

# **A CIDADE DO CIDADÃO OU CIDADE DA ESPECULAÇÃO: A SEGREGAÇÃO ESPACIAL E SOCIAL EM FORTALEZA**

**VERA MAMEDE ACCIOLY**

Arquiteta e Prof. Adjunta do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFC

## **INTRODUÇÃO**

Este estudo é um desdobramento do nosso trabalho de tese sobre O Uso do Solo e A Renda Fundiária: o caso de Fortaleza. Pretende-se, aqui, trazer à discussão algumas questões que evidenciamos na pesquisa empírica e que continuam atuais no trato das questões urbanas, ou seja na análise ou prática.

O objetivo do trabalho é mostrar que a configuração do espaço em Fortaleza, e sua conseqüente urbanização, reflete a posição desta na divisão social do trabalho no Brasil. Entretanto para compreendê-la necessita-se buscar as leis que regem a economia capitalista e detectar a conexão com o mercado de terras e sua relação com a questão fundiária.

Desta maneira, a partir da análise empírica mostraremos que a conformação atual do urbano em Fortaleza é uma simbiose da dinâmica do processo de urbanização e da ação do Estado, fundamentalmente no que diz respeito às leis de uso e ocupação do solo.

A postura analítica desenvolvida aqui prende-se ao fato de que a cidade no seu movimento de expansão cria e recria sua estrutura espacial conjuntamente com os condicionamentos históricos, sócio-econômicos e espaciais.

Percebe-se que a divisão social do espaço em Fortaleza depende da forma de produção fundiária e traz em seu bojo sérios problemas urbanos. Tais problemas se expressam no meio urbano, na descontinuidade de ocupação do solo, na supervalorização das áreas concentradas, na degradação de determinadas áreas e na recuperação de áreas degradadas e mais acentuadamente através da segregação do espaço referendado pelo padrão de distribuição de renda.

O estudo tenciona, contudo, evidenciar a lógica da estruturação e produção do espaço em Fortaleza mostrando os efeitos perverso da segregação espacial e social. Desta forma pode-se perceber que as práticas urbanas tem sempre atendido aos interesses do mercado imobiliário em detrimento do cidadão. Neste contexto a crise urbana evidenciadora dos conflitos e contradições, é inerente ao desenvolvimento urbano próprio do processo de acumulação capitalista.

Temos, portanto, latente, que as práticas urbanas se dão na maioria dos casos sem a participação da população e com isto produz-se uma cidade que atende diferencialmente a sua população. Inclusive penalizando os estratos menos favorecidos, porém mais numeroso. A produção da cidade segue a mesma lógica do processo de acumulação, excludente e concentrador.

Dentro desta perspectiva, elegemos o conceito de espaço em que o conteúdo sócio-econômico, político e cultural preponderará, descartando a visão de espaço autônomo. Propomos, assim, enfocar o processo de produção e reprodução deste espaço construído na sua dimensão social, política e espacial, procurando interpretar o inter-relacionamento do mercado de terras e o papel desempenhado pelo Estado, identificando os mecanismos que contribuem para a ocupação do solo no caso de Fortaleza. Para isto, serão apreciadas as modificações ocorridas no uso e apropriação do solo e o papel desempenhado pelo Estado através de legislação urbanística e alocação de investimentos.

## **URBANIZAÇÃO E CONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

A inserção subordinada do Ceará na expansão capitalista que se desenvolveu no Brasil, e, em particular no Nordeste, e o caráter que assumiu a urbanização comandada pelo terciário, pode-se dizer que interferiram na estruturação do espaço urbano.

A configuração urbana em Fortaleza é realçada pela estrutura viária radial-concêntrica decorrente do prolongamento das rodovias federais e estaduais (antigos caminhos de penetração), que se ligam à zona central a qual expressa a função de centro regional, vindo, conseqüentemente, reforçar a centralização.

A preponderância do setor terciário distingue o espaço central da Cidade, no qual concentram-se as atividades comerciais, de serviços e equipamentos sociais, absorvendo, por isso, um alto índice de empregos. O desenvolvimento do processo de urbanização, ocorrido recentemente, gerou novos espaços na cidade para abrigar a expansão destas atividades. Neste sentido destacam-se como centros de expansão dessa atividades as sedes e demais áreas das vias radiais (Av. Bezerra de Meneses, Av. Santos Dumont, Av. Gomes de Matos, BR-116, Av. Aguanhambi, Av. Antônio Sales, Av. Francisco Sá e nas vias de ligação inter-birros (Av. Treze de Maio, Av. Pontes Vieira, Av. Perimetral, Rua Domingos Olímpio, Av. Leste-Oeste, Av. Barão de Studart, Av. Desembargador Moreira e Av. Estados Unidos). Mapa 2

É necessário, ainda, referir que a industrialização tardia e tímida desenvolvida em Fortaleza, instalou-se, primeiramente, no interior do núcleo urbano, ocupando as zonas industriais da Av. Francisco Sá- Barra do Ceará (zona oeste) e Portuária (zona Leste). Este processo de expansão se deu estendendo-se a Parangaba e Messejana que, de acordo com o censo de 1980, já concentravam 1073 estabelecimentos.

