IV enanparq

Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

Porto Alegre, 25 a 29 de Julho de 2016

A HEGEMONIA DO EDIFÍCIO HABITACIONAL NA VERTICALIZAÇÃO DE FORTALEZA

SESSÃO TEMÁTICA: VERTICALIZAÇÃO E MATERIALIZAÇÃO DAS CIDADES BRASILEIRAS

Márcia Gadelha Cavalcante

Universidade Federal do Ceará

marcia@mcarquitetos.com.br

Paulo Hermano Mota Barroso

Universidade de Fortaleza

phermano@unifor.br

A HEGEMONIA DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL NA VERTICALIZAÇÃO DE FORTALEZA

RESUMO

O artigo analisa as transformações urbanas ocorridas em Fortaleza focando inicialmente o histórico do contexto urbano e das legislações, e, posteriormente, os reflexos destes fatores sobre o edifício e sua verticalização. Em uma segunda etapa são utilizados dados do IBGE referentes à verticalização, ao adensamento e à renda como metodologia de análise da expansão dos edifícios nos últimos 30 anos. Com estes instrumentos foram estudados os processos que induziram à verticalização.

A capital cearense, atualmente a quinta cidade do país em população, sofre uma acelerada expansão urbana promovida por seu aumento demográfico e sua dinâmica econômica. Atestou-se que a mudança na legislação urbana, ocorrida em 1979, que aumentou o índice de aproveitamento e o gabarito nos bairros residenciais, gerou um processo de transformações significativas no espaço edificado de Fortaleza com o predomínio da substituição da moradia unifamiliar por edifícios habitacionais multifamiliares. Este processo de verticalização do edifício habitacional tem acompanhado o espraiamento da área urbana ao longo dos vetores de expansão da habitação.

Verificou-se que a verticalização residencial em Fortaleza aconteceu de forma mais intensa ao leste do antigo núcleo central, seguindo o deslocamento da população com renda mais elevada. Ao oeste do núcleo central, a verticalização não aconteceu com a mesma intensidade, predominando o uso de residências mais adensadas e ocupadas por uma população de baixa renda.

Os estudos revelam que a verticalização em Fortaleza está vinculada à faixa de maior renda não gerando um maior adensamento em relação às regiões historicamente adensadas da cidade. Este fato comprova que a verticalização não pode ser usada isoladamente como um instrumento urbano de adensamento populacional. Pretende-se desta forma contribuir na reflexão sobre os instrumentos legislativos de geração de cidades mais adensadas e com melhor qualidade de vida.

Palavras-chave: verticalização. Edifício de apartamentos. Fortaleza.

THE HEGEMONY OF THE RESIDENTIAL BUILDINGS IN THE VERTICALIZATION OF FORTALEZA

ABSTRACT

The article analyzes the urban transformations that took place in Fortaleza, initially, focusing on the history of the urban context of the laws and the consequences of these factors on the building and its verticalization. In a second step, the IBGE data are used relating to vertical integration, the density and income as analysis methodology expansion of buildings in the last 30 years. With these tools, the Fortaleza City verticalization process were studied.

The State capital of Ceará, the fifth city of the country in population, suffers an accelerated urban expansion, promoted by its population growth and its economic dynamics. According to the change in the urban legislation from 1979, which increased the utilization rate and infrastructure gauges in residential neighborhoods, generated a process of significant changes in the built space fortress with a predominance of replacement detached villa for residential buildings multifamileis. This housing building verticalization process has accompanied the spreading of the urban area over the housing expansion vectors.

It was found that the residential verticalization in Fortaleza happened more intense east of the old core form, following the displacement of the population with higher income. West of the central core of the city, the vertical integration did not happen with the same intensity, predominantly the use of single-family homes more densely populated and occupied by low-income population.

Studies show that vertical integration in Fortaleza is linked to the range of higher income does not necessarily generating a higher density in relation to historically densely populated areas of the city. This fact proves that vertical integration can not be used alone as an urban instrument of population density. It is intended in this way contribute to the reflection on the legislative instruments of more densely populated cities generation and better quality of life.

Keywords: Verticalization. Apartment building. Fortaleza.

1. INTRODUÇÃO

O estudo histórico da construção de edifícios de apartamentos na cidade de Fortaleza e a utilização de dados georeferenciados do IBGE nos últimos trinta anos foram os principais instrumentos de análise dos efeitos das legislações urbanas na configuração contemporânea de Fortaleza.

Os dados históricos e estatísticos foram sequenciados dentro do contexto urbano, econômico e social tendo como objeto principal o edifício de apartamentos por este se constituir no principal elemento de geração de verticalização no espaço urbano do município.

As análises visam contribuir para uma reflexão sobre os atuais instrumentos urbanísticos de materialização das cidades e as problematizações advindas de sua aplicação ao longo dos anos. Esta reflexão certamente contribuirá para o estudo e a aplicação dos instrumentos de produção, transformação e proteção da qualidade de vida nas cidades brasileiras.

2. O INÍCIO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM FORTALEZA

A cidade de Fortaleza, hoje a quinta cidade brasileira em população[1], viveu seu "Período de Ouro" no século XIX impulsionado pela cultura algodoeira. Durante esta época seu núcleo urbano original foi estruturado e seus principais equipamentos públicos foram edificados[2]. O crescimento da cidade ocorreu através da expansão do formato xadrez inicial do plano de Adolfo Herbster[3] e da ampliação do sistema radio-concêntrico (Figura 1) que conectava os bairros residenciais à área central. Este formato valorizou sobremaneira o centro original, que abrigava as funções comerciais e de serviços, onde se iniciou o processo de verticalização.

[1] A população de Fortaleza, segundo dados do IBGE, cresceu da seguinte forma: 1950 – 270.000 hab.; 1960 – 514.000 hab.; 1970 – 870.000 hab.; 1980 - 1.380.000 hab.; 1990 – 1.780.000 hab.; 2000 – 2.141.000 hab.; 2010 – 2.447.409 habitantes.

[2] A Santa Casa de Misericórdia (1867), a Assembleia Legislativa (1871), o Passeio Público (1880), a Estação Ferroviária João Felipe (1880), o Mercado de Ferro (1897) e o Teatro José de Alencar (1910).

[3] Em 1875, o plano urbanístico de Adolfo Herbster, de influência hausmaniana, reformou as praças e criou três boulevards, formados pelas avenidas do Imperador, Duque de Caxias e Dom Manuel (CASTRO, 1987).

