

**A reabilitação urbana como ferramenta para o desenvolvimento sustentável: um estudo de caso sobre o Centro de Fortaleza.**

**BEATRIZ FONTENELE**

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ - UFC

**SUELEN BATISTA COELHO**

UNIVERSIDADE DE FORTALEZA - UNIFOR

**A reabilitação urbana como ferramenta para o desenvolvimento sustentável: um estudo de caso sobre o Centro de Fortaleza.**

*Urban regeneration as a tool for the sustainable development: a case study on Fortaleza city centre.*

**RESUMO**

Este artigo aborda a problemática dos centros urbanos, com foco no processo de reabilitação urbana, como ferramenta de promoção do desenvolvimento sustentável das cidades. Em meio ao contexto em que se enquadra tal questão, destaca-se o envolvimento do mercado imobiliário e do poder público como agentes de estímulo à dispersão urbana, e, a partir disso, faz-se uma reflexão acerca da sua influência e do seu forte papel na segregação do espaço urbano. O objeto de análise escolhido é o Centro da cidade de Fortaleza, localizada no estado do Ceará, e todo o complexo contexto histórico que o envolve. Em busca de identificar as potencialidades e os problemas do objeto de análise, concluiu-se que o bairro apresenta um considerável potencial desperdiçado. A subutilização de infraestrutura, das estruturas construídas, dos marcos urbanos, dos espaços públicos e da herança cultural edificada é um padrão reproduzido na metrópole de Fortaleza, que ocorre em paralelo ao crescimento desenfreado de áreas periféricas, ampliando os impactos ambientais, os vazios urbanos e a descontinuidade da malha urbana. A reabilitação do Centro de Fortaleza é possível, extremamente necessária e vai de encontro a um desenvolvimento sustentável.

**Palavras-chave:** Centros Urbanos; Reabilitação Urbana; Desenvolvimento Sustentável; Segregação Urbana.

**ABSTRACT**

This paper addresses the urban centres problems, focusing on the urban regeneration process, as a support tool for the cities sustainable development. In the midst of the context in which this subject fits in, it is worth highlighting the induction on the urban sprawl by the real state and the public authorities and so their influence and relevant role on the urban space segregation. The object under analysis is Fortaleza City Centre, located in the state of Ceará, and all the complex historical context involving it. In order to identify its problems and its potentials, it was concluded that the neighbourhood has a significant potential wasted. The under-utilisation of infrastructure, builded structures, landmarks, public spaces and built heritage is a pattern reproduced in Fortaleza, that occurs at the same time as the peripheral areas unchecked growth, increasing environmental impacts, urban emptiness and the urban mesh discontinuity. The urban regeneration of Fortaleza City Centre is possible, extremely necessary and acts in accordance to a sustainable development.

**Keywords:** Urban Centres; Urban Regeneration; Sustainable Development; Urban Segregation.

## 1. INTRODUÇÃO

Durante o século XX, as áreas urbanas apresentaram um intenso processo de expansão que se deu de forma espontânea ou, em alguns casos, de forma planejada. Em várias partes do mundo, esse padrão de desenvolvimento físico incentivou a expansão das economias industriais ligadas à indústria automobilística, concreto e asfalto. A moradia, os empregos, as escolas, o comércio e demais funções desenvolvidas no dia-a-dia passaram a se localizar a determinadas distâncias, exigindo ampliação de vias, aumento de veículos, de investimentos e de infraestrutura, restringindo o acesso a oportunidades a uma pequena parcela da população.

Essa expansão desordenada, a partir da qual a cidade nunca “cresce para dentro”, chamada de espraiamento urbano ou *urban sprawl*, traz consequências nocivas e bastante abrangentes no âmbito do espaço urbano (SILVEIRA; RIBEIRO, 2006). A existência de áreas com baixa densidade, da falta de continuidade da malha urbana, de vazios urbanos (MASCARÓ, 2001) e, conseqüentemente, de uma rede de subcentros são frutos dessa urbanização de áreas não contíguas ao tecido urbano (Instituto de Planejamento de Fortaleza-IPLANFOR, 2015a), que promove, ainda, danos ao meio ambiente natural periurbano e prejuízos ao consumo espacial, temporal, energético e material (PASSOS et al., 2012).

Na contramão dessa tendência de crescimento estimulada através de ações de renovação urbana, propõe-se a compactação urbana, que pode ser alcançada através da reabilitação urbana de áreas ditas “degradadas” e “abandonadas”, como os centros urbanos de algumas cidades brasileiras, por exemplo.

O desenvolvimento da cidade de Fortaleza, localizada no Ceará, deu-se por procedimentos típicos da dispersão urbana, mantendo oportunidades extremamente concentradas e convergentes (IPLANFOR, 2015a). O desenvolvimento das atividades comerciais, dos meios de comunicação e de transporte promoveu a expansão da cidade e a emigração, de parte da população de Fortaleza, dos bairros centrais, para regiões mais periféricas (INSTITUTO PÓLIS, 2009).

No cerne dessa discussão, este artigo procura analisar a viabilidade do processo de reabilitação dos centros urbanos das metrópoles contemporâneas no desenvolvimento sustentável das cidades, com ênfase na realidade da cidade de Fortaleza, no Ceará, apresentando resposta à questão que motivou o trabalho: de que maneira é possível promover a reabilitação do Centro de Fortaleza, a fim de mitigar problemáticas decorrentes do crescimento desordenado da metrópole?

Nesse sentido, o objetivo deste artigo é analisar a situação atual de estagnação do Centro de Fortaleza, frente ao contexto de crescimento desenfreado em que se encontra sua metrópole, identificar os conflitos decorrentes desse processo e os fatores-chaves presentes no bairro, capazes de permitir sua reabilitação, a partir de uma percepção do papel que esse espaço atualmente desempenha e do papel que ele seria capaz de desempenhar, caso houvesse a reversão dessa situação.

