramento desse processo.

1.3.2 *Objetivos Específicos*

- (a) Avaliar a existência da relação entre o aumento do valor de m² desses terrenos e o número de demolições de edifícios residenciais multifamiliares nessa área da cidade.
- (b) Analisar os impactos futuros causados pela construção de novos empreendimentos verticalizados nos terrenos da região citada.
- (c) Discutir acerca da desvalorização do patrimônio cultural e da memória afetiva da cidade, em especial no bairro Meireles.
- (d) Verificar alternativas que posterguem a demolição dos edifícios residenciais de pequeno porte, quando motivadas pelo fator de especulação imobiliária.

1.4 Estrutura do trabalho

Essa monografia está dividida em cinco capítulos, sendo o primeiro deles o de introdução. No Capítulo 2, será redigida a Revisão Bibliográfica, na qual constará o embasamento teórico do trabalho, desde o histórico de verticalização da cidade de Fortaleza, até os impactos que já podem ser percebidos diante do aceleramento desse processo.

O Capítulo 3 aborda a metodologia desenvolvida e utilizada para alcançar os objetivos: descrição do ambiente de estudos – o bairro Meireles – e o passo a passo da pesquisa. Já no Capítulo 4, expõe-se esses resultados, ou seja, serão apresentadas as relações entre as demolições e a especulação imobiliária e quais os futuros impactos que podem ser ocasionados pela intensificação da verticalização. Também será discutida a importância de se preservar o patrimônio cultural e sugerir algumas alternativas para evitar que os edifícios residenciais de pequeno porte atinjam o seu período de desmonte antes do previsto.

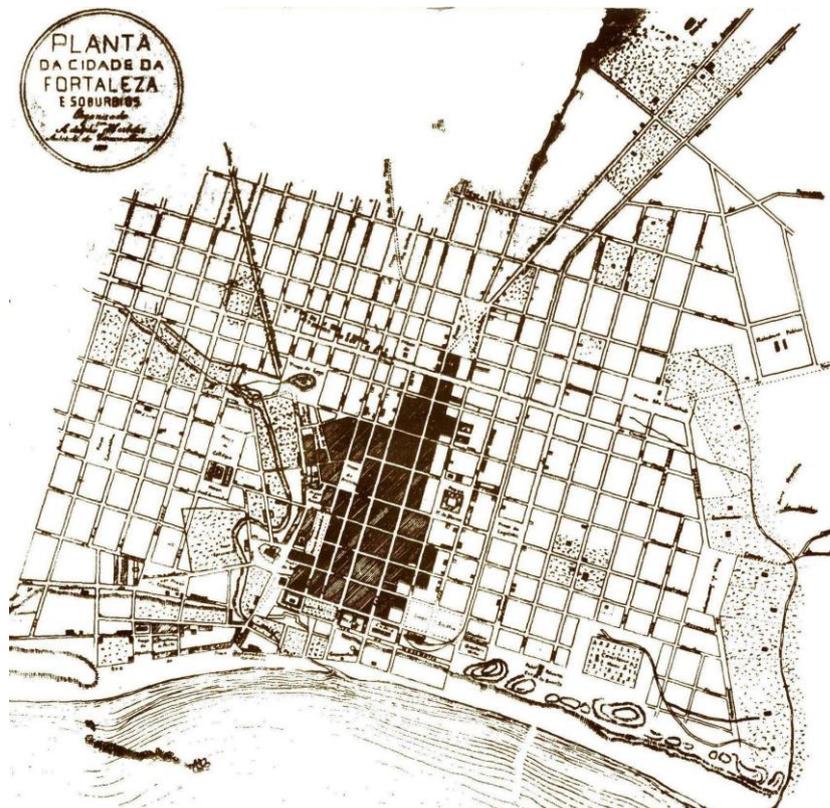
Por fim, no Capítulo 5, será feita a conclusão do estudo, com considerações gerais, nas quais serão verificadas as dificuldades de avaliação desse processo e sugeridas algumas recomendações para trabalhos futuros.

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

2.1 O processo de verticalização da cidade de Fortaleza

A capital cearense entrou em processo de modernização urbana no século XIX, juntamente com a chegada de Adolfo Herbster. O engenheiro deixou sua contribuição ao elaborar, em 1875, a “Planta da Cidade de Fortaleza e Subúrbios” – Figura 1 –, expandindo o modelo xadrez e delimitando três *boulevares* circundantes do Centro: Av. Duque de Caxias, Av. Dom Manuel e Av. Imperador (CASTRO, 1994).

Figura 1 - Planta da Cidade de Fortaleza e Subúrbios de 1875.



Fonte: Fortaleza em Fotos (2012).

Portanto, o crescimento da cidade de Fortaleza teve início a partir do seu centro, tanto na questão de ocupação, quanto no processo de verticalização. Segundo Cavalcante e Barroso (2016), isso se deu ao fato de que nessa região abrigavam-se a maior parte dos comércios e dos serviços. Assim, o primeiro edifício com altura considerável foi erguido na cidade, com sua construção iniciada em 1928 e concluída em 1931. Dispondo de 8 pavimentos, 2 elevadores e localizado na Praça do Ferreira, foi nomeado Hotel Excelsior (Figura 2).

Figura 2 – Hotel Excelsior, na cidade de Fortaleza.



Fonte: Fortaleza Antiga (2010).

A partir de 1940, a população fortalezense obteve um grande crescimento, diante do intenso fluxo migratório do interior, atingindo 180.000 habitantes. Os migrantes trouxeram consigo implicações econômicas e sociais, exigindo maiores investimentos na infraestrutura da cidade. Entretanto, por procederem, em sua maioria, do interior do Estado e não disporem de tanto dinheiro e qualificação profissional, acabaram por contribuir com a criação e expansão das favelas (DIÓGENES, 2012).

Então, ainda segundo Diógenes (2012), a capital continuou a crescer entre as décadas de 50 e de 60, chegando a possuir cerca de 514.000 habitantes. Intensificou-se, dessa forma, uma efetiva urbanização e, também, o início da segregação socioespacial, pois a população mais pobre (especialmente os migrantes) ocupou a zona oeste/sudoeste e a de maior poder aquisitivo, as áreas mais a leste.

Assim, o processo de verticalização acompanhou a ocupação da zona leste, onde instalavam-se os maiores investidores. Nessa época, de acordo com Cavalcante e Barroso (2016), foram construídas as últimas obras comerciais no estilo Art Déco, principal linguagem até o momento: o Edifício Sul América (1953), com 12 pavimentos, e o Cine Teatro São Luiz (1958), com 13 pavimentos, ambos localizados na Praça do Ferreira – Figura 3 e Figura 4.

Figura 3 – Edifício Sul América.



Fonte: Erika Fonseca (2015).

Figura 4 – Cine Teatro São Luiz.



Fonte: Diário do Nordeste (2015).

Além disso, Nobre (2009) refere-se a um importante marco que foi erguido e inaugurado em 1951, na Praia de Iracema: o Edifício São Pedro (Figura 5) – antigo Iracema Plaza Hotel –, o primeiro com mais de dois andares e de cunho hoteleiro na região. Inspirado nos hotéis de luxo de Miami Beach e imitando o formato de um navio, também funcionava como edifício residencial e comercial.

Figura 5 – Edifício São Pedro, antigo Iracema Plaza Hotel, em 1960.



Fonte: Leila Nobre (2009) – Fotografia de 1960.

Outros edifícios comerciais foram construídos na década de 1960, como a Sede do Centro dos Exportadores do Ceará (1962) e o Palácio Progresso (1964). Nessa época, o Banco Nacional da Habitação (BNH) incentivou a verticalização nos bairros Praia de Iracema, Aldeota e Meireles – para a construção de edifícios multifamiliares – e passou a permitir, portanto, prédios de até 40 metros de altura. Alguns desses exemplares são: o Edifício Jalecy Avenida (1960) e o Edifício Coronado (1965) (CAVALCANTE; BARROSO, 2016). Ademais, a Figura 6 ilustra o início do aparecimento de edificações verticais nas regiões próximas à orla da Av. Beira Mar, na primeira metade da década de 70.

Figura 6 – Orla da Av. Beira Mar no início da década de 70.



Fonte: Setydeias (2008).

Ainda em 1971, a zona leste era majoritariamente ocupada por construções unifamiliares, dispostas em lotes extensos e com grande potencial. Diógenes (2005), faz alusão ao Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza – PLANDIRF, elaborado nessa data, o qual era composto por diagnósticos acerca do sistema viário e da ocupação do solo do município. No PLANDIRF, essa área da cidade foi considerada como o “eixo mais dinâmico de valorização e renovação da cidade”, acreditando-se, assim, no seu potencial de crescimento e propondo-se um desenvolvimento vertical.

Segundo Garcia (2014), o edifício mais alto da orla foi inaugurado na Av. Beira Mar, em 1978. O Hotel Esplanada continha 18 pavimentos e 230 unidades de apartamento, além de ser o primeiro hotel 5 estrelas da cidade. O empreendimento dos grupos Otoch e Jereissati está ilustrado na Figura 7.

Figura 7 – Hotel Esplanada.



Fonte: Lima, E. (2013).

Assim, conforme descrito por Cavalcante e Barroso (2016), foi aprovada a Lei do Plano Diretor Físico – lei nº 5.122-A em 1979, a qual regulamentava, de fato, a construção vertical nos bairros residenciais e nas proximidades da orla. Essa lei propunha um gabarito máximo de 12 pavimentos na Aldeota e no Meireles e, ao longo da Av. Beira Mar, 18 pavimentos. Fatores como esse intensificaram a valorização imobiliária e corroboraram para que os maiores índices de construções verticais (substituindo-se casas por apartamentos) estivessem nesses bairros.

Esse processo continuou durante vários anos e, em 1992, o Plano Diretor do Desenvolvimento Urbano de Fortaleza (PDDU-FOR) reiterou e acelerou as mudanças urbanísticas nos bairros da Aldeota, Meireles e, agora também, do Papicu, promovendo o adensamento populacional e a verticalização acentuada (DIÓGENES, 2012). A Figura 8 retrata, então, a paisagem da orla já intensamente modificada nessa década.

Figura 8 – Orla de Fortaleza, em 1996.



Fonte: Setydeias (2008).

2.2 A segregação espacial e a formação das áreas nobres na capital cearense

As cidades do Brasil têm como uma de suas características mais marcantes a segregação espacial dos bairros. Essa separação pode ocorrer por etnias, nacionalidades, mas, principalmente, por classes sociais, concentrando parte da população de mais alta renda em determinados conjuntos de bairros (VILLAÇA, 1997).

Em Fortaleza não é diferente. Segundo Diógenes (2005), desde o início de sua expansão urbana, a metrópole possuía forte segmentação social. Já durante o início do século XX, as famílias mais ricas começaram a se deslocar para o entorno do Centro, com o propósito de buscar áreas mais isoladas e longe dos tumultos dos comércios. Inicialmente, para o oeste, mas, logo redirecionaram-se em um vetor de expansão leste-sudeste

Desse modo, o Jacarecanga foi um dos primeiros bairros nobres da cidade. Mas, devido à proximidade com a linha do trem e ao aparecimento das primeiras indústrias, a classe mais rica foi migrando cada vez mais em direção aos bairros da Praia de Iracema e da Aldeota, regiões de clima mais ameno, com grandes lotes e que passaram a ser sinônimo de *status* a partir da década de 30 (DIÓGENES, 2005).

No ano de 1921, uma grande construção também atraiu os olhares da burguesia fortalezense para a Aldeota. O Palacete Plácido de Carvalho – Figura 9 –, como redigido por

Nobre (2012), foi erguido na Avenida Santos Dumont a espelho de um palácio veneziano, como presente para sua esposa Pierrina. Também foram construídos seis pequenos chalés nos seus arredores, que serviriam como fonte de renda de aluguel. A população mais abastada quis, portanto, morar próxima ao palácio, pelo fato de ele agregar um certo prestígio social.

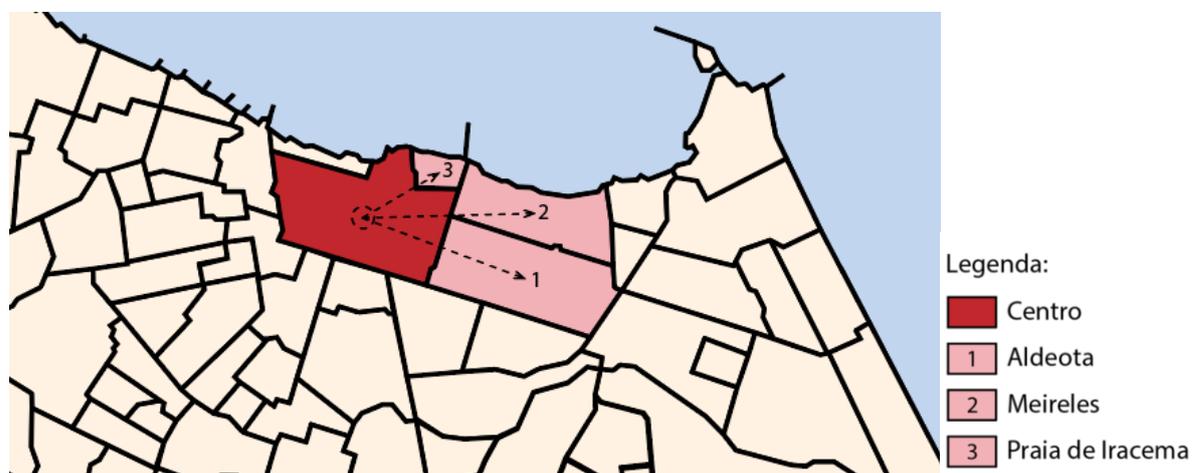
Figura 9 – Palacete Plácido de Carvalho.



Fonte: Frota (2009).

Outro fator que contribuiu com o fluxo migratório – ilustrado na Figura 10 –, já durante a década de 50, foram os anos da seca. Nesse período, acentuou-se a movimentação da população de alta renda para mais próximo do mar, iniciando, dessa forma a ocupação do Meireles. Assim, em 1963, com a abertura da Avenida Beira Mar (antiga Av. Presidente Kennedy), essa região tornou-se polo de lazer e consagrou-se como a área mais nobre de Fortaleza (DIÓGENES, 2005).

Figura 10 – Vetores de migração da classe alta, a partir do Centro.

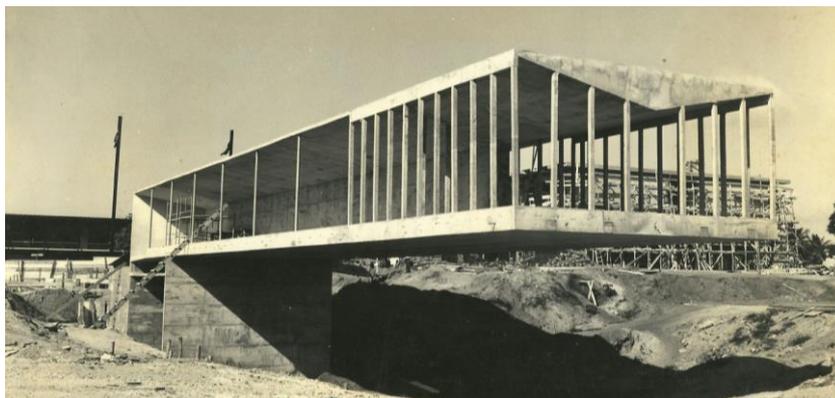


Fonte: Elaborado pelo Autor (2018).

