



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS**  
**DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA**

**SAMUEL FRANCO MARQUES LEÃO**

**MORADIA E PATRIMÔNIO: O PAPEL DO TOMBAMENTO NA LUTA SOCIAL DOS  
MORADORES DA VILA VICENTINA**

**FORTALEZA**  
**2025**

SAMUEL FRANCO MARQUES LEÃO

MORADIA E PATRIMÔNIO: O PAPEL DO TOMBAMENTO NA LUTA SOCIAL DOS  
MORADORES DA VILA VICENTINA

Trabalho para conclusão de curso  
apresentado ao Curso de Graduação em  
Geografia do Centro de Ciências e  
Tecnologias da Universidade Federal do  
Ceará, como requisito parcial à obtenção  
do grau de Licenciado em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Dirceu Rogério  
Cadena de Melo Filho.

FORTALEZA

2025

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação  
Universidade Federal do Ceará  
Sistema de Bibliotecas

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

---

L478m Leão, Samuel Franco Marques.

Moradia e patrimônio : o papel do tombamento na luta social dos moradores da Vila  
Vicentina / Samuel Franco Marques Leão. – 2025.  
42 f. : il. color.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Centro  
de Ciências, Curso de Geografia, Fortaleza, 2025.

Orientação: Prof. Dr. Dirceu Rogério Cadena de Melo Filho.

1. Patrimônio cultural. 2. Tombamento. 3. Vila Vicentina. I. Título.

CDD 910

---

SAMUEL FRANCO MARQUES LEÃO

MORADIA E PATRIMÔNIO: O PAPEL DO TOMBAMENTO NA LUTA SOCIAL DOS  
MORADORES DA VILA VICENTINA

Trabalho para conclusão de curso  
apresentado ao Curso de Graduação em  
Geografia do Centro de Ciências e  
Tecnologias da Universidade Federal do  
Ceará, como requisito parcial à obtenção  
do grau de Licenciado em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Dirceu Rogério  
Cadena de Melo Filho.

Aprovada em: xx/xx/xxxx.

BANCA EXAMINADORA

---

Prof. Dr. Dirceu Rogério Cadena de Melo Filho (Orientador)  
Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Yan de Abreu Gomes de Vasconcelos  
Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Álida Santos de Sousa  
Universidade Federal do Ceará (UFC)

A Deus.

Aos meus pais, família e amigos.

## **AGRADECIMENTOS**

Este foi um trabalho que demandou longos anos para sua conclusão por diversos motivos. Durante esse processo, recebi apoio de diversas pessoas que colaboraram de forma essencial para que o mesmo fosse finalizado. Portanto, devo muitos agradecimentos.

A princípio, agradeço ao universo e a todas as forças espirituais que nos cercam que me deram sabedoria e paciência para que eu conseguisse suportar os percalços que a produção desse trabalho me apresentou.

À minha família, na figura da minha mãe, Rosana Cristina Franco Xavier, fundamental na minha formação enquanto cidadão, filho e estudante. Tudo o que sou e conquistei ao longo desses anos devo à ela e ao seu incansável esforço para me dar um lar seguro em que eu pudesse me desenvolver da forma mais saudável possível. Obrigado, mãe, nós conseguimos. Seu filho vai se formar na Universidade Federal do Ceará. Amo a senhora para todo o sempre.

A meu pai, Gilberto Marques Leão, por seu apoio e amor incondicional e anos de trabalho exaustivo para me proporcionar as melhores condições possíveis, me dando a possibilidade de sonhar com objetivos de vida que ele mesmo não pôde experimentar na sua juventude. Valeu, “véi”. O senhor é o meu grande herói.

Ao meu irmão, Albérico da Silva Távora Júnior, por ser o meu melhor amigo e um dos meus principais espelhos e me servir de inspiração como homem íntegro e correto ao longo dos meus 24 anos de vida.

Ao Prof. Dr. Dirceu Rogério Cadena de Melo Filho, pela sua orientação colaborativa, paciente e compreensiva. Sua contribuição e paciência ao longo do processo de criação desse trabalho foi de extrema importância. Foi um tempo de aprendizado que levarei para toda a vida.

Ao meu grande amigo João Lucas, por toda a ajuda durante o processo de pesquisa de levantamento bibliográfico e revisional sobre Fortaleza.

Meus melhores amigos de infância, Thalyson Bezerra e Jhonatan Santos, que tiveram uma participação fundamental na minha formação enquanto cidadão e que contribuíram para que eu tivesse o desejo de ingressar em uma universidade pública enquanto era adolescente.

A minha grande amiga Juliana Azevedo, que foi parte integral da minha graduação, caminhando ao meu lado desde o princípio, sempre com seu apoio

incondicional e uma amizade inabalável que me deu forças em diversos momentos para suportar todo esse processo.

E aos meus amigos, ou melhor, irmãos, que o curso de Geografia me deu o privilégio da convivência. Fernando Lopes, Italo Carvalho, Kildere Maia, Breno Costa, Moisés Rodrigues, Victor Lima, João Pedro Freitas, José Luiz e Ezequiel Oliveira. Afirmo que nada disso faria sentido se não fosse pela jornada ao lado de cada um de vocês. Todos os nossos momentos compartilhados juntos estarão para sempre em meu coração. Eu amo vocês, meus irmãos.

“Moradia não é projeto eleitoral, é questão de vida” (Boulos, 2020, São Paulo).



## RESUMO

O presente trabalho propõe-se a analisar a problemática dos moradores da Vila Vicentina da Estância em sua disputa judicial para tornar a Vila um patrimônio da cidade de Fortaleza, perante a possibilidade de demolição da Vila para dar lugar a grandes empreendimentos no bairro Dionísio Torres. Tem-se como objetivo compreender como os moradores estão utilizando a ferramenta do tombamento de um bem material para lutar pelo seu acesso à moradia digna. A análise é fundamentada em uma revisão bibliográfica, análise de documentação legal e leitura de reportagens que abordem a questão da Vila Vicentina. Utilizou-se uma metodologia qualitativa, de caráter descritivo. Os resultados nos mostraram como o processo de tornar um bem patrimônio cultural e a prática de tombá-lo pode ser usado não somente para resguardar uma parte da história do local, mas também como uma ferramenta catalisadora de uma sociedade mais inclusiva, através da luta pelo direito à moradia.

**Palavras-chave:** patrimônio cultural; tombamento; Vila Vicentina.

## **ABSTRACT**

This paper aims to analyze the issue faced by the residents of Vila Vicentina da Estância in their legal battle to turn the village into a heritage site of the city of Fortaleza, in light of the possibility of its demolition to make way for large developments in the Dionísio Torres neighborhood. The objective is to understand how the residents are using the tool of heritage preservation to fight for their access to dignified housing. The analysis is based on a literature review, analysis of legal documents, and examination of news articles addressing the issue of Vila Vicentina. A qualitative, descriptive methodology was employed. The results show how the process of designating a cultural heritage site and the practice of preserving it can be used not only to safeguard a part of the local history but also as a catalyst for a more inclusive society through the struggle for the right to housing.

**Keywords:** cultural heritage; heritage protection; Vila Vicentina.

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1</b>	– Mapa de 2025 do bairro Dionísio Torres, Fortaleza, Ceará	28
<b>Figura 2</b>	– Mapa de 2025 da localização da Vila Vicentina da Estância, Fortaleza, Ceará	29

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

<b>ABNT</b> .....	Associação Brasileira de Normas Técnicas
<b>CF</b> .....	Constituição Federal
<b>CONDEPHAAT</b> .....	Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo
<b>CONPRESP</b> .....	Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo
<b>COMPHIC</b> .....	Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Ciência e a Cultura
<b>IBGE</b> .....	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
<b>IPHAN</b> .....	Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
<b>NBR</b> .....	Norma Brasileira Regulamentar
<b>ONU</b> .....	Organização das Nações Unidas
<b>SECULT</b> .....	Secretaria de Cultura do Estado do Ceará
<b>SER 2</b> .....	Secretaria Regional 2
<b>TV</b> .....	Televisão
<b>UECE</b> .....	Universidade Estadual do Ceará
<b>UFC</b> .....	Universidade Federal do Ceará Histórico-Cultural
<b>UNESCO</b> .....	Organização das Nações Unidas para a Educação,
<b>ZEIS</b> .....	Zona Especial de Interesse Social