Em outras palavras, a pesquisa parte, inicialmente, de um levantamento bibliográfico, que guia o processo de fundamentação teórica e de aprofundamento da base crítica conceitual relativa ao tema do artigo, que embasará o diagnóstico e posterior prognóstico do objeto de estudo - no caso, o Centro de Fortaleza -, a fim de comprovar que o processo de reabilitação urbana de centros urbanos é uma alternativa extremamente relevante no processo de desaceleração do avanço irresponsável das cidades, indo ao encontro de “uma forma urbana menos espalhada, mais compacta, mais densa (...)” (IPLANFOR, 2015b, p. 22) que

proporcione o uso mais racional do espaço urbano e melhore a acessibilidade, através da maior concentração de pessoas e atividades, e redução da mobilidade urbana.

## 2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Durante todo o século XX, principalmente após os anos de 1950, no contexto pós-Segunda Guerra Mundial, presenciou-se uma mudança no papel das zonas centrais urbanas relacionado às suas funções primárias. Sobretudo nas maiores cidades e nas capitais de regiões metropolitanas, as áreas centrais passaram por processos de mudanças das atividades e de redução da população (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008).

O processo de enfraquecimento do centro principal da cidade de Fortaleza, localizado no Ceará, deu-se de maneira semelhante à forma como esse processo ocorreu no Brasil (VARGAS e CASTILHO, 2006).

O tecido urbano da cidade desenvolveu-se com base em loteamentos justapostos em zonas urbanas, ignorando, por vezes, os recursos naturais, a criação de vias hierárquicas e a formação de espaços públicos, por procedimentos típicos da dispersão urbana, mantendo oportunidades extremamente concentradas e convergentes (IPLANFOR, 2015a).

Esse processo ocorreu antes que fosse atingido o nível suportável de intensificação do uso de áreas existentes - ainda em processo de estabilização. As ações de estímulo do poder público condenaram, no decorrer de um século, parte do tecido urbano a uma desqualificação do uso do solo, subutilização de infraestruturas existentes, declínio de parte de seu espaço público e abandono de sua herança cultural edificada (IPLANFOR, 2015a), situação esta que se intensificou a partir dos anos de 1970, quando a metrópole passou a exercer forte influência econômica e social sobre os demais municípios (INSTITUTO PÓLIS, 2009).

Sob a ótica da sustentabilidade urbana e, de certa forma, dos recursos públicos, o espraiamento urbano, além de ocasionar o desperdício de serviços já existentes, exige novos investimentos em áreas antes não ocupadas (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008), tornando a estrutura urbana pouco sistêmica e setORIZADA, a partir do momento em que se baseia no ciclo linear obter > utilizar > descartar (RIBEIRO e SILVEIRA, 2009).

Essa expansão desenfreada da cidade e reorganização da sociedade na malha urbana contribuiu para que a região central da cidade, a partir de 1980, perdesse 35% da sua população (INSTITUTO PÓLIS, op. cit.). Com 38.545 habitantes naquele ano, o Centro de Fortaleza presenciou a queda desse número para 24.775 no ano 2000, segundo dados dos Censos do IBGE de 1991 e 2000. De acordo com os mesmos Censos, pode-se afirmar que essa perda de população aconteceu em paralelo ao aumento populacional em bairros mais periféricos, principalmente em regiões limítrofes do municípios.

Outra consequência desse processo, no contexto da cidade de Fortaleza em que a própria política habitacional estimula o espraiamento, foi o aumento do déficit habitacional, estimado em 77,6 mil moradias, de acordo com a Fundação João Pinheiro em 2000. Em contrapartida, o município possui em torno de 70 mil domicílios vagos, dos quais aproximadamente 20% encontram-se no Centro da cidade. Isso representa 2.087 de um total de 9.930 de domicílios existentes no bairro, posicionando o Centro como segundo bairro com maior número absoluto de domicílios vagos em Fortaleza (IBGE, 2000).

A problemática que envolve o Centro de Fortaleza é complexa. Acentua-se pelo contraste existente entre a considerável oferta de infraestrutura e boa localização e o desinteresse por parte de determinada camada social, principalmente por parte do mercado imobiliário

(INSTITUTO PÓLIS, 2009), demandando mudanças de uso do solo, a fim de estimular “usos diurnos e noturnos, promovendo a recuperação da potência de seu coeficiente de uso, apoiando a manutenção do comércio popular, protegendo sua herança cultural edificada e atraindo visitantes turísticos” (IPLANFOR, 2015a, p. 49).

A prática da “construção nova” como única forma de provisão habitacional - seja pelo setor privado ou através de programas públicos de habitação -, em detrimento da recuperação do estoque construído, foi um fator determinante nesse processo. Além de haver a expansão normal das cidades, devido ao crescimento populacional, essa cultura estimulou, ainda, a contínua extensão da mancha urbana em direção às periferias - para o assentamento da população de baixa renda - e em direção às novas áreas de expansão imobiliária - para abrigar os setores de alta renda (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008).

## 2.1 Reabilitação urbana *versus* renovação urbana

Fala-se em reabilitação urbana em oposição à renovação urbana quando objetiva-se ambas a preservação do patrimônio urbano e a melhoria das condições funcionais do edificado e do espaço público em paralelo à busca da dinamização dos processos econômicos e da regeneração da base social local, visando a sustentabilidade urbana (BOAVIDA-PORTUGAL, 2004).

Esse processo mostra-se interessante quando o patrimônio edificado em questão é visto como um importante recurso e quando enxerga-se relevância na condição urbana retomada, esta alheia às dinâmicas de desenvolvimento da cidade por algum tempo (BOAVIDA-PORTUGAL, op. cit.).

