



CONEXÃO UNIFAMETRO 2020

XVI SEMANA ACADÊMICA

ISSN: 2357-8645

VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO DA JACARECANGA EM FORTALEZA: PRODUÇÃO DO LUGAR, SEGREGAÇÃO E RENOVAÇÃO URBANA

MENDES, Simone Menezes

Docente – Centro Universitário FAMETRO - UNIFAMETRO
(simone.mendes@professor.unifametro.edu.br)

ANDRADE, Germana de Lima Girão

Docente – Centro Universitário FAMETRO - UNIFAMETRO
(germana.andrade@professor.unifametro.edu.br)

SOUZA, Danilo

Iniciante científico - Centro Universitário FAMETRO - UNIFAMETRO
(danilo.souza01@aluno.unifametro.edu.br)

SILVA, Cleiton Maciel Rocha da

Iniciante científico voluntário - Centro Universitário FAMETRO - UNIFAMETRO
(cleiton.silva@aluno.unifametro.edu.br)

Área Temática: Produção do Espaço, Ocupação, Gestão e Cidadania

Encontro Científico: VIII Encontro de Iniciação à Pesquisa

RESUMO

Introdução: O bairro da Jacarecanga em Fortaleza passou por variadas dinâmicas ao longo dos últimos 100 anos, passando de região de chácaras aprazíveis a residencial elitizado da cidade, disputando em elegância de construções com o bairro do Outeiro. Porém, diferente deste, que evoluiu até se tornar o bairro da Aldeota, endereços dos mais nobres e caros da cidade, a Jacarecanga conheceu o auge nos anos 1930 e logo iniciou sua decadência, abandonado pela classe de alta renda que habitava palacetes e mansões. **Objetivo:** Assim, este artigo se propõe a analisar as razões pelas quais o bairro chic da Jacarecanga se transformou rapidamente em um dos mais baixos IDH da cidade, e examinar os fatores que provocaram a retomada do interesse dos investidores imobiliários, promovendo sua renovação urbana. **Método:** Foi investigada a produção da localização quando da promoção imobiliária inicial e os seguidos processos de abandono e substituição de população, em teses e dissertações sobre o bairro, além da cartografia histórica, relacionando-a com o cadastro multifinalitário da SEFIN e as legislações urbanísticas desde os anos 1960 até atualmente. **Resultados:** Com base nos dados encontrados, foi desenvolvida cartografia mostrando o histórico do desenvolvimento da verticalização residencial. **Considerações finais:** Pode-se demonstrar que as dinâmicas pelas quais o bairro passou sempre estiveram a serviço do capital, utilizando-se da influência política para a manipulação da legislação e dos serviços de infraestrutura urbana, que alteram os valores fundiários, tornando-o, nos dias correntes, novamente cobiçado pela indústria imobiliária, produzindo residenciais multifamiliares para a classe de média renda.

Palavras-chave: Segregação espacial; Produção da localização; Renovação urbana.

INTRODUÇÃO

O anseio por habitar locais mais aprazíveis, longe da movimentação do comércio do

centro motivou a camada de alta renda da capital a buscar alternativas na segunda década do século XX. Simultaneamente surgiram localizações disputando a preferência das elites: o bairro do Benfica, o Outeiro, que se tornou depois o bairro da Aldeota, endereço dos mais valorizados de Fortaleza atualmente, e o bairro da Jacarecanga, objeto da presente análise.

Localizado à oeste do centro, no limite da área urbana definida pelo Boulevard Jacarecanga, era originalmente área de sítios de veraneio, ao largo do riacho que denomina o lugar. Transformado em localização nobre, ocupado por residências elegantes, conheceu o esplendor nos anos 1930, sendo em seguida abandonado pela elite financeira.