Além disso, uma das sugestões do PLANDIRF de 1971 propunha a implantação de corredores de atividades na Aldeota. Assim, apesar de a execução não ter sido realizada, a ideia de um novo polo comercial foi levada adiante e serviu de orientação para um posterior planejamento da cidade. Em 1970, o Centro começou a sofrer transformações e o comércio foi migrando para o antigo bairro Outeiro. Um dos fatores determinantes para isso foi a mudança da sede do Governo estadual para a Av. Barão de Studart, onde instalou-se no Palácio da Abolição em 1971 – Figura 11 (DIÓGENES, 2005).

Outro marco da época, segundo Nobre (2010), foi o primeiro shopping fechado da cidade, inaugurado no coração da Aldeota em 1974, o que contribuiu para o adensamento local. O empreendimento idealizado por Tasso Jereissati era o Center Um (Figura 12), com 7.500 m² e estacionamento privativo. Localizado na Av. Santos Dumont e com um aglomerado de variedades, possuía como loja-âncora o supermercado Jumbo – atual supermercado Pão de Açúcar.

Figura 11 – Palácio da Abolição em fase de construção.



Fonte: Cabral (s/d).

Figura 12 – Shopping Center Um.

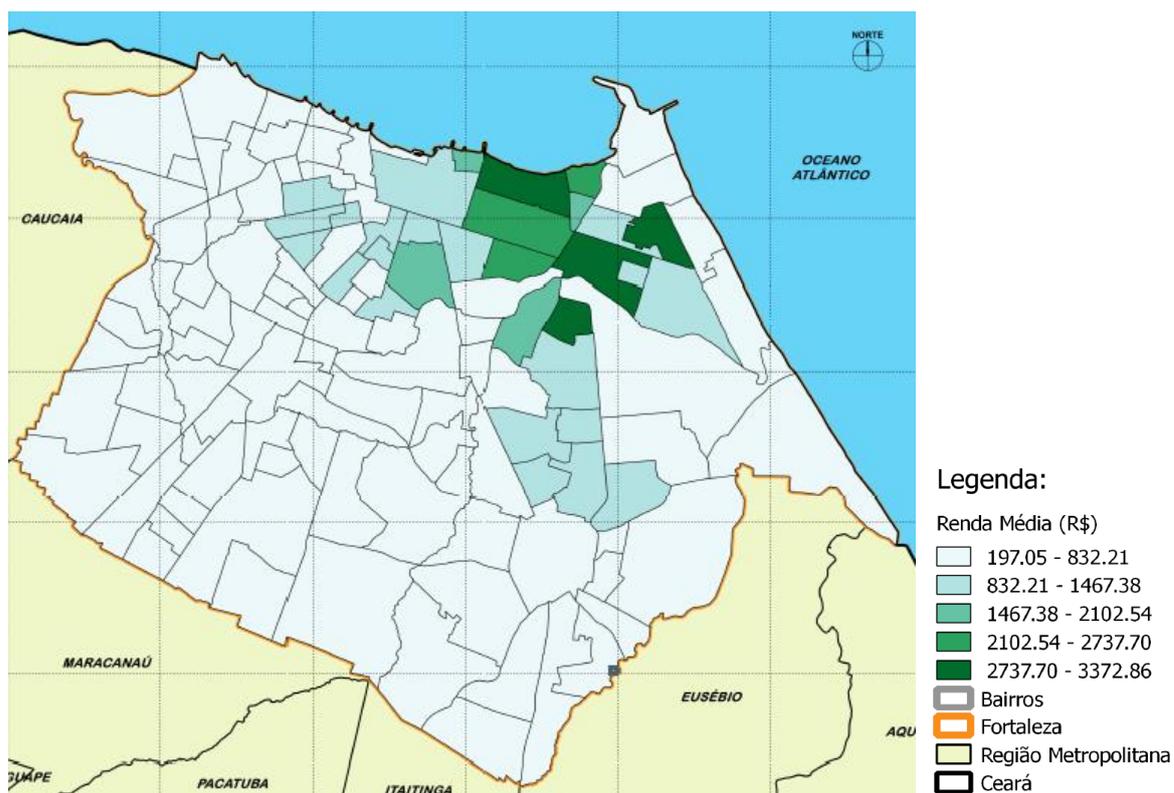


Fonte: Autor desconhecido (s/d).

Segundo Diógenes (2005), a especulação imobiliária, a intensificação do comércio e dos negócios, a inauguração de clubes – como o Ideal Clube (1931) e o Náutico Atlético Cearense (1948) –, a abertura de ruas e avenidas, bem como a aceleração da verticalização e do adensamento populacional nesses bairros fortaleceram o prestígio que têm em Fortaleza. A classe média ansiava, portanto, morar nessa região, a fim de obter *status*.

Anos depois, de acordo com o Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) 2010, os bairros onde estão concentradas a população mais abastada da cidade ainda estão localizados a leste do Centro, como fruto dessa segregação. São eles e suas respectivas rendas médias: Meireles (R\$ 3.372,86), Guararapes (R\$ 3.117,96), Cocó (R\$ 2.924,82) e De Lourdes (R\$ 2.814,71). Ademais, na Figura 13, pode-se observar o mapa dos bairros da capital cearense, no qual está identificada a renda média populacional em cinco categorias.

Figura 13 – Mapa de renda média populacional por bairro na cidade de Fortaleza.



Fonte: Prefeitura de Fortaleza (2018).

Segundo o mapa da Figura 13 fornecido pelo Censo IBGE 2010, os bairros que abrigam a população com mais alto poder aquisitivo estão, em sua maioria, na Secretaria Regional (SER) II. Em contrapartida, as famílias mais carentes localizam-se,

predominantemente, na zona oeste e nos limites da capital. Assim, o Conjunto Palmeiras fica no último lugar do *ranking* (119ª posição), com renda média populacional de R\$ 197,05, sendo 17 vezes menor que a do primeiro colocado.

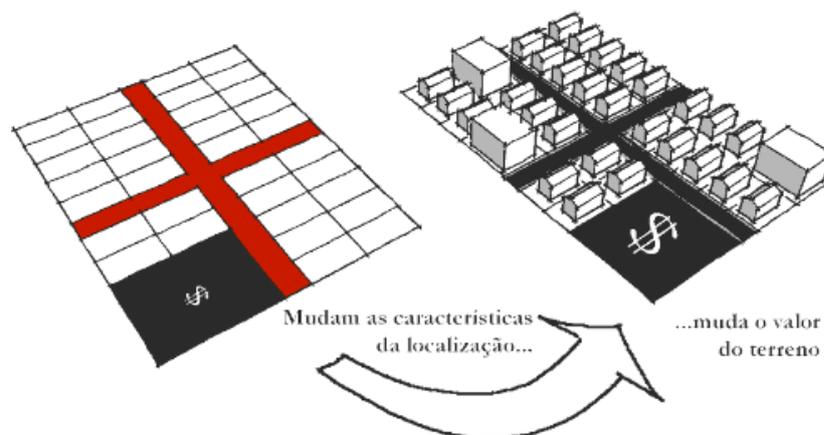
Ainda conforme o Censo IBGE 2010, a “região nobre” é, também, detentora dos maiores índices de alfabetização, abastecimento de água, rede de esgoto e, além disso, de maior Índice de Desenvolvimento Humano – IDH. Segundo a Prefeitura de Fortaleza (2012), o Meireles possui IDH igual a 0,953, seguido da Aldeota, com 0,866. Vale ressaltar que essas regiões se comparam a países como a Noruega, a qual, em 2014, conquistava o 1º lugar no *Ranking* IDH Global de 2014, com IDH de 0,944. (PNUD Brasil, 2014).

Dessa forma, os exemplos anteriores comprovam o que foi redigido por Villaça (2001), que o padrão de segregação mais conhecido nas cidades brasileiras é o centro *versus* periferia. Diante da maior disponibilidade de comércios e de serviços, a classe alta concentra-se próxima do centro e os menos favorecidos excluem-se nos locais mais afastados e com menos infraestrutura.

2.3 Especulação imobiliária – Abordagem geral e sua representação em Fortaleza

De acordo com Saboya (2008), a especulação imobiliária “[...] caracteriza-se pela distribuição coletiva dos custos de melhoria das localizações, ao mesmo tempo em que há uma apropriação privada dos lucros provenientes dessas melhorias”. Assim, melhorias como o fornecimento de infraestrutura (instalação de rede de esgoto, de água, de energia), de serviços urbanos (construção de hospitais, de creches, de praças) e de acessibilidade (abertura de novas vias de acesso, implantação de calçamento, de sistema de transporte público, etc.) agregam valor aos terrenos em suas proximidades.

Figura 14 - Esquema de funcionamento de especulação imobiliária.



Fonte: Saboya (2008).

Diante da forte influência capitalista nas cidades brasileiras, Pena (s/d) reforça a ideia de que o solo se transformou em uma mercadoria e, como todo produto, está sujeito à lei da oferta e da procura. Então, o especulador imobiliário pode atuar esperando que seu espaço seja valorizado ou adquirindo terrenos e, assim, reformando ou construindo sobre ele. A medida que a região vai ganhando visibilidade (com isso, a demanda cresce), maiores são as chances de se obter lucro.

Seguindo esse raciocínio, Deitos (2015) acredita que o investidor que aposta na especulação imobiliária compra o terreno ou imóvel esperando que essas melhorias virão e que, assim, conseguirá obter lucro com o aumento do valor desse m². Entretanto, essa aposta pode ou não ser bem-sucedida.

Ademais, conforme redigido por Saboya (2008), a outra maneira simples de valorizar um solo é com a construção de novos edifícios ao seu redor. Dessa forma, vê-se que a habitabilidade da região também é um fator que contribui para o aumento do preço do terreno, pois impulsionam as atividades e garantem maior sensação de segurança no entorno.

Apesar de essa valorização ser boa para uns, Deitos (2015) acredita que a especulação imobiliária é capaz de prejudicar o crescimento natural das cidades, visto que promove uma expansão heterogênea. Ou seja, determinadas áreas estão mais propensas a serem cada vez mais ocupadas e a receber investimentos, sejam eles públicos ou privados, enquanto ainda há espaços disponíveis em outros locais, ocasionando falhas na malha urbana.

Além disso, outra visão negativa a respeito desse assunto se dá quando o investidor apenas espera que seu terreno ocioso valorize, sem contribuir com a sociedade por meio da geração de empregos e de serviços. Esse tipo de especulação proporciona lucros, geralmente,

grandes e concentrados na mão do(s) proprietário(s), as custas dos investimentos realizados por outros setores. (SABOYA, 2008).

Uma terceira estratégia de especulação a ser abordada foi descrita por Pena (s/d), na qual há a criação de novos loteamentos nas áreas da cidade com menos infraestrutura. Isso serve para que as outras localizações sejam, a partir de então, mais valorizadas, pelo fato de estarem mais longe da pior posição. Um dos efeitos desse artifício associa-se a um dos principais problemas enfrentados nas grandes cidades, a segregação socioespacial.

De maneira geral, essa dinâmica não é vista pelos urbanistas fortalezenses como algo bom para a metrópole. No Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – PDPFOR (2009), inclui-se dentre os objetivos descritos no Art. 4º: “[...] V – combater a especulação imobiliária [...]”.

Em Fortaleza, é vasto o número de imóveis que estão inutilizados, muitas vezes, a espera de que o fator especulativo os façam render bons lucros aos seus adquirentes. Gomes (2010) disserta acerca de que esses terrenos seriam capazes de reduzir consideravelmente o valor do déficit habitacional da capital cearense.

Segundo dados fornecidos pelo IBGE (2015) e compilados pela Fundação João Pinheiro (2015), a Região Metropolitana de Fortaleza – RMF – possui 165.246 domicílios na zona urbana com potencial de serem ocupados, enquanto o déficit habitacional registrado nessa mesma área foi estimado em 144.057. Ou seja, alinhado a políticas habitacionais, seria possível suprir tal necessidade dessa parcela da população fortalezense.

Com isso, vê-se que essas propriedades inabitadas que permanecem apenas em estado de valorização não estão cumprindo sua função socioambiental. O PDPFOR (2009) traz expressamente redigido no Art. 3º que “[...] §3º - A propriedade cumpre sua função socioambiental quando, cumulativamente: [...] V – assegurar a democratização do acesso ao solo urbano e à moradia; VI – não for utilizada para a retenção especulativa de imóvel [...]”.

Além disso, a Constituição Federal (1988), ainda em vigor, cita a política de desenvolvimento urbano no Art. 182, o qual determina que “[...] § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. Essa política tem suas diretrizes gerais fixadas na lei, sendo esta a Lei Federal 10.257/ 2001 – “Estatuto da Cidade”. No Art. 20º, inciso VI, do Estatuto, observa-se, ainda, a intenção de combater-se a especulação imobiliária ao redigir-se que devem ser evitadas “[...] e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização [...]”.

Assim, Gomes (2010) reitera que o direito à propriedade está associado ao cumprimento de sua função social. Dessa forma, o não exercício da lei deixa os donos desses espaços passíveis à desapropriação. A especulação imobiliária pela inutilização do terreno ou do domicílio caracteriza-se, então, como prática ilícita no município de Fortaleza.

Apesar disso, especular é uma prática constante e abundante na capital. A partir da sua influência, investidores creem no potencial de certas zonas consideradas valorizadas e apostam na construção de novos edifícios. Entretanto, como essas regiões possuem pouca disponibilidade de terrenos, é comum que se ofereçam grandes quantias pelos imóveis mais antigos, como casas e prédios de pequeno porte.

2.4 As capitais pioneiras em verticalização no Brasil

O processo de construção de vastos e grandes edifícios, diante da necessidade de espaço físico nas grandes cidades e metrópoles, acometidas pelo adensamento populacional, caracteriza-se, urbanisticamente, como verticalização. Esse processo acontece há muitos anos em diversas cidades do mundo. As características marcantes de cada local favorecem esse acontecimento em áreas específicas. No Brasil, teve seu início, principalmente, nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro e Recife. (VALENTE; EDUARDO, 2014).

Segundo Mello (2014), na cidade de São Paulo, já na década de 1920, era possível observar uma melhor infraestrutura no centro e, também, indícios de modernidade, como luzes, semáforos, carros e indústrias. Assim, foi nessa região onde se iniciou e se proliferou a construção dos arranha-céus. No final da década, observava-se, portanto, edifícios ecléticos (de diferentes inspirações e estilos advindos de diversos países), com gabaritos variados (visto que a verticalização era proveniente de uma relação entre a largura da rua e a altura dos edifícios) e com uso, majoritariamente, comercial, frutos de investimentos individuais.

O marco do início da verticalização da capital paulista é, então, o Edifício Martinelli (Figura 15), inaugurado em 1929, com 12 andares. Para competir com outros edifícios, foi concluído apenas em 1934, já totalizando 30 pavimentos (a maioria de uso comercial) e 105 metros de altura.

Figura 15 - Edifício Martinelli, em São Paulo.