A importância das áreas urbanas centrais é, além de cultural, econômica. Além da excelente qualificação de suas infraestruturas, esse patrimônio construído constitui um enorme capital imobilizado, sujeito a processos contínuos de valorização e desvalorização.

A problemática que envolve essas áreas caracteriza-se como um desperdício inaceitável para as cidades, particularmente aquelas em países em desenvolvimento, que apresentam notória carência urbana (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. IX).

Nesse sentido, fala-se em *recuperação e reabilitação*, como ações que surgem para proteger o que resiste da arquitetura histórica local, para otimizar o uso da infraestrutura estabelecida, para dinamizar o comércio com o qual se tem uma relação de origem e para promover a geração de empregos (IPLANFOR, 2015a).

Através do Artigo 1º, a Carta de Lisboa, de 1995, define o termo:

Reabilitação urbana - É uma estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, econômicas e funcionais, a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes; isso exige o melhoramento das condições físicas do parque construído pela sua reabilitação e instalação de equipamentos, infraestruturas, espaços públicos, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito.

Essas ações surgem para proteger o que resiste da arquitetura histórica local, para otimizar o uso da infraestrutura estabelecida, para dinamizar o comércio com o qual se tem uma relação de origem, para promover a geração de empregos (IPLANFOR, 2015a) e, além disso, “permite concomitantemente caminhar para a sustentabilidade e perpetuar a identidade do local, lutando por uma coesão social que combata a segregação e apoie a diversidade” (MADEIRA, 2009, *apud* PIRES, 2011).

Partem do pressuposto que a “compactação e a requalificação de centros urbanos se enquadrariam no modelo circular, incorporando o princípio dos ‘3R’: ‘reduzir o consumo do espaço natural > restaurar ou requalificar > reutilizar’” (PASSOS et al., 2012, p.50).

Do ponto de vista ambiental, essas ações possibilitariam que parte dos espaços naturais e ecossistemas continuassem ativos, o que elevaria a qualidade de vida urbana. A compacidade urbana (*compact cities*) possibilita e, dessa forma, estimula meios de deslocamento mais benéficos e ecológicos, como “o pedestrianismo, o ciclismo, o uso de transportes públicos, a redução da utilização do automóvel e do nível de mobilidade”, minimizando, assim, “as externalidades ambientais e o congestionamento” (PASSOS et al., op. cit.).

No entanto, “(...) a governabilidade da sustentabilidade requer práticas compartilhadas com os interesses dos distintos grupos que configuram a cidade e de objetivos gerais que sejam referência para cada um deles” (CAMPRECIÓS, 2008, p. 28).

Para além do aproveitamento das estruturas existentes, o processo de reabilitação urbana permite a manutenção da identidade local, estimulando a sustentabilidade a nível social, ambiental, econômico, tecnológico e cultural (PIRES, 2011).

## 2.2 Os princípios da reabilitação urbana em centros históricos

Em se tratando do domínio do patrimônio urbano, o sentido que se atribui a essa atuação é o do “restabelecimento das condições de desempenho, nos seus aspectos essenciais, de um edificado degradado ou funcionamento inadequado”, os quais “formam a grande maioria do tecido dos centros históricos” (BOAVIDA-PORTUGAL, 2004, p. 180).

(...) uma estratégia de reabilitação urbana sustentável para as áreas históricas das nossas cidades dependerá, em primeiro lugar, da capacidade para inverter as dinâmicas de perda que, frequentemente, aí se instalaram. Esta inversão só pode ser obtida, de forma duradoura, através da consolidação de um processo de regeneração local que, apoiando-se nos valores em presença, assegure a viabilidade destas áreas (BOAVIDA-PORTUGAL, 2004, p. 182).

Para tal, é essencial garantir a integração de três dinâmicas: social, econômica e funcional. A fim de alcançar essa condição, o autor afirma que deve-se priorizar essencialmente o que ele denomina de “três linhas de força fundamentais e interligadas”, as quais se baseiam em: atribuição de funções apropriadas, aproveitamento do patrimônio edificado como um recurso econômico e a regeneração de uma base social local (BOAVIDA-PORTUGAL, 2004, p. 182).

Aquele se refere à adequação do patrimônio edificado e das demais edificações existentes a programas funcionais que sejam compatíveis com padrões atuais de uso e demanda, tornando-se socialmente úteis; esse trata do patrimônio edificado como uma forma de contribuir para a economia local em uma perspectiva de oposição ao modelo de expansão urbana, de modo que evita a desertificação dos tecidos consolidados, retrai o desperdício de recursos naturais e reanima a sua importância como área central, com ênfase para suas características físicas e localização privilegiada; e, finalmente, este enfatiza a necessidade de incluir à definição de objetivos e políticas os próprios agentes locais, ou seja, as comunidades residentes (BOAVIDA-PORTUGAL, 2004).

A revitalização social, econômica e cultural dos centros urbanos configuram uma nova ideia de desenvolvimento urbano, baseada nos conceitos de sustentabilidade e de participação das populações, que, se devidamente estruturadas, articulam os interesses dos setores privados, culturais coletivos e dos agentes públicos (BOAVIDA-PORTUGAL, op. cit.).

### 2.3 A importância do uso habitacional para o processo de reabilitação urbana

O aumento do número de residentes em determinada localidade é amplamente reconhecido como um relevante fator de apoio ao alcance de objetivos sociais, econômicos e ambientais propostos no âmbito das estratégias de regeneração (RUFINO, 2005).

A Reabilitação de Áreas Centrais, com prioridade na destinação de imóveis vazios para programas de habitação de interesse social, contribui tanto para a superação (...) de déficit quanto para a transformação dos centros das cidades em locais de maior diversidade de uso e ocupação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008).