Assim, o presente artigo se propõe a analisar as dinâmicas urbanas do bairro da Jacarecanga, tentando entender a razão da decadência, e compreender por que a retomada do interesse dos produtores imobiliários na região, para o qual se faz necessário compreender os mecanismos de produção do espaço, autossegregação e produção de localizações imobiliárias

Segundo VARGAS (2014), a localização natural do solo imprime valor ao imóvel apenas no período inicial da formação do tecido urbano. Depois, a valoração do solo passa a ser produzida através de externalidades, homogeneidade da vizinhança (segregação) e dotação de infraestrutura que passam a ser considerada atributo da localização e valor de signo (prestígio).

Como ilustração para o conceito, pode-se analisar o caso da propriedade do industrial e político Pedro Philomeno Ferreira Gomes. Vislumbrando a oportunidade de rentabilizar suas terras, atuou para a produção da localização que atendesse a elite fortalezense. Demonstrando o potencial da área, construiu o palacete da família e outros de padrão similar¹ para venda ou aluguel, em lotes largos, com jardim e afastamento lateral. Utilizando-se de influência política, promoveu transformações diferenciais da área, como o ajardinamento da Praça Fernandes Vieira², e segundo CAPASSO (2007), interferiu para retirada, em 1917, da linha férrea da Av. Tristão Gonçalves, obstáculo à integração do bairro ao tecido urbano.

O empreendimento foi bem-sucedido e até meados de 1930 o bairro sediava palacetes e mansões da elite financeira, porém apesar disso, a partir da década de 1940 o bairro iniciou sua decadência.

Em análise aos elementos que podem ter definido o ocaso do bairro, identifica-se os catalizadores da transformação do espaço urbano:

1 As residências foram copiadas de revistas que mostravam a arquitetura da Belle Époque francesa.

2 A praça representava o final da cidade, além da qual não havia traçado de quadras.

1. Conforme SINGER (1973), a infraestrutura de serviços especializados (energia, água, transportes etc.) promove a aglomeração espacial da atividade industrial. Assim, a via férrea deslocada para o bairro pode ser apontada como o principal estímulo para a formação do polo industrial.
2. O Código de Posturas de 1888 determinava o impedimento de indústrias poluentes na cidade, o que faz compreender os esforços da municipalidade para ampliação da rede viária levando à Barra do Ceará, considerando que os ventos vindos de leste levariam as emanações das chaminés para além do tecido urbano.
3. A disponibilidade de trabalho tornou a região atraente para a mão-de-obra, que, sem conseguir arcar com custos de moradia nas proximidades, se instalava nas “terras de ninguém”, aumentando a ocupação do Moura Brasil e do Pirambu. O bairro passou a ser frequentado por operários e suas famílias, passeando nas praças, admirando a arquitetura luxuosa.

Previsivelmente incomodadas, as elites se veem compelidas a buscar novas residências nos bairros do Benfica e Outeiro³.

Percebeu-se na pesquisa, que os proprietários dos belos palacetes construídos no bairro estavam em boa parte envolvidos na vida política. De acordo com CORREIA (1995), os agentes produtores do espaço urbano atuam através de marcos jurídicos e interferem nas ações do estado, refletindo suas próprias conveniências. Infere-se assim que, sendo os moradores do bairro políticos e industriais, influenciaram as ações do poder público para transformar aquela localização em polo industrial, assumindo que poderiam remover suas residências caso o bairro perdesse as qualidades residenciais.

Explicando a mobilidade da segregação, CORREIA (1995, p.70) explica que, quando um grupo social habita determinada área, o sucede outro de *status* inferior. O fenômeno, denominado renovação urbana, pode ser identificado na área em estudo a partir dos anos 1940, com a substituição da classe de alta renda por inquilinos (de renda cada vez menor) nos palacetes, e pela construção de vilas operárias, conjuntos habitacionais e ocupações em aglomerados subnormais.