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>14</b>
<b>2</b>	<b>FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA-METODOLÓGICA.....</b>	<b>15</b>
2.1	O TOMBAMENTO COMO ATO DE RESISTÊNCIA.....	18
2.2	PROCEDIMENTOS DA PESQUISA.....	21
<b>3</b>	<b>LEGISLAÇÃO DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA SOBRE PATRIMÔNIO.....</b>	<b>23</b>
<b>4</b>	<b>CONTEXTUALIZAÇÃO DA CIDADE DE FORTALEZA, DO BAIRRO DIONÍSIO TORRES E DA VILA VICENTINA.....</b>	<b>26</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>32</b>
	REFERÊNCIAS .....	35
	ANEXO A – Lei Ordinária nº 9.347, de 11 de Março de 2008.....	38
	ANEXO B – Lei Ordinária nº 8.023, de 20 de Junho de 1997.....	39
	ANEXO C – Lei nº 10.257, DE 10 de Julho de 2001.....	41

## 1 INTRODUÇÃO

O direito à moradia é previsto no artigo 6º da Constituição Federal do Brasil de 1988 e na Declaração Universal dos Direitos Humanos, de 1948. Sendo um dos princípios básicos da dignidade da vida humana que acaba enfrentando alguns obstáculos referentes ao avanço da sociedade pautada pelo capitalismo financeiro.

Tal direito, como nos elucida Viana (2000), “traduz uma necessidade primária do homem, condição indispensável para uma vida digna (...)”. A partir dessa fala, podemos tomar como base que o direito a uma morada é o princípio fundamental do entendimento do ser humano enquanto ser. Para qualquer atividade em sociedade que um cidadão venha a realizar, há a necessidade uma moradia fixa para fins comprobatórios.

A cidade de Fortaleza, a quarta maior cidade do Brasil de acordo com o Censo Demográfico de 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), apresenta um quadro complexo em relação à moradia urbana, relacionada a sua intensa urbanização especialmente a partir da segunda metade do século XX.

Nesse contexto, a Vila Vicentina localiza-se em um bairro de área nobre da capital cearense chamado Dionísio Torres. O mesmo caracteriza-se pela presença de diversos prédios, infraestrutura de qualidade e espaços sociais importantes da capital cearense, configurando-se como um bairro de média e alta renda. Sua localização, próximo a diversos bairros que também possuem uma elevada relevância socioeconômica na cidade, como Meireles e Aldeota, o inserem na dinâmica do intenso mercado imobiliário fortalezense.

De acordo com Rocha (2021), o que hoje é a Vila Vicentina, antes pertencia ao empresário e farmacêutico Dionísio Torres, onde o mesmo denominou aquela área de Estância. O mesmo adquire tais posses dos herdeiros do Barão de Aquiraz, que era quem possuía o controle sobre aquelas terras. Durante um período de crescimento de Fortaleza para a região leste, Dionísio Torres doa uma parte de suas terras a uma instituição religiosa filantrópica, a Sociedade São Vicente de Paulo, que, posteriormente, viria a se tornar a Vila Vicentina da Estância, que abrigava viúvas, idosos e pessoas que estavam a margem do processo de urbanização de Fortaleza.

Toda a paisagem do bairro Dionísio Torres contrasta com a Vila Vicentina, uma pequena vila de moradores que data de 1938 e configura-se como uma rara exceção em meio às grandes estruturas altamente urbanizadas, tecnológicas e modernas que compõem o espaço urbano da região.

A área da Vila, há alguns anos, foi adquirida por uma imobiliária e, em 2016, houve o primeiro episódio de demolição visando a construção de torres residenciais. Assim, o direito à moradia de um grupo de moradores torna-se ameaçado, em função das ações dos agentes imobiliários. Diante dessas ameaças, as famílias que vivem na Vila Vicentina formaram um grupo de resistência para garantir a permanência no lugar. Dentre as diversas ações empreendidas por esse movimento, destacam-se o reconhecimento da área como ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), e o tombamento da Vila.

O presente trabalho tem como objetivo explicitar como os moradores, através do pedido de tombamento junto a Prefeitura de Fortaleza, utilizam-se de tal estratégia para garantirem o seu direito ao acesso à moradia. Aliado a isso, tem como objetivos específicos a) compreender o processo de formação da Vila Vincentina da Estância; b) analisar a política de patrimônio na cidade de Fortaleza; c) discutir como a prática de tombamento pode ser aplicada como forma de luta social. A pesquisa se baseará em dados recentes e estudos de caso, a fim de contribuir para o estudo da prática do tombamento como catalisador de uma sociedade mais igualitária.

## **2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA-METODOLÓGICA**

O direito à moradia está previsto na atual Constituição Federal Brasileira, 1988, e na Declaração Universal dos Direitos Humanos, de 1948. Como nos elucida Rolnik (2009), a moradia exerce um papel extremamente importante na consolidação do ser humano enquanto cidadão, sendo de interesse de todos os membros de uma sociedade. Entretanto, de acordo com dados da Síntese de Indicadores Sociais de 2020: um a cada cinco brasileiros mora em habitação precária. Isso nos permite concluir que apesar de ser há 36 anos um direito inviolável presente na Constituição de 1988, ainda não atingimos o acesso à moradia digna para toda a população.

Essa parcela da população sem acesso a uma moradia não somente

mantém-se excluída do direito à habitação, mas também de uma de uma série de fatores imprescindíveis para a vida humana: como lazer, cultura, etc. Rolnik (2009) nos traz alguns elementos que contribuem para esse acesso restrito a uma habitação adequada, como o aumento dos preços e a falta de acesso à terra. Ao fim de seu artigo, também podemos notar o papel que os despejos forçados exercem no sentido de contribuir para a exclusão e não ampliação do acesso a tal direito.

A formação das vilas de moradores exerceram um papel fundamental no processo de urbanização no Brasil, especialmente em grandes cidades que contaram com um crescimento desordenado, como é o caso de Fortaleza, representando um fator de inclusão social de uma parcela da população que não tinha condição financeira de participar do mercado imobiliário que crescia exponencialmente, aliado ao crescimento urbano desordenado das cidades.

Ribeiro (2019) nos afirma que as vilas são uma resposta à falta de planejamento urbano, compostas geralmente por famílias de baixa renda. Apesar de serem caracterizados como espaços de baixa infraestrutura, as vilas também destacavam-se pela sua organização comunitária e a presença de redes de apoio que ajudavam a suprir as deficiências do Estado, redes essas, em muitas vezes, relacionadas a viés religiosos, como é o caso da Vila Vicentina da Estância.

Gomes (2017) destaca também como as vilas são locais de resistência, com suas práticas autossuficientes que contribuem para o fortalecimento das identidades locais, como é o caso que vem atravessando a Vila Vicentina no atual contexto.

Trazendo o contexto histórico da questão da habitação no Brasil, Osório (2003) nos elucida que até o período de intensa industrialização do país, a produção de moradias era responsabilidade do setor privado, fator que altera-se em virtude do desenvolvimento urbano causado pela industrialização, fazendo com que o Estado investisse em infraestrutura urbana e regional.

Para o autor, durante a fase do primeiro governo de Getúlio Vargas, surgem no Brasil os primeiros conjuntos habitacionais para determinadas categorias profissionais. É válido ressaltar que o período de fundação da Vila Vicentina também data da década de 1930.

Ademais, Osório (2003) nos afirma que: “A urbanização brasileira nasceu marcada por reformas urbanas, por obras de saneamento e embelezamento que expulsaram os pobres para as periferias como solução para eliminar epidemias e



higienizar os espaços. (...).” Esse padrão de urbanização, aplicado nas grandes capitais brasileiras que estavam sendo afetadas pelo rápido crescimento da população, contribuiu para o processo de favelização, assim, essa população expulsa para a periferia passou a residir em zonas que não recebem a devida atenção do poder público, resultando em diversas moradias precárias, com falta de direitos básicos.

Kerstenetzky (2013) aponta que moradias inadequadas, baixa escolaridade são alguns dos fatores que nos fazem prever um limite para o progresso da chamada classe média no âmbito social. A partir desse excerto, podemos tomar como base que a moradia digna e adequada faz-se como um dos pilares do desenvolvimento social de uma sociedade ou de uma classe social específica.

