

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E INTERVENÇÕES PÚBLICAS NA ORLA MARÍTIMA DE FORTALEZA/CE

Isabella Freires Tavares

Universidade Federal do Ceará – UFC
Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza, CE, Brasil
isabellatares@gmail.com

Alexandre Queiroz Pereira

Universidade Federal do Ceará – UFC
Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza, CE, Brasil
aqpufc@gmail.com

Anderson da Cruz Silva

Universidade Estadual do Ceará – UFC
Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza, CE, Brasil
cruz.silva@aluno.uece.br

RESUMO

As orlas urbanas marítimas são constantemente remodeladas e reestruturadas para se adequarem à incessante necessidade de reprodução do capital, onde determinados agentes sociais possuem maior poder de influência sobre a produção do espaço. O presente artigo propõe a análise do poder público municipal como principal agente produtor e articulador desse processo a partir da investigação de intervenções atribuídas à orla de Fortaleza/CE, através do uso de instrumentos urbanísticos como a Operação Urbana Consorciada e a Outorga Onerosa. Nesse contexto, sobre as transformações urbanas específicas da porção central-leste, constatou-se que, apesar dos discursos sobre contribuição social e a inclusão da participação popular nas tomadas de decisões, demonstra-se que os interesses de múltiplos agentes, no âmbito público e/ou privado, orientam-se à sustentação e à expansão da atuação da incorporação imobiliária aliadas ao turismo internacional e ao *marketing* político. O resultado é a crescente valorização da orla e a consolidação da moradia de mais alto padrão da cidade associados ao aumento da verticalização frente ao mar.

Palavras-chave: Operação urbana consorciada. Outorga onerosa. Verticalização.

REAL ESTATE DEVELOPMENT AND PUBLIC INTERVENTIONS IN THE SEAFRONT OF FORTALEZA/CE

ABSTRACT

Urban waterfronts are constantly being remodeled and restructured to adapt to the incessant need for capital reproduction, where certain social agents have greater power to influence the production of space. The present text proposes the analysis of the municipal public power as the main producer and articulator agent of this process from the investigation of interventions attributed to the edge of Fortaleza/CE, through the use of urban instruments such as the Joint Urban Operation and the Public Concession of Building Right. In this context, regarding the specific urban transformations of the central-eastern portion, it was found that, despite the discourses about social contribution and the inclusion of popular participation in decision-making, it is demonstrated that the interests of multiple agents, in the public and /or private, are oriented towards sustaining and expanding the performance of real estate development allied to international tourism and political marketing. The result is the increasing value of the waterfront and the consolidation of the highest standard housing in the city associated with the increase in verticalization facing the sea.

Keywords: Joint Urban Operation. Public Concession of Building Right. Verticalization.

INTRODUÇÃO

A transformação do espaço urbano é reflexo e condição das relações sociais (LEFEBVRE, 1969) e é impossível compreendê-la independentemente das temporalidades (HARVEY, 2013). A partir dessa concepção teórica, investiga-se a produção do espaço na orla de Fortaleza. Adaptada ao desenvolvimento de diferentes setores econômicos, as áreas mais próximas à costa foram historicamente redefinidas pelas atividades portuárias, pelo setor imobiliário e atualmente, pelo turismo (COSTA, 2005; DANTAS, 2002a).

A capital cearense é a quinta cidade mais populosa do país, com população estimada de 2.703.391 habitantes em 2021, de acordo com o IBGE (2021). Seu processo histórico de urbanização resultou numa configuração socioespacial desigual e excludente (SOARES, 2005; FREITAS, 2014). Essa configuração urbana está associada às ações protagonizadas por determinados grupos ativos na produção da cidade.

Destaca-se o poder público municipal como um dos principais agentes que contribuem diretamente com um espaço produzido e orientado ao benefício do setor privado, a partir da elaboração de: (1) planos, projetos e intervenções urbanísticas, que dizem respeito a obras de requalificação, implantação de infraestruturas, entre outros; e (2) a instituição de leis urbanísticas para o ordenamento da cidade, assim como as alterações das normas (BORTOLO, 2010; CAPEL, 2013).

Todo esse conjunto de ações, por vezes, compõem uma abordagem de planejamento urbano que “mascara” a intencionalidade dos governos locais em produzir condições necessárias para a reprodução de capital privado, assim como Brenner (2018, p. 197) expõe sobre os espaços supostamente revitalizados mediante projetos urbanísticos de ordem pública e de parceria público-privada.

A urbanização diferencial atende à lógica de favorecimento ao capital privado na medida em que as melhorias se concentram em áreas de interesse ao desenvolvimento econômico e às classes abastadas. No caso de Fortaleza, bairros anteriormente produzidos como espaço de trocas comerciais portuárias, considerados desinteressantes à moradia de alto padrão, transformaram-se em áreas supervalorizadas, cuja disponibilidade de solo é cada vez mais escassa e sua apropriação tornou-se privilégio para poucos (COSTA, 2005; PEREIRA; SILVA; COSTA, 2020).

Associa-se a essa valorização o interesse da elite pelas práticas marítimas modernas nas praias, caminhadas, tratamentos terapêuticos e banhos de mar, que se tornaram mais frequentes nas primeiras décadas do século XX, alterando as características de apropriação do espaço até então dominado por pescadores e migrantes da seca. Logo, porções da orla da cidade se consolidaram como espaço de lazer, marcados pela implantação de clubes sociais e moradias temporárias de classe média e alta (PEREIRA, 2014, 2020; DANTAS, 2002a).

Diferentemente de outras cidades brasileiras, como Rio de Janeiro, onde as práticas de lazer iniciaram a transformação da orla em um espaço de moradia privilegiada, autores como Pereira (2014), Costa (2017), Tomazi (2011) e Dantas (2002a) explicam que a sociedade fortalezense passou a valorizar o litoral principalmente a partir da propagação do discurso médico de tratamento de doenças respiratórias associado ao contato com o mar.

O interesse público e privado sobre o desenvolvimento do turismo na cidade também deve ser enfatizado como indutor da urbanização na orla (SOUZA, 2007; PAIVA, 2011; EVANGELISTA, 2013). Em seus trabalhos, Paiva (2010, 2014) e Vasconcelos (2015) abordam o papel do Estado e sua atuação no provimento de infraestrutura necessária para concretização das atividades turísticas e imobiliárias, como a construção do calçadão da Avenida Beira-Mar, em 1979, e a instituição de leis urbanísticas, como a Legislação de Uso e Urbanização do Solo (Lei n. 5.122-A/1979), que contribuíram com a alteração das formas e tipologias imobiliárias ao permitir edificações com gabaritos mais elevados.

Hidalgo, Arenas e Santana (2016, p. 32) apontam aspectos semelhantes quanto ao papel do turismo no processo de urbanização do litoral central do Chile na década de 1970 em razão da construção de equipamentos turísticos em cidades litorâneas.

Em Fortaleza, a década de 1970 destaca-se pela intensa valorização imobiliária na área central-leste da orla. Tal aspecto resultou na disputa por terra à beira-mar e a consequente dominância do setor imobiliário. Nesse contexto, quanto ao planejamento urbano local, os interesses convergiram para o favorecimento da expansão da incorporação imobiliária. Gradualmente, mais casas de pescadores e os antigos bangalôs de classe média vão sendo substituídos por hotéis e edifícios residenciais de luxo (RUFINO, 2012; PEREIRA; SILVA; COSTA, 2020).

Nessa área, poucos grupos de baixo poder aquisitivo resistiram à expansão do setor imobiliário, sendo expulsos ou realocados para conjuntos habitacionais em bairros mais distantes (FREITAS, 2004; ALBUQUERQUE, 2015). Questiona-se, nesse sentido, qual o papel do planejamento participativo e da utilização de instrumentos urbanísticos frente à expansão da incorporação imobiliária e o poder de influência do setor privado em orlas turísticas.

Na produção do espaço urbano na orla, os agentes envolvidos na incorporação imobiliária e na construção de empreendimentos residenciais, hoteleiros e de serviços influenciam diretamente a criação de espaços que se valorizam progressivamente à medida em que esses impõem novos ideais, modelos e padrões de moradia (RUFINO, 2012). A contemporaneidade é marcada pela verticalização e a valorização da paisagem para o mar (BORTOLO, 2010).