O investimento em habitação em regiões centrais é reflexo de uma agenda de planejamento global que busca a produção de áreas mais sustentáveis, através de maiores densidades, da priorização pelo uso misto e da redução da dependência do automóvel (CARMONA et al., 2003, *apud* RUFINO, op. cit.).

Ao longo dos últimos 30 anos, houve uma evolução considerável relacionada às intervenções públicas, aos incentivos financeiros, às ações de urbanização coordenadas e à adaptação do aparato legislativo relacionados à promoção de habitação através da regeneração (HEATH, 2001, *apud* RUFINO, op. cit.).

No contexto internacional, a recuperação de imóveis existentes já é uma aposta antiga. De acordo com Devecchi (2014), países como Holanda e Inglaterra possuem aproximadamente 70% da sua produção imobiliária pautada na reabilitação de edifícios para habitação. Nesse sentido, houve uma grande adaptação por parte da indústria da construção a essas novas demandas, atuando de forma menos invasiva e mais justaposta, adequando-se às necessidades das edificações (DEVECCHI, 2014, op. cit.).

Já no Brasil, tal prática urbanística ainda é incipiente, mas já se “identifica no componente habitacional uma forma de evitar o uso sazonal da área central” (CAMPOS, 2016, p. 47).

A promoção do uso residencial das áreas centrais visa, sobretudo, possibilitar que essas áreas, assim como outros bairros da cidade, tenham um uso 24 horas. (...) O uso quase que exclusivo para atividades comerciais e de serviços faz com que essas áreas só sejam usadas no horário comercial, ficando subutilizadas nos outros períodos, gerando a ideia de que o centro é um lugar vazio. **O uso residencial imprime ao centro a qualidade de bairro**, como no restante da cidade” (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008, grifo nosso).

Memoli (2012) afirma que os processos de renovação e de reabilitação urbana na América Latina, em geral, estão ligados ao exercício da cidadania e ao da cidadindade, muitas vezes provocados por iniciativas de associações, partidos, movimentos ou particulares, posteriormente controlados pela iniciativa política. Por vezes, essas reivindicações partem desses moradores solventes, como chama Paquette (2012) os grupos sociais vulneráveis que, emblematicamente, caracterizam os centros urbanos.

Os programas de habitação social assumem um papel ainda mais relevante no processo de regeneração urbana em locais onde pode-se presenciar mais facilmente problemáticas relacionadas às carências sociais, como a acentuada taxa de desemprego (CARLEY et al., 2003, *apud* RUFINO, 2005).

A experiência negativa do custo social associado as operações de renovação urbana ou ao processo de expulsão para as periferias das populações residentes nas áreas históricas centrais constitui um fator adicional de apoio a uma política de reabilitação apoiada em vários domínios, com a utilização, ou reutilização, habitacional do tecido urbano existente (BOAVIDA-PORTUGAL, 2004, p. 187).

Cameron e Doling (1994, *apud* RUFINO, op. cit.) afirmam que existe grande vínculo entre habitação, emprego e empowerment - ou empoderamento - da comunidade. Nesse sentido, sugerem que, através da provisão de habitação, o processo de regeneração e o

*empowerment* da comunidade são mais bem sucedidos. Além disso, os programas de habitação desempenham um importante papel na retenção da população local, muitas vezes pressionada a se deslocar devido à valorização comercial causada pelos processos de regeneração (CARMONA et al., 2003, *apud* RUFINO, op. cit.).

Paquette (2012, p. 156) afirma, ainda, que se deve prezar pela *mixidad do habitat* - “abordagem dominante da reabilitação desde o início dos anos 1990”. Apesar de as políticas urbanas com caráter higienista terem se generalizado e, ainda hoje, perdurarem, “(...) particularmente nos centros históricos, é sem dúvida difícil para as cidades pregar hoje algo diferente da mixidade social”. Essa medida de promoção da heterogeneidade social é capaz de promover uma recuperação mista em que, ao mesmo tempo em que reabilita as áreas degradadas e melhora as condições de vida para seus atuais residentes, incentiva a ocupação - ofertas de novas moradias e/ou moradias reabilitadas, por locação e/ou concessão -, de modo significativo, por outra faixa da população - classe média (PAQUETTE, 2012).

Em diversas partes do mundo, essa ideia já é aplicada. Além de combater a gentrificação, elas geram centros urbanos socioculturalmente heterogêneos e integrados (BATALLER, 2012).

Certos programas de reabilitação a levam ao extremo e chegam mesmo a promover uma heterogeneidade social do povoamento no nível mais fino: no próprio interior dos prédios (PAQUETTE, 2012, p.156).

Galiza (2003, *apud* CAMPOS, 2016) lembra que, além do estímulo ao uso habitacional nos processos de reabilitação das áreas centrais, é importante valorizar a vida cotidiana, através da presença de serviços básicos, como padarias, supermercados, farmácias e escolas. No entanto, a implantação desses serviços pode também gerar um efeito de expulsão dos moradores locais na medida que, se houver valorização do uso turístico ou da habitação de mercado, estes serviços se voltariam novamente para as camadas de renda mais alta, impossibilitando seu usufruto por parte dos mais pobres. Bidou-Zachariasen (2003, *apud* CAMPOS, 2016) caracteriza esse processo como gentrificação por uso.

A insistência dos governos na aposta em zonas de uso exclusivo (ASCHER, 2001, *apud* RUFINO, 2005), no entanto, resulta em cidades monótonas e sem vida, fragmentadas social e funcionalmente, bem distantes do ideal de cidade reunificada (d’ARC, 2012).

### **3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

A metodologia utilizada foi definida a fim de alcançar os objetivos que o trabalho propõe-se a alcançar.

Nesse sentido, em um primeiro momento foi feita uma revisão bibliográfica dos principais autores que conformam o quadro de referencial teórico da pesquisa, com ênfase no entendimento da problemática em um contexto geral para, posteriormente, direcioná-la para a realidade do Centro da cidade de Fortaleza, Ceará.