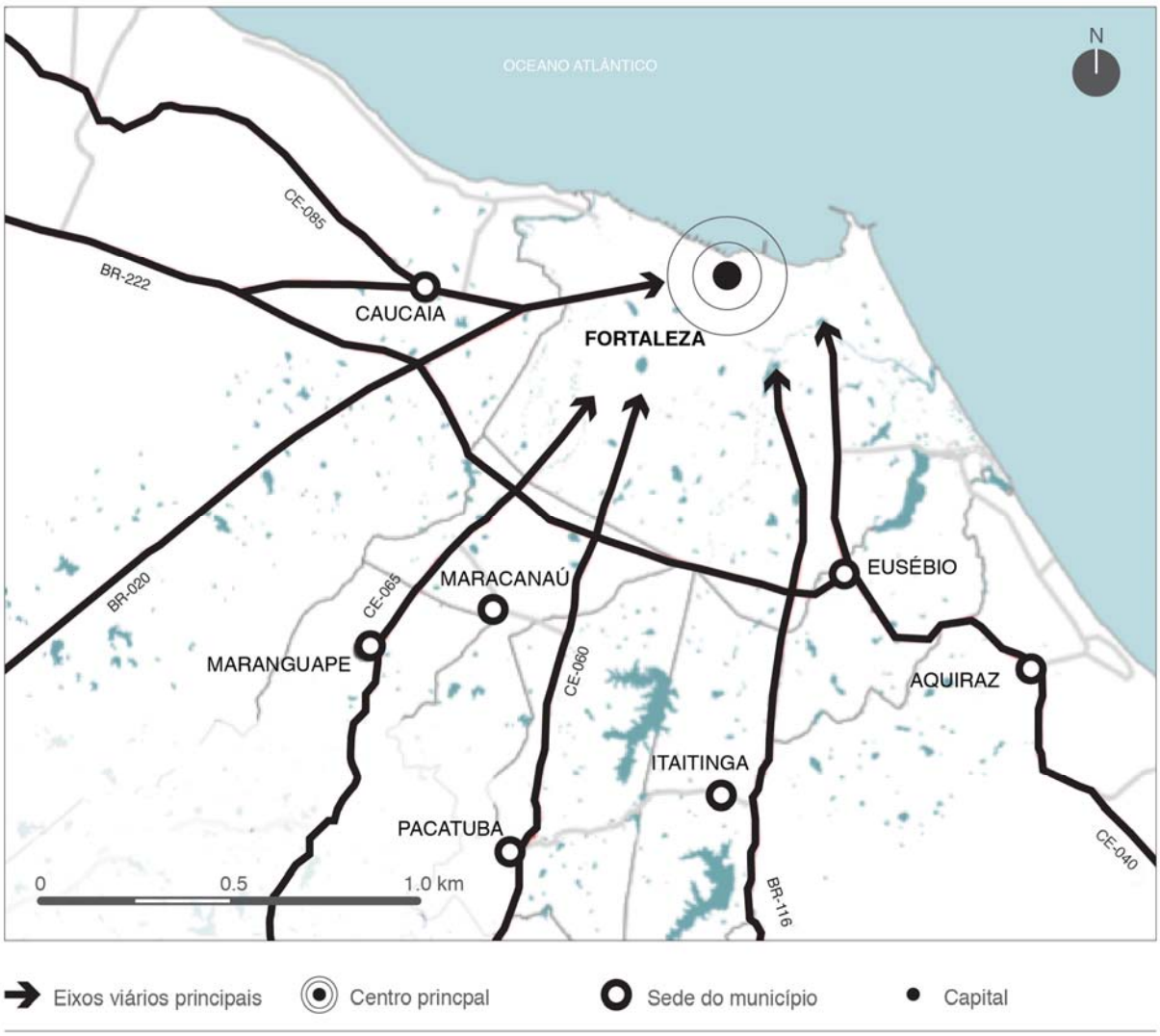


Figura 1 – Mapa RMF: Ligações viárias. Fonte: Diógenes (2012, p. 101).

O primeiro edifício em altura cearense foi o Excelsior Hotel (Figura 2), localizado na Praça do Ferreira, no núcleo central, com oito pavimentos, e sua construção iniciada em 1928 e concluída em 1931, abrigava os dois primeiros elevadores de Fortaleza. O projeto, de autoria desconhecida, tinha fachadas inspiradas em um edifício de apartamentos de Milão, e é, segundo Castro (1987, p. 243), “a grande realização final do ecletismo arquitetônico no Ceará”. O impacto da altura do edifício em uma cidade cuja paisagem era composta por edificações de no máximo três pavimentos, incentivou a verticalização da área central, que se consolidou nas décadas de 1940 e 1950, com edifícios comerciais construídos majoritariamente em concreto armado e segundo a estética Art Déco.

As alturas dos primeiros exemplares arquitetônicos verticalizados aumentaram progressivamente ao longo dos anos. O Edifício Granito, construído em 1934, localizado na Praça do Ferreira, possui três pavimentos (térreo e mais dois, de salas comerciais). Em

1937, foi edificado o Edifício J. Lopes, com sete pavimentos, 80 salas e dois elevadores. Com nove andares, o Edifício Diogo (Figura 3), de 1940, abrigava o Cine Diogo no térreo; e em 1948 foi construído o Edifício Jangada (Figura 4) (BORGES, 2006).

Figura 2 – Edifício Excelsior Hotel. Foto: Elton Sales.

Figura 3 – Edifício Diogo. Foto: Elton Sales.

Na década de 1950, foram construídos os dois últimos e mais importantes exemplares comerciais verticalizados em linguagem Art Déco. De 1953, o Edifício Sul América (Figura 5), pertencente a Sul América Capitalização, que atuava em todo território nacional, localizado na Praça do Ferreira, com 12 pavimentos e dois elevadores. De 1958, o Edifício e Cine São Luís[4] (Figura 6), também na Praça do Ferreira, do grupo de Luís Severiano Ribeiro, com 13 pavimentos, sendo o térreo ocupado pelo cinema e mais uma torre de salas comerciais, acessada pela rua lateral.

Na década de 1960 seguem sendo erguidas torres comerciais verticalizadas na área central, desta feita em linguagem moderna, como o edifício Sede do Centro dos Exportadores do Ceará, de 1962 (Figura 7), projeto de Neudson Braga e o edifício Palácio Progresso, de 1964 (Figura 8), projeto de José Liberal de Castro.

[4] Borges (2006), em sua dissertação de mestrado, “Quarteirão Sucesso da Cidade: o Art Déco e as transformações arquitetônicas na Fortaleza de 1930 e 1940”, descreveu com preciosismo as obras citadas.

Figura 4 – Edifício Jangada. Fonte: Arquivo Nirez.

Figura 5 – Edifício Sul América. Foto: Elton Sales.

Figura 6 – Edifício Cine São Luís. Foto: Elton Sales.

Figura 7 – Edifício Centro dos Exportadores do Ceará. Fonte: Paiva e Diógenes (2012).

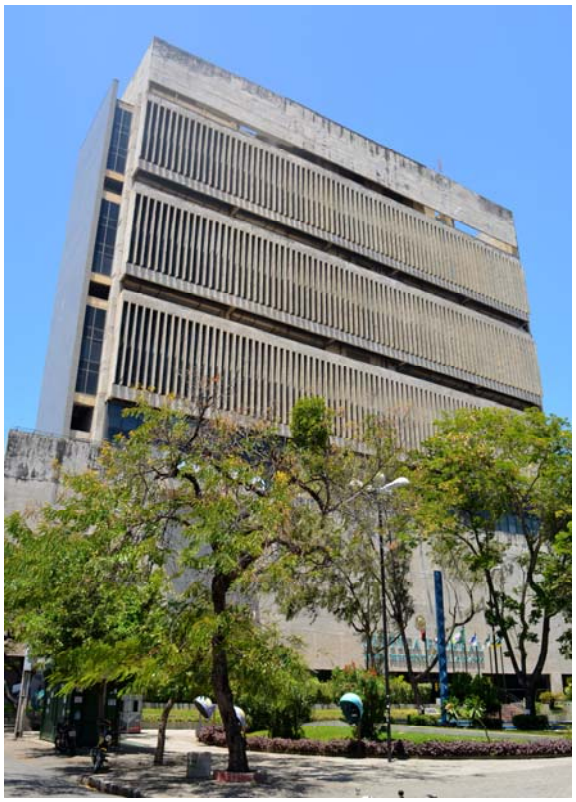


Figura 8 – Edifício Palácio Progresso. Fonte: Andrade; Diógenes; Duarte Junior (1996).