Ao tratar do tema da moradia, deve-se citar a atuação dos movimentos sociais como um catalisador na luta por acesso de uma população marginalizada pelo poder público que não está inserida no processo de habitação das cidades. No livro “Movimentos sociais e lutas pela moradia.” de 1991, Maria Gohn nos explicita que o Brasil vivenciou um momento de nascimento ou renascimento de diversos movimentos sociais, dentre eles, o de luta pela moradia. Criando uma espécie de linha do tempo, a autora nos faz entender que a década de 1970 marca-se pelo surgimento desses movimentos, já a partir da década de 1980 tais movimentos viram-se fortalecidos e mais organizados. Antes marcados por reivindicações isoladas, agora já encontrado como uma demanda popular organizada e agregada.

Esta obra também ressalta como a Igreja Católica atuou e foi importante, principalmente na formação de determinadas lutas sociais. A autora cita o movimento dos favelados, exemplificando com a criação dos programas das Pastorais das Favelas, que, dentre diversos objetivos, visava reconhecer a importância das favelas enquanto espaços sociais que concentravam uma parte significativa da mão de obra das cidades, trabalhando a partir desse pressuposto com a ideia de políticas públicas para a reurbanização das favelas, dotando as mesmas de infraestrutura básica, e não com o processo de desfavelização e extirpação das favelas nas cidades.

No momento contemporâneo, os movimentos sociais de luta por moradia têm utilizado diversos instrumentos para reivindicar o direito garantido pela Constituição. Ocupações de prédios abandonados, passeatas, fortalecimento de

candidaturas para cargos políticos, entre outros, tornaram-se comuns nas metrópoles Brasileiras. Recentemente, esses movimentos recorrem ao tombamento de edificações para evitar suas remoções, transformando esse dispositivo em um recurso político.

## **2.1 O TOMBAMENTO COMO ATO DE RESISTÊNCIA**

Faz-se necessário realizar uma discussão acerca do conceito e da ideia de patrimônio. De acordo com Grammont (2006), os princípios e as instituições de conservação consolidaram-se na França, durante o século XIX, com o objetivo de impedir o vandalismo que acompanhou o país no seu então passado recente. Entretanto, ao longo do texto, a mesma nos elucida que, apesar de surgir na França, seria a Itália a primeira nação a pensar na proteção dos seus monumentos.

Pode-se notar que, a princípio, as ideias de patrimônio estavam interligadas à proteção de monumentos históricos, que preservavam a história de um passado importante para uma nação, Estado, cidade ou região. Não é por acaso que a Itália tenha sido a primeira nação a pensar em proteger seus monumentos, tendo em vista a importância histórica das edificações romanas presentes na região. Mais adiante no mesmo texto, Grammont (2006) nos explica que o patrimônio era então definido como um “conjunto de edificações, objetos e documentos de valor artístico ou histórico.”

Já Ferreira (2006), ao fazer uma discussão sobre patrimônio e seus conceitos, nos traz a ideia de que quando falamos o termo “patrimônio”, indo além da questão jurídica, evocamos um sentido de permanência do passado, uma necessidade de proteger e guardar algo significativo no âmbito da identidade, do desaparecimento.

O termo patrimônio, em alguns de seus conceitos e definições que podem vir a ser utilizadas, vale-se também como um instrumento de luta social para evitar determinados apagamentos históricos que tornaram-se recorrentes na história contemporânea, sejam os ditos patrimônios históricos ou patrimônios culturais, por exemplo. Esses apagamentos podem acontecer de diversas maneiras diferentes: seja motivado por questões macropolíticas como guerras, ou ações de especulação imobiliária e gentrificação urbana, que contribuem para um cenário de mudança

social em determinadas localidades.

Complementando essa ideia apresentada anteriormente, citamos Dominique Poulot, ao afirmar que “a história do patrimônio é a história da construção do sentido de identidade e mais particularmente, dos imaginários de autenticidade que inspiram as políticas patrimoniais” (POULOT, 1996, p.36).

A prática do tombamento de determinados patrimônios faz-se essencial para sua preservação, seja ele material, arquitetônico ou cultural. É através do tombamento de um patrimônio que garantimos a manutenção de monumentos históricos ou práticas culturais que possuem elevada importância histórica e os preservamos para as futuras gerações.

O principal efeito da imposição do tombamento é conservar os bens materiais, coisas móveis ou imóveis que são reconhecidas como portadoras de valores culturais, nos elucida Rabello (2015)

Quando determinado bem é tombado, o proprietário de tal, o poder público, e a sociedade que convive com o mesmo passam a ter determinadas obrigações para manter a preservação do bem cultural.

É interessante notar que a preservação de bens culturais através do tombamento está respaldada na Constituição Federal de 1988, nos artigos 215 e 216, onde é estabelecido as bases dos direitos culturais como um direito coletivo difuso de todos, qual seja, direito coletivo difuso à preservação do patrimônio cultural para fruição pela sociedade brasileira.

Analisando do ponto de vista jurídico, o texto de Rabello (2015) nos explica que determinadas coisas são portadoras de valores culturais, e se tais valores culturais são direitos públicos coletivos, logo, devem ser preservadas para que esses direitos sejam usufruídos pelos titulares do direito, que no caso é a população. Assim sendo, a autora conclui no texto que “(...) o tombamento serve para preservar o direito coletivo público ao patrimônio cultural nacional, estadual ou municipal, do qual as coisas, públicas ou privadas, podem ser portadoras.” (RABELLO, 2015)

Ferreira de Assumpção Alves (2008) fez um esforço para que compreendamos a prática de tombamento a partir de determinada ótica: quando uma pessoa é proprietária de um bem de valor para a cultura do país, o Estado pode intervir e colocá-la sob um regime de tutela, no cumprimento do dever de proteção à cultura, evitando que o proprietário faça alterações ou até mesmo

destrua a coisa, levando em consideração que o bem tombado é de interesse social.

Ao longo do texto, Alves (2008) nos afirma também que, além do imóvel tombado, em caso se for um patrimônio arquitetônico, é interessante lembrar que a sua vizinhança também é afetada pelo ato do tombamento, para que o entorno não se descaracterize, preservando assim também o contexto do bem tombado.

De acordo com Sant'anna (2012), o tombamento é uma forma de reconhecimento público de um bem como parte integrante da história e cultura de uma determinada comunidade ou nação. Nessa linha de pensamento, podemos concluir que os patrimônios e bens tombados, sejam eles materiais ou imateriais, tiveram, ou ainda tem, uma relevância histórica e cultural imensa no que diz respeito a sociedade em que o mesmo está inserido, colaborando com o processo de identificação e formação histórica do local.

A prática do tombamento, ao garantir que determinado bem material, por exemplo, passe para uma tutela municipal, estadual ou federal, garante um determinado nível de preservação, como nos foi explicado anteriormente.

Seguindo essa linha de pensamento, podemos concluir que a prática de tombamento, além de conservar um patrimônio cultural, também pode vir a ser utilizado como uma ferramenta de resistência de diversos grupos sociais que sofrem ameaça de desaparecerem por ação do mercado imobiliário.

Podemos usar como exemplo um caso ocorrido no município de São Paulo, mais especificamente no bairro do Bixiga, no distrito de Bela Vista, envolvendo o Teatro Oficina.

De acordo com o trabalho de Cadena (2021), o bairro Bixiga carrega uma representação de um bairro italiano, e, portanto, com base nessa ideia de herança italiana, o distrito da Bela Vista passou a contar com determinados territórios protegidos pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental de São Paulo (CONPRESP), além de bens tombados no âmbito estadual pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT), e no âmbito federal pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

Nessa linha de pensamento, concluímos que diversas localidades dentro do distrito de Bela Vista passaram para além da tutela privada, e sim para uma localidade de interesse da sociedade como um todo em virtude da preservação do

seu conteúdo histórico, por representar uma região tipicamente italiana de São Paulo.

Entretanto, Cadena (2021) nos explica que, apesar desses aparatos de controle, o bairro do Bixiga continuou sendo um local de atração de investimentos por conta de sua localização privilegiada, entre duas áreas centrais da cidade, fazendo com o que o mesmo fosse alvo de diversos empreendimentos imobiliários.