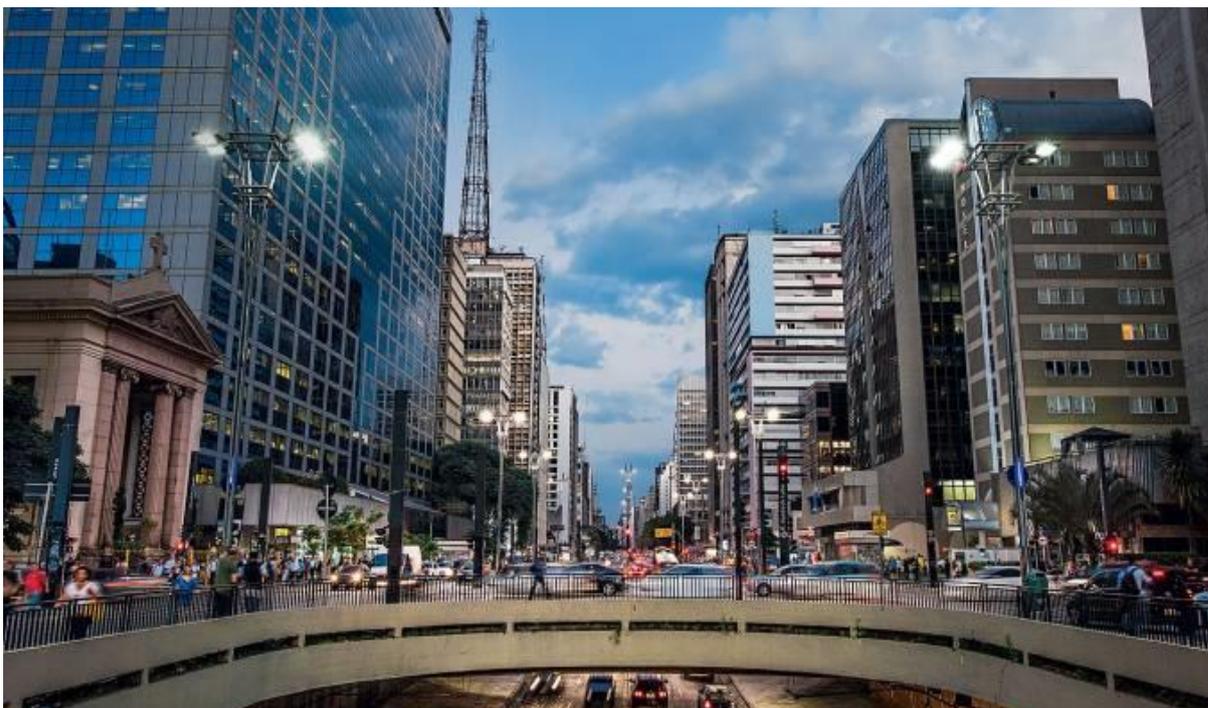
Fonte: Estilos Arquitetônicos (s/d).

Ainda conforme Mello (2014), outro fator corroborante para a verticalização de São Paulo nessa época foi o crescimento populacional. O desenvolvimento se deu tanto por fazendeiros migrando do campo para a cidade, quanto por trabalhadores industriais, imigrantes, ex-escravos; ou seja, a elite e as classes menos favorecidas buscavam espaço na capital. A demanda por habitações residenciais era grande, entretanto, destaca-se a necessidade de empreendimentos comerciais, dispendo de aluguel de salas, os quais foram o foco da verticalização no “centro velho” da cidade.

Além disso, como a ideia de morar em apartamentos remetia aos antigos cortiços, a elite resistiu por algumas décadas e, apenas nos anos 40 e 50 a verticalização de edifícios residenciais expandiu-se, agora a partir do “centro novo” – centro cultural – da capital paulista. Esse período foi marcado, também, por uma segregação social: a população mais pobre concentrou-se nas zonas leste e norte, e a camada de classe média e alta, nas zonas oeste e sul. (MELLO, 2014).

Arbex (2017), reitera, portanto, que o vetor de crescimento vertical da cidade apontou, principalmente, para onde estabeleceu-se a classe mais abastada. Assim, é possível encontrar nesses bairros tanto edifícios atuais, quanto construções dos anos 1950 e 1960 (Figura 16). Ademais, outros pontos marcantes do presente cenário na região são a escassez de terrenos, o valor de m² supervalorizado e o fato de possuir as maiores ofertas de comércio e de serviços.

Figura 16 - Diversidade de edificações na Av. Paulista: antigas e modernas.



Fonte: Lüders (2018).

Alguns pontos importantes a respeito do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (2014) são que o Plano prevê um maior adensamento populacional – portanto, construções mais verticais – em locais estratégicos, com disposição de mobilidade urbana (estações de metrô, de ônibus, de VLT, entre outros); bem como regula o gabarito das edificações em 8 pavimentos no centro dos bairros, em altura de até quatro vezes a área do terreno em que foram construídos, se próximos a eixos de transporte público, e não limita o valor para bairros onde a verticalização atinge mais da metade dos imóveis.

Já na capital carioca, segundo Valente e Eduardo (2014), o processo de verticalização aconteceu em diversos pontos da cidade, em épocas diferentes, com foco no centro financeiro, próximo às vias de maior circulação: na zona norte e, principalmente, na zona sul (onde estão localizadas as praias mais famosas da capital fluminense: Copacabana, Ipanema, Leblon e Leme).

Como já descrito, a zona sul foi a principal região influenciada pelos edifícios verticais. No início do século XX, Copacabana passou a ser visada, os banhos de mar e a praia começaram a ser valorizados e, aos poucos, o bairro se desenvolveu para um rumo residencial por parte da elite carioca. Apenas na década de 30, com o movimento Modernista, a capital brasileira – na época – passou por um processo de expansão e tornou-se o grande centro urbano do país, atraindo turistas de todo o mundo.

Assim, em 1923, construiu-se o Hotel Copacabana Palace, com 226 apartamentos e 11 mil metros quadrados, até hoje uma das atrações da cidade. Essa movimentação atraiu investidores e multiplicou o novo conceito de moradia: os apartamentos residenciais. A zona sul cresceu, então, moderna, sofisticada e movimentada, afastando a população de classe mais baixa para os morros. Morar nos edifícios de Copacabana era sinônimo de *status*. Na década de 50, já era mais popular que o Centro, com vasto número de comércios e arranha-céus. Desse modo, entre 1945 e 1965, a população do bairro dobrou, diante do crescimento vertical que já havia sido liberado para até 13 pavimentos. (VALENTE; EDUARDO, 2014).

A Figura 17 ilustra a orla de Copacabana nos anos 60, reiterando a presença dos fatores da verticalização, da ocupação turística e do adensamento populacional.

Figura 17 – Bairro de Copacabana verticalizado nos anos 60.



Fonte: Habib (s/d).

Assim, o crescimento dessa zona foi se intensificando, até que, em 2001, o prefeito assinou o decreto – Lei complementar nº 47, regulamentada pelo Decreto nº 20504/2001 – que proibia que as novas construções projetassem sombra na areia da praia, reduzindo o gabarito máximo dos edifícios na orla de dezoito andares para apenas nove. Outro ponto a ser pensado com tal assinatura foi para que, futuramente, fosse evitada a substituição dos edifícios por prédios mais altos.

Porém, os bairros da zona sul, onde concentra-se a maior parte da classe alta do Rio de Janeiro, não possuem mais tanta capacidade de expansão, o que resultou numa valorização

imobiliária ainda maior dessa localização e, conseqüentemente, no aumento do preço do metro quadrado. Assim, com o anúncio das Olimpíadas de 2016, a cidade foi obrigada a crescer e, então, abriu-se espaço para a ocupação dos bairros da zona oeste que, em uma década, cresceram até 150%. O destaque dessa região é para a Barra da Tijuca – Figura 16 –, bairro localizado na orla marítima, e o Jacarepaguá. Essa seria, portanto, uma direção natural do vetor de crescimento da capital carioca, devido a grande quantidade de espaços livres, mas, a carência de infraestrutura e de transporte público ainda é um fator preocupante. (TAVARES, 2013; GLOBO, 2011).

Figura 18 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.



Fonte: Loucos por praia (2014).

Na capital pernambucana, o processo de expansão teve seu início em meio ao intenso fluxo migratório para esse novo centro industrial e comercial no século XX. Segundo Ferraz (2016), entre 1913 e 1915, a cidade buscou adaptar-se ao modelo de desenvolvimento estadunidense e promoveu uma grande reforma no Bairro do Recife, incentivando a demolição dos sobrados antigos e estimulando o levante de edifícios com características europeias. Outra ideia propagada era a da construção de edifícios mistos, residenciais em cima e com pequenos comércios no nível do térreo.

Até a década de 70, o principal polo econômico e comercial era ainda o centro. Assim, o mercado imobiliário começou a visar empreendimentos voltados para a classe média na zona sul e na zona norte, por exemplo nos bairros: Boa Viagem, Casa Forte, Pina, Jaqueira, Graça, entre outros. Com isso, o crescimento vertical passou a ocorrer de forma indiscriminada e desvalorizou o bairro do Centro. (CAMARA, 2015; SILVA, 2008).

Atualmente, a cidade do Recife é considerada uma grande metrópole e, segundo alguns especialistas, vive momentos de caos urbano. Com a intenção de amenizar o adensamento populacional, foi redigida a “Lei dos 12 Bairros” – Lei nº 16.719/2001 –, a qual cria uma Área de Reestruturação Urbana (ARU) para os bairros com maiores concentrações urbanas da cidade e protege as áreas verdes, sendo estes: Derby, Espinheiro, Graças, Aflitos, Jaqueira, Parnamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro, Apipucos e parte do bairro Tamarineira. Com isso, o gabarito fica restringido a, no máximo, 60 metros (equivalente a edifícios de até 20 pavimentos). Apesar disso, Ferraz (2016), aponta que em alguns pontos da cidade o efeito foi reverso, pois o adensamento diminuiu nos bairros citados pela Lei, mas intensificou-se nas localidades adjacentes.

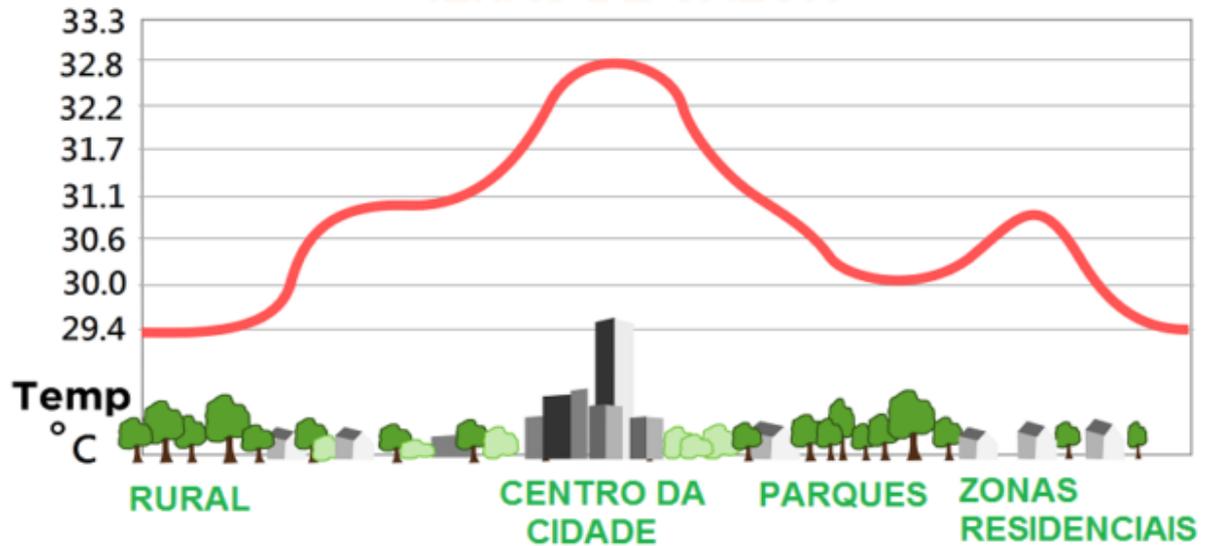
2.5 Impactos do crescimento vertical das edificações

A verticalização dos edifícios promove mudanças no ambiente físico, social e econômico das cidades, contribuindo com uma série de impactos positivos e negativos. A princípio, a ideia de verticalizar liga-se ao crescimento e a modernização, mas, à sombra dessas construções existem consequências que valem ser destacadas.

Conforme descrito por Nunes (2011), por mais bem ecologicamente planejadas que sejam as edificações, elas impedem o processo de circulação natural do vento, contribuindo para a formação das chamadas “ilhas de calor”, as quais podem chegar a aumentar em até 4°C a temperatura próxima ao chão, além de projetar sombra sobre as construções mais horizontais, ocasionando perda da insolação natural e contribuindo com o aumento da umidade no interior dessas residências. Segundo o autor, o desenho da malha urbana, o dimensionamento das ruas e a área dos lotes foram, na maioria das cidades, concebidos para construções mais baixas.

Segundo Rangel (2017), essas ilhas de calor são resultado da impermeabilização dos solos (seja pela pavimentação das edificações com concreto, seja das vias com asfalto), da redução de área verde e da circulação do vento, do adensamento das construções, bem como do aumento na emissão de poluentes. Esse fenômeno – Figura 19 – é, portanto, característica dos centros urbanos e agravado com a excessiva verticalização, podendo gerar diversas consequências, como: o aumento da temperatura, dos gases tóxicos e dos problemas respiratórios.

Figura 19 – Representação gráfica do fenômeno das ilhas de calor.



Fonte: Rangel (2017).

Assim, o aumento do calor nessas regiões resulta na exigência do ser humano por maior conforto, principalmente térmico, em suas residências, fazendo-se necessário o resfriamento artificial. O consumo dessa energia passa a gerar, então, um ciclo: a máquina retira o calor do espaço interno, resfriando-o, e joga para o meio ambiente, aumentando a temperatura externa. (COSTA, 2003).

Outro ponto considerável a respeito dos impactos causados pela verticalização é o adensamento, seja o populacional, o de veículos, seja o de gás carbônico (CO₂). Segundo Nunes (2011), as vias teriam que ser redimensionadas (pois é maior a demanda por espaço de circulação), os estacionamentos necessitariam de um maior número de vagas, bem como seria imprescindível a adequação da infraestrutura – oferta de transporte público, saneamento, coleta de lixo, redimensionamento dos diâmetros das redes coletoras de esgoto, entre outros. A Figura 20 ilustra com uma charge os impactos citados acima.

Figura 20 - Adensamento populacional e de veículos ocasionado pela verticalização.



Fonte: Galvão (2012).

Além dos fatores já mencionados, a perspectiva ótica natural da cidade também é prejudicada, diante da interferência paisagística dos edifícios de grande porte. Há, portanto, uma perda de harmonização com a natureza e com o patrimônio histórico e arquitetônico. Como citado pelo autor, “Esse caminho traz consigo uma progressiva perda do sentimento de “ver e sentir a cidade”, da emoção e da própria consciência do espaço urbano”. (NUNES, 2011).

Em contrapartida, para Bernardes (2012), a verticalização é tida como parte da solução para o aprimoramento da vida urbana, e como uma consequência natural do processo de crescimento das cidades. Um adensamento bem planejado poderia proporcionar uma otimização do uso do solo e um aumento na qualidade de vida da população local, visto que mais pessoas teriam a oportunidade de viver próximo aos centros financeiros e, assim, conciliar moradia, trabalho e lazer, evitando a necessidade de grandes deslocamentos, auxiliando a cidade no quesito de mobilidade. Ademais, construções mais verticais favorecem a segurança do entorno, pela maior circulação de indivíduos nas proximidades, além de reduzir os custos para os moradores (condomínios mais baratos) e para os construtores (mais unidades a venda para obter lucro).

3 METODOLOGIA

O desenvolvimento dessa pesquisa se dará a partir de um estudo do bairro Meireles, com ênfase nas edificações residenciais. Para isso, é importante conhecer as características do bairro, as condições de infraestrutura, a classe social dominante, entre outros fatores, a fim de entender os motivos pelo qual vem acontecendo o fenômeno da redução do período de desmonte das construções locais nos últimos anos.