A criação da SUDENE em 1960 contribuiu para o avanço do capital industrial em Fortaleza. Para tanto, foi necessário instalar em 1964 o Distrito Industrial em Maranguape, no Distrito de Maracanaú, que do ponto de vista urbano significou a ampliação da infra-estrutura urbana e acirrou a divisão funcional e social do espaço., abrigando em 1980, 31 empresas.

O capital imobiliário, no ímpeto de valorização, distribui as atividades e população no espaço urbano de conformidade com os níveis de renda, evidenciando uma segregação espacial e social.

Nesse sentido, a zona leste da cidade abriga a população de maior poder aquisitivo e destaca-se pelo melhor padrão residencial, incluindo o bairro da Aldeota, Papicu, Av. Beira-mar, Dionísio Torres.

No que se refere ao uso do solo apresenta uma distribuição diferenciada de forma a atender a dinâmica do capital. Presencia-se, pois, a coexistência de comércio e habitações multifamiliares próximas à habitação unifamiliar, provocando uma crescente saturação da infra-estrutura e prejudicando as condições ambientais.

A conformação da estrutura produtiva é esquematizada no decorrer deste estudo, determinando uma forte concentração do setor informal na estrutura ocupacional, que contribuiu para a proliferação de assentamento favelados disseminados em vários bairros, alcançando em 1980 a 13% da população, ou seja, 170.000 pessoas. (censo IBGE-1980)

A divisão social do espaço é alterada em razão do valor de troca dos imóveis em momentos históricos determinados. Os usuários deslocam-se no espaço em função do preço dos imóveis, alterando o seu uso, o que provoca então, a expansão da mancha urbana. A alteração destes preços está associada à sua localização relativa na cidade, às disponibilidades infra-estruturais, às condições ambientais, em cada momento da sua evolução.

## **O PAPEL DO PREÇO DO SOLO NA SEGREGAÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

Os estudos sistemáticos e empíricos sobre o padrão de distribuição espacial da população e atividades na cidade de Fortaleza, ainda são de caráter incipiente. É patente que a ocupação do solo se faz, basicamente, incorporando as linhas das desigualdades sociais. Áreas há que são quase exclusivamente ocupadas por setores da classe média e alta, enquanto em outras habitam estratos de renda inferior. A oferta de serviços parece acompanhar tendências semelhantes.

O Estado, a par da sua ação, determina que segmentos da sociedade terão acesso às vantagens que a cidade proporciona, aqueles que deles serão privados e em que circunstâncias. O papel do Estado cumpre-se através dos mecanismos institucionais, na destinação dos investimentos em serviços públicos e dos equipamentos de especial importância no contexto urbano.

O processo de urbanização traz como consequência uma elevação na demanda por serviços de infra-estrutura, notadamente, água, luz, esgoto e telefone, moradia e transporte. Cabe ao Estado a decisão na alocação dos recursos para prover a cidade desses serviços e em que condições, e a que preço.

Para aprofundarmos um pouco mais a compreensão da estruturação urbana em Fortaleza, utilizamos os dados existentes da pesquisa do cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Fortaleza, atualizados para 1985, relativos a imposto predial

e territorial, áreas de terrenos e edificações, tipos de ocupação, uso específico, intensidade de uso, classificação arquitetônica, pavimentação para pedestres e veículos, abastecimento d'água, esgotos, iluminação pública e arborização, todos agregados a nível de região para a cidade de Fortaleza que se encontra nas tabelas.

A tabela 1, relativa à arrecadação de impostos predial e territorial, especificados em termos de unidades cadastradas (prédios e terrenos), servirá como demonstrativo do montante de terrenos disponíveis e em consequência, como percentagem de vazios urbanos nas diversas regiões que denota a ação do mercado imobiliário no intuito de especular. Verifica-se o predomínio da região 1 no que se refere a unidades que contribuem com o imposto predial, área esta com restrita disponibilidade de terrenos só possível as construções novas a partir de substituição de uso. Verifica-se maior participação da região 6 na arrecadação de imposto territorial. Tal afirmação revela que esta área foi recentemente anexada à malha urbana, tendo, portanto, baixo índice de aproveitamento (I.A.)\* e constituindo, assim, área de reserva para ganhos especulativos.

