



ON THE EDGE OF (POST?)MODERNITY: O CASO DOS EDIFÍCIOS CALIFÓRNIA E FLÓRIDA E A PERDA DA ARQUITETURA MODERNA DE FORTALEZA/CE

EIXO TEMÁTICO: DISPUTAS DO/PELO PROGRESSO E DO/PELO MODERNO

PROENÇA, Iamna

Arquiteta e Urbanista (UNIFOR); Mestranda em Arquitetura e Urbanismo/Universidade Federal do Rio Grande do Norte

e-mail: iamna.benevides.068@ufrn.edu.br

BRASIL, Amiria

Doutora em Arquitetura e Urbanismo (USP); Professora do Departamento de Arquitetura (DARQ)/Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN)

e-mail: amiria.brasil@ufrn.br

CAVALCANTI, Emanuel

Doutor em Arquitetura e Urbanismo (UPMackenzie); Professor do Departamento de Arquitetura (DARQ)/Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN)

e-mail: emmanuel.cavalcanti@ufrn.br

RESUMO

O artigo investiga as transformações no espaço urbano contemporâneo de Fortaleza, Ceará, decorrentes da produção imobiliária de edifícios residenciais multifamiliares verticais ao longo das últimas seis décadas. A análise se concentra no papel dos principais agentes envolvidos, como investidores e o Estado que, durante os anos 1960 e 1970, impulsionaram o crescimento da cidade, especialmente no bairro Meireles, recorte espacial de estudo. Nesta época, foram construídos edifícios residenciais de até três pavimentos, em um contexto marcado pela incorporação, à atividade profissional de arquitetos urbanistas e engenheiros e à construção civil, dos princípios da arquitetura moderna. As décadas seguintes resultaram na expansão, consolidação de sua ocupação e valorização do solo do bairro, orientadas pelo Plano Diretor vigente e pelos investimentos imobiliários. No Meireles, frente à contínua valorização fundiária e imobiliária e escassez de terrenos livres, junto ao aumento da flexibilidade da legislação urbanística, edifícios de pequeno porte (residências unifamiliares e multifamiliares) têm sido vistos como oportunidades viáveis para empreendimentos aos promotores imobiliários, ocasionando sua demolição. Esse processo tem causado o desaparecimento da arquitetura moderna produzida nos anos 1960 e 1970. Como metodologia, o artigo utiliza o estudo de caso dos Edifícios Califórnia e Flórida, constatando a permissividade construtiva dos parâmetros urbanísticos atuais, justificando o processo de substituição dos edifícios

residenciais modernos de pequeno porte por novos empreendimentos. Assim, o estudo ressalta a necessidade de reavaliar as políticas públicas urbanas para preservar a identidade cultural e histórica de Fortaleza.

PALAVRAS-CHAVE: Legislação urbanística; edifícios residenciais; arquitetura moderna; mercado imobiliário.

ABSTRACT

The article investigates the transformations in the contemporary urban space of Fortaleza, Ceará, resulting from the real estate development of vertical multifamily residential buildings over the past six decades. The analysis focuses on the role of the main stakeholders, such as investors and the State, who, during the 1960s and 1970s, drove the city's growth, especially in the Meireles neighborhood, the spatial focus of this study. During this period, residential buildings of up to three floors were constructed, in a context marked by the incorporation of modern architecture principles into the professional practices of architects, urban planners, engineers, and the construction industry. The following decades saw the expansion, consolidation of its occupation, and appreciation of the neighborhood's land, guided by the current Master Plan and real estate investments. In Meireles, amid continued land and property value appreciation and scarcity of available plots, along with increased flexibility in urban legislation, small-scale buildings (single-family and multifamily residences) have been viewed as viable opportunities for real estate developers, leading to their demolition. This process has caused the disappearance of modern architecture produced in the 1960s and 1970s. As a methodology, the article uses the case study of the Califórnia and Flórida buildings, revealing the permissiveness of current urban parameters, which justifies the replacement of small modern residential buildings with new developments. Thus, the study emphasizes the need to reassess urban public policies to preserve Fortaleza's cultural and historical identity.

KEY-WORDS: *Urban legislation; residential buildings; modern architecture; real estate market.*

RESUMEN

El artículo investiga las transformaciones en el espacio urbano contemporáneo de Fortaleza, Ceará, derivadas de la producción inmobiliaria de edificios residenciales multifamiliares verticales a lo largo de las últimas seis décadas. El análisis se centra en el papel de los principales actores involucrados, como los inversores y el Estado, que durante las décadas de 1960 y 1970 impulsaron el crecimiento de la ciudad, especialmente en el barrio de Meireles, el enfoque espacial del estudio. En ese período, se construyeron edificios residenciales de hasta tres pisos, en un contexto marcado por la incorporación de los principios de la arquitectura moderna en la práctica profesional de arquitectos, urbanistas, ingenieros y en la industria de la construcción. Las décadas siguientes resultaron en la expansión, consolidación de la ocupación y valorización del suelo del barrio, guiadas por el Plan Maestro vigente y las inversiones inmobiliarias. En Meireles, frente a la continua valorización del suelo y la propiedad, la escasez de terrenos libres y el aumento de la flexibilidad de la legislación urbana, los edificios de pequeño porte (residencias unifamiliares y multifamiliares) han sido vistos como oportunidades viables para los promotores inmobiliarios, lo que ha ocasionado su demolición. Este proceso ha provocado la desaparición de la arquitectura moderna producida en los años 1960 y 1970. Como metodología, el artículo utiliza el estudio de caso de los edificios Califórnia y Flórida, constatando la permisividad de los parámetros urbanísticos actuales, lo que justifica el proceso de sustitución de edificios residenciales modernos de pequeño porte por nuevos desarrollos. Así, el estudio destaca la necesidad de reevaluar las políticas públicas urbanas para preservar la identidad cultural e histórica de Fortaleza.