A fim de descrever como serão atingidos os objetivos citados, determinou-se as etapas a serem seguidas, com base em um nível de profundidade de estudo referente a pesquisas descritivas. Assim, nesse tópico será descrito tanto o ambiente de estudo, quanto a maneira como será realizada a discussão proposta no trabalho.

3.1 Descrição do ambiente de estudo

O Meireles é um bairro situado no norte de Fortaleza e sua posição geográfica está destacada no mapa ilustrado pela Figura 21. Com uma posição favorável, de clima temperado e poucas variações, bem como acesso direto ao mar, destaca-se como a região que possui o maior IDH da cidade. No seu entorno, outros bairros também com características semelhantes, exercem influência e, ao mesmo tempo, desfrutam dos benefícios de localizarem-se ao seu lado. São eles: Praia de Iracema, Aldeota, Varjota e Mucuripe (Figura 22).

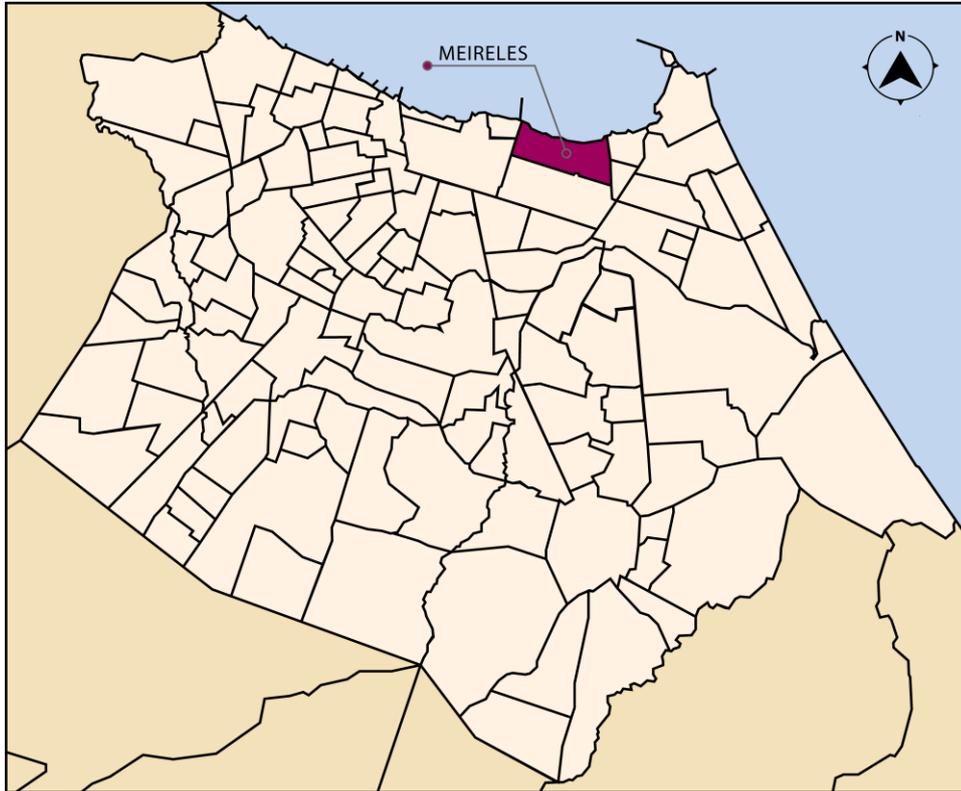
O bairro Praia de Iracema é conhecido por abrigar parte dos hotéis da cidade, pontos turísticos, bares, restaurantes, boates e uma praia movimentada, com diversos atrativos o dia todo. Entretanto, ainda possui certa carência no quesito de segurança pública nas proximidades do Centro Cultural Dragão do Mar. Apesar disso, essa região é tida como relevante aos interesses culturais da cidade, por possuir parte do patrimônio histórico.

A Aldeota é um bairro de caráter residencial e comercial. Apresenta boa infraestrutura e, assim como o Meireles, é habitado, em sua maioria, pela classe média-alta. Além disso, é considerada um polo comercial da cidade, com a presença de inúmeras avenidas (Av. Santos Dumont, Av. Padre Antônio Tomás, Av. Heráclito Graça), *shoppings centers* (como o Shopping Del Paseo, Shopping Aldeota, Shopping Pátio Dom Luís), hospitais (Hospital Gênese, Hospital Mont Klinikum, Hospital Geral de Fortaleza) e colégios particulares (Colégio Christus, Colégio Santa Cecília, Colégio Ari de Sá).

O Mucuripe e a Varjota são imensamente beneficiados por sua localização em fronteira com o bairro em questão, refletindo isso no seu valor de m², o qual, muitas vezes,

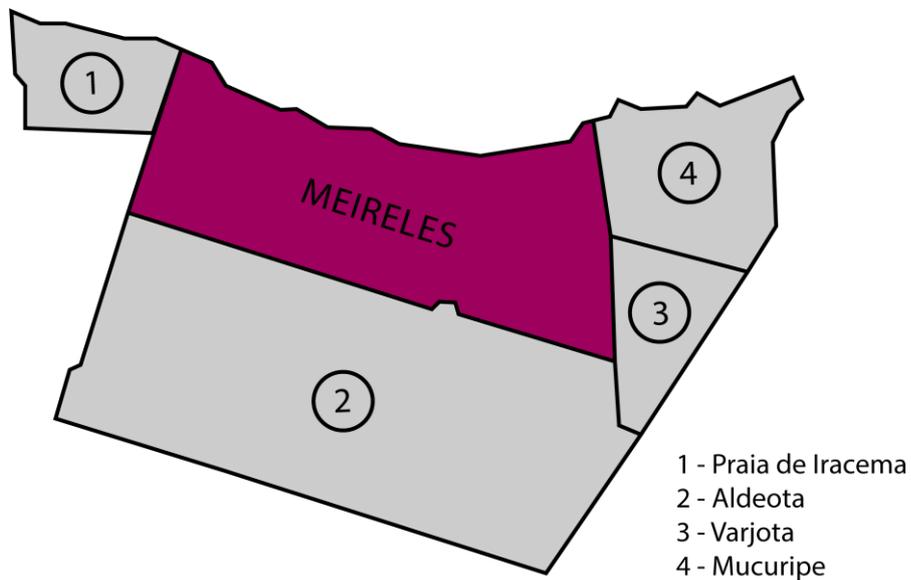
pela extrema proximidade, se confunde com o do Meireles. Em contrapartida, a presença de bares e restaurantes é o foco dessa região, atraindo turistas e moradores locais, principalmente, durante a noite.

Figura 21 – Delimitação dos bairros de Fortaleza, indicando o Meireles.



Fonte: Elaborado pelo Autor (2018).

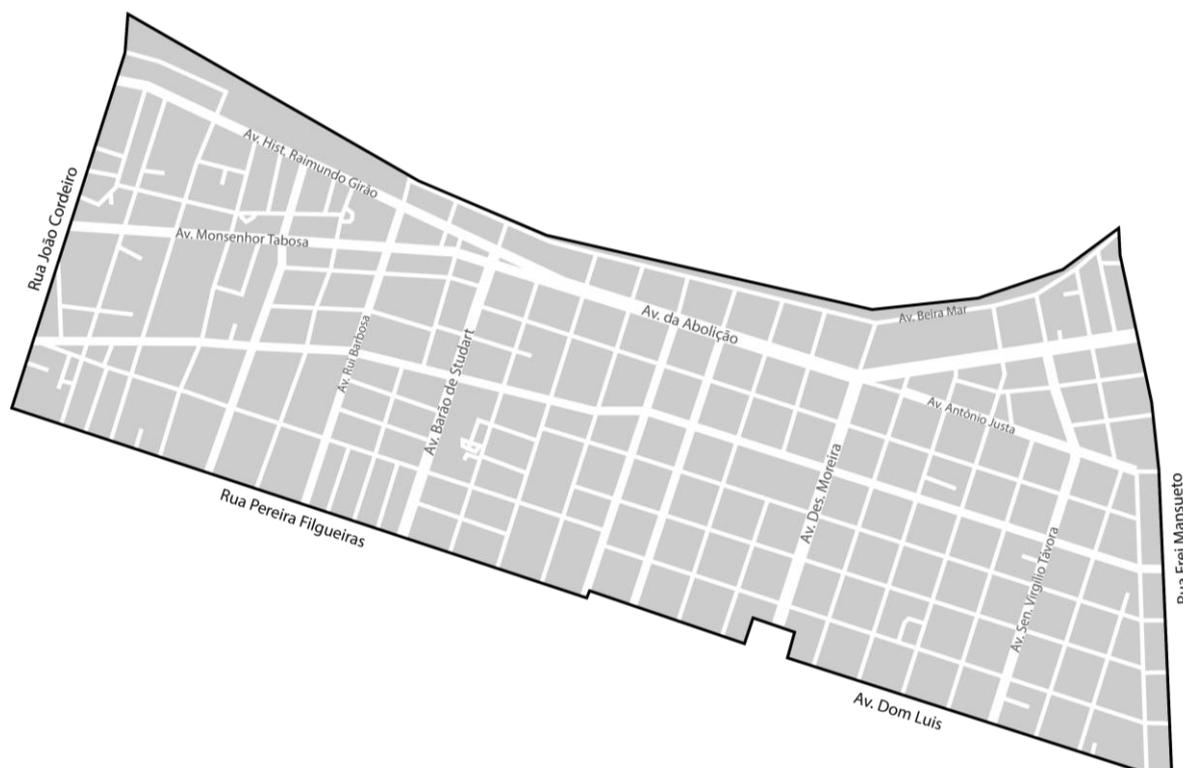
Figura 22 – Delimitação do bairro Meireles e suas áreas de influência.



Fonte: Elaborado pelo Autor (2018).

Ainda mais detalhadamente, os limites do bairro são definidos ao norte pelo Oceano Atlântico, ao leste pela Rua Frei Mansueto, ao sul pela Av. Dom Luís e pela Rua Pereira Filgueiras, e ao oeste pela Rua João Cordeiro – Figura 23.

Figura 23 – Bairro Meireles: Seus limites, ruas e avenidas.



Fonte: Elaborado pelo Autor (2018).

Assim, após definido geograficamente, serão descritas as características relacionadas a população que o habita. A Tabela 1¹ traz, portanto, informações que remetem a população residente e aos domicílios particulares no local.

Com isso, percebe-se que o bairro é mais habitado por mulheres e pela população adulta (entre 14 e 65 anos), com um equilíbrio entre jovens e idosos, provando agrandar a todo tipo de idade. Além disso, o número de moradores por residência possui média de 2,9 pessoas/unidade habitacional, um valor relativamente baixo, o qual retifica a necessidade da verticalização para ser capaz de adensar toda sua população em um número maior de unidades. E, por fim, contando com 16.813 domicílios particulares, possui quase 1/4 desse valor constando como “não-ocupados”.

¹ POPULAÇÃO. **População Meireles – Fortaleza**. Disponível em: <http://populacao.net.br/populacao-meireles_fortaleza_ce.html>. Acesso em: 18 set. 2018. Com informações extraídas do Censo IBGE 2010.

Tabela 1 - Dados populacionais do Meireles.

Variável	Dados
População homens	43,7%
População mulheres	56,3%
Porcentagem jovens (0 a 14 anos)	12,6%
Porcentagem idosos (acima de 65 anos)	12,5%
Média de moradores por domicílio	2,9
Domicílios particulares permanentes	16.813 und.
Proporção de domicílios ocupados	75,9%
Proporção de domicílios não-ocupados	24,1%

Fonte: Adaptado pelo Autor (2018), com dados obtidos em População (s/d).

Já a Tabela 2², cita dados socioeconômicos e territoriais do Meireles. Pode-se, então, comprovar a qualidade de vida que fixa a classe alta nessa região, diante dos índices altíssimos de infraestrutura e do IDH classificado como “muito alto”. Assim, dentro da sua área de 267,84 hectares, apenas 5 bens tombados e 1 em processo de tombamento – o Condomínio Residencial Iracema, o único do tipo residencial. Ademais, o alto valor médio de m² não enfraquece o mercado imobiliário, pois a procura por imóveis só cresce, apesar de já contar com quase 4 milhões de m² de área residencial edificada.

Tabela 2 - Dados socioeconômicos e territoriais do Meireles.

Variável	Dados
População	36.943 hab.
Abastecimento de água	97%
Alfabetização	94,38%
Coleta de lixo	99,98%
Energia elétrica	99,99%
Esgotamento sanitário	99,01%
Renda média	R\$ 3.372,86
IDH	0,9531
Área	267,84 ha
Bens tombados	5 und.
Valor do solo de referência para IPTU – Residencial	R\$ 3.494,00
Área edificada – Residencial	3.849.004,79 m ²

Fonte: Adaptado pelo Autor (2018), com dados obtidos em Prefeitura de Fortaleza – IPLANFOR (2018).

² PREFEITURA DE FORTALEZA. Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR). **Fortaleza em mapas**. Fortaleza, 2018. Disponível em: <<http://mapas.fortaleza.ce.gov.br/#/>>. Acesso em: 18 set. 2018. Com informações extraídas a partir de: Censo IBGE 2010, SEFIN/PMF 2015, SDE 2010 e IPLANFOR 2018.

3.2 Descrição da pesquisa

A proposta desse tópico, que está dividido em quatro seções, é descrever a metodologia de discussão desse trabalho, tendo como base as informações redigidas nas Referências Bibliográficas e os dados expostos na descrição do ambiente de estudo.

Dessa forma, no primeiro subtópico, abordou-se o processo de elaboração de mapas indicativos de onde estão localizados no bairro Meireles os edifícios de pequeno porte que ainda permanecem erguidos, bem como as edificações residenciais que foram demolidas nos últimos 10 anos. Em seguida, redigiu-se sobre o gráfico de evolução do valor de m² do bairro em questão. O terceiro item explica como foi desenvolvido o questionamento acerca da rapidez em se atingir o período de desmonte e, por fim, na última seção, discutiu-se a maneira como foram postas as alternativas para a problemática.

3.2.1 Processo de elaboração dos mapas

A fim de obter-se as informações das áreas do Meireles onde estão localizadas as edificações de pequeno porte remanescentes – até 4 pavimentos –, foi proposta a elaboração de um mapa. Para isso, foram coletados os dados como nome do edifício e endereço através de observação visual pelas ruas do bairro e pontuados os locais endereçados de cada edificação no mapa disponível na Figura 23. Além disso, com a mesma metodologia, também será construído um mapa identificando os locais onde prédios residenciais de pequeno e médio porte – até 10 pavimentos – foram demolidos nos últimos dez anos, objetivando-se analisar as causas desse desmonte e seus fatores de influência.

3.2.2 Construção do gráfico de evolução do valor de m² no Meireles

Diante dos fatores responsáveis pela redução do período de desmonte de edificações está inclusa a especulação imobiliária e, por isso, para que seja possível uma melhor avaliação sobre a influência desse fator, fez-se um gráfico de evolução do valor do m² dos prédios no bairro em questão nos últimos cinco anos (2014 – 2018), com o auxílio de valores disponíveis no banco de dados do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Ceará (Sinduscon/CE), fornecidos para o auxílio desse trabalho.

3.2.3 Formação e desenvolvimento dos questionamentos acerca da demolição precoce de edifícios: origem, causas e impactos

As informações mencionadas na Revisão Bibliográfica foram compiladas, desde o início do processo de verticalização da cidade, até um comparativo com outras capitais brasileiras, para que fosse possível entender as origens desse fenômeno. Assim, com esse banco histórico de conhecimentos, pôde-se estudar, também, o que vem causando essa demolição precoce e as características em comum desses edifícios, como idade, número de pavimentos, localização, entorno, entre outros.