Admitindo como base os indicadores da Tabela 2, ou seja, a taxa de ocupação e índice de aproveitamento(I.A.), pode-se detectar a densidade de área edificada em cada região que constitui um determinante da valorização imobiliária em transações comerciais e contratos de aluguel. Observa-se a região 1 com maior taxa de ocupação(T.O)\*\* e maior índice de aproveitamento (I.A.), tendências características das áreas comerciais. A região 5 e 6 apresentam uma condição inferior no que se relaciona aos indicadores acima, áreas estas que eram destinadas a sítios e chácaras e posteriormente loteadas para fins residenciais. Este fato associado à condições locais que, no caso de Fortaleza, são principalmente proximidade do centro e da orla marítima, determinam os preços dos terrenos.

Esta tabela evidencia um maior percentual de área edificada na região 1 e menor densidade de ocupação na região 6, corroborando com os indicadores anteriores.

A tabela 3 apresenta a conformação do uso do solo em relação à intensidade de uso. A região 3 destaca-se em relação ao uso unifamiliar com 85,7%, seguida da região 7 com 79,5% e a região 4 com 79,1%, bairros localizados a oeste e ao norte e com menor valorização. Em relação ao uso multifamiliar a região 2 prevalece com 6,7%. Esta tabela constitui um indicador do zoneamento da cidade e registra o grau de modernização das diversas regiões.

A Tabela 3 apresenta a conformação da ocupação do solo por região, evidenciando a região 1 com maior percentual de área edificada, coincidindo, portanto, com a concentração da atividade comercial. As regiões 3, 7, e 4, por ordem de grandeza, têm, também, alto percentual edificado que, comprovando terem estas regiões maior proporção de construção como choça ou barraco, a leitura da cartografia da cidade mostra uma maior incidência de favelas nestas áreas.

Outro fator a salientar refere-se a disseminação dos assentamentos comerciais nas regiões 2, 3, 4 e 7 decorrentes da expansão de Fortaleza na última década, forçando a autonomia de certos bairros com maior concentração populacional.

A partir da análise da Tabela 3 percebe-se uma fraca tendência ao zoneamento, destacando-se a região 1 pela predominância do uso comercial, uso este

característico de todos os núcleos de implantação inicial, e uma forte disseminação do uso residencial em todas as regiões.

Verifica-se a predominância da habitação multifamiliar na região 2, área esta que abriga a população de alta renda como mostra a tabela 3, portanto, com fortes indícios de modernização condizente com o tipo de usuário

Para atingir os objetivos buscados neste trabalho, exploraram-se os dados relativos à infra-estrutura urbana que incluem pavimentações pedestre e veículos, água, esgoto, iluminação, arborização em nível de região.

De posse do painel elaborado a partir das informações coletadas na pesquisa do Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Fortaleza, partiu-se para uma análise relacionando estes dados com as informações relativas a preços de terrenos (escritório de consultoria Printer Engenharia LTDA, a cargo do Engenheiro- Jackson Sávio), com o intuito de detectar a conexão entre valorização imobiliária e as condições de infra-estrutura que refletem os critérios utilizados pelo Estado para a alocação dos seus recursos.

Na Tabela 5 apresentamos o valor médio em ORTN/m dos terrenos comercializados no período de 1980/82, por região, evidenciando novamente o destaque da região 1 em relação as restantes.

Em Fortaleza, neste período, os investimentos por setores de atividades, incluíam as de planejamento e administração, englobando, alguns projetos de áreas urbanas; montagens de sistemas de planejamento e complementação do levantamento aerofotogramétrico; as de transportes e infra-estrutura viária, onde se realizaram obras de melhorias do Sistema Viário Básico; pavimentação urbana e asfaltamento dos canais e linhas de ônibus; as de saneamento básico restringiram-se às obras de drenagem; as de infra-estrutura social consistiram na ampliação das redes de diversos equipamentos urbanos, como escolas, postos de saúde e pólos de lazer e em projetos especiais, principalmente o projeto Cura para a recuperação dos bairros previamente selecionados.