Figura 9 – Edifício Raul Barbosa. Foto: Elton Sales.

Na década de 1970 o centro da cidade, que desde o início da década de 1960 apresentava sinais de esgotamento, passa a ser esvaziado de suas funções comerciais de elite e institucionais[5]. Os últimos exemplares verticalizados são erguidos, dentre os quais destacamos o edifício sede do Banco do Nordeste do Brasil, Edifício Raul Barbosa (Figura 9), de 1978, autoria de Nelson Serra e Neves, José Alberto de Almeida, Antônio Carlos Campelo Costa e Carlos Alberto Farias Costa, em linguagem estética brutalista.

> *O Bairro da Aldeota constituiu o primeiro centro surgido além do centro original e a década de 1970 marca o início do período de transformações no Bairro, quando sua fisionomia começa a se alterar, transformando-o de bairro residencial unifamiliar em área especializada de comércio e negócios. Nessa ocasião, uma nova e significativa concentração de comércio e serviços começou a se estruturar no bairro, ocupando inicialmente a av. Santos Dumont (DIÓGENES, 2005, p. 69).*

[5] Inicialmente o Palácio do Governo, antigo Palácio da Luz, foi transferido para a Aldeota, na Avenida Barão de Studart, em 1970. Depois a Câmara Municipal se mudou para o Meireles, próximo ao Ideal Clube, e, em 1977, a Assembleia Legislativa do Ceará, Palácio Deputado Adauto Bezerra, foi construída na Avenida Desembargador Moreira, esquina com Avenida Pontes Vieira, no novo bairro residencial Dionísio Torres.

Desde então as torres comerciais foram erguidas nos corredores de atividades comerciais do bairro da Aldeota e Meireles, sendo a Avenida Santos Dumont a principal artéria comercial de Fortaleza (Figura 10).

Figura 10 – Edifício Torre Santos Dumont. Fonte: http://www.projetoidea.com/.

3. A ORIGEM DA VERTICALIZAÇÃO RESIDENCIAL

A verticalização do edifício de apartamentos em Fortaleza teve seu início retardado em relação ao eixo Rio-São Paulo. As construções se intensificaram somente no final da década de 1950.

> *"Os principais impeditivos de sua produção no centro foram: a forma estreita dos lotes; a exigência de largos poços de ventilação para os ambientes internos; a precariedade do abastecimento de energia elétrica, que inviabilizava o uso de elevadores; a preferência da sociedade pela residência unifamiliar e a crescente valorização dos bairros residenciais pela elite" (CAVALCANTE, 2015, p. 142).*

A tipologia residencial da área central era a torre mista. O primeiro exemplar foi o Edifício Belisa (Figura 11), de 1945, em estilo Art Déco. Na zona residencial a produção também foi

incipiente, os primeiros exemplares, com três pavimentos, localizaram-se nos bairros Praia de Iracema, Meireles e Aldeota.

Figura 11 – Edifício Belisa. Foto: Elton Sales.

Figura 12 – Edifício Jalcy Avenida. Foto: Elton Sales.

Na década de 1960 constatamos que nas áreas centrais e de expansão do centro, apesar dos incentivos da legislação urbana, principalmente em relação à verticalização[6], foram construídos poucos exemplares verticais, atestando a desvalorização do uso habitacional na zona. Dentre os raros exemplares construídos, destacam-se o Edifício Jalcy Avenida (Figura 12) de 1960, projeto do engenheiro pernambucano Joaquim Rodrigues e o Edifício Coronado (Figura 13) de 1965, projeto do arquiteto Neudson Braga. A Avenida Beira-Mar começou a ser ocupada por torres de uso misto com térreo comercial e mais oito a 10 pavimentos de apartamentos, aos moldes de Copacabana e Ipanema. Segundo Cavalcante (2015, p. 260),

[6] A legislação permitia a altura máxima de 40m segundo o Plano Diretor da Cidade de 1963.

“A variação das tipologias adotadas e as dimensões dos apartamentos atesta que, no início da ocupação da avenida, havia uma insegurança dos empreendedores em relação à aceitação do edifício de apartamentos, mesmo à beira-mar”.

Figura 13 – Edifício Coronado. Foto: Ricardo Avelar.

A pouca quantidade de exemplares construídos na década de 1960 comprova que o edifício de apartamentos não era a forma preferida de morar. Porém com os incentivos do Banco Nacional da Habitação- (BNH) iniciou-se um processo de construção de conjuntos habitacionais e de edifícios multifamiliares para classe média que mudaram o perfil hegemônico da moradia unifamiliar em Fortaleza.

Na década de 1970 se intensificaram a construção destes edifícios multifamiliares e mistos, principalmente na Aldeota e no Meireles, bairros de classe alta e média. Constatou-se que a implantação do primeiro shopping[7] de Fortaleza, em 1974, na Aldeota, contribuiu na densificação do entorno.

Em 1975 foi implantada uma legislação de uso e ocupação do solo que passou a permitir a construção opcional de pilotis, nos bairros residenciais estes pilotis contribuíram para

[7] O Center Um, construído em 1974, foi empreendido pela Imobiliária Jereissati e é projeto dos irmãos José Nasser Hissa e Francisco Nasser Hissa.

geração de permeabilidade urbana. Os edifícios, com quatro ou cinco pavimentos implantados no centro do terreno, integravam-se à paisagem existente, compostas por grandes lotes ajardinados com habitações unifamiliares, pois suas alturas alinhavam-se às das árvores, como se atesta nos edifícios Benício Diógenes, de 1973, dos arquitetos Nícia Bormann e Nearco Araújo (Figura 14) e Dr. Guarany, de 1976, dos arquitetos José Nasser Hissa e Francisco Nasser Hissa (Figura 15). Nesta época iniciou-se também uma valorização imobiliária da orla da Avenida Beira-Mar com a implantação de torres verticais, de alturas variadas, estes eram aprovados como “projetos especiais”, como o Edifício Granville de 1977 do arquiteto pernambucano Acácio Gil Borsói (Figura 16).

Estes “projetos especiais” começaram a surgir como uma exceção ao código vigente pressionando a liberação do gabarito nas zonas residenciais. O primeiro caso ocorreu com o Conjunto Residencial Parque Santos Dumont (Figura 17), aprovado em 1973, mais conhecido pelo nome de suas torres, edifícios Bagatelle e Demoiselle, composto por duas torres em forma de “H” com quatro unidades por andar em 15 pavimentos sobre pilotis, em uma quadra aberta de 10.000 m^2, em substituição à ocupação usual com edifícios horizontais que possuíam térreo e mais três pavimentos de apartamentos.

Figura 14 – Edifício Benício Diógenes. Foto: Elton Sales.

Figura 15 – Edifício Dr. Guarany. Foto: Elton Sales.

Figura 16 – Edifício Granville. Foto: Elton Sales.

Figura 17 – Conj. Res. Parque Santos Dumont, Edifício Bagatelle. Fonte: Sampaio Neto (2005).