Cidades litorâneas são alvo de intensas transformações urbanas frente ao crescimento de consumidores (locais ou turistas) interessados no mercado de imóveis, para estadia temporária ou permanente. Freitas e Dias (2016) explicam o “efeito catalisador” do setor imobiliário turístico em Algarve, Portugal, na construção de estruturas de acolhimento, infraestrutura, equipamentos, hotéis etc. – para o número crescente de turistas estrangeiros.

Incorporadoras utilizam a publicidade e o marketing para divulgação de empreendimentos residenciais por meio do imaginário popular, que consiste na prática que Lefebvre (1969) descreve como a apresentação de uma moradia privilegiada que miraculosamente trará bem-estar e felicidade.

Quanto ao Estado, seu papel também se atribui à criação de uma imagem da cidade como um espaço atrativo aos turistas em busca do “sol e mar” nordestino e das belezas naturais da região, utilizada como estratégia de marketing turístico por governos estaduais e municipais para legitimação de suas ações e consolidação de uma imagem positiva do Ceará visando à atração de investimentos privados. (DANTAS, 2002b; PAIVA; VARGAS, 2010; PEREIRA, 2014; PEREIRA; SILVA; COSTA, 2020)

As ações de agentes ligados ao setor imobiliário, por exemplo, orientam-se no espaço produzido à medida em que se estabelecem normas urbanísticas. Logo, o poder decisório sobre o ordenamento e a regulação do urbano que parte de organizações públicas influi diretamente sobre a forma de atuação de empresários do ramo imobiliário.

Nos últimos anos, tem havido uma crescente utilização de instrumentos urbanísticos de forma estratégica para benefício da expansão da incorporação imobiliária nessa porção da orla, instituídos a partir do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) e do Plano Diretor Participativo de Fortaleza (Lei n. 62/2009). Alguns exemplos são a Operação Urbana Consorciada e a Outorga Onerosa, que possuem grande potencial transformador do urbano e irão dispor de maior detalhamento posteriormente.

Sabe-se da importância do setor imobiliário para a economia local, assim como das ações da municipalidade que se orientam numa aparente lógica de legitimação de benefícios à incorporação imobiliária na cidade (RUFINO, 2012). Diante disso e tendo em vista a expansão da verticalização na porção central-leste da orla (bairros Praia de Iracema, Meireles e Mucuripe), o presente texto propõe a análise das transformações urbanas induzidas pela utilização de instrumentos urbanísticos nos últimos 20 anos e suas consequências no padrão e tipologia imobiliária.

Desse modo, o texto será dividido em dois tópicos: o primeiro irá abordar alguns aspectos que caracterizam o papel da municipalidade como agente da urbanização e da verticalização da orla mediante a instituição e alterações de leis, planos, projetos e intervenções pontuais; e o segundo tratará da análise da utilização de instrumentos específicos, que compreendem as Operações Urbanas Consorciadas e a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo.

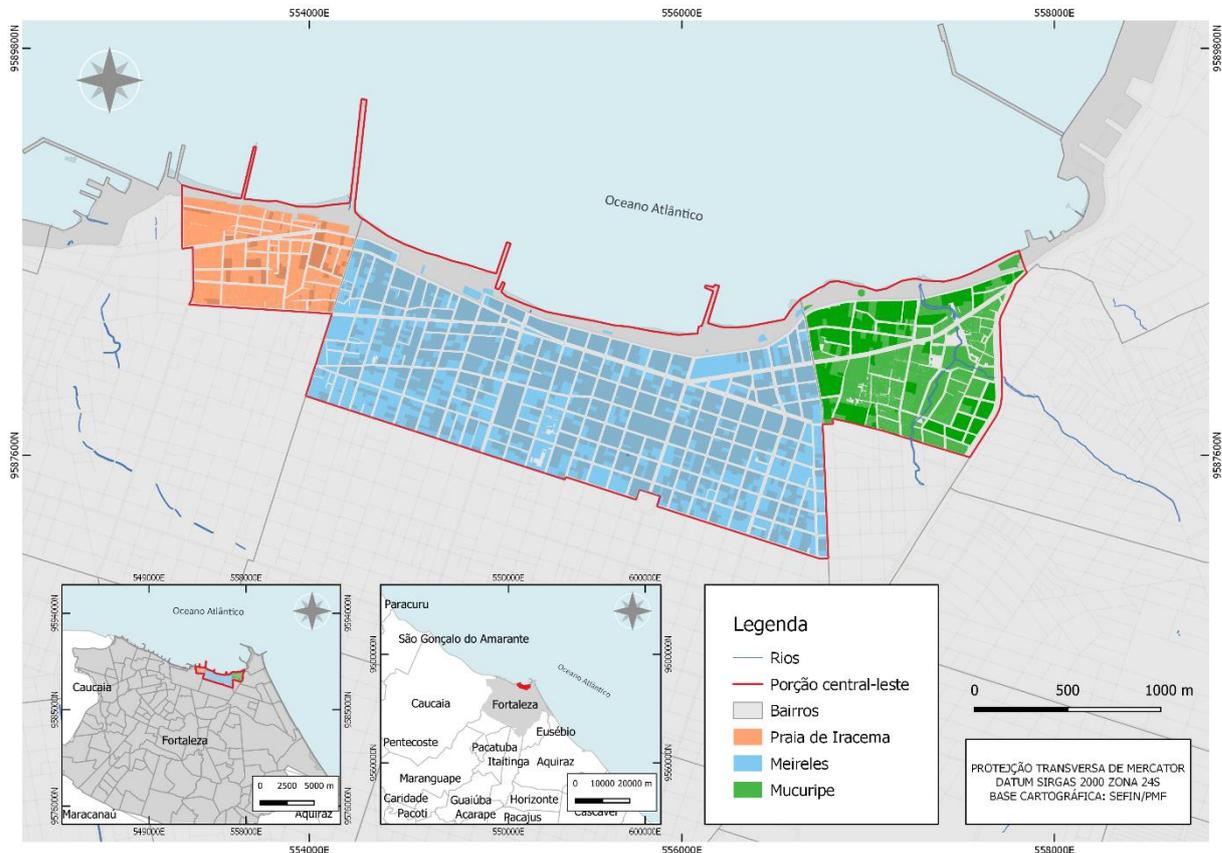
O PAPEL DA MUNICIPALIDADE COMO AGENTE DA URBANIZAÇÃO E VERTICALIZAÇÃO DA ORLA

No que compreende as formas de atuação do poder público como agente produtor do espaço da orla, especificamente da porção em estudo, iremos destacar as principais ações planejadas e pontuais que, diretamente ou indiretamente, conduziram a expansão da incorporação e a legitimação do incorporador imobiliário como agente ativo e dominante, a partir da instituição de leis de uso e ocupação, planos diretores, intervenções, requalificações e implantações de equipamentos.

Desde a década de 1970, percebe-se que as principais transformações urbanas do espaço da orla de Fortaleza são induzidas pelo interesse de determinados agentes, públicos e privados, em produzir condições necessárias para a expansão e circulação de capital (ALBUQUERQUE, 2015; RUFINO, 2012). A exemplo de outras cidades litorâneas no Brasil e no mundo (FERREIRA, 2020; SILVA, 2019),

a construção do calçadão da Avenida Beira-Mar consolidou a porção central-leste (Figura 1) da orla como cartão-postal da cidade, um espaço de lazer e de moradia cada vez mais valorizado (VASCONCELOS, 2015; PEREIRA; SILVA; COSTA, 2020).

Figura 1 - Fortaleza (CE): Localização da área de estudo, 2021.



Fonte - SEFIN (2021). Elaborada pelos autores.

Acontece que o calçadão da década de 1970 representa o primeiro movimento de transformação da paisagem litorânea de Fortaleza, para consolidar os novos padrões urbanísticos e, principalmente, imobiliários, medidas de reorientação da legislação urbana foram implementadas.

Durante a gestão do Lúcio Alcântara, nomeado conforme os ditames do regime militar, foi instituída a Lei n. 5.122-A/1979, que conduziu a verticalização, permitindo edificações de até 12 pavimentos, com 48 metros de altura no bairro Meireles, sendo permitida a construção de até 18 pavimentos com gabarito de 72 metros na orla da Av. Beira-Mar. Anteriormente, sob a vigência da Lei de Uso de Ocupação, Lei n. 4.486/1975, havia um limite máximo de até 3 pavimentos para edificações construídas na área (PAIVA, 2011; VASCONCELOS, 2015).