O mais elevado índice de investimentos ocorreu em transportes e infra-estrutura viária, abrangendo o período de 1979 a 1982, correspondendo a 3,37% em 1979; 46,23% em 1980; 45,98% em 1981 e 34,25% em 1982. Em 1982, este índice foi menor, tendo em vista que os custos maiores acontecerem no momento da implantação e os custos de manutenção e pavimentação não constituíram montante significativo. O setor de infra-estrutura social foi o segundo na ordem dos recursos, consistindo em 31,12% em 1979, 33,79% em 1980, 32,25 em 1981 e 36,78% em 1982, como apresenta a Tabela 6, comprovando uma aplicação constante em termos percentuais. A distribuição do maior montante dos investimentos em transporte e infra-estrutura viária e infra-estrutura social justificou-se, em parte, pelo acréscimo populacional, pressionando o aumento da demanda por serviços e equipamentos básicos, conjugados com a disponibilidade de planos que atendiam ao mercado imobiliário.

Na tabela 6, relativa aos investimentos discriminados por projetos, no período de 1979 a 1982, o montante mais elevado se refere aos vinculados aos transportes e infra-estrutura viária, seguido pela infra-estrutura social que inclui os pólos de lazer, em que o investimento mais elevado se destinou ao Parque do Rio Cocó, seguido da

urbanização da orla marítima, o que atesta serem as áreas mais valorizadas aquelas mais favorecidas pela destinação de recursos para infra-estrutura, equipamentos e serviços.

A dinâmica da produção e apropriação do espaço é definida pelo preço dos terrenos que, associados ao nível de renda, estabelecem a localização da população e das atividades que foram combinados na forte correlação entre preços de terrenos e as condições infra-estruturais.

A interferência do Estado, através dos investimentos em serviços e equipamentos, conjugada com os mecanismos de mercado de terras, contribuiu para a valorização dos terrenos superior sempre ao aumento do salários.

Os dados relativos ao nível da renda média por bairro em Fortaleza, conforme Mapa 1, extraído da pesquisa da SUPLAM, atual IPLAM, atestam que a apropriação do espaço é determinada pelo nível de renda de forma a apresentar um espaço segregado em que certos bairros abrigam a população de alta renda e outras a população de baixa renda.

O Mapa n-1 expressa como é alocada a população em Fortaleza, conforme o nível de renda. Os bairros da Aldeota, Dionísio Torres e Meireles destacam-se como os de população de alta renda com salários superior a 10 salários mínimos, seguidos pelo Papicu, Fátima, Benfica, apresentando mais baixa renda em termos relativos Monte Castelo, Cocó e Água Fria.

Destaque-se, a princípio, o processo de periferização que vem ocorrendo em Fortaleza nas últimas décadas, em face do processo de urbanização, constituindo, portanto, um mecanismo que expressa a lógica do sistema capitalista para atender à demanda da classe de baixa renda. Contribuem para isto dois fatores principais:

- 1.A erradicação das favelas efetuadas pelo Estado, transferindo a população para conjuntos habitacionais. A favela do Arraial Moura Brasil é um exemplo típico deste caso.

- 2.A expulsão da população em decorrência da valorização da área e sua apropriação pela população de renda mais elevada que resultou do decréscimo das favelas da Aldeota, Meireles e Dionísio Torres.

Os bairros do Centro, Praia de Iracema, Aldeota, Dionísio Torres e Meireles apresentam um número reduzido de aglomerações faveladas e coincide com as áreas onde o preço do terrenos são os mais altos, por conseguinte, onde se localiza a população de renda mais elevada. Este fato justifica-se, parcialmente, em função do deslocamento de caráter espontâneo da população de baixa renda decorrente da valorização da área e de caráter deliberado, através da intervenção do Estado no intuito de preservar a segurança e melhorar as condições ambientais.

O Papicu, área recém anexada à malha urbana, como expansão da Aldeota, abriga a classe média alta ( com níveis de renda variando entre 5 a 10 salários mínimos). Conserva, entretanto, consideráveis aglomerações faveladas propiciadas, em parte, pela ocupação de áreas menos salubres, dada a existência do Riacho Papicu e a apropriação de áreas públicas destinadas às ruas que não foram pavimentadas e áreas verdes de uso publico. A proximidade da zona industrial do porto e a

existência da Fábrica Brahma contribuíram de certo modo para a invasão da área pela população de baixa renda. Embora constituindo o Papicu área de expansão da Aldeota, ali os preços dos terrenos se mantêm em nível inferior dos bairros supracitados, expansão esta justificada na tentativa de reservar uma área para a classe média próxima à Aldeota. Esta denominação é utilizada por moradores da Varjota e Papicu porque confere *status*. O preço da área pode ser atribuído à forma e ao período em que se deu a apropriação do solo.