Apesar da oficialização da região como polo industrial do município no Plano Diretor da Cidade de Fortaleza (PDCF de 1962), a partir de 1963 o governo do estado passou a estimular a mudança dessas empresas para o recém-construído Distrito Industrial em Maracanaú (DI), e



CONEXÃO UNIFAMETRO 2020

XVI SEMANA ACADÊMICA

ISSN: 2357-8645

muitas indústrias foram transferidas, resultando em instalações abandonadas, vazios urbanos e desemprego.

Assim, este artigo, que faz parte de uma pesquisa mais ampla a respeito das transformações da tipologia habitacional neste bairro, se propõe a analisar além das razões mais óbvias pelas quais o bairro *chic* se transformou em um dos locais com mais baixo IDH da cidade, tentando relacionar essas dinâmicas urbanas, com a legislação urbanística municipal, de forma a perceber os fatores que despertaram a retomada do interesse dos investidores imobiliários nos últimos 20 anos, promovendo sua renovação urbana.

METODOLOGIA

Além da pesquisa histórica, sobre os personagens que construíram a cidade de Fortaleza e que influíram de alguma forma sobre o poder público para a produção do espaço urbano, a investigação se apoiou em material bibliográfico, teses, dissertações e artigos sobre dinâmicas urbanas e os fenômenos de segregação social e renovação urbana. Sobre os conceitos de segregação, autosegregação e renovação urbana, foi utilizada a obra de CORREIA (1995) e em relação ao conceito de produção da localização, o artigo se apoia em VARGAS (2014), baseada na teoria da Renda Diferencial 2 de Marx, que indica que a valorização fundiária depende de externalidades ao lote, explicando a razão pela qual imóveis que tenham qualidades semelhantes, mas localizações diversas, podem ter valores diferenciados.

Como metodologia para a análise, procedeu-se o desenvolvimento de cartografia com base no Cadastro Multifinalitário da Secretaria das Finanças do Município – SEFIN-PMF, na qual foram espacializados os dados sobre a produção edilícia no recorte territorial definido pelas avenidas Duque de Caxias, Presidente Castelo Branco, José Jataí e a Rua Padre Mororó, em intervalos 10 anos, desde 1961 a 2019. Baseado na cartografia produzida pode-se verificar a evolução da ocupação da área por produtos imobiliários residenciais multifamiliares e o relacionamento entre as edificações e os parâmetros de ocupação permitidos pela legislação urbanística do período correspondente, assim como aspectos relacionados à qualidade da produção edilícia e a definição de seu público-alvo.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

A partir dos anos 1980, em função da vigência da legislação nº5122-A/1979, o bairro passou a integrar a zona ZR3 (Zona residencial de alta densidade) e admitir gabarito de 10 pavimentos (altura máxima de 40,00m). Assim, pôde-se observar através da cartografia desenvolvida no estudo, abrangendo os anos de 1961 a 1992, que foram construídos vários



edifícios entre 7 a 10 pavimentos, alguns com varanda, predominantemente distribuídos ao longo da R. Guilherme Rocha-Francisco Sá e R. São Paulo, ambas no sentido leste-oeste.

Porém o que se pode considerar de *plot point* para o bairro da Jacarecanga aconteceu a partir da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS, Lei nº7987/1996), quando parte do bairro⁴ foi inserido na Zona Urbanizada 1 (ZU1), que incluía o centro da cidade. Os parâmetros de ocupação para a zona em questão passaram a permitir exploração máxima do terreno⁵, em relação às demais, demonstrando a intenção do legislador em aumentar a densidade construtiva da região, dotada de infraestrutura subutilizada. Além disso, ficou determinado na mesma legislação que o Centro, no perímetro definido pela Av. Pres. Castelo Branco, Av. D. Manuel, R. Antônio Pompeu, e Av. Pe. Mororó deveria ser tratado como Área de Urbanização Prioritária, e como tal, as edificações implantadas neste trecho ficariam a partir de então liberadas dos parâmetros Fração do Lote e Índice de Aproveitamento. Essas concessões legais transformaram os terrenos da ZU1 em investimento interessante, sendo registrados nessa época a demolição dos antigos casarões históricos dos tempos nobres do bairro, abandonados há tempos e vistos repentinamente como oportunidade de rentabilidade do patrimônio familiar, sendo substituídos então por edificações verticalizadas.