PALABRAS CLAVE: *Legislación urbanística; edificios residenciales; arquitectura moderna; mercado inmobiliario.*

INTRODUÇÃO

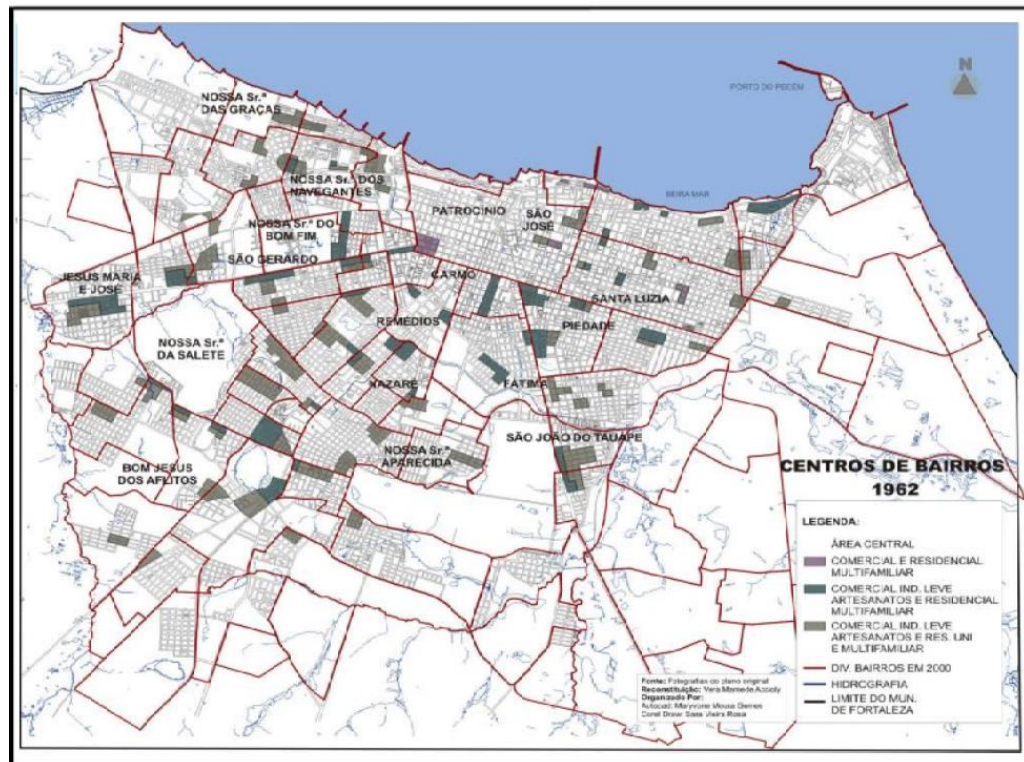
Na segunda metade do século XX, a cidade de Fortaleza passou por um processo de crescimento populacional acelerado e, somado a isso, também por um período de grandes investimentos públicos e privados. Como destaca Cavalcante (2021), a cidade sediou importantes órgãos de fomento da indústria e do agronegócio, como o Banco do Nordeste do Brasil (BNB), iniciando um novo ciclo econômico que impactou a expansão da estrutura urbana e a atração de migrantes expulsos do campo pelas secas sistemáticas. Fortaleza enfrentou o fenômeno do inchaço, com grandes aglomerados populacionais. Isso corroborou para a necessidade de produção habitacional (Cavalcante, 2021, p. 88).

Tiveram papel de destaque nesse período investidores e empresas do setor imobiliário que buscavam construir para venda e aluguel, para atender a uma demanda da época, como também o Estado, com o seu papel de produzir Habitação de Interesse Social (HIS) e responsável pelo ordenamento territorial da cidade em crescimento, estabelecendo e implementando a legislação urbanística e fiscalizando as novas construções. O bairro Centro, onde a cidade se originou, já contava com uma discreta verticalização residencial, porém, como expresso no Plano Diretor de Fortaleza de 1963, o planejamento e a ocupação para os novos bairros previa baixo adensamento. Somado a isso, de modo a explorar a verticalização permitida pela legislação, coincidindo com período de produção arquitetônica moderna, nos bairros Aldeota e Meireles foi difundindo-se uma tipologia habitacional com suas particularidades e traços modernos: edifícios residenciais multifamiliares de até três pavimentos.

Nas décadas de 1960 e 1970, com as mudanças nos planos e códigos e a consolidação do Centro, certos usos como o residencial e institucional foram direcionados para essas novas centralidades. Os bairros Aldeota, Meireles e Praia de Iracema consagraram-se como de uso residencial, majoritariamente para as classes média e alta. É interessante destacar que o Plano Diretor de Fortaleza de 1963 previa Centros de Bairro, planejados para fomentar o adensamento das habitações em determinados pontos considerados como pólos de atração para o desenvolvimento dos bairros. Priorizando a organização social e funcional da cidade, Accioly (2008) reitera que o Plano Diretor de 1963 previa a descentralização por nucleações, assemelhando-se à unidades de vizinhança, denominadas “centros de bairros”, respeitando a

diversidade de territórios da cidade com o reconhecimento das divisões existentes. Estas unidades eram diferenciadas em suas funções de acordo com o grau de desenvolvimento e nível de renda dos habitantes de cada bairro (Accioly, 2008, p. 152). A Figura 01 mostra o mapa com as espacialidades destes Centros de Bairro na cidade de Fortaleza.

Figura 01 - Mapa de Centros de Bairros do Plano Diretor da Cidade de Fortaleza de 1963.



Fonte: Accioly (2008)

Para esse artigo o recorte espacial foi o bairro Meireles. Nele estava previsto um “Centro de Bairro” no cruzamento das avenidas Desembargador Moreira e Abolição que deveria ser um núcleo gerador de convivência urbana. Esses centros coincidem com áreas de adensamento e concentração da verticalização da época. No Plano Diretor de Fortaleza, de 1963, o “Centro de Bairro” é instrumento fundamental para a configuração urbana pretendida.

A criação de CENTROS DE BAIRRO (vide ZONEAMENTO - USO MISTO - CENTRO DE BAIRRO) procura fomentar o adensamento das habitações, em determinados pontos considerados como pólos de atração para o desenvolvimento do bairro.