A Praia do Futuro, apesar de abrigar uma população de renda entre 5 a 10 salários mínimos, dispõe de muitos terrenos baldios e ruas sem pavimentação que possibilitaram a sua invasão por favelas. Este fato, acrescido à proximidade da zona Industrial do Porto e à insuficiência de infra-estrutura, interferiu na tendência de baixa dos preços dos terrenos.

Jacareganga, bairro que durante muitos anos abrigava uma população de alta renda, hoje a ocupação do solo reserva-se a repartições públicas e habitações para a classe entre 3 a 10 salários mínimos. Apresenta, entretanto, poucas aglomerações faveladas, mas engloba uma parte da maior favela da cidade, ou seja, o Pirambu. Esta aglomeração favelada, situada mormente nos bairros Cristo Redentor e Nossa Senhora das Graças, acompanha a orla marítima impedindo a expansão da cidade no sentido norte. A dificuldade de acesso à praia vem entravando a valorização destes bairros. Este fator, aliado à proximidade da zona Industrial Francisco Sá- Barra do Ceará e à alteração na estrutura de poder contribuiu para a evasão da população de alta renda em direção ao leste da cidade (Aldeota), dando um novo direcionamento à expansão da cidade.

O Bairro de Fátima apresenta a existência de algumas aglomerações faveladas em processo de mudança por motivo da valorização da área. Abriga, atualmente, uma população com nível de renda de 5 a acima de 10 salários mínimos, população esta de certa forma enraizada sem que haja modificação substancial na ocupação do solo. No Benfica, em decorrência da própria alteração de uso do solo com a instalação da Universidade Federal do Ceará e repartições complementares, restringiu-se, significativamente, o uso residencial, não existindo aí nenhum agrupamento favelado, Embora ocorram alguns nas proximidades, mantendo-se constantes os preços dos terrenos no bairro e apresentando uma valorização média em relação aos preços dos demais bairros da cidade.

O Centro, a par das excelentes condições de acessibilidade e das características de uso do solo destinado notadamente às atividades comerciais e prestação de serviços, usos de caráter mercantil, Embora tenha uma estrutura fundiária tradicional, lotes estreitos, apresenta taxas significativas de lucro imobiliário. Existe, apenas, a favela do Poço da Draga, ocupação esta propiciada pelo desenvolvimento da atividade portuária. A favela do Arraial Moura Brasil, constituía uma barreira à expansão da área do centro, sendo erradicada com a abertura da Av. Leste- Oeste. A ação do Governo consistiu na erradicação da população para os conjuntos habitacionais da periferia, principalmente Marechal Rondon (Caucaia) e Conjunto Alvorada (Seis Bocas).

A divisão social do espaço é evidente em Fortaleza e expressa-se pelos níveis de renda que retratam-se, concretamente, nos preços dos terrenos.

Os corredores de atividades, que constituem as áreas de prolongamento das atividades comerciais e de serviços, anteriormente restritas ao Centro, apresentam taxa significativa de lucro imobiliário, destacando-se em Fortaleza a Av. Monsenhor Tabosa com a predominância das atividades de uso industrial (confeções, calçados) e comércio, Santos Dumont, comércio diversificado, serviços bancários, inclusive extrapolando os limites do corredor e assumindo as características de centro de bairro. A Gomes de Matos, com comércio diversificado e serviços complementares, a Bezerra de Meneses, comércio diversificado com predominância de pontos de encontro (bares, lanchonetes, restaurantes) e outros corredores com menos significado, são: 13 de Maio, Pontes Vieira, Dom Luís, Antonio Sales, Padre Antônio Tomás, Estados Unidos, Desembargador Moreira, Barão de Studart, Sargento Hermínio, Francisco Sá, José Bastos. Evidenciam-se nestas áreas alta concentração de atividades e superutilização da infra-estrutura, apresentando forte tendência de valorização caracterizada, também, como zona de alta densidade, com I.A. = 2,5, há uma possibilidade de incorporação densidade de construção.

Os investimentos em infra-estrutura (rede de água e esgoto), efetuados pelo Estado no interior dos lotes provocam a valorização dos terrenos. Este sobrelucro auferido pelo proprietário da terra também contribui para acentuar a diferenciação entre as áreas da cidade.

Como atesta a tabela 8, em relação à rede de água percebe-se uma equidade em relação a todos os bairros, excetuando Água Fria e Cocó, em consequência da recente incorporação à malha urbana de Fortaleza. Este fato, associado à grande oferta de terrenos e à situação relativa do bairro em relação ao Centro e à orla marítima, é condicionante dos preços baixos dos terrenos.