As alterações nas normativas e nos limites construtivos em 1979 representaram um marco quanto ao fortalecimento do setor imobiliário vinculado à incorporação. As décadas posteriores foram marcadas pela difusão de edifícios mais altos e pela intensa atuação de incorporadores imobiliários em bairros adjacentes à orla, especialmente no Meireles (ALBUQUERQUE, 2015; PAIVA, 2014). Isto posto, constata-se o importante papel do poder público na aplicação de leis, planos e intervenções urbanísticas capazes de induzir grandes transformações na cidade.

Entre as décadas de 1980 e 1990, Fortaleza passou por um período de mudanças em seu formato de gestão, com o alinhamento entre o governo municipal e estadual. Destacam-se nesse período a gestão

da prefeita Maria Luiza Fontenele (PT) e, posteriormente, a gestão de Ciro Gomes (PSDB), aliado ao ex-governador, atual Senador da República, Tasso Jereissati. Apesar das distinções ideológicas, tais gestões reproduzem novas formas de fazer política (ALBUQUERQUE, 2015).

Em seu primeiro mandato como governador do estado do Ceará (1987-1991), conhecido como “Governo das Mudanças”, Jereissati promoveu políticas neoliberalistas alinhadas ao empresariado, atendendo às necessidades do capital privado mediante a construção de infraestrutura, incentivos e isenções fiscais, privatizações, entre outros investimentos para a criação de um polo turístico (ALBUQUERQUE, 2015; PAIVA, 2011; PEREIRA; SILVA; COSTA, 2020).

Nesse período, Evangelista (2013) explica que o bairro Praia de Iracema passou por uma “requalificação espontânea”, ou seja, transformações nas formas de uso e apropriação do espaço e a ausência de planejamento pelo poder público. A partir disso, investiu-se em intervenções que reforçassem a área – anteriormente residencial e boêmia – como espaço turistificado, ao exemplo da construção de um calçadão na década de 1990. Entre as obras direcionadas à consolidação do turismo litorâneo, também vale destacar a inauguração da ala internacional do Aeroporto Pinto Martins, em 1982 (VASCONCELOS, 2015).

Nesse contexto, as gestões públicas dedicaram-se à criação de uma imagem positiva da cidade – contemplado pelo slogan “Cidade do Sol” – e do estado como um todo, associado a um ideal de modernização e progresso por meio de campanhas de marketing elaboradas durante o Governo das Mudanças. Dantas (2002b) e Aragão (2006) explicam que a intencionalidade em fortalecer a atividade turística dava-se mediante publicidades para atração de recursos e fluxos turísticos e pela propaganda das realizações políticas locais e estaduais.

Em 1992, no âmbito da gestão de Juraci Magalhães (PMDB), foi instituído o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza (PDDUFor) (FORTALEZA, 1992). O plano inseriu mecanismos regulatórios para a ação de setores privados com limitações do direito à propriedade e de ordenamento, como a implementação de três macrozonas e sete microzonas compostas por diretrizes específicas. Por outro lado, tais limitações não romperam com as práticas de favorecimento à incorporação; pelo contrário, houve ampliação da verticalização frente ao mar ao se conceder permissão para a construção de prédios de até 24 pavimentos no perímetro do bairro do Meireles (ALBUQUERQUE, 2015; BARBOSA, 2006; MUNIZ, 2006).

Após quatro anos, em 1996, a nova Lei de Uso e Ocupação (LUOS) da cidade regulamentou o zoneamento proposto, incluindo os tipos, usos e padrões de ocupação do solo e hierarquização viária (ALBUQUERQUE, 2015). Observa-se, quanto ao índice de aproveitamento (IA)¹, correspondente à área edificável máxima, o acréscimo de 1,0 para o subgrupo de uso relacionado à hospedagem, no trecho da orla do bairro Meireles e Mucuripe, inseridos na Zona Especial da Orla Marítima.

A virada para o século XXI foi marcada pelo grande volume de intervenções, planos e projetos direcionados aos eixos da orla para o desenvolvimento do turismo e do setor imobiliário. Na esfera federal, ressaltamos o Plano da Gestão Integrada da Orla Marítima em 2001 (Projeto Orla) e, na esfera municipal, o Plano da Gestão Integrada da Orla do Município de Fortaleza de 2006. Ambos os projetos tinham o intuito de ordenar o uso e a ocupação dos espaços litorâneos (PEREIRA; SILVA; COSTA, 2020; PAIVA 2014; CARVALHO, 2017).

Entre os anos de 1995 e 2013, foi aprovada uma série de projetos de urbanização e requalificação no eixo central da orla, correspondente às Praias de Iracema e do Meireles, para adequação e modernização de infraestruturas para o turismo. Pereira, Silva e Costa (2020, p. 34) destacam o Projeto Fortaleza Atlântica (1995), do governo estadual, enquanto o governo municipal aprovou o Projeto Urbanização Orla Marítima Beira-Mar/Praia de Iracema (1996), Urbanização da Avenida Beira-Mar

¹ Índice de aproveitamento (IA) é a relação entre a área do terreno e a quantidade de metros quadrados passíveis de construção.

(2000), Projeto Reordenamento Geral e Projetos Arquitetônicos, Urbanísticos e Paisagísticos da avenida Beira-Mar (2009) e o Projeto de Requalificação da Avenida Beira-Mar (2013).

Além disso, a implantação de equipamentos urbanísticos, como o Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura (1999), e a construção do Aterro da Praia de Iracema (2000), do Parque Bisão (2001) e do Jardim Japonês (2011) provocaram a dinamização na oferta de serviços e nas formas de apropriação social do espaço de orla (PEREIRA; SILVA; COSTA, 2020, p. 35).

Ao exemplo do Centro Dragão do Mar, que influenciou a substituição de antigos imóveis utilizados, como os armazéns, por bares e casas noturnas, a construção do grande aquário na Praia de Iracema – em fase inicial desde 2012 – foi mais uma tentativa do governo do estado de alavancar o turismo internacional na área. No entanto, as obras foram paralisadas e buscaram-se parcerias privadas para o investimento e a continuidade do projeto (ALBUQUERQUE, 2015; PAIVA, 2014).

A quantidade, o caráter, a localização e a extensão das intervenções aprovadas na orla no curto espaço de tempo são reflexos do perfil de gestão dominante do período, diretamente alinhado aos grupos empresariais. A produção do espaço da orla volta-se à criação de novos valores de uso e de troca entre os consumidores, tendo em vista que, assim como as incorporadoras, as organizações governamentais também contribuem, de forma direta e indireta, para o surgimento de novos valores (HARVEY, 1973; BAHIANA, 1978). A valorização imobiliária da orla é consequência das constantes “requalificações”, as quais, na realidade, traduzem-se como formas de adequação às complexas necessidades do capital privado.

Na orla marítima de Fortaleza, todas essas e outras alterações urbanísticas baseadas na implementação e adequação da infraestrutura e dos equipamentos urbanísticos partem do apoio e favorecimento ao uso corporativo do território (SANTOS, 2012), tendo o objetivo de criar uma imagem turística moderna e internacional da cidade. Ou seja, relacionado à intencionalidade do poder público em expandir o setor turístico e imobiliário, todas essas ações em conjunto tratam-se de estratégias de marketing político e consolidação de um espaço atrativo à inserção de capital privado, pautado na parceria direta ou indireta entre o poder público e o privado.

Até o momento, o ordenamento urbano da cidade constitui-se a partir de diretrizes, instrumentos, macrozoneamento e parâmetros determinados pela instituição do Plano Diretor Participativo de Fortaleza – PDPFor (Lei n. 62/2009), revisado com base no Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001). Apesar de controvérsias, o plano foi criado com a proposta de maior inclusão social, tendo como princípios a equidade, a gestão democrática da cidade, a função socioambiental e a função social da propriedade (IACOVINI, 2013). Posteriormente, a instituição da nova LUOS, a Lei n. 236/2017, regulamentou as diretrizes e os parâmetros urbanísticos em cada zona.

No Plano Diretor aprovado, constatam-se modificações de índices de adensamento construtivo e limites de gabarito em áreas verticalizadas e em expansão da incorporação imobiliária (RUFINO, 2012). Na porção centro-leste da orla, o IA passou de 1 para 2, na Zona de Orla - trecho III, correspondente à Praia de Iracema, e 3, na Zona de Orla - trecho IV, no perímetro dos bairros Meireles e Mucuripe. No entanto, sabe-se que determinados instrumentos urbanísticos inseridos no Plano Diretor permitem alterações nesse e noutros parâmetros estabelecidos em lei; portanto, o tópico seguinte abordará de modo mais detalhado o uso dos instrumentos da Operação Urbana Consorciada (OUC) e a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo.