Os centros assim criados proverão serviços de toda natureza: facilidades sociais, emprego, núcleos geradores de vida comum etc. Serão localizados em pontos com vocação para o fim a que se destinam, pela sua posição em relação às habitações e vias de circulação e pelos equipamentos e facilidades que já possuam.

Os CENTROS DE BAIRRO deverão ser iniciados pela administração municipal com a instalação de equipamentos de utilização comum, convenientemente grupados. Em torno deles, até distância previamente estabelecidas, será permitido o maior aproveitamento dos terrenos pelo edifício e conseqüentemente um aumento de densidade da população. Procura-se, assim, concentrar um número maior de habitantes em torno dos centros, para propiciar a utilização plena dos equipamentos

instalados e atrair os investimentos da iniciativa privada [comércio, diversões etc.] que necessitam de clientela mínima assegurada para desenvolver-se (PMF, 1963).

Ao longo das décadas finais do século XX, a verticalização foi se intensificando, com o aumento progressivo dos gabaritos e índices de aproveitamento, como pode-se ver no Quadro 01. Assim, é na virada do século XXI que temos o nível mais intenso desse processo e, conseqüentemente, a alta valorização do bairro. De acordo com notícia do Diário do Nordeste (2023), o Meireles é o bairro com o metro quadrado mais caro da cidade e está se aproximando de romper, pela primeira vez na série histórica, a barreira de R\$ 10.000,00 por m², em média. Isso faz com que agentes do setor privados priorizem seus investimentos nessa área.

Quadro 01 - Parâmetros urbanísticos dos Planos Diretores de Fortaleza de 1960-2024 incidentes no estudo de caso.

Legislação	Índice de Aproveitamento Básico	Gabarito	Recuos	Taxa de Ocupação
Plano Diretor da Cidade de Fortaleza (1963)	-	3 pavimentos	Afastamento Frontal: 3 metros Demais Afastamentos: 2,5 metros	-
Plano de Desenvolvimento Integrado de Fortaleza (1972)	-	3 pavimentos com possibilidade de pilotis	Afastamento Frontal: 3 metros Demais Afastamentos: 2,5 metros	50%
Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (1992)	2,5	72 metros	Afastamento Frontal: 5 metros Demais Afastamentos: 3 metros	60%
Plano Diretor Participativo (2009)	2,0	72 metros	Afastamento Frontal: 5 metros Demais Afastamentos: 3 metros	60%

Fonte: Prefeitura de Fortaleza

Com a ocupação bem consolidada e o alto valor agregado ao solo, no Meireles, residências unifamiliares e edifícios residenciais multifamiliares de até três pavimentos, muitos deles de arquitetura moderna, se oferecem como oportunidade para produtos imobiliários mais rentáveis, que possam aproveitar todo o potencial construtivo permitido e gabarito generoso, viabilizando assim a demolição desses tipos residenciais e construção de novos empreendimentos verticalizados em seus lotes. A legislação urbanística vigente, o Plano Diretor Participativo, de 2009, e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, de 2017, afirmam essas possibilidades, com gabarito 6 vezes maior que o permitido no Plano Diretor de 1963.

Somado a isso, as Leis municipais Nº 10.335 e Nº 10.431 oficializaram formas flexíveis de utilização dos parâmetros urbanísticos, como a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, que permite maior aproveitamento construtivo. Desse modo, o mercado imobiliário tem usufruído de tais possibilidades para o processo de substituição do acervo moderno fortalezense por novos produtos imobiliários contemporâneos.

O presente artigo, apoiado em resultados parciais da dissertação de mestrado em desenvolvimento¹, tem como objetivo evidenciar a substituição de exemplares modernos de edifícios residenciais multifamiliares de até três pavimentos, como consequência das mudanças na produção imobiliária contemporânea facilitadas pelas permissões na legislação. Para tanto, escolheram-se dois períodos de análise: os anos 1960-1970, com o Código Urbano de 1962, Plano Diretor de 1963 e a Lei de Uso e Ocupação do Solo de 1975, que marcam a produção e disseminação dessa tipologia arquitetônica moderna no bairro Meireles; e os anos 2010-2024, com o Plano Diretor Participativo de 2009 e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2017, período que intensifica o processo de substituição desses exemplares. Os bairros Aldeota e Meireles são o universo de estudo da dissertação, porém o bairro Meireles foi o escolhido para aprofundamento do artigo, pois contém exemplares expressivos e significativos dessa substituição.

A estrutura do artigo é composta de três partes, além desta Introdução e das Considerações Finais. Na primeira, fizemos uma discussão sobre a expansão urbana do setor leste de Fortaleza, pontuando agentes e atores dos dois períodos. Em seguida, para ilustrar tais análises, utilizamos como procedimento metodológico a análise da legislação urbanística tanto dos anos 1960-1970, como dos anos 2010-2024, atualmente vigente. Na terceira parte, fizemos um estudo de caso com comparativo dos dois períodos, aplicado em um terreno de um edifício que era situado no bairro Meireles e que passou por esse processo de substituição, de modo a ilustrar os potenciais construtivos comparados. Por fim, nas considerações finais, trazemos contribuições para as reflexões acerca de como essa arquitetura moderna

¹ Artigo derivado da Dissertação de Mestrado em andamento de Iamna Benevides Proença no Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, sendo o título até então: Veja antes que acabe: edifícios residenciais modernos de pequeno porte em Fortaleza e seus desdobramentos na contemporaneidade, frente às novas dinâmicas imobiliárias. Com orientação da Professora Doutora Amiria Brasil e coorientação do Professor Doutor Emanuel Cavalcanti.

residencial está sendo substituída por outra, que provoca maior adensamento e é bem mais verticalizada.