Adiante no seu trabalho, o autor nos explicita sobre o conflito entre os representantes do Teatro Oficina, cuja sede é tombada pelo CONDEPHAAT desde 1983, pelo CONPRESP desde 1991 e IPHAN em 2010, e os representantes do Grupo Silvio Santos, onde os mesmos tinham a intenção de adquirir o imóvel, ainda nos anos 80, com o objetivo de demoli-lo para construir empreendimentos imobiliários. Todavia, um dos líderes do grupo, o ator e diretor José Celso Martínez, conhecido como Zé Celso, solicitou aos órgãos competentes o tombamento do imóvel, o que foi aceito em 1983.

No trabalho de Cadena (2021), é apontado que a estratégia utilizada para alcançar o tombamento do prédio foi a defesa da importância dos teatros de rua do bairro Bixiga para a arte brasileira, e não a sua valorização arquitetônica.

Levando em consideração o que foi explicitado anteriormente, concluímos que o tombamento é uma prática que extrapola a questão de resguardar e preservar determinados bens materiais ou imateriais por sua importância cultural e histórica, o ato do tombamento auxilia determinados grupos sociais a lutarem contra o seu apagamento frente uma sociedade pautada por frequentes especulações imobiliárias.

## **2.2. PROCEDIMENTOS DA PESQUISA**

O presente trabalho visa analisar e compreender as dinâmicas presentes entre a luta por moradia, o uso do tombamento como artifício social e as concepções de patrimônio presentes na sociedade, dentro do contexto da Vila Vicentina. Um estudo de caso faz-se fundamental para um entendimento detalhado e dentro do contexto necessário dos fatos aqui apresentados, nos oferecendo a possibilidade de um olhar para além do raso sobre a relação dos indivíduos com a moradia e patrimônio.

Este trabalho caracteriza-se como uma pesquisa exploratória e descritiva.

Produzido através de uma pesquisa bibliográfica e documental, ocorreu o levantamento bibliográfico no Repositório Institucional da UFC (Universidade Federal do Ceará), na biblioteca virtual, leitura de artigos e trabalhos no google acadêmico e scielo, e análise documental de legislações relacionadas ao patrimônio e a moradia, e também de preservação adotadas pelas administrações públicas. Após esse levantamento realizado previamente, deu-se início a redação do texto aqui encontrado, trazendo uma visão coesa dos conceitos propostos e apresentando a problemática do estudo de caso da Vila Vicentina.

Para tornar tal pesquisa possível, alguns questionamentos norteadores foram criados, a fim de facilitar o processo de embasamento textual, questionamentos como:

1. “O que é o direito à moradia?”
2. “Como a prática do tombamento pode ser utilizada como um artifício de luta social?”
3. Como a legislação de proteção do patrimônio de Fortaleza está organizada?
4. “Quais ações os moradores da Vila Vicentina estão tomando visando a nomeação da vila enquanto patrimônio da cidade de Fortaleza?”

Para responder a essas questões, iniciou-se a discussão acerca dos documentos que regem o direito à moradia no Brasil e no mundo, levantando diversas definições de diferentes autores, além de trazer a problemática das moradias inadequadas presentes no país. Em um segundo momento, é feita uma discussão sobre o conceito de patrimônio e como a sociedade, ao longo da história, lidou com o mesmo, além de trazer a diferenciação entre as duas categorias existentes de patrimônio e os desafios para a sua preservação. Após isso, adentramos no caso específico a ser abordado: Vila Vicentina. Antes, é dada uma contextualização do bairro em que a vila encontra-se e um breve histórico da mesma, para, então, abordar a situação do conflito no presente momento. Por fim, tratamos do movimento: Abrace a Vila Vicentina, que denuncia o que está acontecendo e tem como objetivo fortalecer a campanha em defesa do patrimônio histórico e pelo direito à moradia.

A pesquisa exploratória faz-se útil ao nos proporcionar uma visão preliminar do caso estudado, já que, antes de adentrarmos especificamente no caso da Vila Vicentina, temos toda uma explanação teórica dos principais conceitos que

embasam a luta dos moradores. E complementando, a descrição rica em detalhes da formação da cidade de Fortaleza, do bairro Dionísio Torres e da Vila Vicentina da Estância torna-se crucial para um entendimento das dinâmicas presentes no entorno da região e no contexto geral da situação.

### **3 LEGISLAÇÃO DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA SOBRE PATRIMÔNIO**

A preservação do patrimônio cultural de uma cidade, seja na forma de bens materiais ou imateriais, assume um papel relevante no desenvolvimento das cidades, pois resguarda locais ou práticas que representem a identidade local e a história da comunidade que ali habita. Fortaleza, enquanto capital do Ceará, apresenta um conjunto de legislações que tratam sobre a temática de patrimônio, como por exemplo a Lei Ordinária nº 9.347, de 11 de março de 2008, que dispõe sobre a proteção do patrimônio histórico-cultural e natural do município de Fortaleza, por meio do tombamento ou registro, e cria o Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico-Cultural (COMPHIC).

O COMPHIC é responsável pela apuração, análise e pelas decisões relacionadas a proteção do Patrimônio Cultural Fortalezense, além do tombamento de bens móveis e imóveis, o registro e reavaliação de registros de bens culturais de natureza imaterial, a aprovação última de documentos técnicos produzidos pelo poder público como os dossiês de registro, pareceres de aprovação de projetos de intervenção e instruções normativas de tombamento, contando com outras atribuições que visem a identificação, preservação e valorização dos patrimônios culturais de Fortaleza. De acordo com o site da Secretaria de Cultura de Fortaleza, as reuniões do conselho acontecem nas primeiras quartas-feiras de cada mês e são abertas ao público.

Conhecendo as atribuições do COMPHIC, entendemos que o pedido de tornar a Vila Vicentina um patrimônio de Fortaleza e o consequente tombamento da mesma passam pela aprovação do conselho. Ele é formado por atores de diversos setores da sociedade, tendo o Secretário Municipal de Cultura na função de presidente e representantes de diversos setores, como um representante da Universidade Federal do Ceará (UFC), um da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), da Associação dos Geógrafos Brasileiros (AGB), também da Associação Nacional dos Profissionais Universitários de História (ANPUH) e diversas outras

áreas.

O capítulo III da Lei nº 9347 que rege a legislação patrimonial no município de Fortaleza vai discorrer sobre o processo de tombamento. Dentro dele, podemos destacar alguns pontos essenciais, como o objetivo primário do ato do tombamento, previsto no Art. 6º, que é a conservação do bem pela sua limitação de uso ou fruição, e no parágrafo único desse artigo é destacado o fato de que o tombamento pode ser de caráter parcial ou total, isolado ou em conjunto, sobre bens e imóveis sejam eles públicos ou particulares.

Como primeiro capítulo da história legislativa relacionada ao tombamento no Brasil, temos o Decreto-Lei nº 25, de 1937, promulgado durante o governo de Getúlio Vargas que estabelece um marco legal para a proteção e preservação do patrimônio histórico nacional. Regulamenta a conservação de bens culturais, como monumentos, obras de arte, edifícios históricos, com medidas que obrigam o Estado a identificar e preservar tais bens. O mesmo viria a servir como base para as demais legislações a nível estadual ou municipal no que diz respeito a preservação de bens. Para além, também criou-se instituições com o objetivo de reger essa área e proteger tais bens, como o Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, que viria a tornar-se o IPHAN, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

De acordo com o site da Secretaria de Cultura de Fortaleza, temos 29 bens tombados de forma definitiva pelo município de Fortaleza. Dentre eles, destacam-se a Capela de Santa Teresinha, o primeiro bem tombado de forma oficial no município, em 1986. Além da capela, também faz parte do tombamento definitivo da Prefeitura os seguintes bens: Estoril; Espelho de Água da Lagoa de Messejana; Espelho de Água da Lagoa de Parangaba; Riacho Papicu e suas margens; Teatro São José; Ponte dos Ingleses; Parque da Liberdade (Cidade da Criança); Feira de Artesanatos da Beira Mar; Palácio João Brígido; Bosque do Pajeú; Escola Jesus Maria José; Casa do Barão de Camocim; Estação Ferroviária da Parangaba; Mercado dos Pinhões; Paróquia do Senhor do Bom Jesus dos Aflitos (Igreja da Parangaba); Mercado da Aerolândia; Casa Rachel de Queiroz; Ideal Club; Colégio Doroteias; Náutico Atlético Cearense; Instituto Municipal de Desenvolvimento de Recursos Humanos (IMPARH); Santa Casa de Misericórdia; Pavimentação da Rua José Avelino; Igreja de São Pedro dos Pescadores; Casa do Português; Antiga Sede do Sport Club Maguary; Farmácia Oswaldo Cruz e o Colégio Marista Cearense.