Em seguida, foi realizada uma análise crítica da situação que se encontra o objeto de estudo escolhido, a partir, principalmente, de visitas de campo, registros fotográficos, documentos cartográficos e entrevistas com usuários.

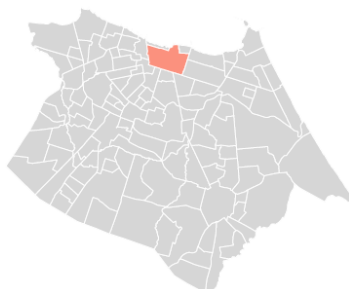
A partir disso, pode-se emparelhar a teoria ao diagnóstico realizado, possibilitando a definição de um prognóstico para a área. Este, por sua vez, permitiu a identificação de formas de intervenção relevantes em um possível processo de reabilitação do objeto de estudo.



## 4. ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

O Centro situa-se na porção Norte da cidade de Fortaleza. Composto, sozinho, a SERCEFOR (Secretaria Executiva Regional do Centro de Fortaleza), o bairro faz divisa com outras três Secretarias Regionais (I, II, e IV) e nove bairros (ver Figura 1).

Figura 1. Localização do Centro em Fortaleza.



Fonte: Prefeitura Municipal de Fortaleza (elaborado pela autora).

Seus limites administrativos conformam uma área de 486 hectares. Dentro desse perímetro, estabelecem-se duas áreas: os chamados Centro Histórico e Centro Expandido. Aquele, concentra a maioria dos equipamentos relevantes do bairro, já este é majoritariamente ocupado pelo uso residencial (HABITAFOR, 2009).

Historicamente, a área central atuou como suporte para praticamente todas as atividades urbanas, abrigando as instituições administrativas, religiosas e culturais do município. Durante o processo de especialização urbana, o núcleo central definiu-se como uma área marcada pela grande concentração de atividades comerciais e de serviços (RUFINO, 2005). A predominância de edificações de pequeno porte, no entanto, dificultou a consolidação do uso misto na área (CASTRO, 1983, *apud* RUFINO, 2005).

A intensificação da atividade comercial e de serviços no bairro em paralelo às ações de adensamento e de melhoria das condições de mobilidade, fizeram com que a área central atingisse sua máxima extensão (RUFINO, 2005). Presenciou-se o surgimento de edificações verticalizadas e uma adaptação das antigas residências para o uso comercial, o que intensificou, juntamente às transformações dos espaços públicos e das vias devido à valorização do automóvel, o desconforto urbano.

O processo de declínio urbano do Centro de Fortaleza “é marcado pela redução da diversidade de actividades, aumento do comércio informal e acentuada perda populacional” (RUFINO, 2005, p. 52). Foi nessa fase que grande parte das edificações de pequeno porte foram demolidas e transformadas em estacionamentos; e os investimentos privados passaram a se limitar à adaptação e à reforma das estruturas comerciais.

O esvaziamento do bairro foi agravado devido ao deslocamento de parte das instituições públicas e do setor residencial, que incentivaram, ainda, a transferência de parte do comércio e dos serviços para outras regiões da cidade. Além disso, o abandono dos consumidores de maior renda financeira, devido à concorrência dos novos centros comerciais, e a oferta de imóveis a baixo preço no bairro reforçaram a ocupação da área central pelas classes de baixa renda e pelo comércio popular (RUFINO, *op. cit.*).

### 4.1 Diagnóstico

O Centro de Fortaleza não possui características uniformes, e apresenta, dentro do seu perímetro mais externo, predominâncias e usos diversos (ver Figura 2).

Dependendo da porção do bairro, pode-se perceber uma predominância dos diferentes tipos de comércio - atacadista, varejista, formal ou informal (ver Figura 3). Isso, por vezes, agrava o processo de degradação das estruturas físicas e ambientais da área e limita ainda mais o uso habitacional.

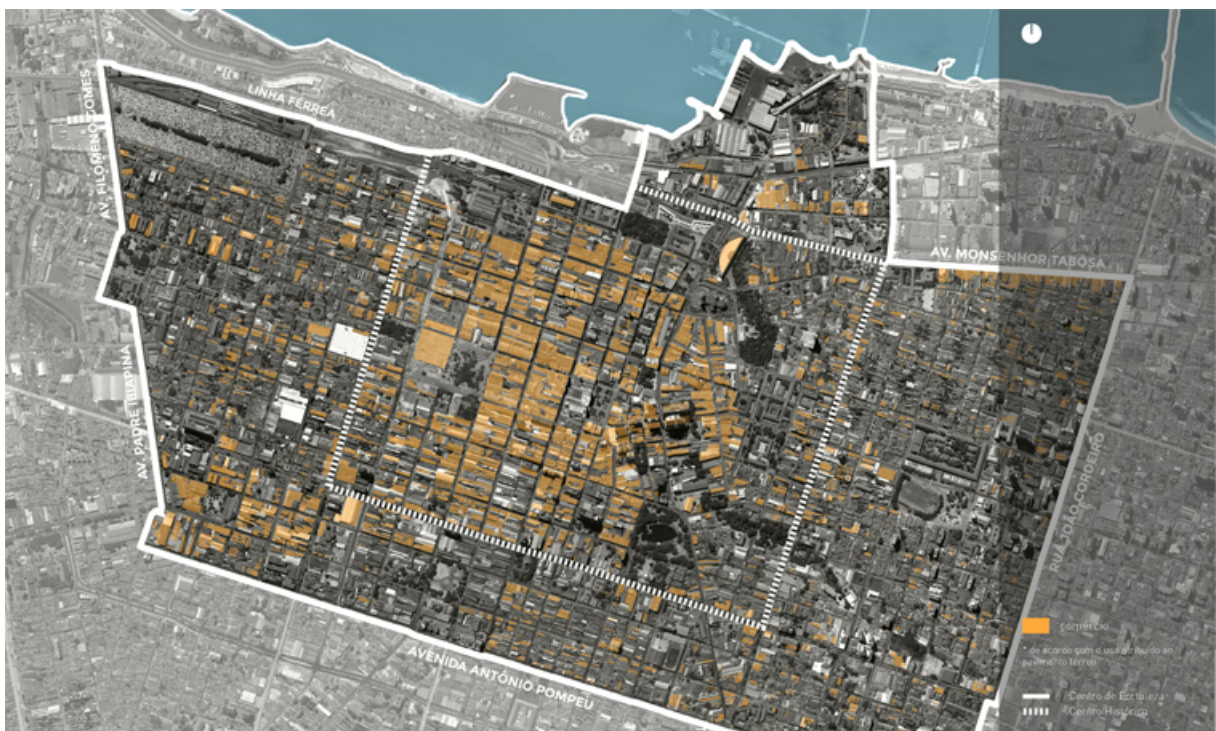
Figura 2. Mapeamento dos equipamentos relevantes existentes.