ASPECTOS DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM FORTALEZA NAS DÉCADAS DE 1960 E 1970

Os anos 1960 em Fortaleza foram marcados pelo processo de descentralização do bairro Centro, que deu origem à cidade de Fortaleza. O crescimento populacional na primeira metade do século XX e os variados usos concentrados no Centro, fizeram com que houvesse uma alta densidade populacional, provocando assim o direcionamento do uso residencial para novas áreas (Figura 02), pois:

[...] apesar dos parâmetros de uso do solo mais generosos na zona central – densidade construtiva, taxa de ocupação e verticalização - constatamos que a ausência de planejamento urbano adequado contribuiu para uma diáspora da habitação da área, que não recebeu a implantação de edifícios habitacionais como ocorreu em outras cidades brasileiras na época. Os prováveis fatores são a extrema concentração das atividades comerciais, institucionais e de serviços, que congestionaram o sistema viário; as dificuldades de acessibilidade em função da pouca largura da malha viária; a divisão fundiária com lotes estreitos e profundos; a preferência da burguesia e da classe média naquela ocasião pela habitação unifamiliar; e a valorização dos bairros residenciais da área leste da cidade [Praia de Iracema, Aldeota e Meireles] (Cavalcante, 2014, p.111).

Figura 02 - Mapa de Fortaleza demarcando os bairros Centro, Meireles, Aldeota e Praia de Iracema.



Fonte: Proença (2024)

Concomitante ao direcionamento de parte do uso residencial para a zona leste da cidade (onde está o bairro Meireles, recorte espacial deste artigo), a influência do movimento moderno começa a se mostrar na arquitetura da cidade. Como salienta Cavalcante (2021), durante essa época, a linguagem moderna, introduzida em Fortaleza no final da década de 1950, foi bem aceita pela sociedade local e incorporada pelo mercado imobiliário na produção do edifício residencial.

Com a implementação do Código Urbano de 1962 e do Plano Diretor de 1963, a capital cearense passou a presenciar a disseminação de tipologia residencial: edifícios residenciais multifamiliares de até três pavimentos. Os parâmetros urbanísticos, delimitados em cada zona da cidade, influenciaram a produção arquitetônica da época. Estes edifícios foram responsáveis, juntamente com as residências unifamiliares, pelo adensamento inicial dos bairros Aldeota e Meireles. Além disso, a cidade passava por um crescimento significativo, de modo que:

[...] a partir da segunda metade da década de 1960, os financiamentos estatais passam a incentivar o mercado imobiliário contribuindo para a expansão das residências unifamiliares para a classe média; para a construção dos conjuntos habitacionais para a baixa renda e para a produção de edifícios de apartamentos para a classe média com a finalidade de venda (Cavalcante, 2021, p. 103).

A abertura de novas vias e o direcionamento de parte do uso residencial para a região leste da cidade propiciou também o crescimento de loteamentos, havendo a valorização e ocupação do solo urbano no bairro Meireles. No final da década de 1970, incentivos do Sistema de Financiamento Habitacional (SFH), organizados pelo governo federal, subsidiaram parte destes edifícios residenciais multifamiliares de até três pavimentos. Na Figura 03 pode-se visualizar o mapa do bairro Meireles e a produção desta tipologia habitacional.

Figura 03 - Mapa em desenvolvimento dos edifícios residenciais multifamiliares de até três pavimentos

no bairro Meireles contabilizados de 2012 a 2024.



Fonte: Proença (2024)

Somado a isso, estes edifícios buscavam seguir as diretrizes do Movimento Moderno em Arquitetura², propondo novas soluções e formas de expressão arquitetônica, a inserção do edifício na cidade e sua proximidade com a rua, como também de adequar-se a questões regionais e climáticas com uso de cobogós, janelas do tipo “veneziana”, varandas e sacadas. Na figura 04 é possível identificar alguns importantes exemplares da produção arquitetônica residencial moderna do bairro Meireles.

Figura 04 - Exemplares de edifícios residenciais multifamiliares de até três pavimentos no bairro Meireles.

² Vale mencionar que o curso de arquitetura de urbanismo da Universidade Federal do Ceará (UFC) foi criado em 1964 (o primeiro do Ceará), formando as primeiras turmas a partir dos anos 1970. No seu quadro docente, professores formados em diversos cursos pelo país, principalmente no Recife, Rio de Janeiro, São Paulo e Brasília foram os responsáveis pela introdução, em Fortaleza, dos princípios do Movimento Moderno em Arquitetura, a serem disseminados com a atuação das primeiras turmas formadas.



Fonte: Proença (2024)

As décadas seguintes foram marcadas pelo processo de verticalização e consolidação do bairro de forma acelerada. A produção imobiliária foi se diversificando a partir das permissividades com as mudanças na legislação, aumentando cada vez mais o potencial construtivo. Desse modo, o bairro Meireles foi se caracterizando pela seletividade, tanto de usos como das classes sociais, contrastando com o sul e o oeste da cidade: caracterizado por periferias distantes, pobres, acusando a forte e crescente segregação socioespacial da cidade. Fortaleza, nos anos 1980 e 1990, assim como outras metrópoles brasileiras, passou por mudanças estruturantes. Paiva e Diógenes (2018) afirmam que houve alterações significativas em sua dinâmica urbana, dentre elas, um processo acelerado de verticalização e valorização imobiliária, o que fez com que diversas localizações estratégicas da cidade passassem por intensa alteração em sua morfologia. O bairro Meireles passou e passa por esse processo, onde percebe-se estágios de verticalização e valorização, ilustrado na Figura 05.

Figura 05 - Foto aérea do bairro Meireles, ilustrando sua verticalização.



Fonte: Cavalcante (2021)

De acordo com o Plano Diretor de Fortaleza (2009) e referendado pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo (2017), o bairro do Meireles situa-se hoje em uma ZOC (Zona de Ocupação Consolidada) que caracteriza-se pela predominância da ocupação consolidada, com focos de saturação da infraestrutura; destinando-se à contenção do processo de ocupação intensiva do solo (Prefeitura Municipal de Fortaleza, 2009, p.05). Apesar disso, investidores e construtoras têm visualizado esse bairro como uma oportunidade para seus novos produtos imobiliários, gerando intensa procura por terrenos.

A ZOC permite grandes adensamentos e verticalização, o mercado imobiliário tem se aproveitado dos parâmetros construtivos mais flexíveis e intensificado as construções. Por escassez de terrenos livres, as residências unifamiliares e as multifamiliares de até três pavimentos tornaram-se espaços potenciais para alojar grandes empreendimentos. Paiva e Diógenes (2018) salientam que toda uma produção arquitetônica moderna, vem se perdendo progressivamente e de modos distintos, como na mudança de usos, nas descaracterizações e ampliações e, sobretudo, na demolição de várias edificações, que são substituídas em sua maioria por novas torres residenciais e comerciais.