Analisando os bens que já estão tombados de forma definitiva pela Prefeitura de Fortaleza, constatamos a presença de diversas localidades de cunho religioso, como algumas igrejas. Podemos entender isso como indicativo da forte presença e influência religiosa na construção de uma identidade fortalezense, principalmente no final do século XIX e início do século XX, quando a urbanização na capital deu-se de forma mais intensa, e as praças e igrejas caracterizavam-se como um ponto de encontro da população.

Trazendo pro contexto da Vila Vicentina, há determinados pontos da lei que chamam atenção por se relacionarem diretamente com a vila e o seu entorno no bairro Dionísio Torres, como o 2º parágrafo do Art. 8º. que afirma que não será permitido, ao redor do bem, qualquer tipo de ocupação da terra ou uso do entorno que ameace, cause danos ou prejudique a harmonia arquitetônica e urbanística do bem tombado. Importante lembrar que a Vila Vicentina da Estância localiza-se em um bairro com elevado grau de dinamismo urbano, marcado pela presença de diversos prédios, sejam comerciais ou residenciais.

No capítulo IV, onde há a discussão sobre os efeitos do tombamento, há um parágrafo que norteia o pedido de tombamento protocolado pelos moradores juntamente à Prefeitura de Fortaleza, onde, no Art. 23. afirma-se que o bem, quando tombado, não pode ser demolido nem destruído, podendo, no máximo, em caso de necessidade, ser restaurado ou reparado, contando com uma autorização prévia da Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR).

Além da lei apresentada, também há outras legislações que tratem da questão patrimonial dentro da capital cearense, como a Lei N° 8023 de 1997, que dispõe sobre a proteção do patrimônio histórico-cultural do município de Fortaleza.

Interessante notar como a primeira lei que rege o patrimônio histórico-cultural de Fortaleza veio surgir de forma tardia caso comparada a outras metrópoles nacionais. Em São Paulo, o ano de criação da lei que dispõe sobre patrimônio e cria um conselho municipal de preservação patrimonial data de dezembro de 1985, enquanto em Fortaleza, somente em 2008. Percebe-se como a questão do patrimônio cultural e a prática do tombamento é um fato recente na capital cearense, o que pode influenciar a demora em determinadas decisões sobre o assunto, como o caso da Vila Vicentina, em que os moradores aguardam há mais de 5 anos por um posicionamento definitivo da Prefeitura em relação ao

tombamento, que segue em caráter provisório.

#### **4 CONTEXTUALIZAÇÃO DA CIDADE DE FORTALEZA, DO BAIRRO DIONÍSIO TORRES E DA VILA VICENTINA**

Antes de abordarmos o caso da Vila Vicentina, é importante a contextualização da cidade de Fortaleza, a partir dos seus processos de povoamento.

É interessante citar que Fortaleza, hoje capital do estado do Ceará, até o final do século XVIII, travava disputas com diversas cidades do interior na questão econômica, como Sobral, importante centro coletor de algodão, e Camocim, essa que tinha a função de exportação através do porto (DA SILVA, 2009). Fortaleza ganha um destaque urbano maior a partir de dois pontos: o comércio de gado e algodão e a construção de ferrovias: “(...) O binômio gado-algodão vai ter em Fortaleza seu grande centro, em termos urbanos, assim como a cana-de-açúcar teve o Crato e a carne-de-sol teve Aracati. O algodão também fez de Sobral um expressivo centro coletor, porém não nas mesmas proporções de Fortaleza. A construção da ferrovia para o interior através do Sertão Central (...) representou a fase de acentuado crescimento demográfico de Fortaleza (...).” (DA SILVA, 2009).

Válido ressaltar que Fortaleza, durante seu período de crescimento urbano, concentrava sua população nas áreas próximas ao litoral que adentravam até determinada altura do centro da cidade. Ao longo da segunda metade do século XIX e início do século XX, a futura capital cearense passa a ter um protagonismo maior enquanto matriz econômica no estado. Em 1866, como nos elucida DA SILVA (2009) no livro: “De cidade a metrópole: (trans)formações urbanas em Fortaleza”, a cidade passa a conectar-se com o Rio de Janeiro, então capital do Brasil, e com a Europa através da criação de linhas de navio a vapor, o que evidencia sua importância geográfica e econômica, logo, consequentemente, política e urbana, no âmbito do Ceará.

Esse crescimento econômico caminhava ao lado do crescimento populacional, tendo em vista que havia a necessidade de um aumento de mão-de-obra na cidade. Esse aumento da população fazia com que a cidade expandisse seu território adentro, principalmente em zonas próximas às ferrovias.

Durante esse período, Fortaleza passou a receber diversos equipamentos urbanos, como o Theatro José de Alencar, que tornou-se a mais importante casa de espetáculos da cidade (LIMA, 2009).

Além dos fatores citados anteriormente, a província do Ceará foi atingida por diversas secas ao longo de todo o século XIX, sendo a seca entre 1877 e 1879 a mais feroz. O fenômeno das secas não só impactou a região no âmbito climático, mas também no social, uma vez que intensifica o processo migratório da população (DIAS, 2019).

Lima (1997) nos explica que Fortaleza, no início do século XX, era uma cidade marcada por baixa densidade populacional e uma infraestrutura urbana limitada, como ruas sem pavimentação e a falta de redes de esgoto e abastecimento de água. Percebe-se como Fortaleza, enquanto principal ponto de atração dentro do estado do Ceará no contexto do fim do século XIX e início do século XX, sofrendo a atuação de diversos fluxos migratórios, não estava apta para receber o número de migrantes que dirigiam-se, cada vez em maiores números, para a capital do Ceará.

Com esse contexto como justificativa, a partir do século XX a cidade de Fortaleza dá início a um processo de modernização e aumento de infraestrutura na cidade, com a construção até de novos meios de transporte, como os bondes elétricos (SILVA, 2012). Essas mudanças surgiram da necessidade de adaptar-se à nova demanda da cidade que crescia exponencialmente, seja ela de infraestrutura urbana para receber os migrantes que chegavam à cidade, quanto pelo dinamismo comercial e crescente importância de Fortaleza como uma das principais cidades econômicas do nordeste brasileiro.