O bairro da Aldeota em relação à rede de esgoto é o mais bem equipado, correspondendo a 98%, seguido do bairro Dionísio Torres, com 30%. Superpondo-se o Mapa 1 à Tabela 8, verifica-se que os bairros mais bem servidos da rede de esgoto são os que abrigam a população de mais alta renda.

Conforme o Mapa 2, os preços dos terrenos nos bairros da Aldeota, Dionísio Torres e Meireles são os mais elevados, excluindo a área central que consiste em um caso particular. Atualmente com os dados atualizados de 1994, a orla Marítima na Beiramar e Meireles tem os preços mais altos de terrenos, inclusive em relação ao centro. Constata-se, assim, que a localização dos imóveis na divisão social do espaço urbano determina a valorização imobiliária e portanto define a tipologia funcional e o padrão da edificação.

Os preços dos terrenos dependem da :

1. localização relativa do bairro na cidade.
2. condições infra-estrutura.
3. legislação urbana
4. Status do bairro
5. condições de monopólio decorrentes das peculiaridades do bairro.
6. relação entre oferta e demanda de terrenos. ( taxa de juros)

A valorização do imóvel provoca uma alteração no uso do espaço urbano, tanto no sentido da modificação das atividades, como da mobilidade da população em relação à habitação, ocasionado pela valorização ou degradação da área..



Os preços dos terrenos são alterados no mercado imobiliário em função da ação do Estado, da produção fundiária da mudança de hábitos ocorrida em Fortaleza, decorrente de sua inserção na divisão social do trabalho, criando facilidades advindas das novas formas de morar.

O processo de transformação e crescimento das cidades depende em parte da capacidade da demanda e das condições de aquisição da população, o que dimensiona os preços do monopólio. A valorização de determinadas áreas gera uma qualificação do espaço, atraindo investimentos em infra-estrutura e equipamentos, expulsando parte da população para locais mais condizentes com seu nível de renda. No decorrer do estudo, observou-se que as leis de uso do solo têm contribuído para referendar uma segregação já definida pelas condições sócio-econômicas da população. Comprova-se que a Lei 5122-A/70 e a Lei n- 2128/63, além de outros fatores atestam este fato. É factível que a implantação da Lei tenha reforçado esta estratificação e conseqüentemente alterado os preços dos terrenos, valorizando-os nas áreas com *status* já adquiridos.

As mais altas densidades constituem as áreas faveladas disseminadas em todo o perímetro urbano, embora apresentando densidades variadas conforme sua localização em relação ao mercado de trabalho.

O preço do solo em Fortaleza é condicionado pela localização do bairro na cidade, onde interferem a proximidade da praia, as condições ambientais (ventilação), acessibilidade às áreas de lazer e às condições de infra-estrutura (rede de água, rede de esgoto, vias pavimentadas, jardinamentos), e a legislação urbanística.

A oferta de terrenos quando inferior à demanda, ou seja, a escassez de terras também interfere na valorização dos terrenos.

Estas áreas ao serem valorizadas são apropriadas pela população de alta renda como valor de uso ou como reserva ( especulação). Isto interfere na qualificação dos imóveis que passam a ter um padrão mais elevado. Diante de tais condições, os bairros adquirem *status* que os valoriza.

No caso de Fortaleza, destacam-se os bairros da Aldeota, Dionísio Torres e Meireles, que apresentam elevado padrão de habitação multifamiliar e unifamiliar. Cria-se, assim, uma condição de monopólio, em que a aquisição dos imóveis é determinada pelo poder aquisitivo do pretense usuário. O Estado carrega seus investimentos para estas áreas, a fim de favorecer a reprodução do capital e atender à pressão dos especuladores imobiliários.

A estrutura urbana se mostra efetivamente estratificada e segregada, abrigando ao mesmo tempo situações contraditórias: pobreza traduzida pelas favelas e assentamentos residenciais sem nenhum conforto ao lado de ricas edificações de apurado gosto e capazes de refletir o status de seus ocupantes.

Os assentamentos favelados se fazem em Fortaleza pela apropriação de terrenos públicos (geralmente destinados a vias) e a proximidade do mercado de trabalho. Este mercado de trabalho destina-se principalmente às residências para atender aos serviços domésticos. Esta população dedica-se à prestação de serviços às camadas de renda superior. Geralmente, também, os assentamentos favelados em Fortaleza se implantam ao longo da linha férrea, em terrenos de propriedade pública, facilitando, deste modo, a mobilidade da população.