Enquanto o valor simbólico da arquitetura moderna não é devidamente considerado pela sociedade e se restringe à atuação de especialistas, a ânsia pelo valor de troca presente nas localizações e nos empreendimentos imobiliários passa por um incremento significativo, uma vez que o espaço constitui um campo por excelência de reprodução do modo de produção capitalista (Paiva E Diógenes, 2018).

Percebe-se assim que, construções típicas da fase inicial de verticalização do bairro Meireles, os edifícios residenciais multifamiliares de até três pavimentos de arquitetura moderna vem sendo demolidos e substituídos por novos empreendimentos, respaldados pelas novas legislações, somadas ao discurso do progresso e do lucro do mercado imobiliário. No entanto, esse processo tem gerado perdas irreparáveis, empobrecendo Fortaleza em sua história urbana e arquitetônica.

SOBRE O DESAPARECIMENTO DA ARQUITETURA MODERNA DE FORTALEZA: O CASO DOS EDIFÍCIOS CALIFÓRNIA E FLÓRIDA

Para exemplificar como a substituição dos edifícios residenciais multifamiliares de até três pavimentos de arquitetura moderna no bairro Meireles pela produção arquitetônica recente tem se tornado uma ótima oportunidade para os negócios imobiliários, utilizou-se como procedimento metodológico a análise da legislação urbanística de dois períodos. Primeiramente, a dos anos 1960 e 1970, responsável pelo surgimento dessa tipologia residencial moderna e, em seguida, a da legislação vigente, desde 2009 a 2024, que vem implicando em sua substituição por novos produtos imobiliários.

Para isso, escolheu-se exemplares arquitetônicos que foram demolidos, no respectivo bairro, para fazer um estudo de caso analisando a legislação, com foco no potencial construtivo de cada período. Observaram-se, a partir do zoneamento definido para aquela área, alguns parâmetros urbanísticos como: Índice de Aproveitamento (IA), gabarito, taxa de ocupação e recuos. Atentou-se também para as particularidades da Legislação Urbanística de cada período, determinando como e até onde pôde e pode-se construir no lote. Foi feito um estudo volumétrico de acordo com tais parâmetros, no *software* SketchUp, para melhor ilustração de cada situação.

No início dos anos 1960 houve a construção de dois edifícios multifamiliares de três pavimentos, denominados de Califórnia e Flórida (Figura 06). O projeto é de autoria do arquiteto cearense Enéas Botelho, sendo as duas edificações constituídas de 12 unidades

habitacionais no total. Cavalcante (2021) afirma que as edificações possuíam grande singularidade em sua arquitetura, com linhas curvas nas varandas que recebiam um tratamento em pastilhas cerâmicas com cores diferenciadas. São dignos de destaque o esmero no tratamento dos planos volumétricos, os detalhes de guarda-corpo, orientação leste dos ambientes e a proteção com brises-soleil na fachada oeste (Cavalcante, 2021, p.126). Também é possível identificar o uso das esquadrias do tipo “veneziana”, tanto nas janelas como nas portas das varandas, sinalizando as adaptações regionais face ao universalismo da arquitetura moderna.

Figura 06 - Edifícios Califórnia e Flórida (2014)



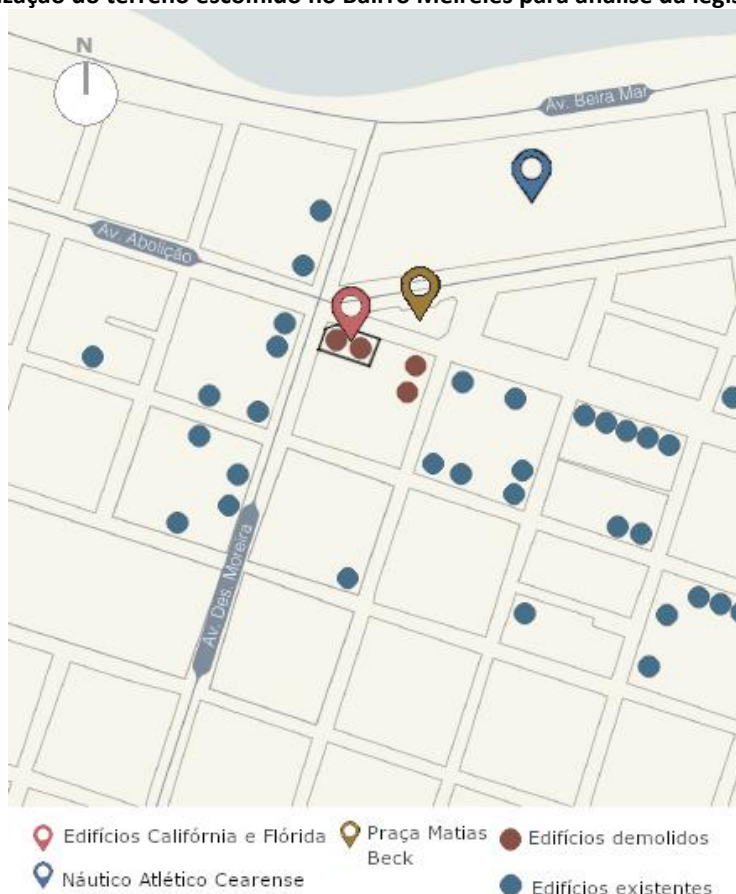
Fonte: Cavalcante (2021), Google Maps (2012)

Somado a isso, a escolha do estudo de caso se justifica pela sua localização relevante na ocupação do bairro. Em seu entorno, situa-se o clube Náutico Atlético Cearense, originado na década de 1930, muito utilizado nas décadas de 1960 e 1970 pelas classes média e alta, majoritárias no bairro. A valorização do Meireles e a proximidade da orla marítima, cerca de 200 metros, fizeram com que o Centro de Bairro, localizado no cruzamento das avenidas

Abolição e Desembargador Moreira, se tornasse a área de uso multifamiliar mais expressiva daquele momento (Cavalcante, 2021).