Figura 1 – Mapa de 2025 do bairro Dionísio Torres, Fortaleza, Ceará

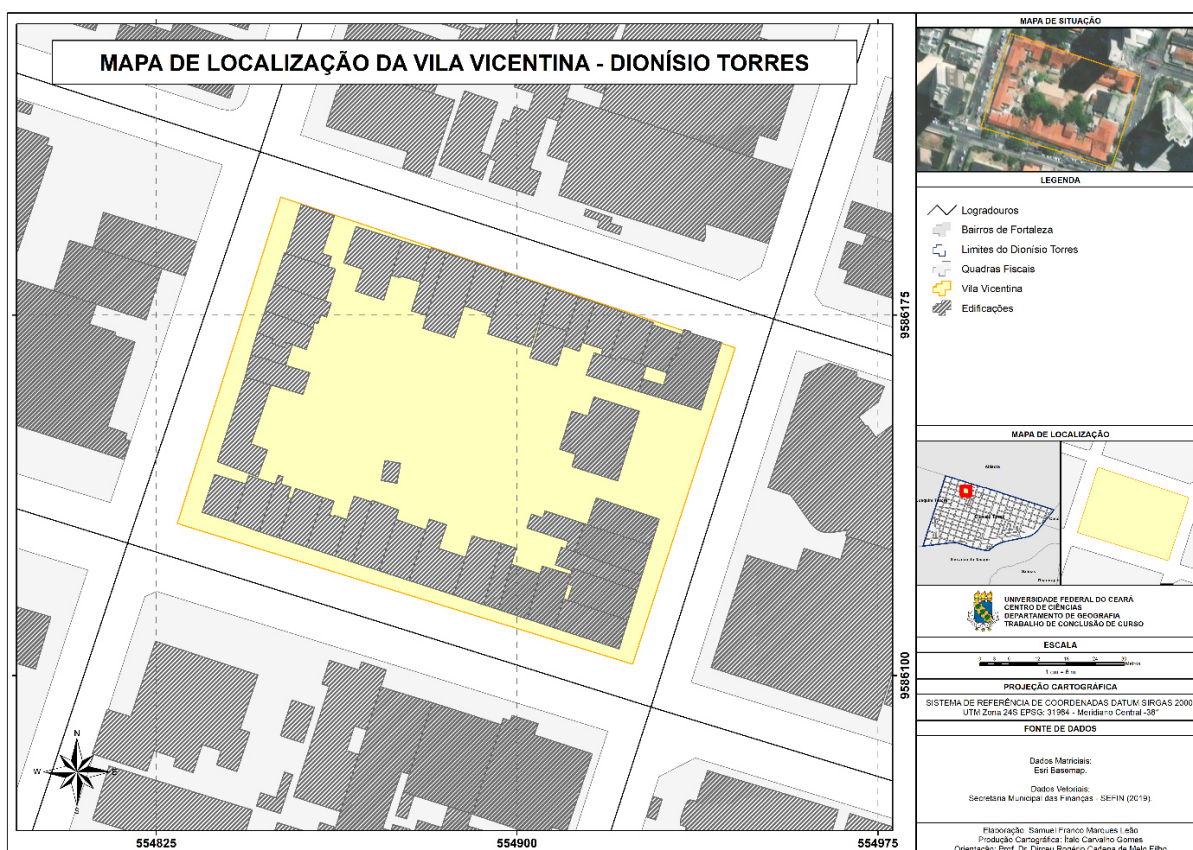
O bairro Dionísio Torres é fruto da expansão urbana ocorrida em Fortaleza no início do século XX, motivada pelo crescimento populacional, migrações internas advindas do interior do estado, êxodo rural e expansão da infraestrutura e desenvolvimento econômico da capital. Com todos esses fatores em ação, fez-se necessário o crescimento e ampliação da cidade de Fortaleza, objetivando receber toda essa população.

Nesse cenário, dá-se início a ampliação de novas vias e criação de novos bairros periféricos, ao redor do Centro de Fortaleza, para acomodar a crescente população urbana. Dentre esses bairros, surge o Dionísio Torres, nome esse dado em referência a um político e empresário da cidade, um dos fundadores do Centro Médico Cearense e que teve uma grande atuação também no processo de urbanização. O bairro surge com o nome de Granja Estância, do terreno de um sítio em que Dionísio Torres era o proprietário, datado da década de 1920. Moreira (2003) conta que a construção e a nomeação do bairro foi uma forma de valorizar a memória de Dionísio Torres, cuja atuação política e empresarial marcou a cidade na primeira metade do século XX.

Rêgo (2010) afirma que a urbanização da região nesse período seguiu o modelo de bairros planejados, com espaços destinados ao lazer e ao convívio social, o que ajudou a formar uma identidade própria ao bairro Dionísio Torres.

Hoje, Dionísio Torres é um bairro reconhecido como um dos polos centrais de Fortaleza. Berço das principais redes televisivas da capital, como a TV Verdes Mares, TV Cidade, TV Jangadeiro, além da Praça da Imprensa, importante polo de lazer e gastronômico da capital cearense. Caracterizado como um bairro com um elevado grau de dinamismo urbano, Dionísio Torres é importante tanto para a economia da cidade quanto também para a moradia, possuindo diversos prédios residenciais, além da oferta de serviços de qualidade e uma rede de comércio ativa.

Figura 2 – Mapa de 2025 da localização da Vila Vicentina da Estância, Fortaleza, Ceará



Fonte: Ítalo Carvalho (2025)

A Vila Vicentina da Estância é uma vila de moradores, datada de 1938, no bairro Dionísio Torres. De acordo com uma matéria do jornal O POVO (2023), a vila foi construída para abrigar idosos e viúvas de baixa renda no antigo bairro da

Estância, junto a outras vilas edificadas na mesma época, consideradas experimentos pioneiros que fomentaram o povoamento da região. A vila foi fundada pela Sociedade Beneficente São Vicente de Paulo, que, segundo relato de moradores, tratava-se de uma organização filantrópica sem fins lucrativos que tinha posse de diversos móveis que eram alugados a preços acessíveis, chamados preços populares, a fim de assistir a idosos e populações que encontravam-se em situação de vulnerabilidade social. O terreno foi doado por Dionísio Torres para a Sociedade.

A fundação da Vila Vicentina ocorreu em um momento em que as políticas públicas para a população mais pobre eram escassas, e as entidades religiosas assumiram um papel crucial na assistência social, especialmente no Nordeste brasileiro, onde a presença do Catolicismo era dominante.

Fortaleza, no contexto de criação da Vila Vicentina, experimentava um processo de crescimento urbano nunca visto na cidade. Porém, esse crescimento foi, antes de tudo, desordenado, pois havia grande dificuldade das camadas populares terem acesso a áreas residenciais, que estavam em constante expansão na cidade, entretanto, voltadas para suprir a necessidade de uma classe média existente. A criação das vilas ao longo do século XX foi uma resposta a essa elevada desigualdade no acesso à moradia na cidade de Fortaleza na época.

Segundo Soares (2016), a criação da Vila Vicentina seguiu o modelo arquitetônico das vilas sociais da época, com unidades residenciais simples, mas projetadas para garantir o bem-estar dos moradores, além de áreas comuns voltadas para a convivência social.

Com o passar do tempo, a vila passou a receber moradores dos mais diferentes perfis sociais, como mães solteiras, por exemplo. Dentro da vila há uma capela, o que reforça a natureza e identidade religiosa do local. O bairro Dionísio Torres, com o avançar do século XX e a partir do século XXI, consolidou-se como uma área nobre de Fortaleza. Como já citado anteriormente, berço das principais televisões cearenses, de grandes avenidas que ligam a pontos importantes economicamente da cidade, de pontos de lazer que atuam como ponto de convergência de lazer dos moradores de todo o perímetro urbano da capital cearense, além de uma área de prédios residenciais voltados para a população classe média e classe alta.

Dado todo esse contexto do bairro, podemos perceber que a Vila

Vicentina destoa de todo o ecossistema existente ali, com a mesma exercendo um papel semelhante, até os dias de hoje, da sua criação: recepção de moradores de camadas populares, alterando o perfil socioeconômico e também impactando o processo de urbanização da região.

Conforme Rego (2010), a presença da Vila Vicentina, com suas características de solidariedade e assistência social, trouxe uma dinâmica distinta ao bairro, que, embora estivesse em expansão e se consolidando como um local de moradia de classe média, também passou a ser visto como um espaço de acolhimento e apoio aos mais necessitados.

Atualmente, a Vila Vicentina continua existindo no bairro Dionísio Torres, como uma ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) apesar de sofrer constante pressão de diferentes atores sociais, dentre eles, a especulação imobiliária.

Em 2016, cerca de três casas foram demolidas e cinco, na extensão do terreno, foram destelhadas, após uma construtora obter uma decisão judicial de um mandado de reintegração de posse, juntamente a Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Durante a demolição, houve protesto da população, que se coloca contra o despejo dos moradores da casa e reivindica a preservação do patrimônio. Um ex-conselheiro municipal de cultura em Fortaleza, Ari Areia, que participava dos protestos, chegou a ser detido pela Polícia Militar, que alegou desacato. Após o ocorrido, em novembro de 2016, foi protocolado e concedido um pedido de tombamento provisório.

Hoje, a Vila Vicentina faz parte da ZEIS Dionísio Torres, que faz parte do território da Secretaria Regional 2 (SER 2).

Uma ZEIS, ou seja, Zona Especial de Interesse Social, “(...) constitui-se num instrumento de regulação e controle do uso e ocupação do solo, a partir da previsão de parâmetros urbanísticos, dimensões máximas das áreas dos lotes para novos parcelamentos ou resultantes de remembramentos, inibindo, assim, os interesses dos empreendedores imobiliários e comerciais” (MIRANDA E MORAES, 2007).

Segundo Santo Amore (2013), as Zeis foram implantadas no Brasil nos anos 80, dentro do contexto de transição democrática, ao fim do período ditatorial, e consolidaram-se na legislação urbanística como um dos principais instrumentos da luta pela reforma urbana.