O Estado, no intuito de organizar o espaço urbano, atua na transferência da população para as áreas periféricas desprovidas de infra-estrutura e distante do mercado de trabalho ou reurbanizando as favelas. A existência das favelas disseminadas no perímetro urbano é uma resultante da lógica do sistema.

O mapa de distribuição da população por faixa de renda deixa evidente o fato de a população de classe média e alta está confinada no setor leste, sul e norte, correspondentes aos bairros da Aldeota, Dionísio Torres, Meireles e Beira-Mar. A população de baixa renda distribui-se nas demais áreas de formas tanto mais dominante quanto mais periférica a localização.

A razão desta distribuição da população em Fortaleza ocorreu em parte pelo fato de se ter a apropriação iniciado visando a disponibilidade de grandes lotes para abrigar as mansões e as condições ambientais ( ventilação, salubridade).

O fato de instalar-se a classe alta e média nestas áreas atraiu os investimentos públicos em infra-estrutura e equipamentos, que no ato da comercialização são transferidos pelos mecanismos de mercado aos proprietários urbanos, sendo diferencialmente apropriados seus benefícios, supostamente sociais.

O processo de estruturação urbana não é um processo espontâneo nem a ocupação pode ser considerada desordenada e caótica. Estes processos apresentam, ao contrário, uma lógica: a lógica do processo econômico que distribui espaços diferenciados através dos mecanismos de mercado.

O mercado é composto por empresas que oferecem um produto: o espaço urbanizado, a indivíduos e empresas que demandam esse espaço para a utilização e que se diferenciam apenas pela sua capacidade de compra.

Em primeiro lugar, a demanda por terrenos é afetada pelo crescimento da população, por alteração na distribuição de renda e pela expansão das atividades econômicas. No caso de Fortaleza, houve significativo acréscimo populacional nas últimas décadas decorrente principalmente do fluxo migratório. A atividade comercial associada ao setor de confecção e artesanato, e atendendo à atividade turística, também induziu a expansão urbana de Fortaleza. Na hipótese que se afirma, os preços dos terrenos variam positivamente em função da densidade não se mostrou satisfatória no caso de Fortaleza. Procurou-se, portanto, outros pontos de explicação para o comportamento do preço da terra. Verificou-se, então:

1. que a expansão urbana surge novos centros que concentram serviços associados à rede bancária, agências de viagens, postos da COELCE, Correios, escritórios de profissionais liberais, assistência técnica e comércio de gêneros alimentícios, vestuários e acessórios, predominando as instalações de luxo e irradiam a elevação dos preços como o caso de áreas em desenvolvimento (ALDEOTA).
2. a inexistência de homogeneidade do bem terra faz com que áreas que estejam mais distantes do Centro, as quais apresentam atributos valoráveis ( condições ambientais e expansão do bairro Aldeota), que já têm satisfatório desenvolvimento, apresentem preços maiores do que terras mais próximas do Centro (Dionísio Torres).
3. áreas também que, pela proximidade da orla marítima atraem certas atividades de grande lucratividade com restaurantes, hotéis, também atingem preços mais altos ( Meireles, Beira-Mar).

Até aqui pode ser dito que os dados da pesquisa na aglomeração urbana de Fortaleza atestam outras variáveis, além da densidade e distância que interferem mais significativamente sobre a variação dos preços dos terrenos, entre estes podem ser citados: a distribuição espacial da população por níveis de renda, legislação urbanística, fatores intrínsecos que incorporam valor a terra urbana como existência de infra estrutura, proximidade de alguns equipamentos urbanos ( clubes, restaurantes, hotéis ) atributos relativos à localização dos terrenos.

resumidamente, pode-se dizer que o, processo de apropriação do espaço em Fortaleza pela classe alta se deu a partir do Centro em direção ao bairro do Benfica e Jacarecanga, transferindo-se, posteriormente, para a Aldeota em parte dada a alteração na constituição desta classe buscando áreas distantes do Centro e que fossem de interesse para a população, agora com a absorção de novos hábitos de morar.

A proposição da construção da Avenida Litorânea, proposta pelo Plano Hélio Modesto e reforçada pelo PLANDIRF, de aproveitar a orla marítima para fins residenciais, recreativos e culturais foi efetivada. Na memória do PLANDIRF são bem explícitas a tendência à valorização dos terrenos e a construção intensiva e desenvolvimento vertical sem que tenham sido propostas medidas normativas para o direcionamento de ocupação do solo, de forma a não interferir nas condições ambientais da cidade (ventilação) e minimizar os efeitos valorização imobiliária.