A partir de então, junto a análise dos impactos da verticalização, foram citadas contraposições a respeito da necessidade de se verticalizar ainda mais na região do Meireles, bem como foram expostas as perdas da ausência de patrimônios históricos ligados a uma Fortaleza que costuma valorizar o avanço das construções em detrimento de sua memória. Com isso, pretende-se justificar a escolha pelo mantimento dessas construções e motivar a preservação da história da cidade.

3.2.4 Proposição de alternativas para evitar que o período de desmonte das edificações seja mais rapidamente atingido

Ao final da pesquisa, foram discutidas alternativas para evitar o desmonte das edificações do Meireles que possuem valor histórico para a cidade de Fortaleza, visto que a especulação imobiliária vem contribuindo para o crescimento do interesse por esses terrenos, para que sejam erguidas novas construções mais modernas, mais verticais. Assim, listou-se e discorreu-se sobre essas possíveis soluções, contando com prós, contras e maneiras efetivas de como implantá-las, buscando espelhar-se, também, em exemplos de medidas que foram executadas em outras cidades do Brasil.

4 RESULTADOS

4.1 Análise da redução do período de desmonte das edificações no bairro Meireles

Ao definir o período de desmonte como o período em que a edificação entra em condições vantajosas para que se realize a demolição, percebe-se que, nem sempre, a demolição de um edifício se dá devido ao término de sua vida útil ou a algum tipo de deformação na estrutura. É comum, atualmente, que apenas o fator especulação imobiliária tenha força suficiente para decidir quando o prédio deve ceder seu espaço físico a outro empreendimento.

Esse processo vem ocorrendo com mais frequência no bairro Meireles nos últimos anos, visto que a oferta de terrenos vazios já é pouca. Assim, como a demanda por imóveis nessa região é alta – bem como o preço a se pagar –, o interesse dos investidores do ramo da construção desperta e incentiva essa prática.

O valor da edificação vem, portanto, associado ao seu terreno. Os condomínios mais modernos e solicitados pelo público de classe mais alta têm como pré-requisito a valorização da área comum. Então, para que seja possível alocar piscina, sauna, academia, playground, sala de cinema, estacionamentos com boa disponibilidade de vagas, entre outros fatores, a área total do terreno deve ser grande o suficiente para atender a essas solicitações. Por isso, algumas vezes, o construtor investe na compra de mais de um lote adjacentes.

Dessa forma, elaborou-se um mapa – Figura 24 – onde foram pontuados os edifícios de pequeno e médio porte demolidos nos últimos 10 anos no ambiente de estudo. Foram coletadas as informações de 9 prédios, disponibilizadas no Apêndice (A ao I), com idades aparentes de 30 a 55 anos, os quais cederam espaço, em sua maioria, a edificações modernas e verticais. Vale ressaltar que o estudo foi realizado apenas com edifícios residenciais – e incluiu-se as construções de 5 a 10 pavimentos (pontos azuis), a fim de analisar se essas demolições estariam se dando apenas nos edifícios menores (pontos laranjas).

Verificou-se, portanto, que não existe um padrão construtivo para que haja esse desmonte. Assim como em São Paulo, o problema é a escassez dos terrenos. A maioria das amostras identificadas foram, de fato, demolidas por questões especulativas. Apenas um, o Edifício Versailles (Apêndice G), na Rua Ana Bilhar, 88, teve como motivação uma fatalidade: o desabamento da varanda do segundo pavimento no dia 2 de março de 2015, levando ao óbito dois operários que trabalhavam em uma reforma no local. Desde então, permaneceu interditado e negociou-se a construção de um novo edifício. Dessa forma, com a aprovação do

projeto, também entrou nas negociações o prédio ao lado, o Edifício Amadeus (Rua Ana Bilhar, 68), com 9 pavimentos e idade aparente de apenas 30 anos – ainda não demolido –, comprovando a força da influência da especulação do valor de m² dos terrenos nessa região.

Figura 24 – Mapa dos edifícios demolidos nos últimos 10 anos no bairro Meireles.



Fonte: Elaborado pelo Autor (2018).

Assim, 7 dos 9 edifícios demolidos podem ser considerados de pequeno porte (até 4 pavimentos). Ou seja, 22,2% das amostras já são de altura mediana, o que favorece a hipótese que, mesmo com os métodos construtivos se aprimorando ano após ano para garantir maior durabilidade dessas estruturas, o fator especulativo é determinante na escolha do seu fim.

Entretanto, apesar do processo de desmonte das edificações vir crescendo nos últimos anos, ainda existem diversos prédios de até 4 pavimentos erguidos no Meireles. Ou seja, mesmo que o acentuamento da verticalização esteja ocorrendo, ele ainda dá margem aos incentivadores da conservação dos patrimônios culturais impedirem que parte da história da cidade seja demolida.

Desse modo, fez-se, também, um outro mapa – Figura 25 – pontuando essas edificações residenciais remanescentes. Foram observados um total de 89 amostras, listadas no Apêndice J com nome e endereço. Com isso, percebe-se uma concentração maior ao leste

do mapa (60%), mais próximo dos bairros Mucuripe e Varjota. Nessa região, os terrenos apresentam-se, na maioria, em lotes menores, o que dificulta a compra pelos incorporadores. A área mais ao centro do bairro possui uma identidade mais moderna, com menos edificações antigas e mais verticalização (inclusive por possuir um grande número de hotéis). Mais ao oeste, o número desses prédios é, também, considerável.

Ao analisar as edificações, percebeu-se, também, um certo descuido com a conservação de algumas fachadas. Manifestações patológicas (como descolamentos de pintura ou do revestimento cerâmico, manchas de infiltrações e eflorescências), pichações e danos em esquadrias são exemplos da necessidade de manutenção e revitalização, a fim de que essas obras sejam valorizadas. As unidades com maior valor agregado e as que possuem valor afetivo ao proprietário são, portanto, mais difíceis de serem negociadas para venda aos incorporadores da região.

Figura 25 – Mapa dos edifícios de pequeno porte não demolidos no bairro Meireles.



Fonte: Elaborado pelo Autor (2018).

Dessa forma, dá-se destaque ao Residencial Iracema – Figura 26 –, localizado na Rua Antônio Augusto, 185, próximo a Praia de Iracema. Pertencente ao grupo Idibra, foi cogitada sua demolição em 2015, determinando a saída dos usuários e a devolução do imóvel ao grupo, visando que fosse erguido um novo empreendimento. Mas, os antigos moradores solicitaram

seu tombamento ainda no mesmo ano e o processo se mantém em aberto até os dias atuais. Assim, nenhuma alteração pode ser feita nas residências, até que saia a decisão definitiva.

Esse conjunto habitacional com blocos de 2 andares e traços modernistas foi construído na década de 60 e faz referência ao ambiente de vila, praticamente extinto nessa parte da cidade.

Figura 26 – Residencial Iracema, localizado na Rua Antônio Augusto, nº 185.

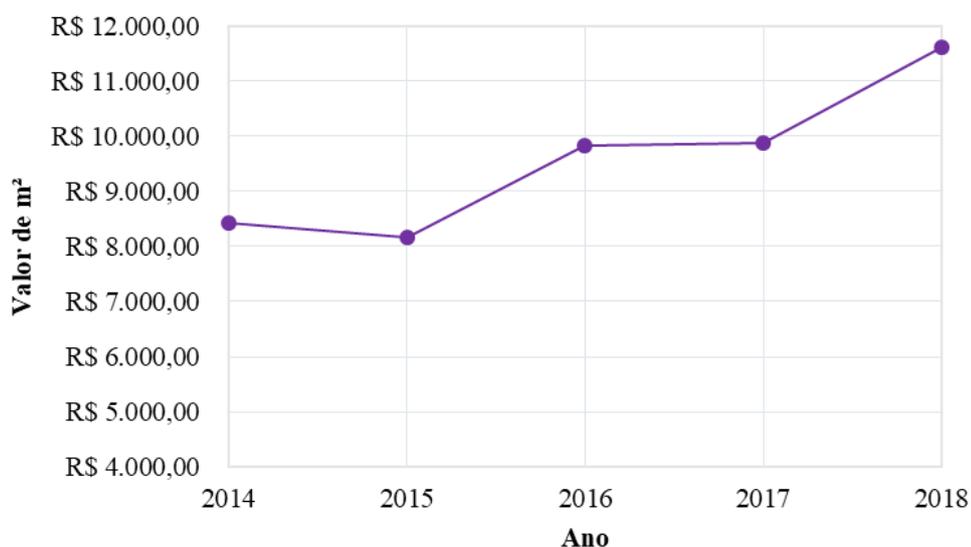


Fonte: Agência DN (2015).

Desse modo, sendo a especulação imobiliária a principal suspeita de estar ocasionando essas demolições no Meireles, foram solicitados os dados referentes ao preço médio do m² ao Sinduscon/CE – Tabela 3³ –, o qual possui uma base de números fornecidos pelas construtoras de Fortaleza.

Com esses resultados, elaborou-se o Gráfico 1, levando-se em consideração os anos entre 2014 e 2018 (sendo esse último entre os meses de janeiro a junho). Os valores informados pelo sindicato são os de mercado, ou seja, o quanto vale o m² dessas edificações no ramo imobiliário de compra e venda.

³ SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO CEARÁ (SINDUSCON/CE). Pesquisas. **Indicadores do Mercado Imobiliário da RMF – Preço médio do m²**. Fortaleza, 2018. Com dados provenientes das tabelas e informações fornecidas pelas construtoras.

Gráfico 1 – Preço médio do m² do Meireles.

Fonte: Elaborado pelo Autor (2018), a partir de dados fornecidos pelo Sinduscon/CE.

Tabela 3 – Preço médio do m² do Meireles.

Ano	Preço médio do m ² (R\$)
2014	R\$ 8.418,31
2015	R\$ 8.164,94
2016	R\$ 9.838,70
2017	R\$ 9.881,54
2018*	R\$ 11.607,08

*Média calculada com dados referentes ao intervalo entre janeiro e junho de 2018.

Fonte: Adaptado pelo Autor (2018), a partir de dados fornecidos pelo Sinduscon/CE.

Vê-se, portanto, que esses valores variaram negativamente entre 2014 e 2015 (queda de R\$ 253,37 no preço médio). Essa situação está diretamente relacionada com o agravamento da crise econômica sofrida pelo País justamente nesse período. Recessão econômica, queda forte do PIB (Produto Interno Bruto) e aumento do desemprego, desestabilizaram a população brasileira. A construção civil foi um dos ramos mais afetados, com sua rentabilidade chegando a apenas 2,3% em 2014⁴. Diversas construtoras faliram, muitas passaram por dificuldades e poucas foram as que conseguiram crescer. Assim, com os consumidores receosos, a venda tornou-se mais difícil e, conseqüentemente, os preços diminuíram para incentivar a aquisição.

De 2015 para 2016, a crise ainda acontecia com grande intensidade e, por isso, as empreiteiras precisaram se reinventar. Pelo fato de o Meireles ser um bairro habitado pela

⁴ AMORIM, L. Revista Exame. **Construção civil vive crise sem precedentes no Brasil**. São Paulo, 2015. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/revista-exame/a-crise-e-a-crise-da-construcao/>>. Acesso em: 15 out. 2018.

população de maior poder aquisitivo, algumas construtoras, por exemplo, apostaram no regime de condomínio fechado para lançar edifícios, como foi o caso do Condomínio Solar Vidal Bezerra (identificado no Apêndice E), o qual teve sua obra iniciada em 2015 pela construtora Diagonal Engenharia.

A recuperação do setor começou de forma bastante lenta em 2017, mas com a população mais confiante, o Meireles se manteve como um dos bairros mais requisitados de Fortaleza. Já em 2018, considerando os meses de janeiro a junho, a valorização do preço de m² foi nítida. Outro fato marcante desses períodos foi o início da construção dos dois maiores arranha-céus próximos a orla da Av. Beira Mar: o Condomínio Ivens Dias Branco – localizado no terreno que pertencia ao Hotel Esplanada – e o São Carlos Condomínio (Apêndice F).

Dessa forma, de maneira geral, percebe-se que a especulação imobiliária exerce uma grande influência nessa região. Mesmo em período de dificuldades, em função da crise econômica vivida no Brasil, o bairro continuou se destacando por seu histórico de qualidades buscadas pela classe mais abastada, a qual estima-se que sofreu menos com os impactos da recessão. O aumento de R\$ 3188,77 (37,8%) no preço médio do m² comprovam a valorização do Meireles e a provável permanência de seus habitantes. Assim, atualmente, mesmo com o vetor de crescimento da cidade estando voltado para o sudeste e, até mesmo, para as proximidades do Eusébio, esses resultados provam que essa região ainda continua ascendendo, com uma demanda forte o suficiente para promover a verticalização.

Com esse pensamento e com a pouca oferta de terrenos disponíveis, o caminho mais visado nos próximos anos deverá ser o da compra de edifícios antigos de pequeno porte, com a finalidade de desmontá-los e liberar o espaço desses metros quadrados tão valorizados para a construção de novos empreendimentos. Por mais que os prédios ainda apresentem bom estado de conservação, o interesse no terreno é o suficiente para que o mercado imobiliário se mobilize e lucre com isso, resultando no aumento das construções verticais e na diminuição das mais “ultrapassadas”.

4.2 Avaliação dos impactos futuros da excessiva verticalização

Alguns impactos da verticalização podem ser sentidos há algumas décadas, como a formação de ilhas de calor, o adensamento de pessoas, de carros e de poluentes (já descritos no tópico 2.6). Entretanto, pelo fato de esse processo continuar avançando, pode acabar comprometendo áreas ainda não tão atingidas.

A exemplo disso, tem-se o isolamento das pessoas cada vez mais forte. A própria comunicação com o exterior torna-se mais difícil, pois o contato com o mundo horizontal se dá apenas nos primeiros andares. Esse distanciamento é consequência do fato de a “escala urbana” ser muito diferente da escala humana. Os edifícios cada vez mais verticais, as pontes quilométricas, a busca constante por superar as medidas já executadas em outros projetos, tudo isso contribui para o afastamento humano do nível do solo e do que nele habita.

Outro ponto considerado são as novas regras sociais. O fato de morar no mesmo prédio e não conhecer o seu vizinho, ou de passar tempos sem vê-los é, também, uma consequência disso. As pessoas tendem a não interagir mais com o outro. Essa é uma característica percebida, principalmente, em bairros com habitantes de classe mais alta, como o Meireles, pois, por mais verticais que sejam os edifícios, é comum que haja apenas uma família por andar. Dessa forma, apenas a garagem e o elevador são os principais pontos em comum, resultando na troca de breves cumprimentos com os demais moradores, sem que haja um aprofundamento maior dessa relação.

Além do aspecto social abordado nos parágrafos anteriores, a verticalização intensa pode ocasionar, também, impactos no turismo. A melhor forma de conhecer-se a cultura de uma cidade é, portanto, caminhando por ela. Mas, como os edifícios mais antigos vem cedendo seu espaço para as novas construções e misturando os tipos arquitetônicos, a história da cidade e a beleza estética daquele ambiente ficam comprometidas. Portanto, o turista que sai em busca de cultura encontra nos novos modelos de moradia relatos recentes de uma região que cresceu sem guardar lembranças do passado. Apesar de existirem ainda muitos edifícios históricos, ou mesmo casas que chamam atenção pela sua idade, esses acabam por se perder em meio a um amontoado de prédios.