OS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS FORMALIZADOS E AS TRANSFORMAÇÕES INDUZIDAS

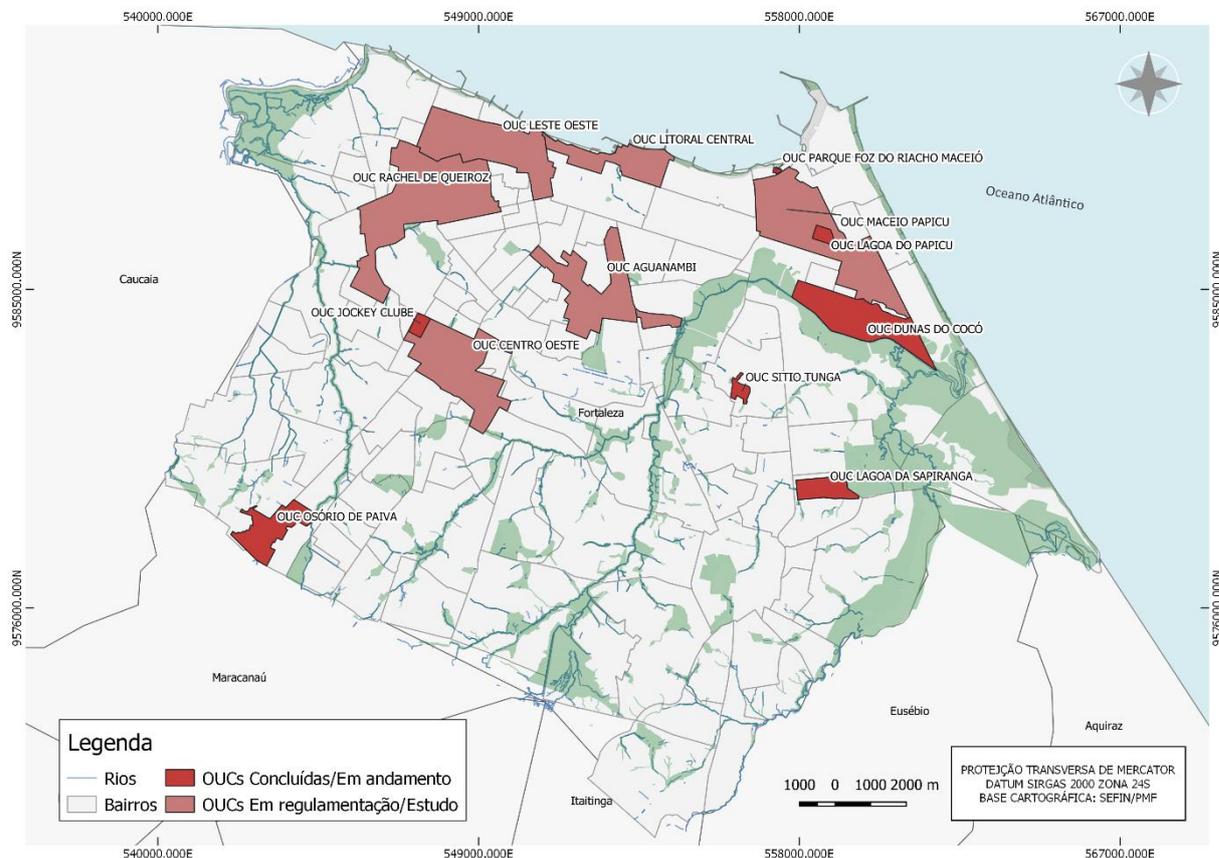
Primeiramente, deve-se ressaltar que o instrumento da OUC surgiu pela primeira vez na legislação urbana de Fortaleza no PDDUFor de 1992, antes de sua regulamentação no Estatuto da Cidade, em 2001 (TAVARES, 2019, p. 69). De acordo com a lei federal, é definida em seu art. 32, § 1º, como um:

[...] conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental (BRASIL, 2001).

De modo geral, tais operações viabilizam transformações urbanísticas de uma determinada área, numa atuação coordenada entre o poder público e as empresas privadas. Para efetivação da parceria, são modificados índices construtivos, normas edilícias e outros parâmetros estabelecidos no zoneamento urbano, como forma de benefício ao investidor privado. Em contrapartida, a corporação deve aplicar recursos (privados) em obras de infraestrutura, para construção de habitações populares etc. (BRASIL, 2001).

Até o momento, são sete OUCs regulamentadas; dessas, três foram concluídas: OUC Riacho Maceió, OUC Jockey Clube e OUC Lagoa do Papicu, o restante encontra-se em fase de andamento. Estão em fase de estudo e regulamentação outros seis projetos (Figura 2).

Figura 2 - Fortaleza (CE): Localização das Operações Urbanas Consorciadas, 2021.



Fonte - SEFIN² (2021). Elaborada pelos autores.

A OUC Parque Riacho Maceió³ foi a primeira a ser aprovada, durante a gestão de Juraci Magalhães (1997-2005). Ela foi criada em 2000, anteriormente à instituição do Estatuto da Cidade (2001), atendendo às diretrizes do PDDUFor (1992). A área da operação, considerada ambientalmente

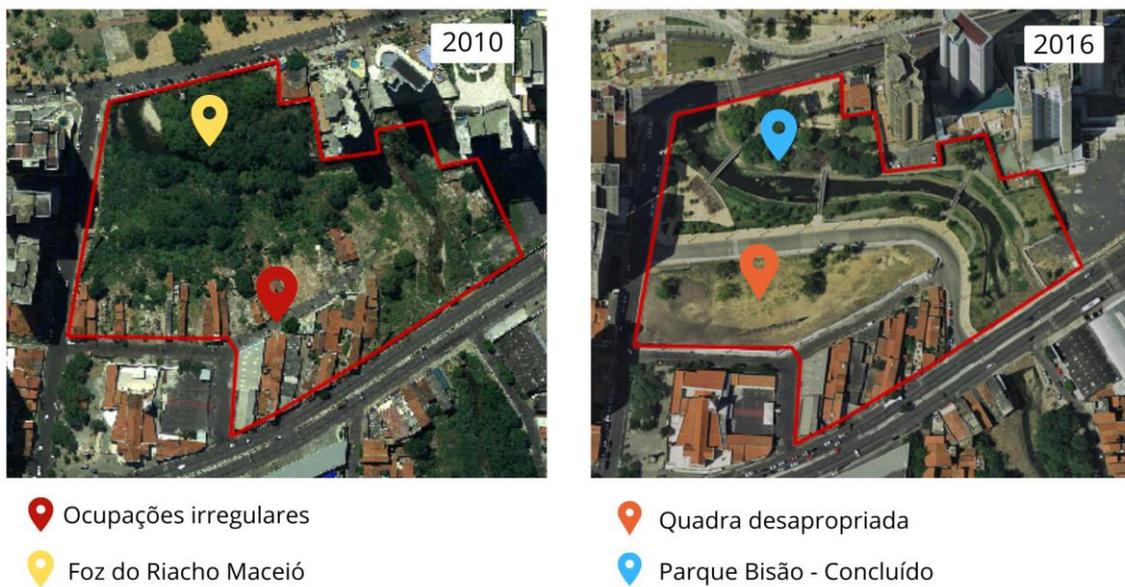
² Dados da Secretaria Municipal de Finanças (SEFIN, 2021) foram concedidos na data de 09 de ago. 2021 e adquiridos através do Sistema Eletrônico de Serviço de Informação ao Cidadão – ESIC, garantido o acesso através da Lei Federal nº 12.527/2011, regulamentada pelo Decreto 13.305/2014, e da Lei Federal nº 13.709/2018, regulamentada pelo Decreto 14.987/2021.

³ Lei n. 8.503, de 26 de dezembro de 2000.

instável, era ocupada por assentamentos irregulares. Destaca-se que se insere no metro quadrado mais caro da cidade, adjacente à Avenida Beira-Mar (BRASIL, 2001; BRAZIL; CAVALCANTI; CAPASSO, 2017).

O objetivo dessa operação era a requalificação da foz do riacho Maceió (Figura 3). Dessa forma, foi estabelecida uma parceria com a empresa Nordeste Participações Ltda. (NORPAR), firmando a execução das obras de redefinição urbanística do parque. O custo previsto para tais obras seria de R\$ 2.473 milhões, todavia os investimentos ao final das obras, em 2014, foram estimados em R\$ 7 milhões na implantação do parque (ALBUQUERQUE, 2015).