Um caso ilustrativo sobre a atratividade gerada a partir da referida legislação, foi a construção do Edifício Cidades⁶, na R. Guilherme Rocha, esquina com R. Padre Mororó, da Jatahy Engenharia. Apesar do imóvel estar fora do perímetro da Área de Urbanização Prioritária do Centro, os empreendedores se utilizaram do artigo 36 da LUOS, que determina que imóveis lindeiros às divisões entre as Microzonas de Densidade poderiam optar por ser enquadrados em qualquer delas, e assim o edifício foi erigido sem limitação de Índice de Aproveitamento e Fração do Lote, sem recuos frontais, com altura de 100,00m (32 pavimentos), totalizando 312 unidades residenciais.

O zoneamento do Plano Diretor Participativo atualmente em vigor (PDP, Lei nº062/2009) denominou uma ampla área com disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e presença de imóveis vazios ou subutilizados, de Zona de Ocupação Preferencial (ZOP1), dentro da qual se localiza o Centro e o bairro da Jacarecanga. Para toda esta área foram

4 A Zona Urbanizada 1 incluía em seu perímetro, da R. João Cordeiro à leste do centro, até a Av. Filomeno Gomes à oeste, da R. Padre Valdevino / R. Antônio Pompeu / Av. Bezerra de Menezes e Av. Presidente Castelo Branco / Av. Monsenhor Tabosa, no sentido sudeste.

5 Índice de Aproveitamento de 3, Fração do Lote (Multifamiliar) de 100m² e altura máxima da edificação fixado em 95,00m.

6 Unidade com 52m² com valor aproximado R\$280.000,00

determinados Índice de Aproveitamento 3 e Gabarito de 72,00m. Assim, foram construídos a partir de 2009, dentre outros, os edifícios Rudá⁷ da Construtora Pinho Mororó (13 pavimentos) e o Residencial Navegantes (14 pavimentos) da Construtora Rossi e Diagonal Engenharia.

Mais recentemente, a Lei nº236/2017, de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LUOS/2017) delimitou várias áreas na malha urbana como Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômicas (ZEDUS) dentre as quais a ZEDUS-Centro, estendendo benefícios de ocupação para a área onde se insere o recorte territorial em questão. Desta feita, os parâmetros foram novamente alterados, ampliando as possibilidades de exploração imobiliária com o Índice de Aproveitamento de 4 e Gabarito de 95,00m.

Percebe-se que, inicialmente, como empreendimento imobiliário destinado ao público de alta renda, a imagem do bairro da Jacarecanga foi construída a partir da edificação das primeiras casas de luxo produzidas pelo seu idealizador Pedro Filomeno Gomes, somadas ao empenho do poder público para o embelezamento da praça Fernandes Vieira e a pavimentação da R. Guilherme Rocha, além do deslocamento da via férrea, que representava obstáculo para a integração do novo bairro ao tecido urbano.

Ao mesmo tempo, deve ser enfatizado o fato de que os proprietários dos belos e luxuosos casarões da Jacarecanga em boa parte tinham proximidade com o mundo político, ou eram eles próprios políticos, e ainda empresários que constituíram as empresas nas imediações, aproveitando-se da infraestrutura de transportes e do fato de convenientemente reduzirem para si as distâncias casa-trabalho.

Também se pode aferir que era intenção do poder público transformar a localização em polo industrial da cidade desde o final dos anos 1920, considerando que os ventos predominantes vindos de leste levariam as emanações atmosféricas das chaminés para além do tecido urbano, e sendo esses proprietários parte do corpo político da cidade, essa transformação não aconteceu à sua revelia, nem diante de seu desconhecimento.