Já sob o ponto de vista de expansão da cidade, o crescimento vertical tende a priorizar certas regiões. A questão especulativa está intimamente ligada com esse fator, por conseguir fixar uma classe social no mesmo local durante décadas. Esse bairro acabou segregando-se social e economicamente no passado e essa situação ainda se propaga em 2018; incentivar esse processo, de certa forma, impede que as demais regiões se valorizem e se desenvolvam com a mesma intensidade.

4.3 Fortaleza: uma cidade sem memória!

A cidade de 292 anos de idade, mais aparenta ser centenária, pois, ao caminhar por suas ruas, percebe-se a indiferença com que o patrimônio arquitetônico é tratado. Assim como

aconteceu em Recife no início de sua verticalização, no qual as demolições dos antigos sobrados foram incentivadas pelo governo para que houvesse modernização, o fortalezense vem, de fato, excluindo parte de uma época e, por isso, a “Terra da Luz” aparenta ser mais nova do que realmente é.

A memória de uma cidade, portanto, não é feita apenas das pessoas que ali viveram, ou dos personagens citados nos contos, nem apenas do seu folclore. Há um conjunto de fatores que abraçam a lembrança dos que viveram para ver a história ser construída, a recordação palpável e erguida com matéria sólida: praças, monumentos, casas e, até mesmo, os prédios.

Dessa forma, a preservação do patrimônio é fundamental para que se assegure a beleza e as características dos tempos que pertenceram àquele lugar, bem como o lado humano e a sua identidade. Assim, os bens que possuem significado histórico, cultural ou sentimental, podem ser tombados, ou seja, acreditados (em valor legal) como algo que não pode ser destruído ou descaracterizado.

No bairro em estudo, o Meireles, segundo Prefeitura de Fortaleza (2018), são 5 os patrimônios oficialmente tombados. Pela Secretaria da Cultura do Estado, são: o conjunto Palácio da Abolição e Mausoléu Castelo Branco e, também, o Museu da Imagem e do Som. Em caráter definitivo, pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, tem-se a Feira de artesanatos da Beira-Mar, o Náutico Atlético Cearense, o Ideal Clube. E, além disso, em processo de tombamento desde 2015, está o Condomínio Residencial Iracema, o único de prédios residenciais que conseguiu esse feito dentre os 89 edifícios listados no Apêndice J.

Desse modo, essas construções não podem ser alteradas sem autorização prévia, pois representam parte da identidade e da memória afetiva da cidade. Entretanto, justamente por isso, muitas vezes, são largadas ao descaso do poder público e esperam em filas para passarem por restauração e requalificação. Isso impede, até mesmo, que sejam regulamentadas como Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH).

Fortaleza ainda perde muitas das suas construções para a ausência de cuidados/manutenções e para a demolição. Casos recentes como o desmonte do Hotel Esplanada – inaugurado há 40 anos –, que deu espaço ao início da construção do mais alto arranha-céu da Av. Beira Mar, o Condomínio Ivens Dias Branco; e a discussão incessável acerca do tombamento e da revitalização do Edifício São Pedro – o primeiro com mais de dois pavimentos da orla do Meireles, construído há quase 70 anos –, o qual permanece em situação de quase completo abandono, reiteram o fato de que o poder público deve posicionar-se e tomar conta do que um dia foi novo para a época.

Assim, essa apatia governamental e de parte da população corrobora com o culto da indiferença. Uma cidade sem passado perde, portanto, seu encanto; e, por mais que tente conquistar com um visual moderno e exorbitante, não diz mais que poucas palavras.

4.4 Alternativas de estímulo à conservação dos edifícios de pequeno porte

A história de um bairro se conhece, também, por suas obras. Os primeiros edifícios, sua arquitetura, em que modelos se inspiravam; depois, os avanços tecnológicos, as mudanças de costumes estéticos e funcionais, entre outros, se unem para relatar o passar dos anos. Mas, ultimamente, observa-se uma tendência a atingir-se o período de desmonte dessas edificações mais cedo, permitindo que seus espaços sejam tomados por fatores, geralmente, especulativos.

Pensando nisso, algumas medidas podem ser cogitadas, aprimoradas e implantadas para que se estimule a preservação desses prédios, evitando a demolição, como: a redução do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), o pedido de tombamento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), além da proposta de dar outros usos ao bem que merecer permanecer erguido.

4.4.1 Alternativa 1: Redução do valor do IPTU

O IPTU é um imposto definido pelo Poder Público (prefeitura), influenciado pelo tamanho do terreno, área construída, localização e acabamento, cobrado dos proprietários de imóveis urbanos. Com isso, o valor arrecadado pode ser utilizado em obras a serem realizadas na cidade, incluindo as de restauração e reparação de patrimônios.

Dessa forma, como é a própria prefeitura da cidade que determina o preço para a cobrança, uma maneira de incentivar a conservação dos edifícios residenciais mais antigos seria reduzir o valor do IPTU, ou até mesmo, isentá-los, a fim de que esse gasto seja remanejado para o mantimento das reformas desses prédios em dia, principalmente a das fachadas. Assim, o bem não precisaria estar tombado para que fosse assegurada sua manutenção.

4.4.2 Alternativa 2: Tombamento do bem junto ao IPHAN

Alinhado com o pensamento do item anterior, como grande parte dessas edificações residenciais de pequeno porte estão com a sua aparência externa desgastada, o interesse pelo tombamento decresce, pois após esse processo, as reformas deverão passar previamente por um longo processo de aprovação.

Entretanto, tombar um edifício garantirá que o imóvel não será destruído ou descaracterizado. Após a solicitação (que pode ser de pessoa física ou jurídica), o bem de valor histórico, cultural, ambiental ou arquitetônico será registrado no Livro do Tombo do IPHAN e protegido por lei. Isso auxiliaria, então, na preservação desses bens, sem desapropriar o dono e sem impedir sua venda, locação ou sua herança.

A exemplo disso no Meireles, já se tem o caso do Residencial Iracema – conjunto habitacional em processo de tombamento, que, quando e se aprovado, poderá dar margem a diversas outras solicitações semelhantes de prédios pequenos bem conservados e que refletem uma parte da história da construção do bairro, como o Condomínio Edifício São José, localizado na Av. Monsenhor Tabosa. Esse é um exemplo de habitação com arquitetura diferenciada, idade aparente próxima a 50 anos e, portanto, com valor cultural e, provavelmente, afetivo.

Figura 27 - Condomínio Edifício São José.



Fonte: o Autor (2018).

4.4.3 Alternativa 3: Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo

Para essa alternativa, tomou-se como referência a Lei complementar nº 47, regulamentada pelo Decreto nº 20504/2001, do Rio de Janeiro, já relatada no tópico 2.5, a qual proíbe que as novas construções projetem sombra na areia da praia, limitando o gabarito a uma altura aproximada de nove pavimentos.

Essa Lei foi pensada, também, com o propósito de evitar que se expandisse o processo de redução do período de desmonte. Assim, como, aparentemente, as orlas das praias mais famosas do Rio são repletas de edificações de arquitetura mais antiga, sem perder sua beleza e harmonia ao misturar-se com as construções modernas, Fortaleza poderia revisar a sua atual Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 – e inserir o limitador de gabarito na região da orla do Meireles, para que os arranha-céus não acabem por ocupar o espaço dos prédios de mais história.

Essa Lei disponibiliza um capítulo inteiro às normas específicas de uso e ocupação da zona da orla (ZO) – Capítulo IV – e, no Anexo 4.2, define as alturas máximas das edificações em todas as ZO, sendo as mais baixas na região da Barra do Ceará, Pirambu e do Iate Clube, com apenas 15 metros. Entretanto, na ZO IV, a qual é ocupada pelo Meireles e pelo Mucuripe, o gabarito máximo permitido é o mais alto, de 72 metros, facilitando para que os investidores da região optem por demolir os prédios pequenos e construam os luxuosos edifícios verticais.

Dessa forma, uma revisão na LUOS poderia limitá-los, ao menos ao longo da Av. Beira Mar, para que as edificações não projetem sombra na área da praia, evitando que esses prédios mais altos provoquem uma sensação de sufoco aos pedestres e que prejudiquem a vista e a circulação de vento dos edifícios localizados nas ruas de trás.

4.4.4 Alternativa 4: Reuso do edifício

A alternativa 4 é uma opção de caráter sustentável, visto que as demolições, as reformas e as ampliações, geram um volume considerável de resíduos não aproveitáveis. Essa é uma forma de reinserir a edificação dentro da cidade como algo funcional e, ao mesmo tempo, como patrimônio. A prática de reuso dos edifícios vem tornando-se bastante comum nos países da Europa e começando a ser uma opção, também, no Brasil.

A Holanda é um dos países que mais investe nessa solução. Após a crise financeira mundial em 2008, em decorrência das mudanças socioeconômicas, várias edificações tornaram-se inutilizadas (igrejas, fábricas, armazéns, escolas), o que incentivou a prática do

reuso. O ramo da construção passou a valorizar as reformas. Como exemplo disso, Maia (2017) cita a Livraria Waanders In de Broeren – Figura 28. Considerada como uma das livrarias mais bonitas do mundo, a sede tomou o espaço da antiga Igreja medieval de Broerenkerk em 2013, a qual estava sem uso desde 1983. Esse patrimônio estava erguido desde 1466 e manteve-se intacta toda sua estrutura original.

Figura 28 – Livraria Waanders In de Broeren.



Fonte: Maia (2017).

Com a manutenção das redes de energia, água e segurança, as construções residenciais antigas poderiam ser reaproveitadas e adaptadas, sem perder sua identidade visual e evitando o uso de mais matéria-prima. Esses imóveis possuíam seu valor no passado e merecem ser preservados. Portanto, alguns usos interessantes poderiam ser: consultórios, escritórios, comércios, órgãos públicos, museus, entre outros.

O reuso do edifício apenas como parte de um projeto novo também é outra maneira de manter um fragmento da sua história, apesar de não proteger a totalidade das características originais e de não reprimir a intensificação da verticalização. Um exemplo a ser considerado é do Edifício Casa Rosa (Figura 29), localizado na Rua Leonardo Mota, 700 – Meireles, onde a mansão – do início do século XX – que ali habitava (inclusive o portão) foi introduzida no projeto arquitetônico. Apesar de essa residência não ser a original, pois era necessária uma estrutura que resistisse aos esforços da nova edificação, a arquitetura da fachada foi mantida e

é apresentada, inclusive, na placa de identificação do imóvel. Essa mistura do passado com o presente é algo incomum na cidade, mas que poderia ser um artifício para preservar de forma parcial diversos outros bens.

Figura 29 - Edifício Casa Rosa, no Meireles.



Fonte: Elaborado pelo Autor (2018).

Além desse imóvel, o Edifício São Pedro (Av. Historiador Raimundo Girão, 293) também possui um projeto – atualmente, aguardando a aprovação do Conselho de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural (Comphic) –, o qual propõe a criação de uma torre de uso misto (residencial e hoteleiro) de 97 metros de altura (maior do que o permitido) e que conserva a fachada e a estrutura dos apartamentos residenciais do edifício. Entretanto, com o impasse do processo de tombamento ser consolidado ou não, nenhuma intervenção pode ser feita.

Assim, essa seria uma opção com algumas desvantagens, pelo fato de ser bastante reprovada pelos interessados na conservação dos patrimônios, visto que desconfigura o projeto original. Portanto, o tipo de reutilização primeiramente citado nesse tópico, o qual mantém as características arquitetônicas e estruturais é, de fato, menos polêmico e mais eficaz, além de evitar os impactos de mais uma construção vertical na região.

5 CONCLUSÕES E SUGESTÕES

O propósito desse trabalho era analisar o período de desmonte das edificações residenciais de pequeno porte – nesse caso, no bairro Meireles – e, se necessário, propor alternativas para evitar o aceleramento desse processo. Assim, foi elaborado um mapa dos edifícios demolidos nos últimos dez anos, com um total de 9 amostras, sendo 7 delas de prédios de pequeno porte (até 4 pavimentos) e 2 de médio porte (de 5 a 10 pavimentos). Além disso, verificou-se que as causas dessas demolições foram meramente especulativas – excetuando-se o Ed. Versailles, o qual foi prejudicado estruturalmente –, corroborando com a hipótese que as unidades dos edifícios com idade aparente de 30 a 55 anos (principalmente os de pequeno porte) já estão começando a valer menos que o seu próprio terreno e, com isso, atingindo o período de desmonte antes mesmo do seu término de vida útil.

Identificou-se, também, em outro mapa, as edificações de até 4 pavimentos que ainda estão presentes no bairro em questão. Dessa forma, coletou-se as informações de 89 prédios, dentre os quais apenas 1 (o Residencial Iracema) está em processo de tombamento. Apesar de muitos estarem em bom estado de conservação, diversas dessas amostras refletem um certo descaso com a conservação da memória afetiva e cultural da região. Fortaleza é considerada por uns como uma cidade sem memória, pois não costuma preservar de fato essa parte física da história.

A questão especulativa ainda é demasiadamente forte nessa zona da cidade, principalmente, no que diz respeito a construção de novos empreendimentos. Nesse caso, foi estudada a evolução dos valores de m² residenciais (números comerciais fornecidos por um banco de dados de construtoras) e, com isso, comprovou-se que a região se valoriza a cada ano, independente da crise financeira vivida pelo País ou do vetor de crescimento da cidade estar, atualmente, apontando para o sudeste. Por ser habitada pela população com maior poder aquisitivo, o bairro tornou-se sinônimo de *status* e de qualidade de vida. Dessa forma, a população fideliza-se ao local e a oferta de novas construções acaba sendo bem aceita, fazendo que os investidores saiam em busca de um novo espaço livre para construir, mesmo que isso signifique demolir edifícios.

Assim, essa verticalização acentuada ocasiona impactos que já podem ser percebidos (como o adensamento populacional, o congestionamento de veículos, poluição sonora, *etc.*) e outros ainda com pouca intensidade, mas que poderão ser agravados em um futuro próximo (por exemplo, a distorção visual entre a escala humana e a escala urbana, o isolamento das pessoas, o desinteresse turístico, a priorização de algumas regiões, *etc.*).

Por essas questões, foram propostas algumas alternativas para evitar o acentuamento dessa verticalização e o desmonte das estruturas, em especial, de pequeno porte. Foram sugeridos a redução do valor de IPTU, o tombamento das edificações em bom estado de conservação junto ao IPHAN, alterações na LUOS – como foi realizado na cidade do Rio de Janeiro – e, por fim, o reuso dos edifícios (bastante comum nos países europeus).

Alguns fatores que dificultaram uma melhor análise foram a ausência de informações mais precisas acerca de cada uma das amostras identificadas, bem como de material teórico que retratasse o período de desmonte em si.

Portanto, como o propósito do estudo era apenas analisar as ocorrências e as causas do período de desmonte dos prédios residenciais de pequeno porte estarem sendo atingidos mais rapidamente no bairro do Meireles nos últimos anos e, após isso, propor alternativas para amenizar esse fenômeno e contribuir com a preservação cultural, sugere-se que essas propostas apresentadas sejam, posteriormente, melhor estudadas.

Recomenda-se, então, que seja feito um estudo individual de cada uma das propostas, avaliando exemplos práticos reais ou hipotéticos, a fim de medir sua eficácia, particularidades, limitantes e suas consequências. Ademais, outra sugestão seria analisar o projeto de reuso do Ed. São Pedro – localizado na Av. Historiador Raimundo Girão, 293 – e os motivos pelo qual vem gerando tantas divergências de opiniões. Por fim, seria interessante, também, uma pesquisa mais aprofundada sobre as técnicas de reuso de edificações, utilizadas comumente nos países da Europa (em especial, na Holanda), bem como a legislação que incentiva a adoção dessa prática.

REFERÊNCIAS

- AGÊNCIA DN. **Residencial Iracema**. Fortaleza, 2015. Altura: 533 pixels. Largura: 800 pixels. 646 KB. Formato JPG. Disponível em: <<http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/editorias/metro/online/moradores-promovem-ato-pelo-tombamento-do-residencial-iracema-1.1369368>>. Acesso em: 11 out. 2018.
- AMORIM, L. Revista Exame. **Construção civil vive crise sem precedentes no Brasil**. São Paulo, 2015. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/revista-exame/a-crise-e-a-crise-da-construcao/>>. Acesso em: 15 out. 2018.
- ARBEX, A. **Bairros verticais**. Estadão. São Paulo, 30 ago. 2017. São Paulo. Disponível em: <<https://sao-paulo.estadao.com.br/blogs/vida-vertical/bairros-verticais/>>. Acesso em: 29 ago. 2018.
- BARROSO, P. H. M. **Verticalização residencial em Fortaleza**. 2015. 140 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.
- BERNARDES, C. **Verticalização é bom ou ruim para a cidade?**. Estadão. São Paulo, 22 jun. 2012. Economia e Negócios. Disponível em: <<https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,verticalizacao-e-bom-ou-ruim-para-a-cidade-imp-,889774>>. Acesso em: 29 ago. 2018.
- BM IMOBILIS. **Lançamento Excelsior**. Fortaleza. Altura: 1024 pixels. Largura: 723 pixels. 1,38 MB. Formato PNG. Disponível em: <<http://www.bmimobilis.com/lancamentos/excelsior/index.htm> >. Acesso em: 27 set. 2018.
- BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. Senado Federal, Brasília, DF, 5 out. 1998.
- _____. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Presidência da República, Brasília, DF, 10 jul. 2001.
- CABRAL, J. A. **Clássicos da arquitetura: Palácio da Abolição**. Fortaleza. Altura: 897 pixels. Largura: 1280 pixels. 351 KB. Formato JPG. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/01-148709/classicos-da-arquitetura-palacio-da-abolicao-slash-sergio-bernardes/52596af1e8e44e67bf0008b1-classicos-da-arquitetura-palacio-da-abolicao-slash-sergio-bernardes-foto>>. Acesso em: 29 mai. 2018.
- CAMARA, E. Visita Recife. **História do Recife: Do surgimento aos dias atuais**. Recife, 2015. Disponível em: <<http://visitarecife.com.br/historia-do-recife/>>. Acesso em: 28 set. 2018.
- CASTRO, J. L. **Contribuição de Adolfo Herbster à forma urbana da cidade da Fortaleza**. Revista do Instituto do Ceará, t. 108, p. 43-90, 1994. Disponível em: <<http://www.institutodoceara.org.br/revista/Rev-apresentacao/RevPorAno/1994/1994-ContribuicaoAdolfoHerbsteraaformaurbanadeFortaleza.pdf>>. Acesso em: 18 mai. 2018.

CAVALCANTE, M.G.; BARROSO, P.H.M. 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. **Anais...** Porto Alegre: ENANPARQ, 2016. Sessão S46-02. Disponível em: <<http://www.anparq.org.br/enanparq-IV.php>>. Acesso em: 5 abr. 2018.

CERVO, A. L.; BERVIAN, P. A.; DA SILVA, R. **Metodologia científica**. 6. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2007.

COSTA, A. D. L. **Análise bioclimática e investigação do conforto térmico em ambientes externos. Uma experiência no bairro de Petrópolis em Natal/RN**. Natal, RN, 2003. 179 p.: Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2003. p. 14-15.

DEITOS, P. URBE.ME. **O que realmente é especulação imobiliária?**. Porto Alegre, 2015. Disponível em: <<https://urbe.me/lab/o-que-realmente-e-especulacao-imobiliaria/>>. Acesso em: 21 mai. 2018.

DIÁRIO DO NORDESTE. **Cine teatro São Luiz**. Fortaleza, 2015. Altura: 465 pixels. Largura: 310 pixels. 85,2 KB. Formato JPG. Disponível em: <<http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/caderno-3/cine-teatro-sao-luiz-abre-para-o-publico-1.1313841>>. Acesso em: 5 abr. 2018.

DIOGENES, B. H. N. **A centralidade da Aldeota como expressão da dinâmica intra-urbana de Fortaleza**. São Paulo, 2005. 198 f.: Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

DIOGENES, B. H. N. **Dinâmicas Urbanas Recentes da Área Metropolitana de Fortaleza**. São Paulo, 2012. 360 p.: Tese (Doutorado Interinstitucional em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

ESTILOS ARQUITETÔNICOS. **Edifício Martinelli Vista Aérea – 1929**. São Paulo. Altura: 523 pixels. Largura: 768 pixels. 113 KB. Formato JPG. Disponível em: <<https://www.estilosarquiteticos.com.br/edificio-martinelli/>>. Acesso em: 28 ago. 2019.

FERRAZ, A. **Revisão do plano diretor traz desafios para Recife**. G1. Recife, 11 dez. 2016. Pernambuco. Disponível em: <<https://g1.globo.com/pernambuco/noticia/revisao-do-plano-diretor-traz-desafios-para-o-recife.ghtml>>. Acesso em: 29 set. 2018.

FONSECA, E. **Edifício Sul América**. Fortaleza, 2015. Altura: 468 pixels. Largura: 310 pixels. 80,4 KB. Formato JPG. Disponível em: <<http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/online/predio-no-centro-e-liberado-apos-visita-tecnica-da-defesa-civil-1.1368195>>. Acesso em: 5 abr. 2018.

FORTALEZA ANTIGA. **Visão da rua Guilherme Rocha com destaque para o recém inaugurado Excelsior Hotel, reinando único como o maior edifício da cidade**. Fortaleza, 2010. Altura: 773 pixels. Largura: 1203 pixels. 683 KB. Formato JPG. Disponível em: <<http://fortalezaantiga.blogspot.com/2010/02/>>. Acesso em: 18 mai. 2018.

FORTALEZA EM FOTOS. **Planta da Cidade de Fortaleza e Subúrbios, de Adolph Herbster, elaborada em 1875**. Fortaleza, 2012. Altura: 1564 pixels. Largura: 1600 pixels. 641 KB. Formato JPG. Disponível em: <<http://www.fortalezaemfotos.com.br/2012/09/adolfo-herbster-e-os-mapas-de-fortaleza.html>>. Acesso em: 18 mai. 2018.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Diretoria de Estatística e Informações. **Déficit habitacional no Brasil 2015**. Belo Horizonte, 2018. 78 p.

FROTA, B. **Palacete Plácido de Carvalho**. Fortaleza, 2009. Altura: 254 pixels. Largura: 400 pixels. 38,3 KB. Formato JPG. Disponível em: <<http://www.primeiracoluna.com.br/2009/07/historia-do-palacete-do-placido-por.html>>. Acesso em: 29 mai. 2018.

GALVÃO, B. “Sem título”. São José dos Campos, 2012. Altura: 431 pixels. Largura: 840 pixels. 99,1 KB. Formato JPG. Disponível em: <<http://chargesbruno.blogspot.com/2012/09/>>. Acesso em: 01 set. 2018.

GARCIA, F. Fortaleza em Fotos. **Hotel Esplanada vai sair de cena**. Fortaleza, 2014. Disponível em: <<http://www.fortalezaemfotos.com.br/2014/11/hotel-esplanada-vai-sair-de-cena.html>>. Acesso em: 27 mai. 2018.

GASPAR, P.; DE BRITO, J. **O ciclo de vida das construções**. Arquitectura e Vida, Lisboa, n. 42, p 98-103, out. 2003.

GLOBO. **Bairros na Zona Oeste do Rio crescem até 150% em uma década, diz IBGE**. G1. 1 jul. 2011. Brasil. Disponível em: <<http://g1.globo.com/brasil/noticia/2011/07/ibge-bairros-na-zona-oeste-do-rio-crescem-ate-150.html>>. Acesso em: 21 ago. 2011.

GOMES, M.P.A. **A especulação imobiliária como produtora de segregação sócio-espacial e obstáculo à efetivação do direito fundamental à moradia em Fortaleza**. Revista dos Estudantes da Faculdade de Direito da UFC, Fortaleza, a. 4, n. 9, jan./jul. 2010.

GOOGLE MAPS. *Street View*. **Fortaleza, Ceará**. 2012-2017. Disponível em: <<https://www.google.com.br/maps/>>. Acesso em: 27 set. 2018.

HABIB, R. Bruno. **Rio Antigo**. Rio de Janeiro. Altura: 332 pixels. Largura: 564 pixels. 46,7 KB. Formato JPG. Disponível em: <<https://br.pinterest.com/pin/3237030952120196/>>. Acesso em: 21 ago. 2018.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Brasileiro de 2010**. Rio de Janeiro, 2012.

LIMA, A. **São Carlos Condominium**. Fortaleza, 2017. Altura: 800 pixels. Largura: 572 pixels. 187 KB. Formato JPG. Disponível em: <<https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=2051844> >. Acesso em: 27 set. 2018.

LIMA, E. **Hotel Esplanada**. Fortaleza, 2013. Altura: 451 pixels. Largura: 300 pixels. 23,4 KB. Formato JPG. Disponível em: <<http://blogdoeliomar.com.br/2013/01/07/impasse-cria-hotel-fantasma-em-area-nobre-de-fortaleza/>>. Acesso em: 17 abr. 2018.

LOUCOS POR PRAIA. **Barra da Tijuca**. Rio de Janeiro, 2014. Altura: 438 pixels. Largura: 1074 pixels. 189 KB. Formato JPG. Disponível em: <<https://loucosporpraia.com.br/barra-da-tijuca-rio-de-janeiro>>. Acesso em: 21 ago. 2018.

LÜDERS, G. **Região da Avenida Paulista, em São Paulo: relatos de prédios evacuados**. São Paulo, 2018. Altura: 453 pixels. Largura: 680 pixels. 68,6 KB. Formato JPG. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/brasil/moradores-de-sp-e-brasilia-relatam-tremor-apos-terremoto-na-bolivia/>>. Acesso em: 28 ago. 2018.

MAIA, F. *CitiesToInspire*. **O exemplo da Holanda de reuso de espaços**. 2017. Disponível em: <<http://www.citiestoinspire.com.br/archi-urban/exemplo-holanda-reuso-de-espacos/>>. Acesso em: 31 out. 2018.

MELLO, J. **Verticalização em São Paulo: 1920-1950**. Captação: Lucas Campacci. Edição: Lucas Campacci e Ana Campos. Escola da cidade, 2014. (1h32m16s). Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=djUXJ4CsXwE>>. Acesso em: 29 ago. 2018.

NOBRE, L. Fortaleza Nobre. **Center Um – O primeiro shopping de Fortaleza**. Fortaleza, 2010. Disponível em: <<http://www.fortalezanobre.com.br/2010/03/center-um-o-primeiro-shopping-de.html>>. Acesso em: 26 mai. 2018.

_____. _____. **Edifício São Pedro – Antigo Iracema Plaza Hotel**. Fortaleza, 2009. Disponível em: <<http://www.fortalezanobre.com.br/2009/11/edificio-sao-pedro-antigo-iracema-plaza.html>>. Acesso em: 26 mai. 2018.

_____. _____. **Ex-Iracema Plaza Hotel, hoje edifício São Pedro, inaugurado em meados de 1951**. Fortaleza, 2009. Altura: 242 pixels. Largura: 400 pixels. 33,4 KB. Formato JPG. Disponível em: <<http://www.fortalezanobre.com.br/2009/11/edificio-sao-pedro-antigo-iracema-plaza.html>>. Acesso em: 26 mai. 2018.

_____. _____. **Palácio Plácido de Carvalho – Uma prova de amor!**. Fortaleza, 2012. Disponível em: <<http://www.fortalezanobre.com.br/2012/01/palacio-placido-de-carvalho-uma-prova.html>>. Acesso em: 29 mai. 2018.

NUNES, N. **Gestão Ambiental Urbana: Planejar Antes de Verticalizar. Considerações para o debate sobre a verticalização das cidades**. Revista Complexus. Instituto Superior de Engenharia Arquitetura e Design – CEUNSP, Salto, Ano 2, n. 3, p. 58-62, mai. 2011.

PENA, R. F. A. Brasil Escola. **Efeitos da especulação imobiliária nas cidades**. Disponível em: <<https://brasilecola.uol.com.br/geografia/efeitos-especulacao-imobiliaria-nas-cidades.htm>>. Acesso em 21 de mai. 2018.

POPULAÇÃO. **População Meireles – Fortaleza**. Disponível em: <http://populacao.net.br/populacao-meireles_fortaleza_ce.html>. Acesso em: 18 set. 2018.

PREFEITURA DE FORTALEZA. Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR). **Fortaleza em Mapas**. Fortaleza, 2018. Disponível em: <<http://mapas.fortaleza.ce.gov.br/#/>>. Acesso em: 18 set. 2018.

_____. **Lei complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009.** Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza e dá outras providências. Diário Oficial do Município [de Fortaleza], Poder Executivo, Fortaleza, CE, 13 mar. 2009.

_____. **Lei complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017.** Parcelamento, uso e ocupação do solo. Paço da Prefeitura Municipal de Fortaleza, Fortaleza, CE, 11 ago. 2017.

_____. **Lei ordinária nº 5122-A, de 23 de março de 1979, e complementares.** Dispõe sobre o parcelamento o uso e a ocupação do solo. Paço da Prefeitura Municipal de Fortaleza, Fortaleza, CE, 7 dez. 1978.

_____. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico (SDE). **Desenvolvimento humano, por bairro, em Fortaleza.** Fortaleza, 2014. Disponível em: <<https://pt.calameo.com/read/0032553521353dc27b3d9>>. Acesso em: 24 mai. 2018.

PREFEITURA DO RECIFE. **Lei ordinária nº 16.719, de 30 de novembro de 2001.** Cria a Área de Reestruturação Urbana - ARU, composta pelos bairros Derby, Espinheiro, Graças, Aflitos, Jaqueira, Parnamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro, Apipucos e parte do bairro Tamarineira, estabelece as condições de uso e ocupação do solo nessa área. Poder Executivo, Recife, PE, 29 dez. 2008.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO. **Lei complementar nº 47, de 01 de dezembro de 2000.** Proíbe a construção residencial ou comercial na orla marítima com gabarito capaz de projetar sombra sobre o areal e/ou calçadão. Poder Executivo, Rio de Janeiro, RJ, 13 set. 2001.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Lei nº 16.050, de 31 de jul. de 2014.** Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. Diário Oficial [da cidade de São Paulo], Poder Executivo, São Paulo, SP, 1 ago. 2014.

PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA O DESENVOLVIMENTO. PNUD Brasil. **Ranking IDH Global 2014.** 2015. Disponível em: <<http://www.br.undp.org/content/brazil/pt/home/idh0/rankings/idh-global.html>>. Acesso em: 29 mai. 2018.

RANGEL, J. SustentArqui. Ilhas de Calor: **O que são e quais estratégias para diminuir seus efeitos.** Rio de Janeiro, 10 abr. 2017. Disponível em: <<https://sustentarqui.com.br/dicas/o-que-sao-ilhas-de-calor/>>. Acesso em: 29 ago. 2018.

_____. **Ilhas de Calor.** Rio de Janeiro, 2017. Altura: 357 pixels. Largura: 624 pixels. 63,3 KB. Formato PNG. Disponível em: <<https://sustentarqui.com.br/dicas/o-que-sao-ilhas-de-calor/>>. Acesso em: 29 ago. 2018.

SABOYA, R. T. Urbanidades. **O que é especulação imobiliária?** Santa Catarina, 2008. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria/>>. Acesso em: 20 mai. 2018.

SETYDEIAS. **1996.** Fortaleza, 2008. Altura: 1024 pixels. Largura: 805 pixels. 176 KB. Formato JPG. Disponível em:

<http://www.setydeias.com.br/abc/index_arquivos/Fortaleza_arquivos/Beira_Mar_de_Fortaleza.htm>. Acesso em: 17 abr. 2018.

_____. **Primeira metade da década de 70**. Fortaleza, 2008. Altura: 600 pixels. Largura: 870 pixels. 87,5 KB. Formato JPG. Disponível em: <http://www.setydeias.com.br/abc/index_arquivos/Fortaleza_arquivos/Beira_Mar_de_Fortaleza.htm>. Acesso em: 17 abr. 2018.

SILVA, L. H. **A verticalização como fator de valorização do espaço urbano: o caso do bairro do Prado – Recife/PE**. Recife, 2008. 106 f.: Dissertação (Mestrado em Geografia), Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2008.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO CEARÁ (SINDUSCON/CE). Pesquisas. **Indicadores do Mercado Imobiliário da RMF – Preço médio do m²**. Fortaleza, 2018.

TAVARES, K. **Os cinco bairros mais caros do país estão na Zona Sul do Rio**. O Globo. Rio de Janeiro, 26 fev. 2013. Economia. Disponível em: <<https://oglobo.globo.com/economia/imoveis/os-cinco-bairros-mais-caros-do-pais-estao-na-zona-sul-do-rio-7677088>>. Acesso em: 21 ago. 2018.

VALENTE, L. R. S.; EDUARDO, J. P. A. O processo de verticalização de Copacabana, Rio de Janeiro. *In*: Congresso Brasileiro de Geógrafos, 7., 2014, Vitória. **Anais...** Vitória: CBG, 2014. ISBN: 978-85-98539-04-1. Disponível em: <<http://www.cbg2014.agb.org.br/>>. Acesso em: 22 ago. 2018.

VILLAÇA, F. Efeitos do espaço sobre o social na Metrópole Brasileira. *In*: Encontro Nacional da ANPUR, 7., Recife. **Anais...** Recife: ANPUR, 1997. p. 1375 – 1385.

APÊNDICE A – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DEMOLIDOS NOS ÚLTIMOS DEZ ANOS NO BAIRRO MEIRELES: ED. HUMBERTO FONTENELE

NOME	EDIFÍCIO ANTIGO Ed. Humberto Fontenele	EDIFÍCIO NOVO Humberto Fontenele Living
FOTO		
	Fonte: acervo do Google Maps (2012). Fonte: o Autor (2018).	
Nº PAVIMENTOS	4 pavimentos	20 pavimentos
ENDEREÇO: Rua Professor Dias da Rocha, 471		
IDADE APARENTE: 35 anos		
ANO APROXIMADO DE DEMOLIÇÃO: 2013		

Fonte: Elaborado pelo Autor.

APÊNDICE B – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DEMOLIDOS NOS ÚLTIMOS DEZ ANOS NO BAIRRO MEIRELES: COND. ED. CALIFÓRNIA/FLÓRIDA

NOME	EDIFÍCIO ANTIGO	EDIFÍCIO NOVO
	Cond. Ed. Califórnia/Flórida	Central de vendas EngExata
FOTO		
	Fonte: acervo do Google Maps (2012). Fonte: acervo do Google Maps (2017).	
Nº PAVIMENTOS	3 pavimentos	-
ENDEREÇO: Av. Antônio Justa, 2736		
IDADE APARENTE: 45 anos		
ANO APROXIMADO DE DEMOLIÇÃO: 2013 - 2014		

Fonte: Elaborado pelo Autor.

APÊNDICE C – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DEMOLIDOS NOS ÚLTIMOS DEZ ANOS NO BAIRRO MEIRELES: ED. CIBELE

NOME	EDIFÍCIO ANTIGO Ed. Cibele	EDIFÍCIO NOVO -
FOTO		
	Fonte: acervo do Google Maps (2012). Fonte: o Autor (2018).	
Nº PAVIMENTOS	3 pavimentos	-
ENDEREÇO: Av. Abolição, 2630		
IDADE APARENTE: 45 anos		
ANO APROXIMADO DE DEMOLIÇÃO: 2013 - 2014		

Fonte: Elaborado pelo Autor.

APÊNDICE D – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DEMOLIDOS NOS ÚLTIMOS DEZ ANOS NO BAIRRO MEIRELES: ED. MORADA DO SOL NASCENTE

NOME	EDIFÍCIO ANTIGO Ed. Morada do Sol Nascente	EDIFÍCIO NOVO Cond. Ed. Mirador
FOTO		
	Fonte: acervo do Google Maps (2012)	Fonte: o Autor (2018).
Nº PAVIMENTOS	3 pavimentos	15 pavimentos
ENDEREÇO: Rua Juazeiro do Norte, 388 / Rua José Napoleão, 233		
IDADE APARENTE: 35 anos		
ANO APROXIMADO DE DEMOLIÇÃO: 2013 - 2015		

Fonte: Elaborado pelo Autor.

APÊNDICE E – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DEMOLIDOS NOS ÚLTIMOS DEZ ANOS NO BAIRRO MEIRELES: ED. ROSECLAIR VIDAL BEZERRA

NOME	EDIFÍCIO ANTIGO Ed. Roseclair Vidal Bezerra	EDIFÍCIO NOVO Cond. Solar Vidal Bezerra
FOTO		
	Fonte: acervo do Google Maps (2012)	Fonte: o Autor (2018).
Nº PAVIMENTOS	7 pavimentos	25 pavimentos
ENDEREÇO: Av. Monsenhor Tabosa, 1650		
IDADE APARENTE: 35 anos		
ANO APROXIMADO DE DEMOLIÇÃO: 2014		

Fonte: Elaborado pelo Autor.

APÊNDICE F – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DEMOLIDOS NOS ÚLTIMOS DEZ ANOS NO BAIRRO MEIRELES: CONJUNTO DE ED. DA FAMÍLIA JEREISSATI

NOME	EDIFÍCIO ANTIGO	EDIFÍCIO NOVO
	Conj. de edificios Jereissati	São Carlos Condomínio
FOTO		
	Fonte: acervo do Google Maps (2017)	Fonte: Lima, A. (2017).
Nº PAVIMENTOS	2 pavimentos	36 pavimentos
ENDEREÇO: Av. Monsenhor Tabosa, 1521		
IDADE APARENTE: 55 anos		
ANO APROXIMADO DE DEMOLIÇÃO: 2017		

Fonte: Elaborado pelo Autor.

APÊNDICE G – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DEMOLIDOS NOS ÚLTIMOS DEZ ANOS NO BAIRRO MEIRELES: ED. VERSAILLES

NOME	EDIFÍCIO ANTIGO Ed. Versailles	EDIFÍCIO NOVO Ed. Excelsior
FOTO		
	Fonte: acervo do Google Maps (2016)	Fonte: BM Imobilis (s/d)
Nº PAVIMENTOS	8 pavimentos	28 pavimentos
ENDEREÇO: Rua Ana Bilhar, 88		
IDADE APARENTE: 35 anos		
ANO APROXIMADO DE DEMOLIÇÃO: 2018		

Fonte: Elaborado pelo Autor.

APÊNDICE H – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DEMOLIDOS NOS ÚLTIMOS DEZ ANOS NO BAIRRO MEIRELES: ED. JUREMA

NOME	EDIFÍCIO ANTIGO Ed. Jurema	EDIFÍCIO NOVO -
FOTO		
	Fonte: acervo do Google Maps (2017). Fonte: o Autor (2018).	
Nº PAVIMENTOS	3 pavimentos	-
ENDEREÇO: Av. Antônio Justa, 2778		
IDADE APARENTE: 45 anos		
ANO APROXIMADO DE DEMOLIÇÃO: 2018		

Fonte: Elaborado pelo Autor.

APÊNDICE I – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DEMOLIDOS NOS ÚLTIMOS DEZ ANOS NO BAIRRO MEIRELES: ED. JARAGUÁ

NOME	EDIFÍCIO ANTIGO	EDIFÍCIO NOVO
	Ed. Jaraguá	-
FOTO		
	Fonte: acervo do Google Maps (2017).	Fonte: o Autor (2018).
Nº PAVIMENTOS	3 pavimentos	-
ENDEREÇO: Rua Barbosa de Freitas, 100		
IDADE APARENTE: 45 anos		
ANO APROXIMADO DE DEMOLIÇÃO: 2018		

Fonte: Elaborado pelo Autor.

**APÊNDICE J – LISTA DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DE ATÉ QUATRO
PAVIMENTOS REMANESCENTES NO BAIRRO MEIRELES**

COD.	NOME	ENDEREÇO
1	Ed. Água Marinha	Av. Abolição, 1888
2	-	Av. Abolição, 2000
3	Ed. Regente	Av. Abolição, 3235
4	Cond. Ed. Genipo Fernandes	Av. Antônio Justa, 2846
5	Ed. Angelina	Av. Antônio Justa, 2900
6	Ed. Ângela	Av. Antônio Justa, 2940
7	Ed. Kátia	Av. Antônio Justa, 2950
8	Ed. Scorpius	Av. Antônio Justa, 2970
9	Ed. Aquarius	Av. Antônio Justa, 2980
10	Ed. Capricornius	Av. Antônio Justa, 2990
11	Ed. Berma	Av. Antônio Justa, 3430
12	Ed. João Victor	Av. Antônio Justa, 3450
13	Ed. Lucia	Av. Desembargador Moreira, 110
14	Ed. Nadja	Av. Desembargador Moreira, 120
15	Ed. Fenícia	Av. Desembargador Moreira, 180
16	Ed. Pampulha	Av. Desembargador Moreira, 234
17	Ed. Anhuska	Av. Historiador Raimundo Girão, 1337
18	Ed. Mariana	Av. Monsenhor Tabosa, 1050
19	Cond. Ed. Pelicano/Albatroz	Av. Monsenhor Tabosa, 1137
20	Cond. Ed. Gaivota/Flamingo	Av. Monsenhor Tabosa, 1191
21	Cond. Ed. São José	Av. Monsenhor Tabosa, 1512
22	Ed. San Remo	Av. Monsenhor Tabosa, 1580
23	Ed. Roger	Av. Senador Virgílio Távora, 200
24	-	Rua Amauri Pio, 99
25	Ed. Topázio	Rua Ana Bilhar, 355
26	Cond. Ed. Bernard Tapie	Rua Ana Bilhar, 365
27	Ed. Saint Tropez	Rua Ana Bilhar, 527
28	Ed. Urano	Rua Ana Bilhar, 541
29	Ed. Santa Isabel	Rua Antonele Bezerra, 273
30	-	Rua Antonele Bezerra, 319
31	Residencial Iracema	Rua Antônio Augusto, 185
32	Ed. Gladys	Rua Antônio Augusto, 505
33	Ed. Reis Magos	Rua Antônio Lima, 218
34	Ed. Santa Clara	Rua Antônio Lima, 325
35	Ed. Búzios	Rua Barão de Aracati, 391
36	Cond. Ed. Sol do Atlântico	Rua Barão de Aracati, 441
37	Ed. Lucas	Rua Barão de Aracati, 495
38	Ed. Nice	Rua Barbosa de Freitas, 149
39	Cond. Ed. Maria Cecília	Rua Carlos Vasconcelos, 408
40	Ed. Marcela	Rua Coronel Linhares, 329
41	Cond. Moreira da Rocha	Rua Deputado Moreira da Rocha, 290
42	Cond. José Oliveira e Silva	Rua Deputado Moreira da Rocha, 331
43	Ed. Abolição	Rua Deputado Moreira da Rocha, 1173
44	Ed. Sophia Marinho	Rua Dr. Tomaz Pompeu, 261
45	Ed. Ana Maria	Rua Frei Mansueto, 152

**APÊNDICE J – LISTA DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DE ATÉ QUATRO
PAVIMENTOS REMANESCENTES NO BAIRRO MEIRELES (conclusão)**

COD.	NOME	ENDEREÇO
46	Ed. Santa Helena	Rua Idelfonso Albano, 315
47	Cond. Ed. Sagitário	Rua Idelfonso Albano, 483
48	Ed. Valquiria	Rua Idelfonso Albano, 863
49	Ed. Maratona	Rua Joaquim Alves, 339
50	Ed. Vertente	Rua José Agostinho, 157
51	Cond. Ed. Miramar	Rua José Napoleão, 153
52	Ed. Edson Seabra IV	Rua José Napoleão, 160
53	Cond. Ed. Romé	Rua José Napoleão, 255
54	Ed. Torres	Rua José Napoleão, 303
55	-	Rua José Vilar, 375
56	Ed. Maize	Rua José Vilar, 640
57	Ed. Barbacena	Rua Juazeiro do Norte, 181
58	Ed. Seixas	Rua Júlio Ibiapina, 89
59	Ed. Paulo Jatahy	Rua Leonardo Mota, 293
60	Ed. Cel Camara	Rua Monsenhor Bruno, 581
61	Ed. Carlos Eduardo	Rua Monsenhor Bruno, 689
62	Ed. Sevilla	Rua Monsenhor Bruno, 710
63	Ed. Brisa do Mar	Rua Nunes Valente, 125
64	Ed. Wellington	Rua Paula Barros, 277
65	Ed. Renato	Rua Paula Barros, 287
66	Ed. Lana	Rua Paula Barros, 317
67	Ed. Stella Maris	Rua Paula Barros, 330
68	Ed. Yayá Rosa	Rua Paula Barros, 337
69	Cond. Ed. Geneve	Rua Pereira Valente, 1287
70	Ed. Jr. Costa	Rua Prof. Dias da Rocha, 70
71	Ed. Mônaco	Rua Prof. Dias da Rocha, 100
72	-	Rua Prof. Dias da Rocha, 190
73	Cond. Gênova/Veneza	Rua Prof. Dias da Rocha, 482
74	Ed. Emídia	Rua República do Líbano, 311
75	Ed. Ana Carolina	Rua República do Líbano, 321
76	Ed. N.S de Fátima	Rua Silva Jatahy, 283
77	Ed. Martha	Rua Silva Jatahy, 765
78	Ed. Silvia	Rua Silva Jatahy, 1055
79	Cond. Maison Imperial	Rua Silva Jatahy, 1185
80	Ed. Queops Quefren Miqueiros	Rua Silva Jatahy, 1294
81	Ed. Delmar	Rua Silva Jatahy, 1300
82	Ed. Adelina	Rua Silva Jatahy, 1326
83	Ed. Las Palmas	Rua Silva Jatahy, 1350
84	Ed. Classic	Rua Silva Jatahy, 1369
85	Ed. Orpro Sky	Rua Silva Jatahy, 1377
86	Ed. Santa Luzia	Rua Tenente Benévolo, 920
87	Ed. Dom Miguel	Rua Tenente Benévolo, 1082
88	Ed. Maria Excelsa	Rua Vicente Leite, 20
89	Cond. Ed. Zurique	Rua Vicente Leite, 433

Fonte: Elaborado pelo Autor.