Mais adiante, Santo Amore (2013) nos elucida sobre as duas

modalidades de ZEIS existentes: ZEIS de áreas vazias, não utilizadas ou subutilizadas, que conta como objetivo estimular a Habitação de Interesse Social (HIS), e as ZEIS de áreas ocupadas por assentamentos precários (favelas, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais de promoção pública) que é o caso onde encaixa-se a Vila Vicentina.

As ZEIS são previstas pelo Estatuto da Cidade, pela Lei nº 10.257 de 2001. Dentre as definições e modalidades apresentadas anteriormente, pode-se dizer que as ZEIS atuam enquanto uma ferramenta social de diminuição da desigualdade dentro de uma sociedade, atuando no âmbito da moradia, buscando regularizar determinados assentamentos e garantir o acesso à moradia a populações de baixa renda.

A Vila Vicentina, ao fazer parte da ZEIS Dionísio Torres, garante que aquela área não será objeto de interesse e construção de torres de apartamentos imobiliários, mas sim moradias populares. A partir dessa definição, os advogados do Escritório de Direitos Humanos Frei Tito de Alencar (EFTA), da Assembleia Legislativa do Ceará (Alece), que representam as famílias que habitam na Vila Vicentina neste caso, conseguiram a suspensão do despejo das famílias.

A Vila Vicentina teve o seu tombamento provisório aprovado e aguarda um posicionamento da prefeitura em relação ao tombamento definitivo da Vila Vicentina da Estância. Tombamento esse que teve como catalisar o movimento “Resistência Vila Vicentina”, além do “Abraça a Vila Vicentina”, movimentos sociais que se colocaram ao lado dos moradores da vila para auxiliar na luta pelo acesso à moradia.

## **5 CONCLUSÃO**

A análise da prática do tombamento como um artefato na luta pelo acesso à moradia revelou uma poderosa possibilidade de resistência e proteção a determinados grupos sociais não privilegiados e que sofrem constantes ameaças vinculadas à questão imobiliária.

Ao ligarmos o tombamento ao direito à moradia, a pesquisa realizada evidenciou que a preservação de um patrimônio vai além de uma ótica histórica-cultural-identitária, mas abrangendo também uma estratégia de resistência de populações carentes ao processo de urbanização acelerada que vêm ocorrendo



nas principais metrópoles. Diante disso, o tombamento assume um papel de ferramenta jurídica com capacidade de impedir a destruição de espaços que tenham uma representação de identidade coletiva, garantindo o acesso às comunidades ao território que habitam.

Gohn (1991) nos explica que no Brasil, nos anos 80, os movimentos sociais saíram de pautas isoladas para formas agregadas mais amplas das demandas populares, como a luta pela moradia. Percebemos, com o avanço da legislação patrimonial no Brasil, especificamente no caso de Fortaleza, como a mesma tornou-se um instrumento para que as pessoas organizem-se e tenham uma base jurídica e uma nova vertente para validar e proteger seu terreno.

A análise das leis que regem o patrimônio na cidade de Fortaleza nos permitiu concluir que a prática de tombamento caracteriza-se como um importante catalisador de uma sociedade mais igualitária através das políticas públicas vigentes, ao tempo em que o tombamento é utilizado como um instrumento protetor contra os interesses do capital imobiliário, contribuindo com a consolidação de uma cidade mais acessível e inclusiva as suas populações menos privilegiadas.

Entretanto, o presente trabalho também explicita como o tombamento, enquanto única prática utilizada pelos moradores da Vila Vicentina na sua luta pelo direito à moradia, carece de um acompanhamento eficaz e agilidade nos processos por parte dos órgãos responsáveis. Ainda por cima, é necessária a compreensão de que o tombamento não anula as questões referentes a serviços essenciais, também necessários para que uma população usufrua do seu direito à cidade e à moradia.

Dessa maneira, faz-se necessário que a prática do tombamento de um bem enquanto patrimônio cultural não seja o fim, mas sim um meio para a construção de políticas públicas que tornem acessíveis a vida da população.

Portanto, notamos que o reconhecimento, por parte de um município, de seus patrimônios culturais, sejam eles materiais ou imateriais, tem uma função para além do resgate histórico de uma identidade e manutenção de uma expressão cultural, colocando-se também como um fragmento essencial no reconhecimento de lutas sociais que extrapolam a questão identitária-cultural e materializam-se no cotidiano dos cidadãos.

O tombamento, enquanto uma prática que resguarda um determinado bem material de qualquer alteração estrutural, foi utilizado, de forma efetiva, como ferramenta pelo acesso à moradia e uma sociedade mais igualitária. Rabello (2015)

nos conta que um imóvel é escolhido para ser tombado por ser portador de um valor cultural. A Vila Vicentina da Estância exerce uma função maior do que a de servir de moradia, ela também nos ajuda a entender o processo de urbanização do bairro em que ocupa. Demolir a Vila seria um apagamento histórico e cultural da história do próprio bairro Dionísio Torres.

Por fim, este trabalho conclui que a prática do tombamento, aliada a outras políticas públicas que tornem a cidade mais acessível e inclusiva as camadas sociais menos privilegiadas, cumpre um papel fundamental na proteção de determinados setores populacionais que vêm sendo, ao longo do tempo, excluídos ou marginalizados do processo de urbanização e desenvolvimento econômico nas metrópoles. Para que isso aconteça de forma efetiva, faz-se necessário que haja uma organização social adequada entre as comunidades afetadas, as entidades públicas competentes e os diversos movimentos sociais para que, enfim, o tombamento possa vir a ser um instrumento de luta pelo acesso à moradia verdadeiramente catalisador de uma cidade mais igualitária, inclusiva e democrática aos seus habitantes.

## REFERÊNCIAS

ARAUJO, M.S. (2010). **Patrimônio cultural e identidade: desafios para a preservação da memória coletiva**. São Paulo: Editora Unesp.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1990.

CADENA, Dirceu. IGEPAC - **Bela Vista e o tombamento do Teatro Oficina: Representação, governo e contestação no Bixiga**. *Confins*, [S. l.], 51, 2021. DOI: <https://doi.org/10.4000/confins.38563>. Disponível em: <http://journals.openedition.org/confins/38563>. Acesso em: 09 jun. 2025.

CHOAY, Françoise. 2001. **A alegoria do patrimônio**. São Paulo: Estação Liberdade: Editora UNESP.

COSTA, Maria Clélia Lustosa. **Teorias médicas e gestão urbana: a seca de 1877-79 em Fortaleza. História, Ciências, Saúde-Manguinhos**, v. 11, p. 57-74, 2004.

DA, P.; **BRASILEIRA. SÍNTESE DE INDICADORES SOCIAIS UMA ANÁLISE DAS CONDIÇÕES DE VIDA**. [s.l.: s.n.]. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101760.pdf>>. Acesso em: 14 nov. 2024

**De cidade à metrópole: (trans)formações urbanas em Fortaleza.**/ Eustógio Wanderley Correia Dantas, José Borzacchiello da Silva e Maria Clélia Lustosa Costa - Fortaleza: Edições UFC, 2009.

DE OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino. **A lógica da especulação imobiliária**. *Boletim Paulista de Geografia*, n. 55, p. 75-92, 1978.

Dias, Dayane Julia Carvalho. "**Mortalidade e migração no período da seca de 1877-1879 na freguesia de São José (Fortaleza/CE)**." *Resgate: Revista Interdisciplinar de Cultura* 27.2 (2019): 175-194.

FERREIRA, Maria Letícia Mazzucchi. **Patrimônio: discutindo alguns conceitos**. *Diálogos-Revista do Departamento de História e do Programa de Pós-Graduação em História*, v. 10, n. 3, p. 79-88, 2006.

GOHN, Maria da Glória Marcondes. **Movimentos sociais e lutas pela moradia**. Edições Loyola, 1991.

GONÇALVES, Juliano Costa. **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos**. Editora E-papers, 2010.

GRAMMONT, Anna Maria de et al. **A construção do conceito de patrimônio histórico: restauração e cartas patrimoniais**. 2006.

HERNÁNDEZ, E. **O Patrimônio Cultural e Suas Dimensões Históricas**. São Paulo: Editora Unesp, 2008.

IBGE, **Um em cada cinco brasileiros mora em domicílio alugado** | Agência de Notícias.  
<<https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/42197-censo-2022-um-em-cada-cinco-brasileiros-mora-em-domicilio-alugado>>. Acesso em: 22 nov. 2024

KERSTENETZKY, Celia Lessa; UCHÔA, Christiane. **Moradia inadequada, escolaridade insuficiente, crédito limitado: em busca da nova classe média**. Texto para Discussão, n. 076, 2013.