Fonte: Prefeitura Municipal de Fortaleza (elaborado pela autora).

A região central, no entanto, continua sendo referência de polo comercial, principalmente para a população com menor renda, devido ao seu fácil acesso, pela abundante oferta de transporte coletivo e pela presença de estações de transbordo (ver Figura 4). Essa excelente acessibilidade por diversas modalidades de transporte público reforça seu caráter aglutinador e sua vocação comercial.

Figura 3. Mapeamento do uso comercial.



Fonte: Prefeitura Municipal de Fortaleza (elaborado pela autora).

Figura 4. Mapeamento dos diferentes modais existentes.



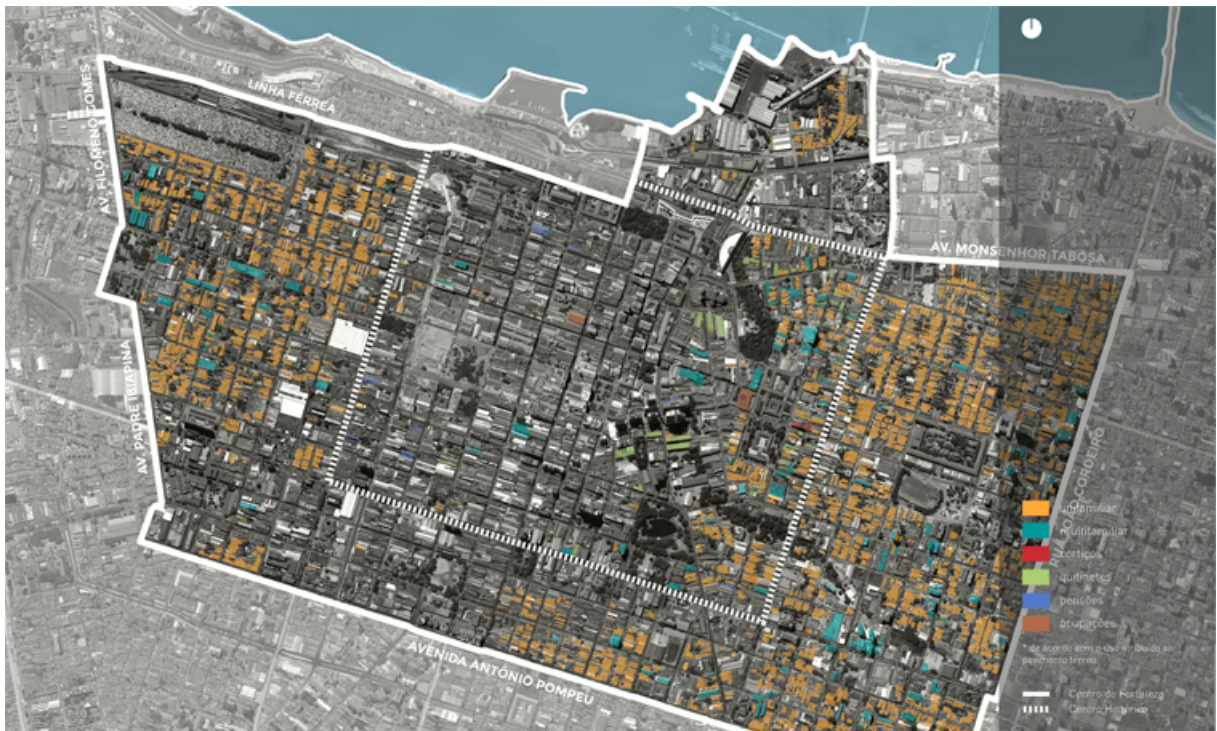
Fonte: Empresa de Transporte Urbano de Fortaleza-ETUFOR, 2016 (elaborado pela autora).

A maioria dos frequentadores do bairro reside em bairros periféricos de Fortaleza e do próprio Centro - cerca de 80% pertence às classes socioeconômicas C e D. A maioria tem entre 20-49 anos (55,7%), cerca de 31,4% recebe até 3 s.m., 55,7% são mulheres e a maioria mora de aluguel - 44,3% dos domicílios são alugados. Vale ressaltar que cerca de 63% destes frequentadores não vão fazer compras. Dentre os aspectos positivos levantados pelo usuários, os principais foram: a variedade de lojas e produtos (58,43%), as praças (25,17%), os preços oferecidos (24,50%), os cinemas e o lazer (18,33%), o shopping (14,13%) e o fácil acesso (12,21%). O bairro tem cerca de 1130 trabalhadores ambulantes nas ruas (SEBRAE, 2004).