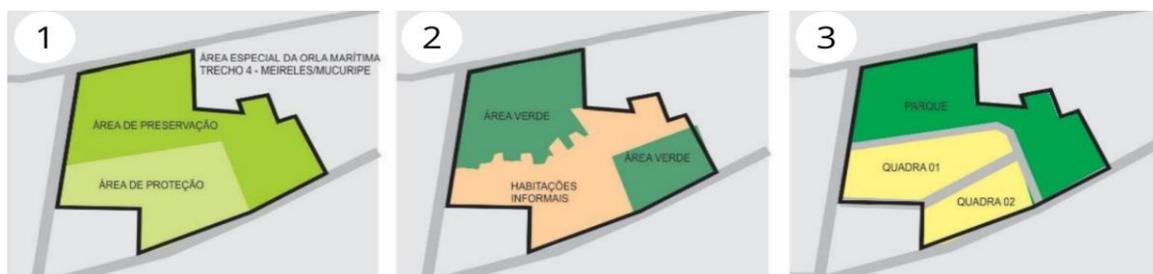
Figura 3 - Fortaleza (CE): Área da Operação Urbana Consorciada do Parque Riacho Maceió, 2021.



Fonte - Ortofotocarta de Fortaleza - SEFIN (2021). Elaborada pelos autores.

A prefeitura concedeu as alterações nos índices construtivos e no microzoneamento; alterou-se o perímetro delimitado, anteriormente, como área de proteção e preservação ambiental para implantação dos empreendimentos residenciais na quadra 1 (Figura 4), porém, as obras no parque foram iniciadas apenas em 2013, durante a gestão do Prefeito Roberto Cláudio Bezerra (2013-2016), sendo inaugurado em 2014 (VASCONCELOS, 2015; ALBUQUERQUE, 2015).

Figura 4 - Fortaleza (CE): Evolução das flexibilizações no microzoneamento da área, 2021.



Fonte - Albuquerque (2015).

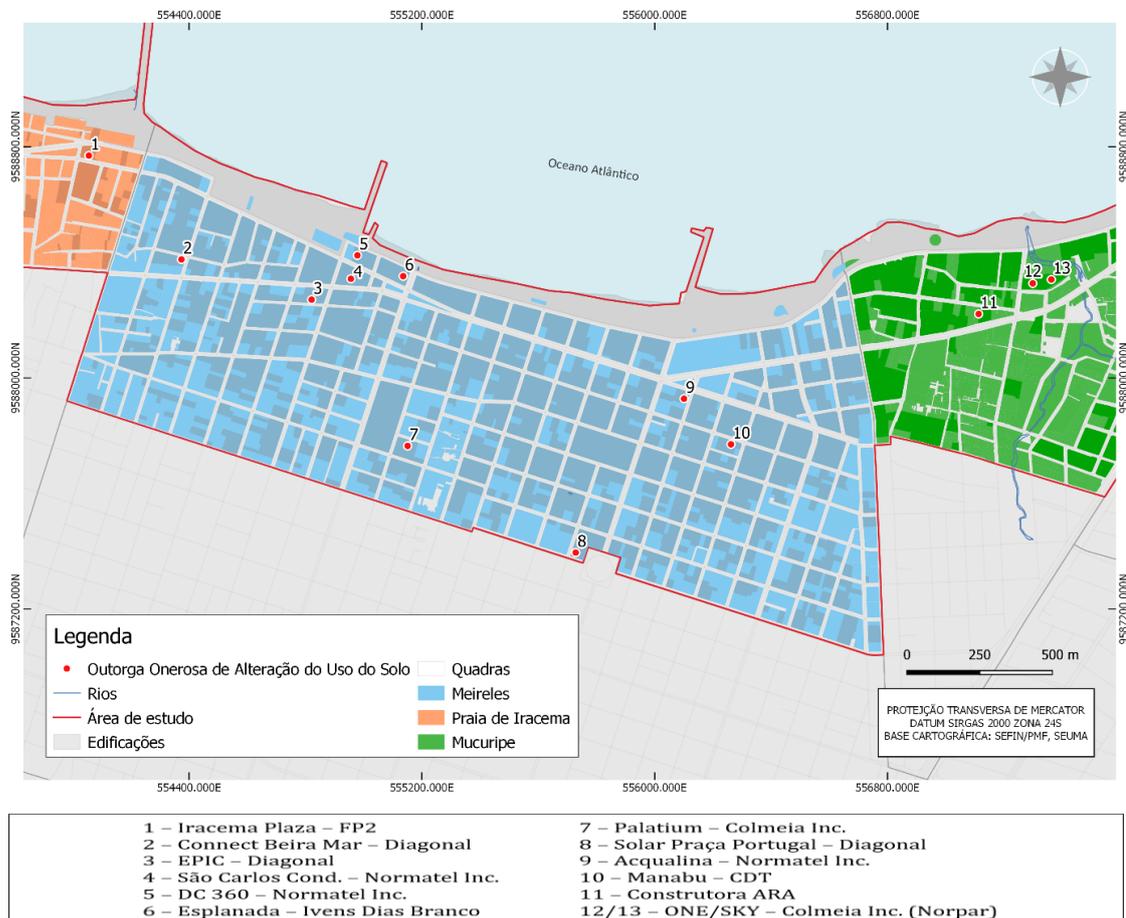
Na representação, observa-se: em 1, o macrozoneamento original; em 2, a ocupação informal na área; e em 3, a proposta de parcelamento do solo. Cerca de 40 casas em situação irregular foram retiradas por meio de negociações entre as famílias e os representantes da NORPAR. Ressalta-se que, apesar

de as obras terem sido iniciadas efetivamente após a instituição do Estatuto da Cidade (2001), não foi elaborado estudo de impacto de vizinhança, tampouco assistência econômica e social junto às famílias removidas (ALBUQUERQUE, 2015). Na área da operação, a Construtora Colmeia conduz o processo de incorporação. São dois empreendimentos residenciais de alto padrão, denominados *One* e *Sky* – o primeiro está em fase avançada de construção (COLMEIA, 2021).

Por sua vez, a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo⁴ consiste na flexibilização de parâmetros mediante a aprovação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD). Caso seja aprovada, efetiva-se pelo pagamento de contrapartida financeira depositada no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

Há que se ressaltar que a Outorga Onerosa se destaca como uma ferramenta poderosa na flexibilização das normas e dos parâmetros urbanísticos. De acordo com dados da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), nos últimos 5 anos, foram discutidos 13 grandes projetos localizados em bairros da orla central-leste (Praia de Iracema, Meireles e Mucuripe) pela CPPD a serem outorgados pelo instrumento específico, a Alteração do Uso do Solo (Figura 5); desses projetos, oito foram aprovados ou estão em fase de pagamento (SEUMA, 2021a).

Figura 5 - Fortaleza (CE): Projetos imobiliários a utilizarem o instrumento da Outorga Onerosa, 2021.



Fonte - SEFIN (2021), SEUMA (2021a). Elaborada pelos autores.

Observa-se na imagem a localização dos projetos correspondentes à implantação de empreendimentos residenciais, comerciais e hoteleiros avaliados pela CPPD. Destacam-se a Diagonal (DIAGONAL, 2021), a Normatel (NORMATEL, 2021) e a Colmeia (COLMEIA, 2021) entre as principais construtoras e incorporadoras responsáveis pela construção dos edifícios de alto padrão. A maior parte deles possui gabarito acima de 100 m, especificamente 9 dos 13 indicados.

⁴ Regulamentada pela Prefeitura de Fortaleza pela Lei n. 10.335/2015 e Lei n. 10.431/2015 (FORTALEZA, 2015a, 2015b).

A flexibilização de normas permitiu a alteração do IA na área da operação, que, de 0,6, passou a contar com um índice de 4,0. Em 2018, na 103ª reunião da CPPD, por meio do instrumento da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo, foi concedido à NORPAR a elevação do limite de altura máxima do empreendimento residencial *One*, que passou de 72 m para 159,08 m (Quadro 1).

Apesar do nome, o instrumento da outorga visa não apenas à alteração do tipo do uso do imóvel, mas também dos outros parâmetros urbanísticos (índice de aproveitamento, altura da edificação, recuo etc.). Pode ser utilizado em áreas consideradas projetos especiais, localizados na Macrozona de Proteção Ambiental, inseridos na Zona de Interesse Ambiental (ZIA) e na Zona de Recuperação Ambiental (ZRA), e em empreendimento com área de construção computável igual ou superior a 10.000 m².

Quadro 1 - Fortaleza (CE): Alterações dos parâmetros urbanísticos aprovados para construção do empreendimento residencial *ONE*, 2021.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS (OBS.: LPUOS. Lei nº 236/2017 e Lei nº 8.503/2000)				
ÁREA DO TERRENO (m ²) – 4.072,45m ² (VER OBS. 01)				
ÁREA CONSTRUÍDA (m ²) – 40.567,05 m ²				
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL (m ²) – 22.234,78m ²				
QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO				
Parâmetros	Zona de orla – trecho IV	Proposto	Outorgado	
Índice de aproveitamento	4,0 (OBS. 02)	4,0	-	
Taxa de permeabilidade	≥ 20%	24,49%	-	
Taxa de ocupação do solo	≤ 60%	57,81%	-	
Taxa de ocupação do subsolo	≤ 60%	57,81%	-	
Altura da edificação	≤ 72,00m	159,08m (OBS. 03)	87,08m a outorgar	
Nº de unidades permitidas	Sem fração	46	-	
Nº de vagas	≥ 46	385	-	
QUANTO AOS RECUOS				
Parâmetros		Permitido	Proposto	Outorgando (m ²)
Recuos solo	Frente norte	16,53 m	(Lazer) 17,84m (Pav. Tipo) 18,11m	Área complementar de 48,58 m ² (OBS. 04)
	Frente sul	16,53 m	(Lazer) 15,90m (Pav. Tipo) 16,53m	
	Lateral leste	14,53 m	(Lazer) 23,87 m (Pav. Tipo) 27,44m	
	Frente oeste	16,53 m	(Lazer) 24,27m (Pav. Tipo) 23,11m	
Recuos subsolo	Frente norte	5,00 m	5,00 m	-
	Frente sul	5,00 m	5,00 m	
	Lateral leste	0,00	3,00 m	
	Frente oeste	5,00 m	5,00 m	

Obs.01: A área do terreno considerada para os cálculos do índice de aproveitamento é de 5.558,71m², devido a doação, pois durante a Operação Urbana Consorciada do Riacho Maceió (Lei 8.558/2000), foram doados à PMF 1.486,26m² (de terreno) para implantação das vias.

Obs.02: Liberação do índice de aproveitamento (IA) igual a 4,0 (quatro) para a construção de residência multifamiliar na quadra 01.

Obs.03: Parecer favorável do III CINDACTA.

Obs.04: Os pavimentos lazer e tipo formaram um só perímetro e a partir dele foi calculado o terreno necessário à regularização dos recuos de frente (sul), com 48,58m² a serem outorgados.

Fonte - SEUMA (2021b).

De acordo com informações da SEUMA⁵, o empreendimento residencial *One* qualifica-se à Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo como Projeto Especial devido a sua área construída computável superar os 20.000 m². Assim, é considerado um empreendimento gerador de impacto. Até então, ele se configura como o mais alto da orla do bairro Mucuripe, no entanto será ultrapassado pela torre vizinha a ser construída. O edifício *Sky*, outorgado em 2020, na 118ª reunião da CPPD, contará com, aproximadamente, 162,42 m de altura, recuos acima do anteriormente permitido e com índice de aproveitamento modificado de 4,0 para 4,813.

Para o caso em análise, a utilização da Operação Urbana Consorciada visa não apenas à “requalificação” da foz do riacho Maceió, mas representa alinhamento público-privado na transformação do espaço da orla para criação de mais um equipamento urbano que promove a valorização do solo localizado no entorno dos grandes projetos de incorporação imobiliária.

Segundo uma nota no Diário do Nordeste, o edifício *One* já se encontra totalmente vendido. Todavia, é possível encontrar anúncios em *sites* de compra e venda de imóveis, como o Vivareal, de apartamentos de 602 m², com 5 quartos, 8 banheiros e 8 vagas de garagem por um valor que varia de R\$ 8a R\$ 12 milhões (SERPA, 2020).

O parque na foz do riacho Maceió, que é uma área de uso coletivo, também possui um valor de privilégio, haja vista constituir-se em área verde a permitir aos moradores dos condomínios de luxo apropriação quase exclusiva de um ambiente de qualidade ambiental diferenciada.

Nesse contexto, o poder municipal assume um papel de articulador. Sua capacidade de atração de capital privado e valorização do espaço da orla reforça a imagem/propaganda de uma cidade litorânea “moderna”. A localização é um fator decisivo na utilização desses instrumentos urbanísticos, pois a diferenciação do preço da terra é definida pela disponibilidade de infraestrutura, serviços e outros valores de uso associados, como a própria paisagem. Esses fatores vinculam-se diretamente ao nível de valorização possível do produto a ser construído.

Além dos empreendimentos *Sky* (92 apartamentos, 162,42 m de altura), da Colmeia Incorporações, e *One* (46 apartamentos, 159,08 m de altura), estão em fase de comercialização o *Epic*, da Construtora Diagonal (45 apartamentos, 161,95 m de altura), e os projetos DC 360 (26 apartamentos, 137,50 m de altura) e *Acqualina* (90 apartamentos, 136,91 m de altura), ambos de propriedade da Normatel Incorporações. Com isso, forma-se o grupo dos próximos cinco edifícios que irão compor a nova geração do imobiliário residencial na orla de Fortaleza.

A Construtora Colmeia, fundada em 1980, possui originalmente sede em Fortaleza. Há 40 anos participa ativamente na incorporação de empreendimentos residenciais e corporativos na cidade. No total, são 120 empreendimentos residenciais e 23 corporativos construídos na capital cearense, e também em Natal/RN, Manaus/AM e Campinas/SP. Em entrevista ao jornal O Otimista, em janeiro de 2020, o presidente da construtora, Otacílio Valente, afirmou que o edifício *One* estimava um valor geral de vendas (VGV) em torno de R\$ 322 milhões (DANTAS, 2020).

A Normatel Incorporações atua há 31 anos no mercado imobiliário cearense e possui 18 edifícios residenciais construídos na cidade; desses, seis localizam-se no Meireles e três no Mucuripe. A empresa foi fundada em 1989 com o nome DN Empreendimentos Imobiliários, até ser incorporada ao grupo empresarial cearense em 2011. Além da incorporadora, o grupo possui as empresas: Normatel *Home Center*, com oito lojas de materiais de construção espalhadas no estado; e a Normatel Engenharia, que realiza obras públicas e privadas.

Já a Diagonal Engenharia, considerada uma das maiores construtoras e incorporadoras do Ceará, foi fundada em 1981. Possui edifícios residenciais e corporativos construídos principalmente em Fortaleza/CE e em cidades da região metropolitana. Além do *EPIC*, há de se ressaltar o edifício *Connect Beira Mar*, também aprovado em outorga onerosa, lançado pela Diagonal em parceria com a startup paulistana de gestão imobiliária Housi. O empreendimento destaca-se pela proposta moderna de contrato de moradia por assinatura e alcançou 60% de vendas em apenas um mês desde o lançamento.

Esses empreendimentos se caracterizam pela estrutura e pelo acabamento moderno e luxuoso; de tipologia residencial de alto padrão, oferecem uma moradia associada à qualidade de vida mediante a

⁵ Informações concedidas através do site da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA, 2021a, 2021b), garantido o acesso através da Lei Federal nº 12.527/2011, regulamentada pelo Decreto 13.305/2014, e da Lei Federal nº 13.709/2018, regulamentada pelo Decreto 14.987/2021.

valorização da vista para o mar, ao exemplo das imagens representativas divulgadas pelo escritório do arquiteto Luiz Fiuza, responsável pelo projeto do edifício DC 360 (Figura 6).

Figura 6 - Fortaleza (CE): Imagens publicitárias do empreendimento DC 360 – Edifício Dona Cotinha, 2021.



Fonte - Skyscraper City (2021).

O uso de instrumentos urbanísticos, como as OUCs e a Outorga Onerosa, são estratégicos e suas flexibilizações no processo de ocupação e uso do solo urbano possibilitam condições para obtenção de maiores lucros na circulação de capital (RUFINO, 2012). Além disso, possuem um alto potencial em ocasionar grandes transformações socioespaciais devido à valorização imobiliária.