LANE, K. **Vila Vicentina: cercada por prédios, comunidade resiste à pressão imobiliária na zona nobre**. Disponível em: <<https://mais.opovo.com.br/reportagens-especiais/fortaleza-especulacao-imobiliaria/2023/07/25/vila-vicentina-cercada-por-predios-comunidade-resiste-a-pressao-imobiliaria-na-zona-nobre.html>>. Acesso em: 8 nov. 2024.

LIMA, Camila Imaculada Silveira. **Entra em cena o Theatro José de Alencar: os discursos jornalísticos, os embates políticos e as relações sociais**, 2009.

LIMA, J. (2007). **Desafios na gestão do patrimônio cultural: uma análise crítica das políticas públicas no Brasil**. Campinas: Editora da Unicamp.

MIRANDA, Livia; MORAES, Demóstenes. **O Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (Prezeis) do Recife**: democratização da gestão e planejamento participativo. Habitação social nas metrópoles brasileiras: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX. Porto Alegre: IPPUR, 2007.

MOREIRA, Antônio. **Fortaleza: História, Cultura e Transformações Urbanas**. Fortaleza: Editora da Universidade, 2003.

OSÓRIO, Letícia; SAULE JUNIOR, Nelson. **Direito à moradia no Brasil**. Relatório Nacional do Projeto de Relatores Nacionais do DhESC. São Paulo, 2003.

POULOT, Dominique. **Musée, nation, patrimoine**. 1789-1815. Paris : Gallimard, 1997.

**Prefeitura de Fortaleza.** Disponível em:  
 <[https://cultura.fortaleza.ce.gov.br/images/Parecer\\_de\\_abertura\\_do\\_processo.pdf](https://cultura.fortaleza.ce.gov.br/images/Parecer_de_abertura_do_processo.pdf)>.

RÊGO, Maria Clara. **A Urbanização de Fortaleza no Século XX.** Fortaleza: **Fundação Cearense de Pesquisa e Cultura**, 2010.

ROLNIK, Raquel. **Direito à moradia.** 2009.

ROCHA POMBO, José Francisco de **História do Rio Grande do Norte.** Rio de Janeiro: Anuario do Brasil, 1922.

Santo Amore, C. **Entre o nó e o fato consumado, o lugar dos pobres na cidade: um estudo sobre as ZEIS e os impasses da Reforma Urbana na atualidade.** (2013).

SOARES, João Pedro. **Fortaleza e suas Transformações Urbanas no Século XX.** Fortaleza: Editora Universitária, 2016.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ. Biblioteca Universitária. **Guia de normalização de trabalhos acadêmicos da Universidade Federal do Ceará.** Fortaleza: Biblioteca Universitária, 2013. Disponível em:  
<https://biblioteca.ufc.br/wp-content/uploads/2019/10/guia-de-citacao-06.10.2019.pdf>. Acesso em: 10 nov. 2024

VIANA, Rui Geraldo Camargo. **O direito à moradia.** Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, v. 95, p. 543-552, 2000.

## **ANEXO A – Lei Ordinária nº 9.347, de 11 de Março de 2008**

**Vigência entre 11 de Março de 2008 e 21 de Novembro de 2017.**

**Texto Original**

**Dispõe sobre a proteção do patrimônio Histórico-Cultural e Natural do Município de Fortaleza, por meio do tombamento ou registro, cria o Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico-Cultural (COMPHC) e dá outras providências.**

A PREFEITA MUNICIPAL DE FORTALEZA

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVOU  
E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

### **CAPÍTULO III**

#### **DO TOMBAMENTO E SEU PROCESSO**

##### **Art. 6º.**

O tombamento visa à conservação do bem pela limitação de seu uso, gozo e fruição.

##### **Parágrafo único**

O tombamento poderá ser total ou parcial, isolado ou em conjunto, recaindo sobre bens móveis e imóveis, públicos ou particulares.

##### **Art. 7º.**

A natureza do bem e o motivo do tombamento determinarão o grau de intervenção e uso permitidos, de modo a não descaracterizá-lo.

##### **Art. 8º.**

No tombamento dos bens imóveis será determinado, no seu entorno, a área de proteção que garanta sua visibilidade, ambiência e integração.

**§ 2º**

Não serão permitidos no entorno do bem tombado quaisquer tipos de uso ou ocupação que possam ameaçar, causar danos ou prejudicar a harmonia arquitetônica e urbanística do bem tombado.

**Art. 9º.**

O pedido de tombamento poderá ser feito por qualquer cidadão ou pelo Município de Fortaleza, cabendo à Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR) receber o pedido, abrir e autuar o respectivo processo administrativo para análise e parecer.

**Art. 19º.**

O tombamento realizado pelo Município de Fortaleza, quando se tratar de relevante interesse local, terá prevalência sobre os atos de proteção praticados pelo Estado ou pela União.

**Art. 20º.**

O entorno do bem tombado será delimitado no próprio processo de tombamento ou em processo à parte, instruído tecnicamente pela Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR) e encaminhado ao COMPHIC para deliberação, devendo conter as propostas e critérios de uso e ocupação da área.

**LUIZIANNE DE OLIVEIRA LINS**  
**PREFEITA MUNICIPAL DE FORTALEZA**

---

**ANEXO B – Lei Ordinária nº 8.023, de 20 de Junho de 1997**

**Vigência a partir de 14 de Outubro de 1997**

**Dispõe sobre a proteção do patrimônio  
Histórico-Cultural do município de  
Fortaleza e dá outras providências.**

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA DECRETA  
E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

#### **Art 1º**

O patrimônio Histórico Cultural do Município de Fortaleza é constituído pelos bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em seu conjunto portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade fortalezense e que, por qualquer forma de proteção prevista em lei, venham a ser reconhecidos como de valor Histórico Cultural visando a sua preservação.

#### **Art. 2º**

A presente lei dispõe sobre o tombamento e o seu entorno e sobre a declaração de relevante interesse cultural, como formas de proteção e bens móveis e imóveis, públicos ou privados, e a manifestações culturais existentes no território do Município de Fortaleza, visando integrá-los ao seu patrimônio Histórico - Cultural.

#### **§ 1º**

Os bens e as manifestações no caput deste artigo poderão ser de qualquer natureza, origem ou procedência, tais como: históricos, arquitetônicos, ambientais, naturais, paisagísticos ou qualquer outros de interesse das demais artes e ciências.

#### **§ 2º**

Na identificação dos bens a serem protegidos pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, levar-se-á em conta os aspectos cognitivos, estéticos, ou adjetivos que estes tenham para a comunidade.

#### **§ 3º**

Cabe à comunidade participar na preservação do patrimônio Histórico - Cultural, zelando por sua proteção e conservação.

**JURACI VIEIRA DE MAGALHÃES**

**PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA**



## **ANEXO C – Lei nº 10.257, DE 10 de Julho de 2001**

**Vigência a partir de 14 de Outubro de 1997**

**Regulamenta os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.**

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

**FAÇO SABER QUE O CONGRESSO NACIONAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

### **CAPÍTULO I**

#### **DIRETRIZES GERAIS**

##### **Art 1º**

Na execução da política urbana, de que tratam os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

##### **Parágrafo único**

Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

##### **Art 2º**

A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

##### **§ 1º**

Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

**§ 2º**

Gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

**§ 3º**

Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

**§ 4º**

Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

**§ 5º**

Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

**§ 7º**

Integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

**§ 8º**

Adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

**§ 9º**

Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

**§ 10º**

Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

**§ 11º**

Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

**§ 12º**

Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

**§ 13º**

Audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos

processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

#### **§ 14º**

Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

#### **§ 15º**

Simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

#### **§ 16º**

Isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

#### **§ 17º**

Estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)

#### **§ 18º**

Tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento. (Incluído pela Lei nº 13.116, de 2015)

#### **§ 19º**

Garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados. (Incluído pela Lei nº 13.699, de 2018)

#### **§ 20º**

Promoção de conforto, abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade na fruição dos espaços livres de uso público, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado, vedado o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis que tenham como objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, idosos, jovens e outros segmentos da população. (Redação dada pela Lei nº 14.489, de 2022)

## **PRESIDENTE DA REPÚBLICA**