As condições socioeconômicas e, conseqüentemente, as habitacionais diferem, dependendo da porção em que se encontram no contexto do bairro. A Leste, o uso predominante é o residencial unifamiliar, em casas térreas ou sobrados, porém a verticalização é frequente e cada vez mais intensa. Nas proximidades das áreas de comércio varejista popular, registra-se a existência dos chamados cubículos (cortiços) e demais habitações insalubres. A Norte do bairro, pode-se notar uma maior presença do uso misto, porém é nesta porção do bairro que se concentra o maior número de edifícios vazios e subutilizados. A Oeste, o uso residencial predominante é unifamiliar, em casas térreas ou sobrados (ver Figura 5).

O Centro de Fortaleza apresenta uma grande quantidade de edificações ociosas e/ou que não atendem à função social da propriedade. Elas podem estar parcialmente desocupadas, com o térreo ativo e normalmente ocupado por atividades comerciais (15%) (ver Figura 7); podem estar totalmente desocupadas - e degradadas -, fechadas para venda ou aluguel ou sem nenhuma sinalização para tal (37%) (ver Figura 6); podem ser galpões desocupados (7%); podem ser terrenos vazios ou subutilizados (1%); e podem ser estacionamentos (40%) (ver Figura 8). Ao todo, ocupam uma área de 353.705,69m<sup>2</sup> que se estende ao longo do bairro, principalmente dentro dos limites do Centro Histórico (HABITAFOR, 2009).

Figura 5. Mapeamento das diferentes tipologias habitacionais.



Fonte: Prefeitura Municipal de Fortaleza (elaborado pela autora).

No Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza (2009), foi feita uma amostra com 36 imóveis vazios ou subutilizados no bairro (ver Figura 9), os quais foram avaliados quanto ao seu potencial de reaproveitamento para o uso habitacional, e representam o panorama do estoque imobiliário da área central de Fortaleza.

Figura 6. Edifício totalmente desocupado e degradado.



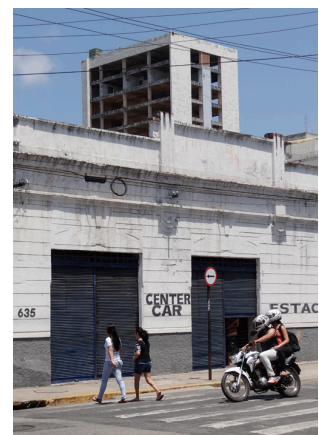
Fonte: Acervo da autora.

Figura 7. Edifício com térreo ativo.



Fonte: Acervo da autora.

Figura 8. À frente, estacionamento.



Fonte: Acervo da autora.

Figura 9. Mapeamento das diferentes tipologias de edificações vazias e subutilizada.



Fonte: Prefeitura Municipal de Fortaleza (elaborado pela autora).

## 4.2 Prognóstico

O principal ponto identificado, de extrema relevância para o presente estudo, foi a grande quantidade de edificações vazias e subutilizadas com potencial de aproveitamento para o uso habitacional na região central (ver Figura 9), que, como já citado anteriormente, representa 20% do total de domicílios vagos no município ou 2.087 de um total de 9.930 existentes no bairro (IBGE, 2000).

A partir desses dados, é coerente afirmar que essas edificações poderiam sofrer intervenções com o objetivo de mitigar o problema do déficit habitacional, estimado em 77,6 mil moradias, como já citado, de acordo com a Fundação João Pinheiro (2000).

Ações desse tipo, apesar de bastante complexas, apresentam-se como uma condição para a sustentabilidade do processo de requalificação global da área, tendo em vista que a segregação precoce do uso habitacional foi atuante no processo de declínio urbano.

O conjunto de potencialidades encontradas na área central, como grande oferta de empregos e condições favoráveis de mobilidade, além de oferta de infraestrutura e boa localização geográfica, dentre outras, demonstram como o desenvolvimento deste tipo de empreendimento é propício no bairro. Em contrapartida, os altos custos dos terrenos na área central, além do impacto da legislação para o reforço da função residencial, são capazes de inviabilizar qualquer empreendimento popular desse cunho. Naquele caso, o terreno pode chegar a representar mais de 20% do custo de construção, o que demonstra a relevância da questão fundiária na viabilização dos empreendimentos - principal fator que diferencia um empreendimento periférico de um central (HABITAFOR, 2009).

Pensar que ações de ocupação habitacional em estruturas sem uso, isoladas, são capazes de deflagrar o processo de reabilitação urbana é, até certo ponto, ingenuidade, porém pode-se dizer que essas ações atuam como o foco reabilitador (IPLANFOR, 2015a).

É imprescindível que haja diversidade, tanto socioeconômica quanto de usos. De acordo com Jacobs (2011), essa diversidade promove melhorias espontâneas, estimuladas pela diferente distribuição horária das pessoas e pela flexibilização de uso dos espaços, os quais não serão utilizados apenas esporadicamente, como acontece atualmente no bairro. “Sendo assim, os trabalhadores e os moradores, juntos, conseguem gerar mais do que a soma das duas partes” (JACOBS, op. cit., p. 168).

Para viabilizar esse processo, as unidades habitacionais devem ser amparadas por equipamentos de usos diversos que supram as necessidades básicas diárias. A adoção de tipologias de uso misto, com comércio e/ou serviços no térreo e uso residencial nos pavimentos superiores, é recomendada, especialmente em lotes próximos às vias comerciais.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Intervenções realizadas visando a reabilitação e a sustentabilidade vão muito além do ideal de transformar o *velho* em *novo*, ou fazer uso de mecanismos ecológicos. A importância da reabilitação surge por não ser mais concebível a prática constante da *construção nova*.

Elas surgem em oposição ao fenômeno de espraiamento urbano, considerado antiecológico, uma vez que buscam a compactação e a reutilização da infraestrutura, do complexo sistema de transportes e do denso estoque imobiliário.

Por meio do diagnóstico feito do Centro de Fortaleza, foi possível constatar a atuação tanto do setor público, através das intervenções urbanas governamentais - abertura de vias e construção de conjuntos habitacionais periféricos, por exemplo -, quanto da iniciativa privada, mais especificamente do setor imobiliário, na estruturação da malha urbana.

Entende-se ser extremamente necessária a busca por alternativas para neutralizar ou minimizar os impactos dessa problemática. Crescem as áreas periféricas, onde a população vive de forma precária e onde não há postos de trabalho suficientes, e, conseqüentemente, aumentam os deslocamentos diários, os quais acabam por gerar poluição, aumento da extensão impermeabilizada e agravamento dos impactos ambientais.

A reabilitação do Centro de Fortaleza apresenta-se como ação extremamente válida, uma vez que foi averiguado o forte potencial desperdiçado do bairro, representando um prejuízo considerável para a metrópole.

No entanto, para que o processo de sustentabilidade urbana seja possível na adequação das cidades em relação aos problemas contemporâneos, é imprescindível que os atores envolvidos participem de um processo contínuo e gradativo de mudanças, tanto culturais, sociais, físicas e econômicas, quanto de organização administrativa governamental, de segurança pública, de redistribuição de renda e de acesso à terra urbana. Apenas desse modo, seria possível caminhar para um desenvolvimento sustentável, aproveitando recursos e preservando memórias, evitando o desperdício de infraestrutura existente e a subutilização de áreas.

## 6. REFERÊNCIAS

- BOAVIDA-PORTUGAL, Luis. As condições de sustentabilidade da reabilitação urbana. **GeoINova**, n. 10, p. 175-190, 2004.
- CAMPOS, Isabelly. **Cidade Centro: uma proposta de reabilitação**. Trabalho Final de Graduação, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Ceará, 2016.
- CAMPRECIÓS, Juan. A cidade em sua dinâmica em direção à sustentabilidade. In: Centro Iberoamericano de Desenvolvimento Estratégico Urbano - CIDEU. **Sustentabilidade urbana: contribuição das cidades frente à mudança climática**. Barcelona: AECID, 2008.
- D'ARC, Hélène Riviere; MEMOLI, Maurizio. **Intervenções Urbanas na América Latina: viver no centro das cidades**. São Paulo: Editora Senac, 2012.
- DEVECCHI, Alejandra Maria. **Reformar não é construir: a reabilitação de edifícios verticais - novas formas de morar em São Paulo no século XXI**. São Paulo: Editora Senac, 2014.
- FORTALEZA, Prefeitura Municipal de. Fundação de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza – HABITAFOR. **Plano Habitacional de Reabilitação da Área Central de Fortaleza**. Fortaleza, 2009.
- IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico do Brasil**. Rio de Janeiro: IBGE, 1991-2000.
- INSTITUTO PÓLIS. **Moradia é central: inclusão, acesso e direito à cidade**. Fortaleza: Instituto Pólis, 2009.
- IPLANFOR. **Fortaleza Hoje**. Revista Fortaleza 2040, Fortaleza: IPLANFOR, v. 5, n. 2, 2015a.
- \_\_\_\_\_. **Padrões de Urbanização**. Revista Fortaleza 2040, Fortaleza: IPLANFOR, v. 4, n. 2, 2015b.
- JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. 3 e.d. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011.
- LEFEBVRE, Henri. **A vida cotidiana no mundo moderno**. São Paulo: Ática, 1991.
- MASCARÓ, J. **Desenho urbano e custos de urbanização**. Porto Alegre: D. C. Luzzza, 1989.
- MEMOLI, Maurizio. Centros históricos: ideias e políticas. In: d'ARC, Hélène Riviere; MEMOLI, Maurizio. **Intervenções Urbanas na América Latina: viver no centro das cidades**. São Paulo: Editora Senac, 2012. p. 307-315.
- MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Manual de Reabilitação de Áreas Centrais**. 2 e.d. ed. Brasília: [s.n.], 2008.
- PAQUETTE, Catherine. Moradores para o centro histórico? A cidade do México diante de um dos maiores desafios de reabilitação. In: d'ARC, Hélène Riviere; MEMOLI, Maurizio. **Intervenções Urbanas na América Latina: viver no centro das cidades**. São Paulo: Editora Senac, 2012.

PASSOS, Luciana Andrade dos et. al. Processo de expansão versus sustentabilidade urbana: reflexão sobre as alternativas de deslocamento na cidade de João Pessoa, PB. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 4, n. 1, p. 47-59, 2012.

PIRES, Débora Rodrigues. **Sustentabilidade na reabilitação de centros históricos: caso prático da cidade de Viseu**. Dissertação de mestrado, Departamento de Engenharia Civil e Arquitetura, Universidade da Beira Interior, Covilhã, Portugal, 2011.

RIBEIRO, Edson Leite; SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da. O fenômeno do sprawl urbano e a dinâmica da segregação socioespacial. **AU, Arquitetura e Urbanismo**, n. 185, 2009. Disponível em: <<http://au17.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/185/o-fenomeno-do-sprawling-urbano-por-edson-leite-ribeiro-e-149628-1.aspx>>. Acesso em: 10 ago. 2018.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Regeneração Urbana e Estratégias Residenciais em Áreas Centrais: o caso de Fortaleza**. Dissertação de mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto, Portugal, 2005.

SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da; RIBEIRO, Edson Leite. Uma abordagem conceitual sobre a acessibilidade urbana. **Conceitos**, v. 6, p. 171-176, 2006.

VARGAS, Heliana; CASTILLO, Ana Luisa Howard de (orgs.). **Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. Barueri: Manole Ltda, 2006. p. 1-52.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global Editora, 1986. Disponível em: <<http://www.flaviovillaca.arq.br/livros01.html>>. Acesso em: 27 abr. 2016.