Alguns estudos, como os de Almeida (2015) e Paiva, Feitoza e Collares (2020), descrevem como intervenções realizadas em espaços litorâneos provocam transformações em áreas mais pobres destinadas à habitação de interesse social. Notam-se tentativas de remoção e até de expulsão de moradores de baixo poder aquisitivo.

Percebe-se que, progressivamente, moradias informais, antigos casarões⁶ e prédios históricos⁷ vão sendo substituídos por grandes torres e arranha-céus, alterando as formas de uso e ocupação, os padrões imobiliários e, de modo geral, a morfologia dos espaços da orla da cidade.

Desse modo, revela-se o poder público como um agente intermediador de um processo que, nas últimas décadas, associa-se diretamente aos interesses da incorporação imobiliária, que promove e consolida a moradia permanente de mais alto padrão ao longo da faixa litorânea da capital cearense.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A porção central-leste da orla da cidade de Fortaleza possui um histórico de alterações e intervenções intermediadas pelas gestões públicas para adaptação aos interesses do setor portuário, turístico e imobiliário. Nos últimos anos, percebe-se que as transformações urbanísticas se orientam ao perfil “moderno” de outras orlas urbanas em escala nacional, como Balneário Camboriú, em Santa Catarina, e internacional, como Dubai, nos Emirados Árabes Unidos (FLORES, 2015).

Logo, nas últimas décadas, há uma insistência na criação de uma imagem da cidade para captação de investimentos privados, utilizando a orla como “vitrine”. Em contraste, moradores de baixo poder

⁶ Ao exemplo da antiga casa da família Jereissati, que foi demolida para construção do empreendimento DC 360 (Normatel Incorporações), aprovado mediante Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo na 117ª reunião da CPPD.

⁷ Ao exemplo do Ed. São Pedro, antigo Iracema Plaza Hotel, construído em 1950. A FP2 Participações LTDA. teve seu projeto arquitetônico aprovado na 74ª reunião da CPPD mediante Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, para construção de um empreendimento residencial/hoteleiro.

aquisitivo se veem constantemente ameaçados frente às pressões do setor imobiliário em busca de oferta de terrenos.

Compreende-se, assim, que tanto as ações de revitalização, urbanização, implantação de equipamentos, como as alterações em parâmetros urbanísticos mediante instrumentos, tais quais a Operação Urbana Consorciada e a Outorga Onerosa, são estratégicas ao benefício privado, logo cada vez mais recorrentes devido à incessante necessidade de captação de maiores lucros.

Com efeito, percebe-se um grande aumento nas flexibilizações de normativas urbanas e de planos e projetos pautados numa maior inserção de capital privado em intervenções urbanísticas. Dessa forma, é preciso que haja maior cautela na utilização dos instrumentos, especialmente em relação à Outorga Onerosa, de modo a ser pensada de forma estratégica a contribuir não só com os interesses individuais, mas coletivos.

A utilização de instrumentos urbanísticos que permitem a regularização fundiária pode contribuir com maior justiça social, no entanto, podem não ser suficientes quando gestões públicas locais fazem o uso desmedido de instrumentos capazes de alterar parâmetros urbanísticos de forma mais permissiva em favor da expansão da incorporação imobiliária e a consequente supervalorização do solo urbano.

AGRADECIMENTOS

Os autores agradecem à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pela ajuda financeira proveniente da bolsa de estudo e ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPQ) pela concessão da bolsa de pesquisador de produtividade.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, C. **Regimes de Exceção e mobilização das mais-valias fundiárias: o caso das Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza – CE**. 2015. 356f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Mackenzie, São Paulo, 2015.

ALMEIDA, A. A. **Segregação urbana na contemporaneidade: o caso da comunidade Poço da Draga na cidade de Fortaleza**. 2015. 259f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Mackenzie, São Paulo, 2015.

ARAGÃO, R. F.; DANTAS, E. W. C. Elaboração da imagem turística do Ceará: entre publicidade turística e propaganda política. **Geosul**, v. 21, n. 42, p-45-62, 2006.

BAHIANA, Luís C. C. Agentes modeladores e uso do solo urbano. **Anais da Associação dos Geógrafos Brasileiros**, Rio de Janeiro, n. 18, p. 53-62, 1978.

BARBOSA, R. H. **Fortaleza: arquitetura e cidade no final do século XX**. 2006. 197f. Dissertação (Mestrado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

BORTOLO, C. A. A produção de um espaço público e os agentes produtores da cidade: o caso do Lago Igapó em Londrina – PR. **GeoUERJ**, n. 21, v. 2, 2010.
<https://doi.org/10.12957/geouerj.2010.1488>

BRASIL. Lei nº 10. 257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Brasília-DF: [s.n], 2001.

BRAZIL, A.; CAVALCANTI, E.; CAPASSO, M. A mercantilização do espaço urbano em Fortaleza: instrumentos urbanísticos como meio de promoção de negócios imobiliários em detrimento da democratização do espaço urbano. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional - ENANPUR, 17., 2017, São Paulo. **Anais...** São Paulo, SP: ANPUR, 2017.

BRENNER, Neil. **Espaços da urbanização: o urbano a partir da teoria crítica**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2018. 356 p.

CAPEL, H. **La morfología de las ciudades**. Vol. III: Agentes urbanos y mercado inmobiliario. Espanha, Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013.

CARVALHO, A. I. S. **Uma década de projeto orla em Fortaleza**: Análise das transformações na paisagem da praia do Mucuripe. 2017. 62f. Monografia (Bacharelado – Área de concentração: Ciências ambientais) – UFC, Fortaleza, 2017.

COLMEIA. **Portal da Construtora Colmeia**. Disponível em: <https://www.colmeia.com.br/institucional/>. Acesso em: 22 out. 2021.

COSTA, M. C. L. Códigos de posturas e outras leis disciplinando a cidade e suas edificações. **Revista GeoUECE (online)**, v. 6, n. 11, p5. 06-32, jan./jun. 2017. ISSN 2317-028X.

COSTA, M. C. L. Fortaleza: expansão urbana e organização do espaço. In: SILVA, J. B. da. et al. (Orgs). **Ceará: um novo olhar geográfico**. Fortaleza: Fundação Demócrito Rocha, 2005.

DANTAS, A. P. Condomínio residencial da Construtora Colmeia será prédio mais alto de Fortaleza. **O OTIMISTA**, 17 jan. 2020. Disponível em: <https://ootimista.com.br/economia/condominio-residencial-da-construtora-colmeia-sera-predio-mais-alto-de-fortaleza/>. Acesso em: 22 out. 2021.

DANTAS, E. W. C. **Mar à vista**: estudo da maritimidade em Fortaleza. Fortaleza: Museu do Ceará, Secretaria de Cultura e Desporto, 2002a.

DANTAS, E. W. C. Construção da imagem turística de Fortaleza/Ceará. **Revista Mercator**, ano 1, n. 1, 2002b.

DIAGONAL. **Página institucional**. Disponível em: <https://www.diagonal.com.br/institucional/>. Acesso em: 22 out. 2021.

EVANGELISTA, I. M. **Uma leitura sobre a Praia de Iracema - Fortaleza (CE)**: Transformação socioespacial do lugar e suas representações. 2013. 214f. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Estadual Paulista, Rio Claro-SP, 2013.

FERREIRA, A. A. Pelas ondas do mar: o resgate da documentação histórica do calçadão de Copacabana (1905-1970). **Revista Mnemosine**, vol. 11, n.2, p.95-109, jul-dez, 2020.

FLORES, H. C. **A expansão dos imóveis de alto padrão ao sul e ao norte da orla de Balneário Camboriú/SC**: uma crítica sobre a relação entre o estado e o mercado imobiliário na cidade. 2015. 249f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós- Graduação em Urbanismo História e Arquitetura da Cidade, Universidade Federal de Santa Catarina, 2015.

FORTALEZA. **Lei nº 5.122A de 23 de março de 1979**. Plano Diretor Físico. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Fortaleza: [s.n], 1979.

_____. **Lei nº 7.061 de 16 de janeiro de 1992**. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Fortaleza. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Fortaleza: [s.n], 1992.