Por estarem localizados em um Centro de Bairro, estabelecido pelo Plano Diretor de 1963, os edifícios Califórnia e Flórida foram idealizados para integrar essa dinâmica urbana relevante juntamente com os demais edifícios desse entorno, com priorização de ocupação habitacional somado à dinamização de usos que proporcionasse diversidade para a área. A Figura 07, ilustra a localização do edifício para o estudo de caso, além de mostrar outros edifícios de mesma tipologia nas redondezas. Com área de aproximadamente 1.418 m², o terreno dos Edifícios Califórnia e Flórida localiza-se em frente a praça Matias Beck e estão inseridos em duas ruas de grande significância, estabelecidas como Vias Arteriais pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, de 2017, consideradas eixos de mobilidade importantes para o bairro e para a cidade.

Figura 07 - Localização do terreno escolhido no Bairro Meireles para análise da legislação urbanística.



Fonte: Cavalcante (2021), p.125 editado pelos autores.

Procurou-se entender então, no contexto socioespacial dos anos 1960 e 1970, como a legislação influenciou no processo de disseminação dessa tipologia arquitetônica no bairro Meireles e de que modo esta mesma arquitetura após 50 anos de existência vem sendo substituída na zona mais valorizada e requisitada da cidade de Fortaleza.

DOS EDIFÍCIOS CALIFÓRNIA E FLÓRIDA AO EDIFÍCIO EDGE: SIMULAÇÃO CONSTRUTIVA A PARTIR DA LEGISLAÇÃO URBANA (1960-70 E 2009-2024)

De modo a evidenciar como os edifícios residenciais multifamiliares de até três pavimentos de arquitetura moderna estavam e estão inseridos em cada momento, foi feita a análise a seguir.

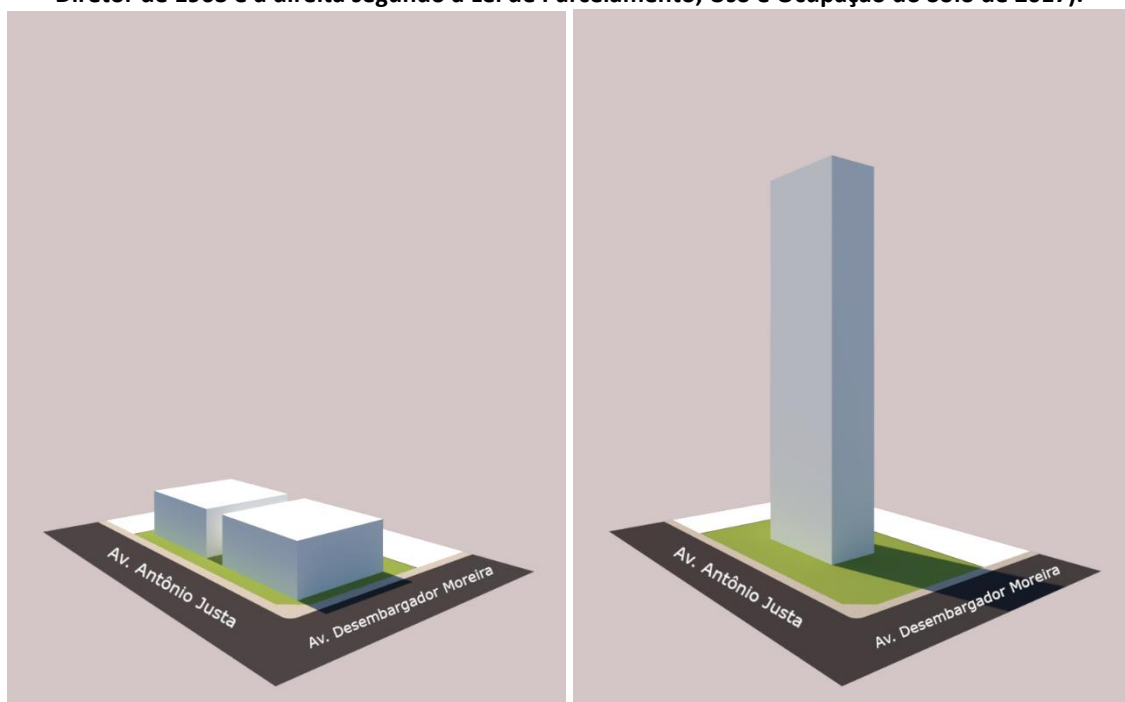
A legislação dos anos 1960-1970, que abrange o Plano Diretor de Fortaleza de 1963 (Lei nº 2128/1963) e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 1975, enquadra o terreno dos Edifícios Califórnia e Florida na Zona Residencial 03 (ZR3), que correspondia ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar em prédios com o máximo de três pavimentos. Quanto ao afastamento frontal, eram previstos 3m de recuo e os demais afastamentos do lote (laterais e fundos) foram delimitados com 2,5m cada. Não foram evidenciados valores com relação ao índice de aproveitamento e à taxa de ocupação.

Já na legislação urbanística de 2010-2024, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2017 (Lei nº 236/2017), constava que o terreno onde se situavam as edificações encontra-se atualmente em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), caracterizando-se pela predominância da ocupação consolidada, com focos de saturação da infraestrutura; destinando-se à contenção do processo de ocupação intensiva do solo (Fortaleza, 2009). Quanto ao afastamento frontal, são previstos 5m de recuo e os demais afastamentos do lote (laterais e fundos) foram delimitados com 3m cada. A altura máxima permitida no terreno é de 72m, o que equivale a aproximadamente 24 pavimentos. Com relação ao índice de aproveitamento, utilizamos o básico, 2,0.

De acordo com os cálculos feitos com os parâmetros urbanísticos da legislação de 2010-2024, simulou-se um edifício de 24 pavimentos, obedecendo à Taxa de Ocupação de 60% e o Índice de Aproveitamento (IA) Básico de 2,0. Na Figura 08, pode-se ver o comparativo dos estudos

volumétricos de cada legislação urbanística. Assim, seria possível construir um edifício com unidades habitacionais de 150m² de área, uma por andar.

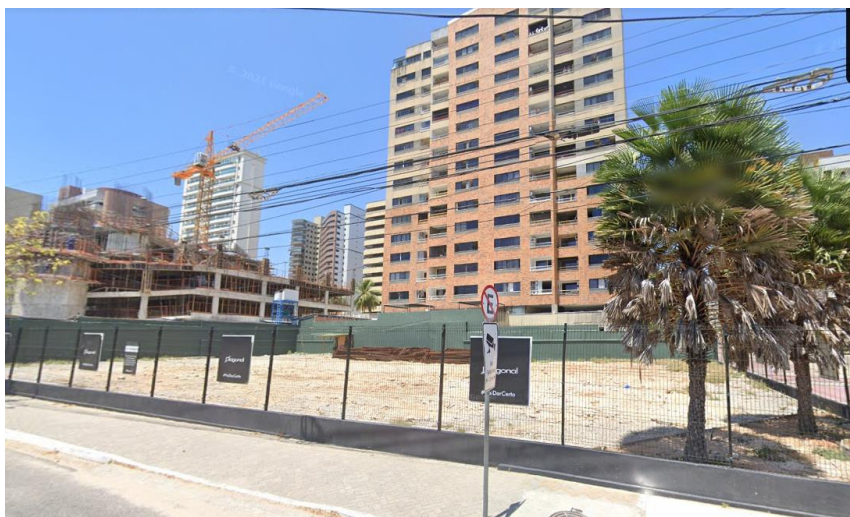
Figura 08 - Estudos volumétricos de acordo com as Legislações Urbanísticas (à esquerda segundo o Plano Diretor de 1963 e à direita segundo a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2017).



Fonte: Produzido pelos autores.

Os edifícios Califórnia e Flórida foram demolidos em 2014 para dar lugar a um novo empreendimento (Figura 09). Como já exposto, por estarem localizados em um bairro com a mais alta valorização do solo na cidade, estes edifícios residenciais multifamiliares de até três pavimentos tornaram-se obsoletos, subutilizando o terreno frente aos novos parâmetros construtivos. Assim, tornaram-se propícios à substituição por novos produtos imobiliários, como edifícios residenciais multifamiliares de alto padrão.

Figura 09 - Terreno onde eram localizados os Edifícios Califórnia e Flórida onde será construído o novo empreendimento “Edge”, da Construtora Diagonal



Fonte: Google Maps (2021)

Além disso, a construtora Diagonal, responsável pela idealização e construção, utilizou do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU). Previsto no Plano Diretor Participativo de Fortaleza 2009, possibilita a flexibilização de parâmetros urbanísticos e a adequabilidade da atividade, mediante a aprovação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD e o pagamento de contrapartida pelo beneficiário. A simulação feita na Figura 08 não contempla o uso da OOAU, apenas a aplicação dos parâmetros já estabelecidos no zoneamento. Logo, com o uso do instrumento, tem-se a permissão de alterações dos Índice de Aproveitamento, Taxa de Ocupação do Subsolo, Altura da Edificação e Recuos que, de acordo com o Diário Oficial do município de Fortaleza de 21 de setembro de 2021, arrecadou o valor de R\$13.405.667,14 (treze milhões quatrocentos e cinco mil seiscentos e sessenta e sete reais e catorze centavos). Paiva (2017) reitera o artifício do mercado imobiliário em utilizar o instrumento urbanístico para tais fins:

Esta concessão estimulou várias construtoras e incorporadoras a se valer do dispositivo para maximizar as possibilidades de construção e lucro dos empreendimentos imobiliários, com pretensões de se tornarem ícones urbanos. Neste cenário a Outorga Onerosa funda um novo ciclo no mercado imobiliário em Fortaleza, onde há “um aumento excessivo da renda fundiária, ameaçando outras edificações, inclusive de valor patrimonial, e revelando uma modernização que se funda deixando em seu rastro a destruição do passado (Paiva e Diógenes, 2017, p.47)

Sendo um por andar, com unidades habitacionais começando em 362 m² de área, estima-se a entrega do Empreendimento Edge em 2025. Este conta com uma ampla área de lazer, heliporto e até elevador para carros. Pela imagem disponibilizada no próprio site da Construtora Diagonal, ilustrado nas Figuras 10 e 11, o arranha-céu passa dos 40 pavimentos, chegando a mais de 120 metros de altura. Comparando com os apartamentos de 176 m² que

os Edifícios Flórida e Califórnia possuíam, tem-se no novo empreendimento o dobro da metragem na unidade habitacional e certa de 13 vezes maior em altura da edificação.

Figura 10 - Maquete eletrônica do Empreendimento Edge, da construtora Diagonal.



Fonte: Diagonal

Identificamos em nossas pesquisas que esse não é um caso isolado. Como pode-se ver na Figura 03, há vários outros casos de demolição de edifícios residenciais multifamiliares de até três pavimentos de arquitetura moderna, que estão relacionados à origem do bairro Meireles no século XX, para dar lugar a produtos imobiliários contemporâneos. Desse modo, como perspectiva para os próximos anos, a arquitetura moderna de Fortaleza tenderá ao desaparecimento de forma gradativa e silenciosa, em nome da ideia de “progresso” e “desenvolvimento” contida no discurso desses novos empreendimentos (Figura 11).