> *O projeto apresenta uma primorosa proposta de inserção urbana, digna do referencial que a norteou, pela plena fluidez entre os espaços públicos e privados, pelo cuidadoso desenho dos passeios que cruzam a quadra, interligando agilmente alguns pontos do seu perímetro, pela configuração de "parque" que os jardins e equipamentos de lazer conferem ao espaço não edificado e pela considerável dispersão das áreas construídas em relação às áreas livres, apresentando superlativos recuos e baixíssima taxa de ocupação (da ordem de 10%) (SAMPAIO NETO, 2012, p. 252).*

Apesar dos "projetos especiais" e das pressões da valorização imobiliária dos bairros residenciais, somente em 1979 foi aprovada a Lei do Plano Diretor Físico, lei nº 5.122-A, que finalmente regulamenta a verticalização nos bairros residenciais e na orla marítima, iniciando o processo de verticalização da moradia nos bairros mais valorizados de Fortaleza.

Figura 18 – Mapa dos bairros de Fortaleza. Fonte: Cavalcante (2015, p. 475).

Até a década de 1980, a cidade apresentava um percentual muito pequeno de moradores em apartamentos. Segundo o IBGE (1980) apenas 4% dos imóveis residenciais eram apartamentos[8], que se concentravam em poucos bairros, notadamente, no Meireles com 35%, e os outros bairros com percentual acima de 20% eram o Dionísio Torres (30%), o Centro (23%), a Praia de Iracema (23%), a Aldeota (22%), e o bairro de Fátima (22%) (Figura 18).

Estes bairros se caracterizavam por apresentar a maior média de renda domiciliar da população, contudo não eram os mais adensados. Os mais adensados eram o Pirambu (antiga concentração de retirantes), o Cristo Redentor, o Jardim Iracema e o Jardim Guanabara, estes são bairros de menor renda e que apresentam muitas construções precárias e praticamente nenhum apartamento.

Esta opção da população de mais alta renda, pela ocupação das áreas a leste do Centro vinha se apresentando já há alguns anos. Segundo Cartaxo Filho (2005), as camadas de alta renda de Fortaleza elegeram o bairro Aldeota para se localizarem em um movimento iniciado na década de 1930, que se expande na de 1940 e se consolida na de 1950, continuando até os dias atuais.

4. A VERTICALIZAÇÃO PÓS 1979

O levantamento histórico das transformações dos edifícios residenciais atesta que durante a década de 1970 o mercado imobiliário passou a valorizar a moradia multifamiliar demandando um aumento da verticalização, foi quando os edifícios chegaram a atingir 21 pavimentos, mesmo à revelia da legislação urbana vigente. Cavalcante (2015) entrevistou arquitetos e empresários que confirmaram que o pensamento da época vinculava verticalização à modernidade e eram da opinião de que Fortaleza deveria se alinhar, em termos de “edifícios altos”, às principais capitais brasileiras, inclusive aquelas litorâneas, onde a legislação permitia a verticalização dos edifícios residenciais há muitas décadas. Como exemplo próximo, na orla de Recife, na praia de Boa Viagem, desde 1950, eram erguidos edifícios com propostas modernas, como o Edifício Califórnia (1953) do arquiteto Acácio Gil Borsoi, com quinze pavimentos tipo (NASLAVSKY, 2012).

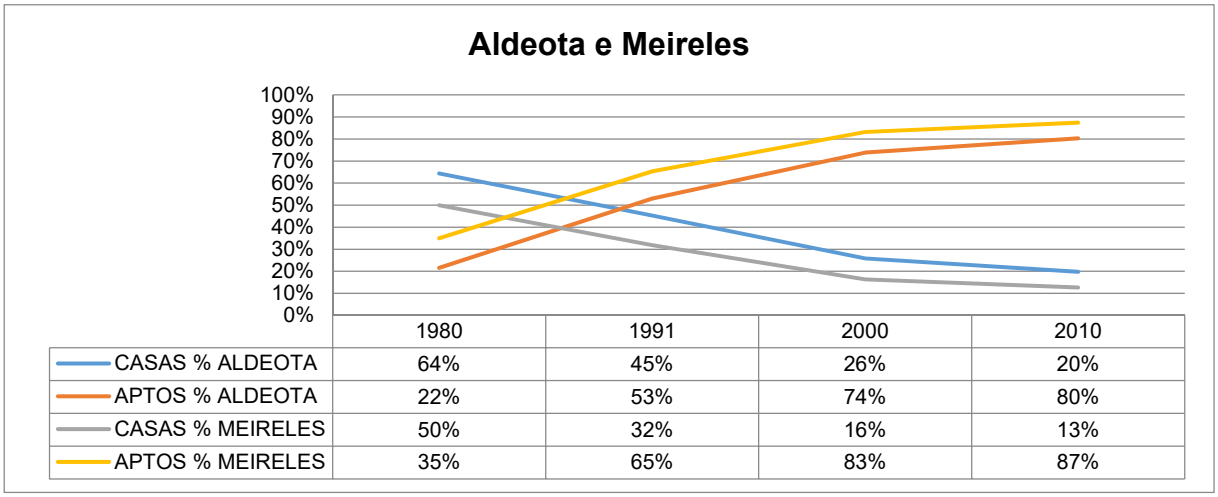
[8] Apartamento: é o domicílio particular localizado em edifício de um ou mais andares, com mais de um domicílio, servidos por espaços comuns (hall de entrada, escadas, corredores, portaria ou outras dependências). Considerou-se também como apartamento o domicílio que se localiza em prédio de dois ou mais andares em que as demais unidades são não residenciais e, ainda, aqueles localizados em edifícios de dois ou mais pavimentos com entradas independentes para os andares (IBGE, 2011).

Em março de 1979, a Lei nº 5.122 A instituiu a altura máxima de 12 pavimentos nos bairros da Aldeota e Meireles (Zonas de Alta Densidade – ZR3) e 18 pavimentos na orla da Avenida Beira-mar, aumentou também os índices de aproveitamento[9] do terreno desencadeando uma valorização imobiliária que mudou o perfil destes bairros.

Os fatores incentivadores da construção de edifícios de apartamentos foram: a legislação de uso e ocupação do solo, que aumentou os índices de ocupação dos bairros de classe alta e permitiu a verticalização; a violência urbana, que provocou a troca das residências unifamiliares por apartamentos; e os sistemas de construção a preço de custo (CAVALCANTE, 2015).

Após a aprovação da Lei nº 5122-A de 1979, percebe-se uma tendência de concentração dos edifícios apenas em alguns bairros, notadamente, no Meireles, na Aldeota e no Dionísio Torres. Nestes bairros, que já apresentavam um início de verticalização residencial desde a década anterior, ocorre uma intensificação deste processo, com o aumento da quantidade e da altura.

Segundo Barroso (2015), outro aspecto relevante foi que nesses bairros ocorreu a substituição de casas por apartamentos. Segundo dados do IBGE de 1980 havia no Meireles 2.365 casas e 1.656 apartamentos. Em 2010, a quantidade de casas diminui para 1.596 enquanto o número de apartamentos subiu para mais de 11.000 unidades. No gráfico (Figura 19) identificam-se estas transformações.



	1980	1991	2000	2010
CASAS % ALDEOTA	64%	45%	26%	20%
APTOS % ALDEOTA	22%	53%	74%	80%
CASAS % MEIRELES	50%	32%	16%	13%
APTOS % MEIRELES	35%	65%	83%	87%

Figura 19- Gráfico do percentual de casas e apartamentos, nos bairros do Meireles e Aldeota.
Fonte: IBGE, 1980, 1991, 2000 e 2010. Editado por Barroso (2015).

[9] Na Z.R.3 da Aldeota e Meireles, o índice de aproveitamento era 2,0 e quando a via era Corredor de Atividades passava para 2,5. Na Zona Especial da Orla da Avenida Beira-mar, o índice foi fixado em 3,00 para edifícios multifamiliares e 4,00 para hotelaria.

Tramontano e Villa (2000) identificam que em São Paulo e por fatores de várias ordens (preço da terra, demanda por segurança, ideia de oásis em meio ao caos urbano), o apartamento ganhou destaque no mercado imobiliário por se tratar de um investimento lucrativo para os especuladores, e de uma solução plausível de moradia para a classe média.

Do mesmo modo, em Fortaleza, esta tendência de substituição da casa pelo apartamento é percebida nestes bairros ocupados pela classe média. A partir do começo da década de 1990, já se identifica esta mudança na opção de moradia nestes bairros, que passam a ter um predomínio de moradores em apartamentos em substituição às antigas residências. Dos edifícios erguidos nas áreas residenciais, destacamos o edifício Solar da Volta da Jurema (Figura 20), de 1982, projeto dos arquitetos Luís Fiúza e Ione Fiúza e o edifício Veneza I (Figura 21), de 1980, de autoria dos arquitetos José Nasser Hissa e Francisco Nasser Hissa.

Figura 20 – Edifício Solar da Volta da Jurema. Foto: Elton Sales.

Figura 21 – Edifício Veneza I. Foto: Elton Sales.

5. A SITUAÇÃO CONTEMPORÂNEA

Barroso (2015), ao analisar os alvarás de construção aprovados pela Prefeitura Municipal de Fortaleza (entre 1994 e 2013), verificou o predomínio das residências unifamiliares, que representam 46% dos alvarás aprovados (Figura 22). As residências multifamiliares tiveram a metade dos alvarás das casas (23%), contudo em quantidade de unidades os apartamentos superaram em 10 vezes o número de casas, demonstrando uma tendência de mudança da forma de morar.

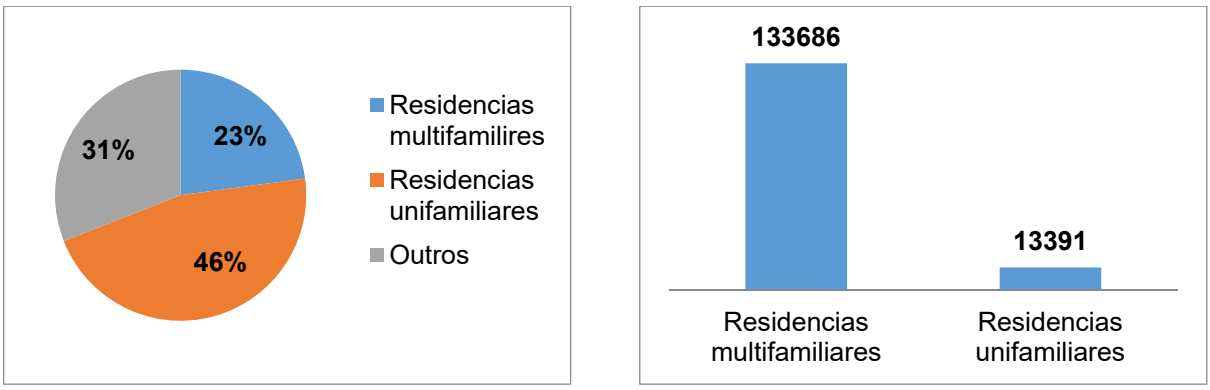


Figura 22- Percentual de alvarás por tipologia residencial e quantidade de unidades.
Fonte: PMF, alvarás emitidos entre 1994 e 2013. Editado por Barroso (2015).

Presumindo a continuidade das aprovações, e ainda, considerando que boa parte destes edifícios serão construídos sobre terrenos anteriormente ocupados por casas, verifica-se um contínuo processo de mudança da tipologia de moradia na cidade.

As legislações urbanas que substituíram a Lei nº 5.122 A de 1979 (Lei n° 7061/1992 – Lei n° 7987/1996 – Lei n° 062/2009) não apenas confirmaram a opção pelo incentivo à verticalização, aumentando o gabarito em diversas zonas, mas principalmente, ampliaram as regiões passíveis de ocupação por edifícios de apartamentos. Estas legislações mantém uma preocupação com o controle e disciplinamento da verticalização da cidade, contudo, se por um lado incentivaram a construção de novos edifícios, por outro criaram mecanismos de controle das tipologias e do adensamento que induziram a uma padronização edilícia.

Com as mudanças legislativas, áreas antes pouco verticalizadas passaram a receber uma grande quantidade de empreendimentos imobiliários, ocupando terrenos vazios e em bairros cada vez mais afastados. Segundo Rufino (2012), o condomínio residencial, antes representado pelos edifícios verticais localizados nas regiões mais valorizadas, ressurge com novas tipologias, vinculando múltiplas torres a centros comerciais. O quais destacam-se na paisagem, por sua escala e ruptura com as estruturas urbanas do entorno, surgindo em diversas áreas da cidade.

Os bairros do Cocó, Guararapes e Parque Iracema (Figura 18), que possuem grandes vazios urbanos, estão sendo ocupados por estas novas tipologias residenciais. Estas novas áreas, em geral, não apresentam a infraestrutura necessária para abrigar estes empreendimentos. Para Someck (1997), é incorreta a afirmação de que a verticalização ocorre em áreas já servidas de infraestrutura.

Barroso (2015) identifica que o Cocó foi o bairro que apresentou o maior crescimento de verticalização residencial, variando de 2,6% em 1980 a 87% do percentual de moradores em apartamentos, em 2010. Os bairros do Guararapes e Parque Iracema também apresentaram crescimento significativo. Estas regiões possuíam uma densidade muito baixa, e a partir da ampliação das áreas verticalizáveis, vem passando por um processo de verticalização, com a construção de torres residenciais sem a ocupação preliminar por casas, diferente do que aconteceu nos bairros do Meireles e Aldeota.

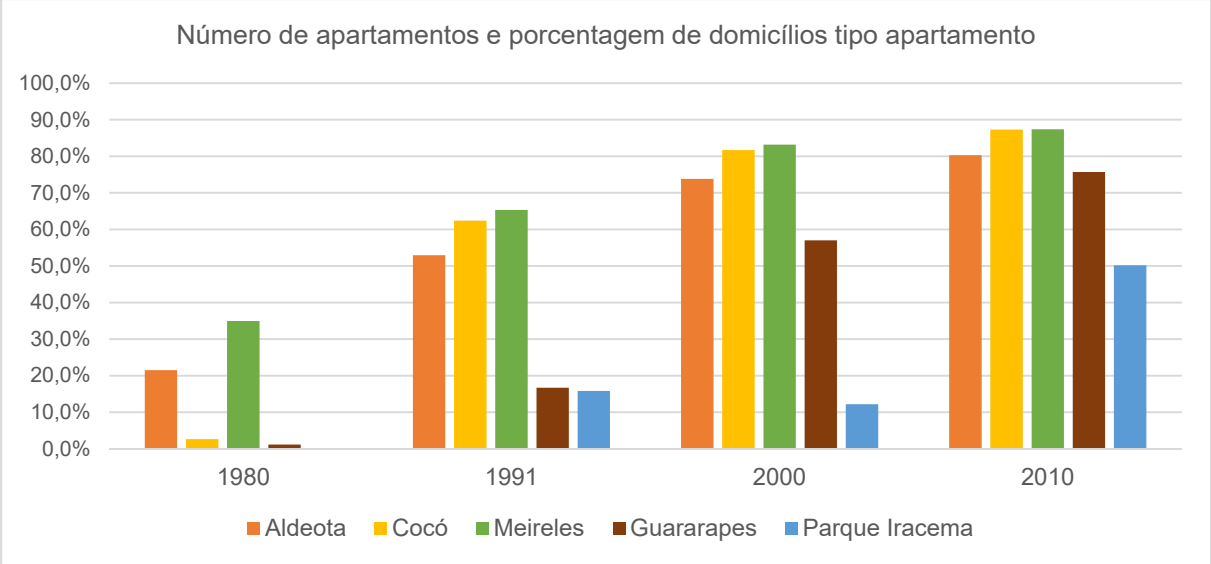


Figura 23 - Gráfico de percentual de apartamentos nos bairros com maior variação.
Fonte: IBGE, 1980, 1991, 2000 e 2010. Editado por Barroso (2015).

O percentual de apartamentos em Fortaleza, mesmo insignificante dentro da escala da cidade, é relevante em alguns bairros, que apresentam indicadores de verticalização bastante acentuados (Figura 23). O Meireles, que teve sua ocupação inicial com residências de classe média, tem 85% de seus moradores em apartamentos segundo o IBGE (2010). Da mesma forma os bairros: Aldeota (80%), Cocó (87%), Guararapes (76%) e Parque Iracema (50%) apresentam percentuais de verticalização elevados, com a diferença que os três últimos possuíam poucas residências unifamiliares.

Estes bairros mais verticalizados estão localizados a leste do núcleo central da cidade (Figura 24) seguindo o caminho de ocupação traçado pela classe média, iniciado no bairro da Aldeota e que continua a se expandir mais ao leste, acompanhado pela implantação de centros comerciais e de serviços.

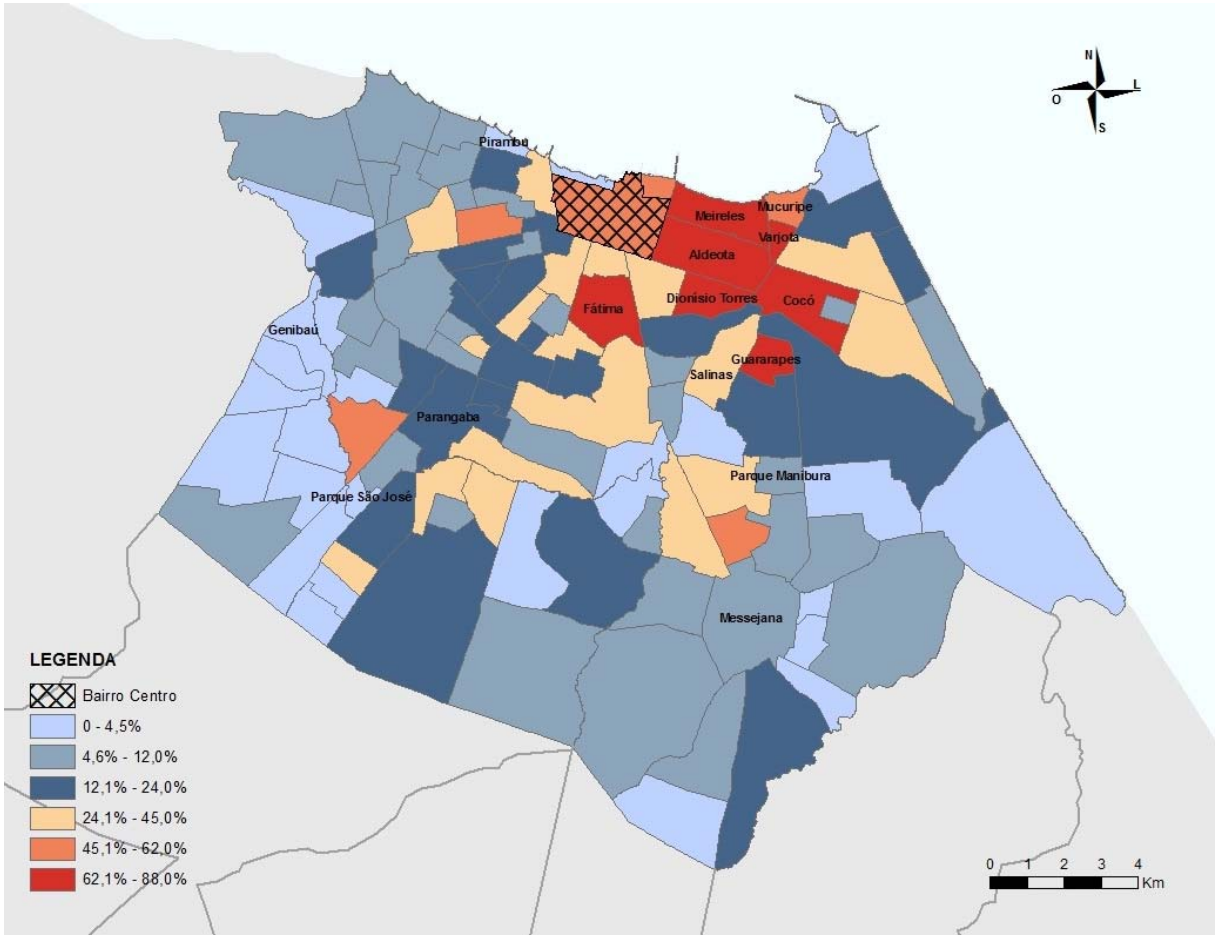


Figura 24 – Mapa de percentual de moradores em apartamentos por bairro, em 2010.
Fonte: IBGE, 2010. Editado por Barroso (2015).

Notadamente, os bairros mais verticalizados são formados pela população com maior renda média do município (Figura 25) e estão localizados em regiões com melhor infraestrutura, onde o controle de uso e ocupação do solo é naturalmente percebido. Além de possuir uma rede de serviços básicos, é para onde se destinam boa parte das benfeitorias que tornam esta região praticamente autossuficiente. A situação é bem diferente nos bairros mais adensados, que continuam sendo os menos verticalizados.

Em São Paulo, Somekh (1997) identificou que os apartamentos não eram uma opção de moradia de baixo custo, seus residentes pertenciam a uma elite cultural mais inclinada aos padrões de modernidade ou a uma classe média formada por imigrantes. Assim sendo, o aluguel ou compra de um apartamento era sempre muito mais caro que o de uma casa.

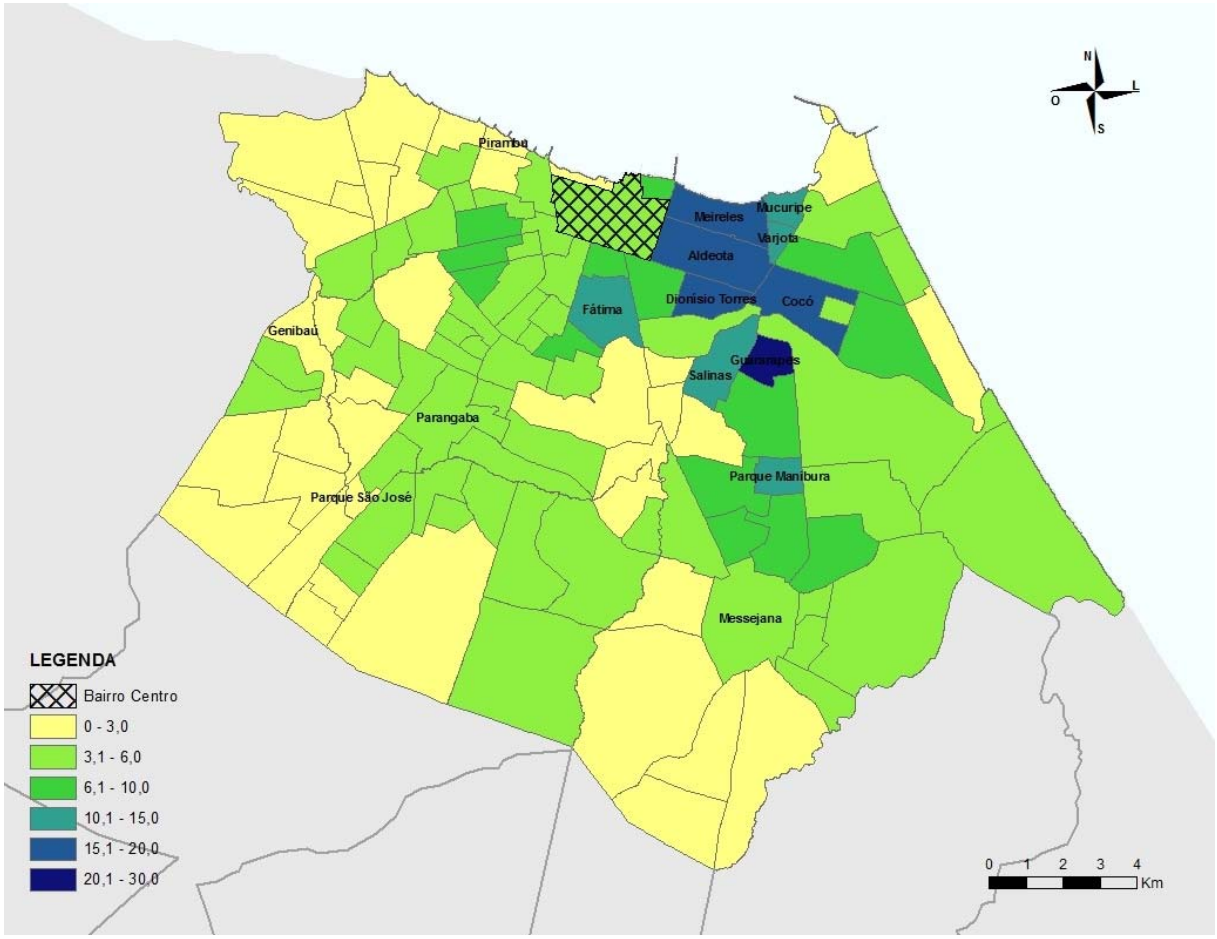


Figura 25– Mapa de média de renda domiciliar em 2010 (em salários mínimos).

Fonte: IBGE, 2010. Editado por Barroso (2015).

Em 1980, a densidade do Meireles era de 7,8 hab/ha, passados trinta anos e em consequência de sua verticalização, esta densidade praticamente dobrou para 14,7 hab/ha (IBGE, 2010). Apesar de ter densidade acima da média de Fortaleza (7,7 hab/ha), esta densidade é bem inferior ao do Pirambu, bairro com a maior densidade de Fortaleza (25,6 hab/ha). Desde 1980, o Pirambu, já era o bairro mais adensado da cidade, realidade que não foi alterada mesmo com o processo de verticalização ocorrido a partir de então (Figura 26).

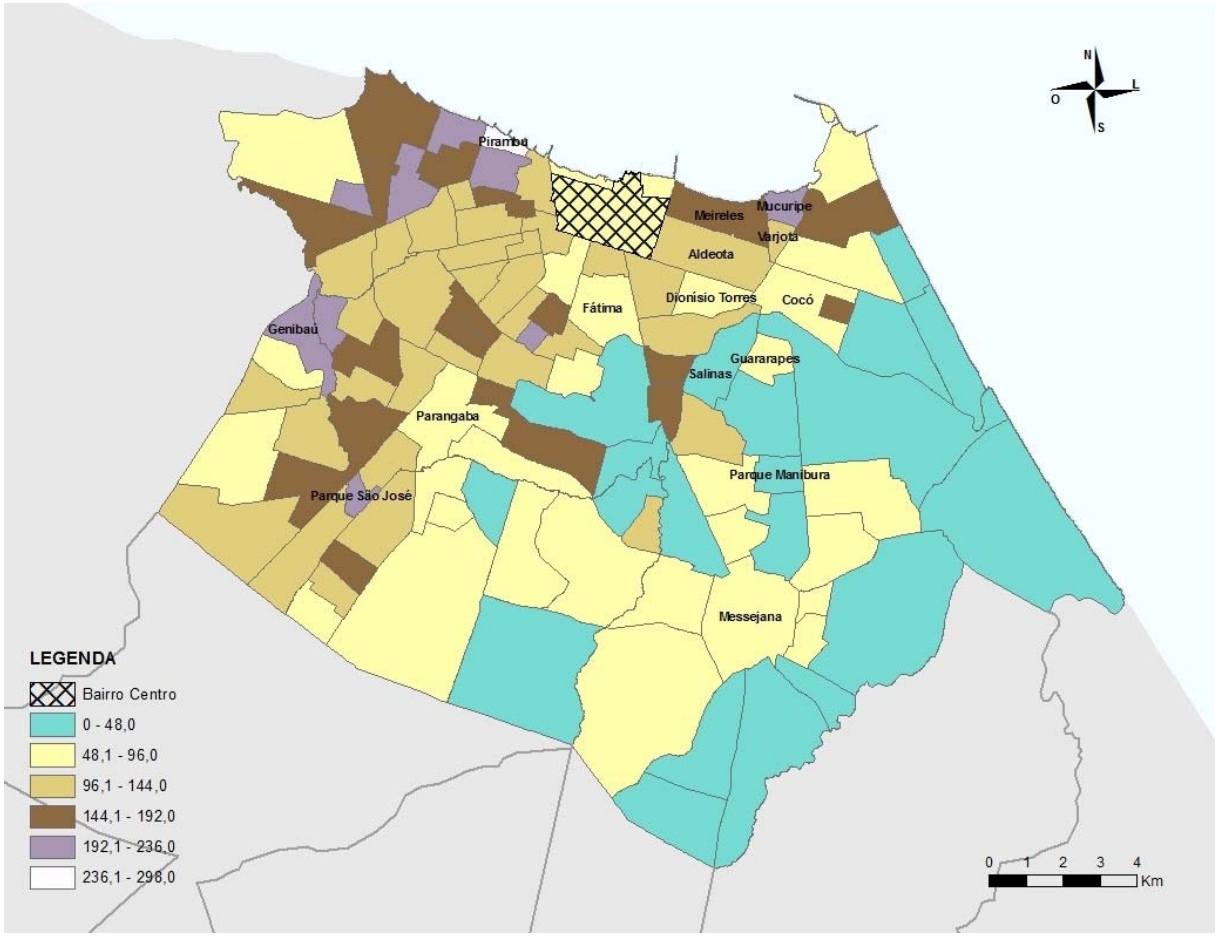


Figura 26 – Mapa de densidade populacional por bairros em 2010 (habitantes/hectares)
Fonte: IBGE, 2010. Editado por Barroso (2015).

As informações relativas à quantidade de apartamentos, à densidade e à renda da população, demonstram uma relação muito mais forte dos apartamentos com a renda do que com a densidade. Os bairros mais adensados apresentam índices de verticalização muito pequenos, mas os de maior renda média apresentam os maiores indicadores de verticalização do município.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Construídos inicialmente nas áreas centrais e de expansão do Centro os primeiros edifícios residenciais de Fortaleza eram raros, atestando a preferência da população pela habitação unifamiliar. A configuração radio-concêntrica de Fortaleza se consolidou com um centro histórico comercial cercado por zonas exclusivamente residenciais ocupadas por moradias unifamiliares.

Nas zonas residenciais ocupadas pelas classes alta e média, localizadas a leste do centro histórico, iniciou-se, na década de 1950, um processo de construção de edifícios de

apartamentos. Este processo se intensificou na década de 1970 e finalmente se consolidou na década de 1980. A legislação urbana aprovada em 1979, Lei nº 5.122 A de 1979, institucionalizou a verticalização e o aumento do índice/coeficiente de aproveitamento, um processo que vinha ocorrendo desde a década de 1970 através de aprovações de “projetos especiais”. Desde então foi desencadeado um processo de valorização imobiliária que mudou completamente o perfil destes bairros e da orla marítima de Fortaleza. “O correr da década estabeleceu o *skyline* definitivo da principal avenida litorânea de Fortaleza, local que logo viria a concentrar grandes prédios de apartamentos de luxo e o setor hoteleiro da cidade” (LIRA NETO e ALBUQUERQUE, 2014, p. 147) (Figura 27).

Figura 27 – Avenida Beira-Mar. Fonte: Acervo do Fotógrafo Gentil Barreira.

As leis urbanas seguintes, Lei n° 7061/1992, Lei n° 7987/1996 e Lei n° 062/2009, ratificaram e aumentaram as alturas e índices, além de ampliarem as zonas passíveis de verticalização. A legislação de 1992 introduziu um novo parâmetro urbano denominado de fração do lote[10], cujo objetivo aparente é o controle da densidade populacional limitando o número máximo

[10] A Fração do Lote define o número máximo de unidades construídas no lote, sendo esta quantidade o resultante da divisão da área total do lote pela Fração correspondente.

de unidades por lote, principalmente em zonas sem infraestrutura. A fração do lote, vigente até hoje, limita a quantidade de unidades habitacionais controlando a densidade em zonas sem infraestrutura, porém não proíbe novas construções. A expansão urbana vem ocorrendo acompanhando o espraiamento das residências e os edifícios residenciais têm acompanhado estas tendências de crescimento.

Para Somekh (1997) os apartamentos não são uma opção de moradia mais barata, ou seja, na maioria das cidades brasileiras estão historicamente vinculados às moradias das classes mais favorecidas economicamente. Em Fortaleza os edifícios residenciais ocuparam os bairros da classe média e alta, e apesar de mais de 30 anos de legislações favoráveis à verticalização residencial, a cidade ainda é predominantemente horizontal, tendo um percentual de 82% de casas do total de moradias (IBGE, 2010), as quais ocupam principalmente os bairros de menor renda e mais adensados.

As pesquisas demonstraram que apesar da hegemonia da verticalização da moradia em vários bairros não houve necessariamente um maior adensamento populacional nestas zonas quando comparadas com as regiões historicamente adensadas da cidade. Os bairros verticalizados, onde mais de 80% de sua população mora em apartamento, experimentaram um processo de adensamento, porém bastante inferior aos bairros mais adensados.

Comprovou-se que as legislações de Fortaleza interferiram diretamente, na altura, no potencial construtivo e nas dimensões dos apartamentos, e que os parâmetros urbanísticos tradicionalmente utilizados para controle da verticalização e adensamento (coeficiente de aproveitamento e gabarito) foram determinantes somente na configuração dos edifícios das áreas verticalizadas. Ou seja, os parâmetros urbanos utilizados em Fortaleza não contribuíram para um aumento significativo das densidades populacionais nas áreas de interesse; muito menos para um melhor ordenamento do território urbano; do aproveitamento da sua infraestrutura; não contribuindo para uma melhoria da qualidade de vida da grande maioria da população de Fortaleza.

Conclui-se, com base no estudo do processo de verticalização dos edifícios residenciais de Fortaleza nos últimos 60 anos, que o aumento da altura das edificações não é o principal instrumento urbano de adensamento populacional.

7. BIBLIOGRAFIA

BARROSO, Paulo Hermano Mota. “Verticalização residencial em Fortaleza.” Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.

BORGES, Marília Santana. Quarteirão Sucesso da cidade: O Art Déco e as transformações arquitetônicas da cidade de Fortaleza de 1930 e 1940. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)- Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

CARTAXO FILHO, J. O Centro da Maioria: Tendências Socioespaciais da Cidade de Fortaleza na Atualidade. São Paulo: Dissertação (Arquitetura e Urbanismo). USP, 2005.

CASTRO, José Liberal de. Arquitetura Eclética no Ceará In: FABRIS, Annateresa (Org.). “Ecletismo na Arquitetura Brasileira”. São Paulo: Nobel; Editora da Universidade de São Paulo, 1987. p. 208-255.

CAVALCANTE, Márcia Gadelha. “Os edifícios de apartamentos em Fortaleza (1935-1986): dos conceitos universais aos exemplos singulares.” Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.

DIÓGENES, Beatriz H. N. “A centralidade da Aldeota como expressão da dinâmica intra-urbana de Fortaleza”. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)- Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

_____. “Dinâmicas urbanas recentes da área metropolitana de Fortaleza”. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo)-Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

IBGE. Censo 1980. Rio de Janeiro: [s.n.], 1980.

IBGE. Censo 1991. Rio de Janeiro: [s.n.], 1991.

IBGE. Censo 2000. Rio de Janeiro: [s.n.], 2000.

IBGE. Censo 2010. Rio de Janeiro: [s.n.], 2011.

NASLAVSKY, Guilah. “Arquitetura moderna no Recife 1949-1972”. Recife: E. da Rocha, 2012.

NASLAVSKY, Guilah. “Cidade do Recife (1920-2011): nos rumos da modernidade. In: Os céus como fronteira: a verticalização no Brasil”. São Paulo: Grifo, 2013, pp. 250 a 277.

NETO, Lira; ALBUQUERQUE, Cláudia. “História urbana e imobiliária de Fortaleza: uma biografia sintética”. São Paulo: Editora Braba, 2014.

NEVES, Nélson Serra; DE LEON, Delberg Ponce (orgs.). “Panorama da Arquitetura Cearense (Cadernos Brasileiros de Arquitetura/ Vols. I e II)”. São Paulo: Projeto Editores Associados Ltda., 1982.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA. Lei no 4486. Fortaleza, 1975.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA. Lei no 5122-A. Fortaleza, 1979.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA. Plano de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza. Fortaleza, 1992 e a lei no 7.987 de 23 de dezembro de 1996.

RUFINO, M. B. C. Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção de espaço em Fortaleza. São Paulo: Tese (Arquitetura e Urbanismo) USP, 2012.

SAMPAIO NETO, Paulo Costa. “Ressonâncias e inflexões do modernismo arquitetônico no Ceará: a contribuição de Gerhard Bormann”. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo)- Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

SOMEKH, Nadia. “A produção da cidade difusa e excludente”. In: Os céus como fronteira: a verticalização no Brasil. São Paulo: Grifo, 2013, pp. 92 a 131.

SOMEKH, N. A Cidade vertical e o Urbanismo Modernizador. São Paulo: FAPESP / Studio Nobel, 1997.

TRAMONTANO, M.; VILLA, S. B. Apartamento metropolitano: evolução tipológica. Seminário História da Cidade e do Urbanismo. Natal: UFRN. 2000.