_____. **Lei de Uso e Ocupação do Solo**. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Fortaleza: [s.n], 1996.

_____. **Lei Ordinária nº 8.503, de 26 de dezembro de 2000**. Estabelece diretrizes para a realização da operação urbana consorciada Parque Foz Riacho Maceió, com base nos artigos 10 e 11 da Lei nº 7.061, de 16 de janeiro de 1992, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza (PDDU-FOR); art. 11 da Lei nº 7.987, de 20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo, prevendo mecanismos para sua implantação, e dá outras providências. Disponível em: http://legislacao.fortaleza.ce.gov.br/index.php/Lei_N%C2%BA_8503_de_26_de_dezembro_de_2000. Acesso em: 16 set. 2021.

_____. **Lei nº 062 de 02 de fevereiro de 2009**. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza e dá outras providências. Diário Oficial da Câmara Municipal de Fortaleza. Fortaleza: [s.n], 2009.

_____. **Lei Ordinária nº 10.335, de 1º de abril de 2015 (2015, 9 abril)**. Diário Oficial do Município. Ano LXI, n. 15.499. Fortaleza: [s.n], 2015a.

_____. **Lei Ordinária nº 10.431, de 22 de dezembro de 2015 (2015, 30 dezembro)**. Diário Oficial do Município. Ano LXI, n. 15.678. Fortaleza: [s.n], 2015b.

_____. **Lei nº 236 de 11 de agosto de 2017**. Parcelamento, uso e ocupação do solo Município de Fortaleza. Diário Oficial do Município. Fortaleza: [s.n], 2017.

FREITAS, C. A produção desequilibrada do meio ambiente urbano de Fortaleza e o papel do movimento ambientalista. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA

E PÓS-GRADUAÇÃO EM AMBIENTAL E SOCIEDADE, 2., 2004, Indaiatuba. **Anais...** Indaiatuba: ANPPAS, 2004.

FREITAS, C. Ilegalidade e degradação em Fortaleza: os riscos do conflito entre a agenda urbana e ambiental brasileira. **Revista Brasileira de Gestão**, v. 6, n. 1, p. 109-125, jan./abr. 2014. <https://doi.org/10.7213/urbe.06.001.AC02>

FREITAS, J. G.; DIAS, J. V. Turismo de massas versus proteção da orla costeira no Algarve: uma reflexão. **Estudos do Quaternário**, n. 14, pp. 114-126, 2016. <https://doi.org/10.30893/eq.v0i14.131>

HARVEY, D. **Social Justice and the City**. Athens: University of Georgia Press, 1973.

HARVEY, D. (2013). O espaço como palavra-chave. **GEOgraphia**, n. 14(28), p. 8-39, 2013. Disponível em: <https://doi.org/10.22409/GEOgraphia2012.v14i28.a13641> . Acesso em: 08 nov. 2021.

HIDALGO, R.; ARENAS, F.; SANTANA, D. ¿Utópolis o distópolis?: producción inmobiliaria y metropolización en el litoral central de Chile (1992-2012). **EURE (Santiago)**, vol. 42, n. 126, p. 27-54, maio, 2016. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000200002>

IACOVINI, V. **Plano sem projeto (PDPFfor) e projeto sem plano (VLT Parangaba/Mucuripe):** descaminhos da política urbana em Fortaleza, CE. 2013. 208p. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) – Curso de Geografia, Universidade Federal do Ceará, 2013.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades e estados**. 2021. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ce/fortaleza.html> . Acesso em: 08 nov. 2021.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Difel, 1969.

MUNIZ, M. **O Plano Diretor como instrumento de gestão da cidade: o caso da cidade de Fortaleza/CE**. 2006. 263f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2006.

NORMATEL. **Portal da Normatel Incorporações**. Disponível em: <http://www.normatelincorporacoes.com.br/conheca-normatel-incorporacoes> . Acesso em: 22 out. 2021.

PAIVA, R. A. **A metrópole híbrida: O papel do turismo no processo de urbanização da Região Metropolitana de Fortaleza**. 2011. 321f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

PAIVA, R. A. Os impactos da “urbanização turística” no litoral de Fortaleza: fragmentação e diferenciação socioespacial. In: XI Seminário da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Turismo – ANPTUR 2014: Transversalidade na qualificação e competitividade em Turismo, 2014, Fortaleza. **Anais...** Fortaleza: [s.n], 2014. Disponível em: <https://www.anptur.org.br/anais/anais/files/11/131.pdf> . Acesso em: 13 abr. 2021.

PAIVA, R. A.; FEITOZA, R. N.; COLLARES, S. S. O Porto do Mucuripe na encruzilhada das políticas públicas de turismo, projetos urbanos e ZEIS: processos e conflitos socioespaciais. In: VII Colóquio Internacional sobre Comércio e Cidade, 2020, Fortaleza. **Anais...** São Paulo: Editora Blucher, 2020. v. 7. p. 587-604. <https://doi.org/10.5151/viicincci-39>

PAIVA, R. A.; VARGAS, H. C. Os agentes produtores e consumidores do “espaço turístico”. In: CINCCI - Colóquio internacional sobre o comércio e a cidade: uma relação de origem, 3., 2010, São Paulo. **Anais...** São Paulo, SP: FAUUSP, 2010.

PEREIRA, A. Q. **A urbanização vai à praia: viliatutaria marítima e metrópole no Nordeste do Brasil**. Fortaleza: Edições UFC, 2014. 202p.

PEREIRA, A. Q.; SILVA, R. B. COSTA, M. C. L. **A Orla da Cidade: Praia, espaço público e lazer em Fortaleza**. Fortaleza: Imprensa Universitária UFC, 2020. 117p.

RUFINO, M. B. C. **Incorporação da metrópole: Centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza**. 2012. 334f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

SANTOS, Milton. **A natureza do Espaço: técnica e tempo. Razão e emoção**. 4. Ed. 7º Reimpr. São Paulo: editora da Universidade de São Paulo, 2012.

SEFIN – Secretaria Municipal das Finanças. **Sistema Eletrônico do Serviço de Informação ao Cidadão - ESIC**. 2021. Disponível em:

<https://acessoainformacao.fortaleza.ce.gov.br/sistema/site/index.html> . Acesso em: 08 jul. 2021.

SERPA, E. Duas Torres de 54 andares, uma ao lado da outra, no Mucuripe. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 27 de fev. de 2020. Disponível em:

<https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/opiniao/colunistas/egidio-serpa/duas-torres-de-54-andares-uma-ao-lado-da-outra-no-mucuripe-1.2215608> . Acesso em: 21 out. 2021.

SEUMA – Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente. **Canal Urbanismo e Meio Ambiente - Instrumentos Urbanísticos**. 2021a. Disponível em:

<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/827-instrumentos-urbanisticos-2> . Acesso em: 12 ago. 2021.

SEUMA – Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente. **Canal Urbanismo e Meio Ambiente - A.O.P. para Outorga Onerosa**. 2021b. Disponível em:

https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/dados-abertos/reuniao-cppd/apresentacao_norpar_r05.pdf . Acesso em: 12 ago. 2021.

SILVA, C. B. N. **Cidade mercadoria**: Paisagem e consumo na orla marítima do bairro da Barra, Salvador/BA, entre os anos de 2013 e 2017. 2019. 144f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2019.

SKYSCRAPER CITY. (CE) **Fortaleza – Meireles – DC 360 – 137,5m – 32 Andares – Normatel. 2021**. Disponível em: <https://www.skyscrapercity.com/threads/ce-fortaleza-meireles-dc-360-137-5m-32-andares-normatel.2304270/> . Acesso em: 12 ago. 2021.

SOARES, J. **Parque ecológico do Cocó**: a produção do espaço urbano no entorno de áreas de proteção ambiental. 2005. 152f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente) – Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2005.

SOUZA, E. C. **Praia de Iracema**: Fatores de estagnação de um espaço turístico à beira-mar. 2007. 86f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente) - Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2007.

TAVARES, I. F. **A produção do espaço urbano, as Operações Urbanas Consorciadas e a valorização imobiliária no bairro Papicu, Fortaleza-CE**. 2019. 121f. Monografia (Bacharelado em Geografia) – Curso de Geografia, Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2019.

TOMAZI, V. T. **Urbanização turística litorânea e grandes projetos urbanos promovidos por investimentos públicos em Belém (PA) e Fortaleza (CE) entre 1990 e 2010**. 2011. 133f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

VASCONCELOS, A. C. S. B. **Fragmentos de modelos?** Projetos e intervenções na orla da Avenida Beira-Mar em Fortaleza-CE (1962-2014). 2015. 389 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.

Recebido em: 20/12/2021

Aceito para publicação em: 13/05/2022