Observa-se que o abandono das casas de luxo pelas elites financeiras, trasladando-se para a parte leste da cidade, direção preferencial dos investimentos públicos a partir da década de 1930, foi um movimento de auto-segregação, em virtude da chegada de novos ocupantes ao bairro, de menor renda. Além disso, o desenvolvimento industrial da região prosseguiu

⁷ De acordo com o site da empresa, as unidades com 78,22m² estão sendo ofertadas a valores a partir de R\$354.103,16



plenamente até a década de 1960, ocasião em que boa parte das empresas foi transferida para o Distrito Industrial de Maracanaú, atraída pelas vantagens oferecidas pelo poder público estadual. Assim, a desvalia fundiária provocada pela saída da população de alta renda, foi ainda agravada posteriormente pelo deslocamento das empresas, que provocou desemprego e queda da renda, resultando numa das áreas de mais baixo IDH do município.

CONSIDERAÇÕES FINAIS/CONCLUSÃO

Assim, sem a pretensão de esgotar o assunto, o presente artigo, fragmento de pesquisa mais ampla, propõe-se a examinar os diversos fatores que provocaram a dinâmica de renovação urbana do bairro, de região de chácaras, à localização residencial elegante, transformação em polo industrial e após décadas de desinteresse pelo setor imobiliário, ressurgem nos últimos 20 anos com o lançamento de diversos empreendimentos residenciais destinados à classe média.

Percebeu-se que a retomada da atratividade da região, pelos promotores imobiliários deve-se, tanto à conveniente proximidade com o centro da cidade e com a frente marítima, quanto à ampliação contínua do potencial construtivo permitido pela legislação urbanística, incrementando a lucratividade dos empreendimentos.

Ora, o legislador é parte do aparelho do Estado e sendo este não um ente, mas uma instituição não socialmente neutra, atua conforme interesses dos grupos dominantes na produção do espaço intraurbano, através do direcionamento da infraestrutura, financiamentos e da regulamentação do uso do solo.

Assim, conclui-se que o ressurgimento do entusiasmo pelo bairro da Jacarecanga, adicionado por novos equipamentos educacionais e comerciais, faz parte de um processo de indução e reconstituição do prestígio da localização, de forma a potencializar a valorização imobiliária.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Margarina Júlia Farias de Salles. **Fortaleza em perspectiva histórica: Poder público e iniciativa privada na apropriação e produção material da cidade (1810-1933)**. São Paulo, 2012. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: FAUSUP.

ARARIPE, Fátima Maria Alencar. **Jacarecanga, patrimônio e memória da cidade de Fortaleza**. Tese (Doutorado) apresentada a Universidade Federal do Ceará. Fortaleza, 2007.

BARROSO, Paulo Hermano Mota. **Verticalização residencial em Fortaleza: 1979-2009**. Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo, 2015.

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



CONEXÃO UNIFAMETRO 2020

XVI SEMANA ACADÊMICA

ISSN: 2357-8645

EAOTPS. Caderno da exposição **Jacarecanga – histórias e memórias de uma bela época.**

MENDES, Simone M. **Corredor gastronômica da Varjota em Fortaleza:** dinâmicas urbanas e conflitos socioespaciais. Dissertação (Mestrado) apresentada ao Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal do Ceará. Fortaleza, 2018.

SOUSA, Danilo; MENDES, Simone M. **Transformações da tipologia residencial como reflexo das dinâmicas urbanas:** o caso do bairro da Jacarecanga em Fortaleza. In anais do evento CONEXÃO UNIFAMETRO 2019. Fortaleza: UNIFAMETRO, 2019. Disponível em <https://doity.com.br/anais/conexaounifametro_2019/area/12670>

VARGAS, Heliana Comin. **O Fator localização revisitado.** In VARGAS, H. C. Arquitetura e espaço imobiliário. São Paulo: Manole, 2014.

VIANA, Flávio Gondim. **A cidade de Fortaleza e suas raízes industriais:** ensaios sobre formação urbana e patrimônio industrial. Dissertação (Mestrado) apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo, 2014.