Fortaleza apresenta situações contraditórias bem perceptíveis quer a nível espacial, expressa na articulação truncada entre a área leste e oeste da cidade ( esquema viário), quer em nível espacial e de organização social. A oeste destinam-se habitações de população de baixa renda e em consequência má qualificação das edificações; a leste, habitações mais refinadas que abrigam a população de média e alta renda.

A segregação das atividades e da população, além de outros fatores já mencionados, em Fortaleza, teve como elemento indutor o sistema viário conjugado às leis de uso do solo. Nos planos Hélio Modesto e Plandirf, o sistema viário teve destaque especial, reforçar o traçado radio-concêntrico, ampliando as vias originais de penetração. Os corredores de adensamento propostos no PLANDIRF contribuíram para elevar a densidade de ocupação nestas áreas e aumentar o fluxo de veículos, gerando a superutilização da infra-estrutura e a valorização desses imóveis.

A concentração de recursos em infra-estrutura viária, na década de 70, reflete a articulação entre as metas da política urbana e o modelo de desenvolvimento econômico que reforçou a produção da indústria automobilística (veículos privados) e criou facilidades de crédito (Caixa Econômica).

Finalmente, podemos concluir que a supervalorização de determinadas áreas de Fortaleza se deve a fatores diversos tais como: a apropriação natural do espaço para atividades comerciais, que o Plano Hélio Modesto propunha reforçar com a criação dos centros de bairros; pela implantação de grandes equipamentos (Center Um, Iquatermi, Unifor); por alterações no zoneamento urbano, seja pelo aumento de densidade, seja pela restrição na ocupação do solo (áreas exclusivamente de habitações unifamiliar). Outro fator de relevo, além da produção da escassez, é a recuperação de áreas degradadas propostas nos Planos Diretores Hélio Modesto e

PLANDIRF que não se efetivou em Fortaleza, por razões de ordem política, administrativa e viabilidade econômica. Dentro deste item temos as seguintes contribuições significativas dos planos para Fortaleza:

1. A proposição do Plano Hélio Modesto para a implantação do Centro Administrativo nas imediações do Passeio Público, da Santa Casa de Misericórdia, Cadeia Pública com o intuito de reforçar o valor simbólico do Centro.
2. A proposição da reurbanização e saneamento da área do Poço da Draga e das praias adjacentes pelo PLANDIRF e o novo aproveitamento para centro turístico e recreativo, futuro uso comercial e de escritórios com elemento paisagístico.
3. Os planos mais recentes, elaborados pela AUMEF, proíbem reurbanizar a área compreendida pela Sena Madureira e Governador Sampaio pela transferência do comércio atacadista para o corredor de adensamento da Av. Perimetral.

Em relação à renda, notou-se que em Fortaleza a maior disponibilidade de transporte público em uma área está relacionada à apropriação do espaço urbano pelas camadas da população com renda familiar baixa. O sistema de transporte em Fortaleza está associada aos bairros, onde a relação veículo particular/habitação é mais baixa e, portanto, há uma maior demanda.

O processo de produção e consumo do espaço urbano está conectado com o processo de estruturação do espaço global da metrópole, que depende fundamentalmente das “condições urbanas externas” interferem na estruturação do espaço urbano, tais como: condições de acessibilidade, estas dependendo do posicionamento do bairro na aglomeração urbana estruturada:

- fatores de regulamentação do uso da terra, possibilitando a incorporação de maior volume de capital em determinadas áreas;
- fatores intrínsecos que incorporam valor à terra urbana, como existência de infraestrutura, proximidade a alguns equipamentos urbanos, existência de melhor acessibilidade, atributos relativos à localização dos terrenos.

Finalizando, destacamos que a valorização imobiliária vai pois, marcar de forma efetiva a expansão urbana. Sua principal manifestação reside no fenômeno da segregação produzida pelos mecanismos de formação dos preços do solo, e este, por sua vez, determinado pela divisão social do espaço urbano.

Nesse sentido, a segregação urbana expressa-se de diversas formas, mas elegeremos três tipos que parecem essenciais no caso particular de Fortaleza.

1. A oposição entre a área leste, onde o preço do terreno é o mais alto, e a periferia. O papel-chave dos efeitos de economia de aglomeração explica, a nosso ver, a importância desse renda de acordo com a localização.
2. A separação crescente entre as zonas de habitação reservadas às classes sociais mais privilegiadas e as zonas de habitação popular, embora a lei 5122-A, em vigor, permita o lote mínimo em todas as Zrs.
3. A tendência a especulação imobiliária reforçada pela lei de zoneamento, Nº 5122-A, com a disseminação das atividades em zonas geograficamente distintas e cada vez mais especializadas: