
REQUALIFICAÇÃO URBANA NO CENTRO DE FORTALEZA (CE)

Urban requalification in Downtown Fortaleza (CE)

Francisco Clébio Rodrigues Lopes
Professor Adjunto da Universidade Estadual do Maranhão– UEMA
clebiolopes@yahoo.com.br

Artigo recebido em 08/10/2014 e aceito para publicação em 07/07//2015

DOI: [10.12957/tamoios.2015.13224](https://doi.org/10.12957/tamoios.2015.13224)

Resumo

A descentralização em Fortaleza gerou perda de população residente, desinvestimentos e expansão do comércio ambulante na Área Central nas últimas três décadas. Face à problemática, um grupo formado por governo, empresários e sociedade civil tem se reunido desde o início da década de 1990 para propor políticas de recuperação do Centro e, dessa forma, atrair investidores. Os projetos se interessam pela melhoria do espaço público e refletem tendências globais, por isso se baseiam numa aproximação entre o setor público e o privado mediante o estabelecimento de parcerias, asseguradas por mecanismos jurídicos. O objetivo deste artigo é analisar propostas de requalificação do bairro central. Assim, investigações em jornais, revisão bibliográfica e análise dos discursos proferidos no Fórum Viva Centro foram utilizados como instrumentos de pesquisa. A conclusão foi que os planos de renovação combinam estratégias imobiliárias com circuitos de valorização nas suas novas frentes de expansão.

Palavras-chave: Metropolização; Patrimônio; Planejamento Urbano.

Abstract

Decentralization in Fortaleza generated loss resident population, divestitures and expansion of street trading in the Central Area in last three decades. Face the problem, a group of government, businessmen and civil society has been meeting since the early 1990s to propose recovery policies of the Centre and thus attract investors. Projects are interested in the improvement of public space and reflect global trends, so based on a rapprochement between the public and the private sector through the establishment of partnerships, secured by legal mechanisms. The objective of this paper is to analyze proposals on requalification of downtown. Thus, research in newspapers, literature review and analysis of the speeches at Forum Viva Centro were used as research instruments. The conclusion was that the renovation plans combine real state strategies with circuits of valorization in their new areas of expansion.

Keywords: Metropolization; Heritage; Town Planning.

INTRODUÇÃO

Fortaleza, capital do estado do Ceará, é a quinta maior cidade em tamanho demográfico do país com uma população de 2.452.185 habitantes e compõe com quatorze municípios um aglomerado metropolitano, cerca de 50% da população cearense (IBGE, 2010). Nos últimos trinta anos, a cidade matricial explodiu/implodiu (metáfora emprestada da física) e o tecido urbano, seguindo os corredores viários e ferroviários, avançou sobre os territórios municipais circunvizinhos. Trata-se de um espaço com extensão de 5.791 km², população de 3.782.634 habitantes, densidade de 653,19 hab./km² (IBGE, 2010), formado por enormes periferias entremeadas por áreas com significativo nível de desenvolvimento. Tal extensão associada com a contiguidade espacial e a forte centralidade configuram uma metropolização, ou seja,

[...] um processo que imprime ao espaço características metropolitanas; por exemplo, alta densidade, em termos relativos, de fluxos imateriais e freqüentes [sic] e significativas relações com outras metrópoles [...], falamos tanto de um processo que transforma as cidades em metrópoles como de um processo socioespacial que impregna o espaço de características metropolitanas (LENCIONI, 2006, p. 47).

A metropolização como processo socioespacial envolve lógicas, discursos e interesses que orientam a produção de novas frentes de capitalização. Tais *fronts* são relativos, “no sentido de, no centro ou na periferia das cidades, especialmente das grandes cidades, o tempo todo estão produzindo novos espaços de valorização econômica, aquecendo a economia moderna [...]” (DAMIANI, 2008a, p. 3). Portanto, a expansão metropolitana parece seguir duas tendências. De um lado, a construção de espaços totalizantes de habitação, trabalho, consumo e lazer (*shopping centers*, condomínios ou ruas fechadas, centros empresariais e parques temáticos) na periferia. De outro, áreas centrais requalificadas por intermédio de preservação histórica, aliados a políticas culturais.

Uma análise sobre o intraurbano na metrópole cearense revela descentralização com formação de centralidades periféricas e consequente esvaziamento da Área Central como tendência. E a requalificação do Centro, ainda virtual, se resume à recuperação do patrimônio, à melhoria ambiental e ao disciplinamento dos espaços públicos com a tentativa de expulsão do comércio ambulante. Tais investimentos visam atrair o capital imobiliário visto que “os investidores só chegam quando percebem a possibilidade de obter lucros significativos (maiores que nas suas zonas habituais de atuação)” (SILVA, 2006, p. 16).

Desse modo, realizamos uma investigação durante os anos de 2011 e 2012 sobre os planos de reestruturação da Área Central da capital cearense, por isso participamos do Fórum Viva Centro, pesquisamos sobre a temática nos principais jornais da cidade e revisamos a literatura. O objetivo deste artigo é analisar a requalificação sob a perspectiva da abertura de novas frentes de capitalização na metrópole. Estrutturamos a exposição em sete seções, a segunda – após esta introdução, que é a primeira – traça um panorama do Centro; na terceira, realizamos uma revisão da literatura; a quarta, a quinta e a sexta descrevem os principais projetos. Seguem-se as Conclusões, constituintes do último segmento.

REFERENTE AO CENTRO

O bairro central é o mais antigo da cidade e conta com uma boa infraestrutura (excelente mobilidade por diferentes modalidades de transporte público), contudo tem sofrido nos últimos trinta anos com redução da diversidade de atividades, aumento do comércio informal, perda de população residente e desqualificação do ambiente construído. Dentre os fatores que contribuíram com esse quadro estão: demolição das edificações de pequeno porte e a consequente conversão em estacionamentos irregulares e precários; ocupação dos espaços públicos pelos vendedores ambulantes; transferência de instituições públicas (municipais, estaduais e federais) para a zona leste da cidade; e falta de manutenção das praças e parques (iluminação, limpeza e segurança).

A sua má conservação aparece na descaracterização das praças, anteriormente voltadas ao lazer, hoje terminais de transporte coletivo ou mercados informais durante o dia e pontos de prostituição à noite, na decadência de seus prédios, na poluição sonora, visual e aérea, no acúmulo de lixo nas ruas, becos e galerias e na degradação dos recursos naturais. Silva (2001, p. 32) denuncia o fato de que o próprio Poder público, o descaracteriza:

Vá ver o novo Mercado Central sufocando o Pajeú, bastião histórico de nossas raízes. Suas praças, outrora palco de animação e urbanidade, encontram-se abandonadas. É lamentável constatar a deterioração de um mobiliário urbano de qualidade com estátuas, monumentos, bustos, bancos, grades, caixas d'água, balaustradas entregues ao abandono (SILVA, 2001, p. 32).

Antes voltado ao atendimento do conjunto da população, atualmente o bairro central rivaliza com as demais centralidades na oferta de comércio e serviços. Os consumidores de maior rendimento preferem o *shopping center*, pois congrega lojas, supermercados, agências de

serviços públicos, caixas eletrônicos, correios, casas autorizadas de conserto de produtos eletrônicos e os mais modernos cinemas onde ocorrem os lançamentos de filmes. A centralização associada à falsa segurança, ao conforto, à disponibilidade de estacionamento fez do shopping o local de consumo e lazer da classe média, conseqüentemente houve um abandono do Centro por esse segmento social.

As camadas mais aburguesadas evitam a Área Central, por isso ela é cada vez mais o espaço privilegiado de negócios, de encontro, de trocas da população mais proletária em virtude da concentração de transportes públicos. O “povão” procura o bairro central porque os preços são mais baixos, inclusive as mesmas lojas que existem no Centro e nos *shoppings* praticam preços diferentes.

O abandono dos espaços públicos e a perda de população residente de 2.141 habitantes nos últimos vinte anos (IBGE, 2010) geraram uma sensação de insegurança nas pessoas, que passaram a evitar o comércio de rua. O Centro possui 9.765 domicílios, sendo que 670 estão vazios ou subutilizados, destes 72 apresentam real potencial de moradia, todavia somente 11 poderiam ser ocupados imediatamente. Em relação a salas de escritório, 29% ocupadas e 71% ociosas (PMF/HABITAFOR, 2009). Os imóveis vazios ou subutilizados são de quatro tipos: galpões desocupados, terrenos vazios, estacionamentos e edifícios vazios ou subutilizados (esses podem estar totalmente vazios, ou ainda com o pavimento térreo ocupado e os andares superiores vazios).

A perda de população que resultou num grande número de imóveis vazios e a generalização do comércio de rua por ambulantes (aproximadamente, 3.773 comerciantes) implicaram em desinvestimentos no Centro. Assim, planos de intervenção que combinam ação do governo municipal, dos empresários e da sociedade civil foram elaborados com a finalidade de atrair novos investidores, nos termos de Neil Smith (2006) *a back to the city movement by capital*.

DE VOLTA À CIDADE

A rápida desvalorização do capital investido no ambiente construído das áreas centrais, em consequência da construção de paisagens suburbanas, parecia um movimento sem fim¹. A partir da década de 1970, uma onda de renovação dos centros caminhava na contramão. Seria o fim da tendência dominante? Não. Novas estratégias de reprodução do capital associam a propriedade imobiliária e a financeirização da riqueza o que resulta em diferentes artefatos

urbanos e arquitetônicos: centros empresariais, espaços culturais, zonas portuárias renovadas, *shopping centers*, etc. Atualmente, tanto a área central quanto a periferia das cidades são alvos de projetos de valorização econômica, porém destacaremos somente os processos envolvidos na requalificação dos centros antigos.

O movimento desmedido do valor criou uma grande massa de capitais que não conseguia nenhuma valorização, conseqüentemente houve desvalorização direta por meio de uma depressão e assim os trinta anos de expansão do pós-guerra chegaram ao fim em 1973 com uma recessão. A desindustrialização atingiu várias cidades o que levou o colapso de muitas economias urbanas e a saída encontrada foi deslocar essa massa de dinheiro para setores não produtivos, por exemplo, o dos serviços urbanos.

Como muitas cidades nos países centrais declaram falência era necessário atrair esse capital ocioso, transformando-as num local de diversão e consumo. Mais que local de consumo, a aglomeração urbana por reunir o maior acervo de “bens culturais” somado aos estoques de valores e tradições se converteu num produto vendável. Era necessário identificar e catalogar os valores de uso dessa mercadoria com o objetivo de diferenciá-la de tantas outras que estavam à venda. Assim se recorreu à memória urbana e os centros foram renovados, todavia nem tudo que se definiu como histórico era encontrado em todos os lugares e foram produzidos outros atrativos (estádios esportivos, museus, aquários, *shopping centers*, marinas, praças de alimentação exóticas, feiras, festivais, eventos esportivos, etc.). De maneira geral, esses novos objetos possuem caráter fugaz porque:

Muitas das inovações e dos investimentos idealizados para tornar certas cidades mais atraentes como centros culturais e de consumo foram rapidamente imitadas em outros lugares, tornando efêmera qualquer vantagem competitiva num conjunto de cidades. Quantos centros de convenções, estádios, Disney Worlds, zonas portuárias renovadas e *shopping centers* espetaculares podem existir? Muitas vezes, o sucesso é fugaz ou se torna discutível pelas novidades semelhantes ou alternativas que surgem em outros lugares. Em virtude das leis coercitivas da concorrência, as coalizações locais, para sobreviverem, não têm opção, exceto se conseguirem se manter na dianteira no jogo, engendrando saltos de inovação em estilos de vida, formas culturais, combinações de produtos e serviços e, inclusive, formas institucionais e políticas. O resultado é um turbilhão estimulante, ainda que destrutivo, de inovações culturais, políticas, de produção e consumo de base urbana (HARVEY, 2005a, p. 182-183).

Desse modo, a ânsia pelo novo que caracteriza o mundo moderno se reafirma nessa cidade-mercadoria que precisa ser reinventada constantemente para atrair capitais. E os centros, agora

definidos como históricos, tornam-se novamente objetos de investimento. O retorno do capital aos bairros centrais, apoiado e patrocinado em países periféricos como o Brasil pelo Estado e sob o discurso da preservação do patrimônio histórico, tornou evidente que nem todo o valor cristalizado no ambiente construído tinha sido consumido, portanto existiam possibilidades de capitalização. Tal movimento parece ser uma tendência mundial, entretanto:

Em algumas cidades, como por exemplo na Cidade do México, o processo (...) segue muito confinado ao distrito central. Em Seul ou São Paulo, o processo é espacialmente isolado e se encontra praticamente no início. No Caribe, as conexões cada vez mais estreitas entre gentrificação e o capital mundializado passam geralmente pela indústria turística, que lhe dão sabor (SMITH, 2006, p. 74).

Os projetos de renovação não apresentam as mesmas características em todos os lugares. Nas cidades europeias e estadunidenses, parte da classe média voltou a morar nos centros antigos, enquanto nos países subdesenvolvidos isso ainda não foi constatado. Todavia, a gentrificação representa um movimento do capital e não de pessoas e compõe uma reestruturação mais ampla do espaço urbano, portanto independente dos aspectos fenomenológicos. O que faz dele homogeneizante é o enobrecimento por meio da produção de espaços de consumo, isto é, a reabilitação que pode ser destinada à moradia, ao comércio ou ao lazer.

No Brasil, esse fenômeno aparece sob o discurso da preservação da memória e tem como principal expressão os projetos de tombamento de prédios e construção de centros culturais. No coração dessa nova tendência, está o interesse pelo turismo, pois o consumo da cultura passou a ser visto como uma forma de refinamento artístico ostensivo. A cultura, que se cristalizara como esfera autônoma dos valores antimercado, ao tornar-se imagem moldou indivíduos que se autoidentificam pelo consumo ostensivo de estilos, portanto “o consumo do espetáculo torna-se espetáculo do consumo” (LEFEBVRE, 1991, p. 94).

A requalificação de centros antigos promove o consumo da história urbana em degeneração, já que sobram “neles a camada morfológica espetacular, somente como restos do que um dia fora, como unidade cultural e funcional” (DAMIANI, 2008b, p. 186). Pois, a historicidade elevada ao nível da consagração pelo patrimonialismo eterniza a cena e converte-se em estética da memória, isto é, há uma discrepância entre o que de fato ocorre e o que se pretende encenar, logo há uma teatralização da vida cotidiana. A patrimonialização é uma das formas mais fortes e sutis da dominação e da legitimação do poder estatal porque o culto e o sentido de preservação dos monumentos históricos e artísticos estão relacionados à construção

do Estado e do cidadão. Através da edificação de estátuas e monumentos pretende-se desenvolver uma consciência cívico-patriótica da população e forjar uma identidade nacional. Nesse sentido, a política de tombamento resgata os heróis, os mártires, os patronos, o lugar de origem e a opulência dos ricos com o objetivo de passar aos habitantes uma ideia de memória unívoca e de um passado homogêneo sem conflitos ou contradições. Todo esse esforço serve ainda à produção de “bens culturais” visto que funciona como valor de uso à mercadoria-cidade.

Projetos de renovação do bairro central também estão presentes na capital cearense. Possuem como objetivos disciplinar os espaços públicos, oferecer conforto e segurança aos consumidores, atrair turistas e foram desenvolvidos pela Prefeitura Municipal de Fortaleza (PMF) em parceria com a Ação Novo Centro (ANC) e o Governo do Estado do Ceará. Ações em todas as escalas desde pequenas intervenções na infraestrutura e mobiliário urbano até projetos de grande impacto como Parque da Cidade e as três Operações Urbanas Consorciadas - OUC (Pajeú/ rua Governador Sampaio, Jacarecanga/Moura Brasil e José Avelino/ Praia de Iracema).

No final do ano de 2011, a Câmara Municipal de Fortaleza resolveu organizar o Fórum Viva Centro, cujo “grande desafio desse fórum é isso, é gerar, é botar essa roda novamente para rodar e dar resultado. É isso que a gente espera que esse fórum produza, porque está provado que o Poder Público sozinho não é capaz de efetuar essa mudança” (LP – SECRETÁRIA DA SERCEFOR², 2011). A roda da qual a secretária se refere é a do capital, ou seja, é preciso atrair o setor privado visto que:

Falta protagonismo, falta uma participação maior da iniciativa privada que já vem acontecendo no mundo inteiro e em modelos semelhantes em outras cidades do Brasil e outras cidades do mundo. Curitiba é campeã nisso [...]. As parcerias público-privadas são realidades em várias cidades do Brasil e, inclusive em várias cidades do mundo. Londres conseguiu requalificar seu centro, Paris, Madrid, Curitiba, Porto Alegre, São Paulo, Rio de Janeiro e a gente não é diferente, nós somos um grande centro urbano que a iniciativa privada tem que, de fato, ser chamada a vir participar desse grande processo. [...] Nós já aprovamos nossa lei parceria público-privada em nível municipal [...] e graças a Deus o centro da cidade de Fortaleza, é o lugar de Fortaleza que vai acontecer em nível municipal a primeira parceria público-privada. Então, é, uma empresa privada ganhou uma proposta de manifestação de interesse. Tem 150 dias para até o final de outubro, entregar ao Município de Fortaleza, gastando cerca de dois milhões e 300 mil em estudos para efetivar a licitação dessa parceria público-privada que deverá envolver a construção de camelódromos e estacionamentos. Resolvendo dois gargalos importantes do centro da cidade de Fortaleza que é a questão da desocupação dos espaços públicos e a questão da bagunça geral que são esses estacionamentos irregulares [...] (LP – SECRETÁRIA DA SERCEFOR, 2011³).

A defesa da parceria público-privada (PPP) pela secretária revela uma prática corrente da gestão urbana mundial, na qual o gestor deixou o papel de administrador e converteu-se num empresário, pois há uma crença que as cidades estão submetidas às mesmas condições e desafios que as empresas. Sob essa ótica, a cidade é uma empresa que atua conforme as regras, expectativas e informações do mercado, por isso “precisa” de um plano estratégico, inspirado em conceitos e técnicas do planejamento empresarial.

A PPP serve para assegurar que os interesses do mercado estarão presentes no planejamento urbano, além disso, legitima a exploração direta do patrimônio público por grupos empresariais privados, isto é, através de uma concorrência, empresas se habilitam a realizar obras de interesse público, recebendo como recompensa o direito de explorá-las por um prazo determinado. Ao fim do contrato de concessão, a obra retorna ao poder público.

O posicionamento da secretária evidencia que o planejamento estratégico é o modelo optado pela PMF e também quais são os dois grandes gargalos na suposta renovação da área central.

PROJETOS DE REQUALIFICAÇÃO

Em Fortaleza, as primeiras ideias de requalificação do Centro surgiram na década de 1990 em virtude de duas motivações. De um lado, lojistas interessados em dinamizar o comércio, o qual passava por um período de decadência em virtude da concorrência dos *shoppings* e de outro, setores dos governos municipais e estaduais que visavam inserir o espaço central nos roteiros turísticos da Capital.

O planejamento estratégico realizado em Barcelona foi considerado o modelo a ser seguido, por isso o CIC (Centro Industrial do Ceará) reuniu várias entidades empresariais – CDL (Câmara de Dirigentes Lojistas), FECOMÉRCIO (Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo), FACIC (Federação das Associações do Comércio, Indústria e Agropecuária) e FIEC (Federação das Indústrias do Estado do Ceará) – e juntamente com consultores catalães montaram o Plano Estratégico de Fortaleza (PLANEFOR).

Dentro dessa concepção empresarial do urbano, foi traçado um plano específico da Área Central o que despertou o interesse, principalmente de empresários do comércio varejista sediados no Centro e organizados em torno do CDL. Em face da movimentação, o grupo dos lojistas criou uma Organização Não Governamental, nos moldes de outras do gênero como o Viva o Centro de São Paulo, com a função de viabilizar a ponte com o Poder Público Municipal

e a sociedade civil organizada, planejar e impulsionar projetos relacionados à Área Central e captar recursos, assim surgiu a Ação Novo Centro (ANC) em 1999.

A ANC teve como missão elaborar um plano de trabalho que servisse como instrumento coordenador e articulador de propostas e ações a serem promovidas no bairro central. Assim, realizou um *workshop* com representantes do comércio varejista, da PMF e de entidades de classe interessadas na temática. Tal reunião gerou subsídios para o lançamento do Concurso Nacional de Ideias para Embelezamento e Valorização da Área Central de Fortaleza e Parque da Cidade (FERNANDES, 2012).

PARQUE DA CIDADE

Em 1999, foi publicado o edital do Concurso Nacional de Ideias para Embelezamento e Valorização da Área Central de Fortaleza e Parque da Cidade pela PMF em parceria com a ANC. Mediante uma requalificação urbana, funcional e ambiental, o Centro resgataria o seu caráter simbólico, valorizaria os seus espaços públicos, harmonizaria as diferentes funções e, conseqüentemente, tornar-se-ia mais competitivo.

A reestruturação teria como impulso a implantação de uma estação da linha sul do metrô de Fortaleza e a remodelação das Praças José de Alencar e Lagoinha. A união dessas com uma estação metroviária formaria a maior área aberta do Centro (aproximadamente quarenta mil m²) que funcionaria como principal ponto de conexão dos fluxos de acesso e saída da Área Central. No entorno, estão exemplares arquitetônicos de relevante valor histórico como o Teatro José de Alencar, a Igreja do Patrocínio e o Lord Hotel, por conseguinte o redesenho das praças incluiria um imenso arco e memoriais sobre a vida e obra do escritor cearense José de Alencar. O histórico se combinaria com o moderno produzindo uma renovação representativa e econômica do bairro central.

O projeto do arquiteto e urbanista Ricardo Muratori foi o vencedor do certame e apresentou uma proposta baseada em grandes intervenções ou OUC nas áreas periféricas do Centro (Figura 1). Dentre elas, estão: recomposição da orla marítima com a inserção de centro de eventos, hotéis, torres de escritórios, marina e clubes náuticos; inserção de habitações multifamiliares, Câmara de Vereadores ao longo do riacho Pajeú; alargamento de avenidas. Ou seja, transformações capazes de restaurar a multifuncionalidade na Área Central e fazer retroagir a especialização comercial voltada às camadas mais proletárias. Além do resgate simbólico e da diversificação dos usos com a dinamização do turismo, a moradia seria incentivada através de

“adequação de novos usos para antigas edificações subvalorizadas e ameaçadas de demolição [...] e recuperação dos espaços públicos e da área verde” (VASCONCELOS, 2008, p. 104).

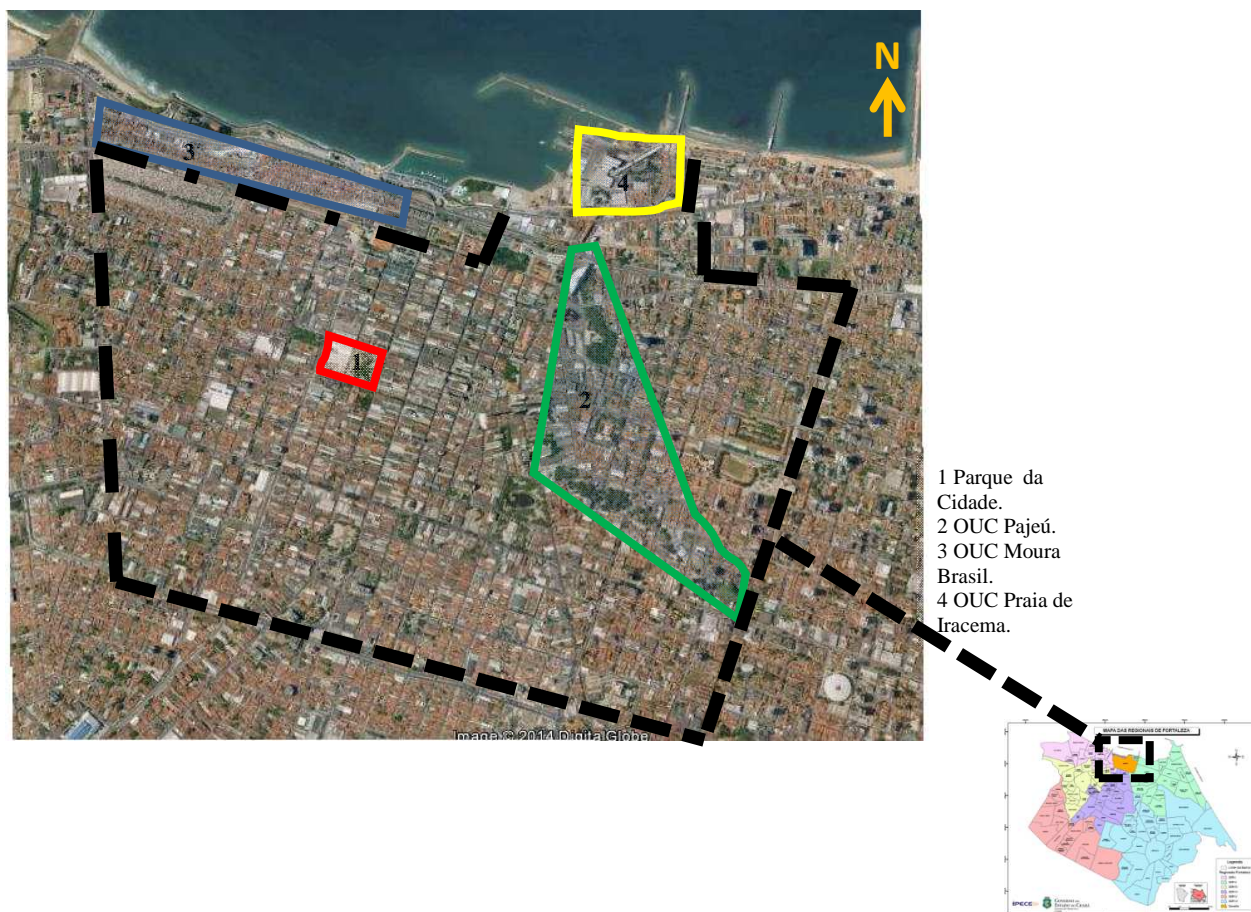


Figura 1 – Propostas de Requalificação para o Centro.

Fonte: Fernandes (2004); Google Earth (2014); IPECE (2007).

Durante a sua fala no Fórum Viva Centro em 2011, a Secretária da SERCEFOR defendeu a presença da iniciativa privada na requalificação da Área Central mediante a formação das PPP. Tal postura não se restringe à Fortaleza ou a uma determinada postura político-partidária porque os exemplos no Brasil e no mundo são muitos, logo há um consenso com relação ao entendimento do urbano pelas municipalidades. Ou seja, a cidade é compreendida como uma empresa que busca investidores, então é preciso assegurar que “os interesses do mercado estarão adequadamente presentes, representados, no processo de planejamento e de decisão” (VAINER, 2000, p. 87).

O par concurso público-OUC aparece como forma democrática de gestão urbana e tendência dominante nesse empreendedorismo urbano. No entanto, os certames não pretendem fomentar novas sugestões e sim viabilizar as OUC através da criação de oportunidades para o

setor imobiliário, já que os concorrentes precisam seguir a risca as regras do edital para não serem desclassificados e assim a criatividade é irrisória. No limite, eles não passam de uma licitação para a compra de um projeto de arquitetura e a sua viabilidade dependerá fortemente do Estado e de interesses do setor privado, logo ao redesenhar uma área, geralmente considerada ociosa, busca-se propiciar novos negócios com a exploração da produção da cidade (BAITZ, 2011).

A intervenção no entorno da Praça José de Alencar procura inserir esse espaço na lógica dos negócios da cidade. Contudo, algo que está ao nível do econômico precisa ser legitimado do ponto de vista do político, daí a produção de uma legislação e dos instrumentos jurídicos que facilitam a congregação dos interesses. O Parque da Cidade se apresenta como ponto irradiador de uma proposta mais ampla de requalificação, portanto conta com operações urbanas na sua periferia.

OUC PAJEÚ/GOVERNADOR SAMPAIO

O projeto vencedor do Concurso Nacional de Ideias para Embelezamento e Valorização da Área Central de Fortaleza e Parque da Cidade sugeriu a requalificação do riacho Pajeú (recuperação ambiental, delimitação de um parque e implantação de novos usos no entorno, especialmente o residencial). Com base nas diretrizes do certame, a ANC desenvolveu a proposta de uma OUC (RUFINO, 2005).

A OUC é um conjunto de intervenções coordenadas pelo Poder Público municipal com a participação dos proprietários, moradores e investidores privados e tem como finalidade realizar transformações urbanísticas estruturais. Através dela, é possível alterar os índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo; e regularizar construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente (BRASIL, 2001). A intervenção urbana abrangerá uma área de 171 mil m² (Tabela 1), custará U\$ 40 milhões e prevê a recuperação do sítio natural do riacho Pajeú com a retirada dos pontos comerciais de atacado, inserção de habitações multifamiliares verticalizadas, Câmara Municipal, nova estrutura viária de apoio e parques de estacionamento. O ambiental aparece como elemento indutor visto que a implantação do Parque Central do Pajeú (área de 88.355,53 m²) é a principal intervenção que demandará a desapropriação de uma área 66.215,69 m² (BENEVIDES, 2007) na rua Governador Sampaio – principal concentração de comércio grossista da cidade.

Tabela 1. OUC Pajeú/Governador Sampaio

Especificação	Área (m ²)	Percentual (%)
Parque, estacionamento, vias e áreas públicas.	88.182,43	51,46
Residencial	47.593,50	27,77
Comercial	25.286,15	14,75
Equipamentos públicos e culturais	10.294,41	6,02
Total	171.356,49	100,00

Fonte – Rufino, 2005.

Os galpões ocupados pelo atacado cederão espaço ao complexo do Pajeú, composto por um Centro Integrado de Artes – espaço para artes plásticas, música, dança e um anfiteatro com 1.500 lugares, bosque, nova Praça da Sé com estacionamento subterrâneo e restaurante panorâmico o que possibilitará novos espaços habitacionais (investimentos da iniciativa privada). Às margens da BR 116 na RMF, será erguida a Estação do Mercado Atacadista num terreno de 23,4 hectares com capacidade para 174 módulos com área unitária de 187,5 m², vagas para 436 caminhões e 748 pontos de estacionamentos, cuja função será sediar um novo polo atacadista (BENEVIDES, 2007).

Após quinze anos do concurso, obras de requalificação do Centro iniciarão em janeiro de 2015 e contarão com um investimento de R\$ 1 bilhão, provenientes de recursos municipais, federais e empréstimo financiado pelo Banco de Desenvolvimento da América Latina (CAF). O governo municipal pretende leiloar 500 hectares de Certificados de Potencial Adicional Construtivo (CEPAC⁴) o que aumentará o potencial residencial do bairro central e garantirá mais recursos aos projetos de renovação (SIEBRA, 2014).

A OUC Pajeú/Governador Sampaio pretende alavancar o crescimento econômico através da reorganização da estrutura fundiária, isto é, o Estado utiliza seu poder de planejador para liberar parcela significativa de solo urbano (terras com titulação antiga, logo de difícil negociação ou propriedades, cujos donos não possuem o interesse de mobilizá-las) e assim garantir a reprodução espacial de acordo com as necessidades do capital. A OUC será realizada em locais com entraves fundiários visto que abrangerá o entorno do riacho Pajeú, onde se localizam os terrenos de maior dimensão e grande parte dos imóveis vazios de todos os tipos do Centro.

Tanto o projeto Parque da Cidade quanto a OUC são propostas de requalificação que combinam “estratégias imobiliárias com os circuitos urbanos de valorização do capital, nas suas novas frentes de expansão” (SEABRA, 2004, p. 285).

CONCLUSÕES

Apesar da boa infraestrutura, o Centro de Fortaleza sofre os efeitos dos desinvestimentos em virtude da concorrência de centralidades periféricas, da mobilização da população em direção às periferias e do aumento do comércio ambulante. Face à problemática, um grupo formado por governo, empresários e sociedade civil tem se reunido desde o início dos anos de 1990 para propor políticas de recuperação da área central a título de requalificação urbana. Trata-se de uma tentativa de atrair novos investidores, contudo o retorno do capital imobiliário depende de forte apoio estatal através das PPP e dos investimentos na melhoria do espaço público.

A requalificação se apresenta como a possibilidade de uma nova frente de valorização num contexto de uma economia moderna, portanto está presente tanto em países periféricos quanto centrais e a simultaneidade atualiza os lugares de acordo com os interesses das finanças. O processo envolve agentes, discursos, projetos e embates, por isso participamos do Fórum Viva Centro para escutar os principais envolvidos, acompanhamos os conflitos nos meios de comunicação e estudamos as principais propostas.

NOTAS

1 - Esse fenômeno foi constatado nos Estados Unidos e Brasil. Ver: HARVEY, D. *Condição pós-moderna: Uma Pesquisa sobre as Origens da Mudança Cultural*. 14 ed. São Paulo: Loyola, 2005b. p. 69-96; SEABRA, O. C. de L. São Paulo: a cidade, os bairros e a periferia. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. (Org.). *Geografias de São Paulo: representação e crise da metrópole*. São Paulo: Contexto, 2004, p. 271-311.

2 - Fala proferida no Fórum Viva Centro em 2011.

3 - Ibidem.

4 - CEPAC são valores imobiliários emitidos pela Prefeitura e utilizados como meio de pagamento de Contrapartida para a outorga de Direito Urbanístico Adicional dentro de uma Operação Urbana Consorciada (OUC). Cada CEPAC equivale a determinado valor de m² para utilização em área adicional de construção ou em modificação de usos e parâmetros de um terreno ou projeto. Geralmente, a oferta pública primária dos CEPAC é realizada através de negociação na bolsa de valores. Uma vez alienados em leilão, os CEPAC podem ser negociados livremente no mercado secundário, até que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da OUC (PMSP, online, 2014).

REFERÊNCIAS

BAITZ, R. **Uma aventura pelos elementos formais da Propriedade**: nas tramas da relativização, mobilidade, abstração, à busca da contra-propriedade. 2011. 286 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

BENEVIDES, R. Parque Central do Pajeú: projeto completa 10 anos sem sair do papel. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 04 de fevereiro 2007, Cidade. Disponível em: <<http://diariodonordeste.globo.com/>>. Acesso: 04 fev. 2007.

BRASIL. **Estatuto da cidade**: Lei n. 10.257, 10 de julho de 2001. Estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.

DAMIANI, A. L. **Espaço e Geografia**: observações de método. Ensaio sobre a Geografia Urbana a partir da metrópole de São Paulo. 2008. 414 f. Tese de Livre-Docência – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008b.

_____. **Produção do Espaço urbano e a propriedade privada da terra**. Prova escrita do concurso de livre-docência no Departamento de Geografia, FFLCH – USP, 2008a.

FERNANDES, F. R. C. **A frente marítima da área central de Fortaleza e a revalorização do projeto urbano como instrumento de intervenção**. 2012. 273 f. Tese (Doutorado Interinstitucional em Arquitetura e Urbanismo) – DINTER, FAUUSP/UFC, São Paulo, 2012.

HARVEY, D. Do administrativismo ao empreendedorismo: a transformação da governança urbana no capitalismo tardio. In: _____. **A produção capitalista do espaço**. Tradução de Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005a, p. 165-190.

_____. O pós-modernismo na cidade: arquitetura e projeto urbano. In: _____. **Condição pós-moderna**: Uma Pesquisa sobre as Origens da Mudança Cultural. 14 ed. São Paulo: Loyola, 2005b. p. 69-96.

IBGE, Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2010**: resultados da amostra, Ceará, Municípios. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

LEFEBVRE, H. **A vida cotidiana no mundo moderno**. São Paulo: Ática, 1991.

LENCIONI, S. Reconhecendo metrópoles: território e sociedade. In: SILVA, C. A. da. et. al (Org.). **Metrópole**: governo, sociedade e território. Rio de Janeiro: DP&A: FAPERJ, 2006, p. 41-57.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA/ HABITAFOR. **Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza**. Fortaleza: PMF/HABITAFOR, 2009.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **CEPAC**. Disponível em:<www.prefeitura.sp.gov.br>. Acesso: 05 out. 2014.

RUFINO, M. B. C. **Regeneração Urbana e Estratégias Residenciais em Áreas Centrais**: o caso de Fortaleza (Brasil). 2005. 168 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Projecto do Ambiente Urbano) – Faculdade de Engenharia/Faculdade de Arquitetura, Universidade do Porto, 2005.

SEABRA, O. C. de L. São Paulo: a cidade, os bairros e a periferia. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; OLIVEIRA, A. U. de. (Org.). **Geografias de São Paulo**: representação e crise da metrópole. São Paulo: Contexto, 2004, p. 271-311.

SIEBRA, N. Projeto de reforma. Obras de requalificação do Centro devem começar até março de 2015. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 08 de setembro 2014, Cidade. Disponível em: <<http://diariodonordeste.globo.com/>>. Acesso: 08 set. 2014.

SILVA, H. M. B. Apresentação. In: BIDOUCO-ZACHARIASEN, C. (Coord.). **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006, p. 7-19.

SILVA, J. B. da. **Nas trilhas da cidade**. Fortaleza: Museu do Ceará/ Secretaria da Cultura e Desporto do Ceará, 2001.

SMITH, N. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global. In: BIDOUCO-ZACHARIASEN, C. (Coord.). **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006, p. 59-120.

VAINER, C. B. Pátria, empresa e mercadoria: Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, O. et al. (Org.). **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000.

VASCONCELOS, L. C. de. **Um centro para uma Cidade (Pós)Moderna**: a Requalificação do Centro Histórico de Fortaleza. 2008. 167f. Dissertação (Mestrado em Sociologia), Universidade Federal do Ceará, 2008.