Figura 11 - O discurso do “progresso” e do “desenvolvimento” em peças publicitárias em empreendimentos que substituíram alguns edifícios multifamiliares de três pavimentos no recorte de estudo



Fonte: Google Maps (2012 e 2024)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

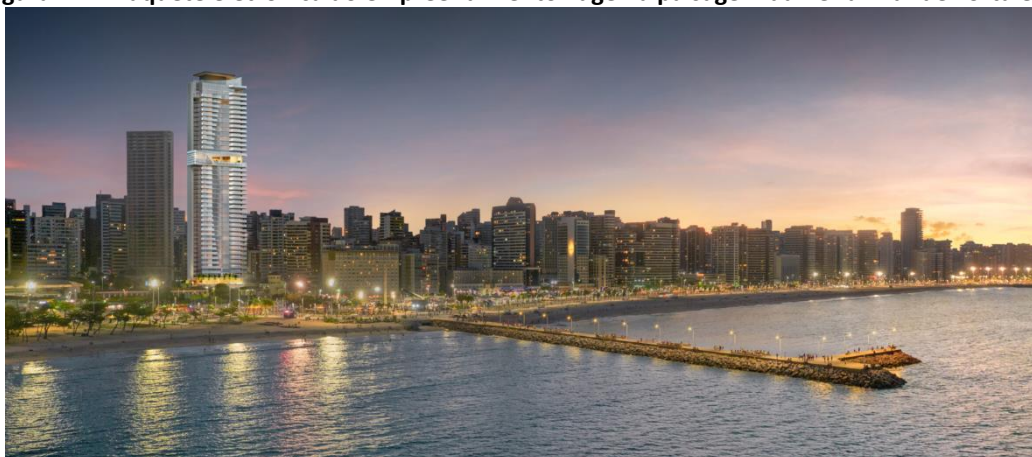
Dessa forma, com base na análise da legislação urbanística dos dois períodos e nos estudos volumétricos realizados de acordo com os parâmetros estabelecidos em cada período estudado, pode-se perceber que a substituição dos edifícios residenciais multifamiliares de até três pavimentos aliada à permissividade e excepcionalidade da legislação urbana local viraram uma oportunidade para os setores imobiliários que tem maximizado o potencial construtivo de seus novos empreendimentos. A análise da legislação mostrou que hoje pode-se construir muito mais se comparado às décadas de 1960 e 1970. Assim, os terrenos no bairro Meireles tornaram-se supervalorizados, evidenciando a demolição dos edifícios residenciais multifamiliares de até três pavimentos, gerando assim maior rentabilidade nas novas construções. A depender do discurso publicitário dos investidores/construtores, Fortaleza caminha rumo ao progresso, mas nos questionamos sobre a validade deste processo já que tem reforçado a exclusão socioespacial da cidade e apagado a memória da arquitetura moderna, desconsiderando os potenciais de proteção e preservação patrimoniais.

Os edifícios Califórnia e Flórida são apenas um exemplo dentre vários outros que estão passando por este processo de demolição e consequente substituição por novas edificações, voltadas às classes de maior padrão aquisitivo. Se somarmos a isso consideráveis investimentos públicos recentes, como a reforma da Beira-Mar e o redesenho da Avenida Desembargador Moreira, ou seja, a valorização do espaço público que, por sua vez, leva à sempre maior valorização do lote privado, aquele processo tende a intensificar-se. Como dado concreto para colaborar com esta nossa afirmação, em levantamento feito dos edifícios

residenciais multifamiliares de até três pavimentos no bairro Meireles (Figura 03, acima), de 2012 a 2024, encontramos aproximadamente 16 edifícios dessa tipologia que já foram demolidos para dar lugar a novos empreendimentos e 9 já se encontram descaracterizados.

Além disso, foram identificados exemplares que estão passando por processo de negociação com potenciais investidores/incorporadores, sendo alguns deles a poucas quadras de onde ficavam os Edifícios Califórnia e Flórida. Do exposto, é possível inferir que tal processo de substituição trará perdas significativas ao legado histórico modernista de Fortaleza, além de causar alterações consideráveis no *skyline* de Fortaleza (Figura 12), onde a permissividade de construção foi aumentando juntamente com o gabarito, alterando assim a paisagem do bairro.

Figura 12 - Maquete eletrônica do empreendimento Edge na paisagem da Beira-Mar de Fortaleza.



Fonte: Diagonal

Além disso e com relação próxima ao nosso objeto no artigo, podemos nos referir a estudos voltados para a substituição das residências unifamiliares modernas que também faziam parte do processo inicial de ocupação do bairro do Meireles (Paiva, Diógenes, Cavalcante). Vale salientar que as residências unifamiliares foram a primeira opção das grandes construtoras e incorporadoras para os grandes empreendimentos multifamiliares das décadas finais do século XX e início do século XXI, sobrando poucos exemplares. Paiva e Diógenes (2018) fazem análises relevantes sobre o desaparecimento da arquitetura moderna de Fortaleza, frente às mudanças socioespaciais vividas nos bairros de maior presença desse estilo arquitetônico. Recentemente, a possibilidade de substituição dos edifícios residenciais multifamiliares de até três pavimentos por empreendimentos com excepcional potencial construtivo (mesmo que

permitido pela legislação) somaram-se às opções do mercado imobiliário, orientadas, exclusivamente, aos negócios e aos investimentos privados, à lucratividade.

Vale salientar que tal processo de substituição tem sido beneficiado, especialmente, pela falta de uma política de proteção da arquitetura moderna. Paiva e Diógenes (2018) reiteram que a ausência de salvaguarda legal do patrimônio moderno pelas instâncias federais, estaduais e municipais em Fortaleza revela, apesar da inegável importância desse acervo como signo da modernização, a pouca importância atribuída ao seu legado. Assim, a arquitetura moderna fortalezense vai desaparecendo. Perde-se uma arquitetura moderna e constrói-se no lugar uma outra, contemporânea, em nome do “progresso” e do “desenvolvimento”, apagando assim a memória de um período importante para a história urbana da cidade.

REFERÊNCIAS

ACCIOLY, Vera Mamede. **Planejamento, planos diretores e expansão urbana: Fortaleza 1960-1992**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo)- Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2008.

BRASIL. Lei nº 2128, de 20 de março de 1963. **Plano Diretor da Cidade de Fortaleza (1963)**. Fortaleza, CE.

BRASIL. Lei nº 236, de 11 de agosto de 2017. **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (2017)**. Fortaleza, CE.

CAVALCANTE, Márcia Gadelha. **Os edifícios de apartamento em Fortaleza (1935-1986): dos conceitos universais aos exemplos singulares**. Tese de doutorado. São Paulo, PPGAU UPM, 2015.

DIAGONAL. **Empreendimento Edge**. 2023. Disponível em: <https://www.diagonal.com.br/Empreendimentos/edge/>. Acesso em: 05 ago. 2023.

PAIVA, Ricardo; DIÓGENES, Beatriz Helena Nogueira . **Dinâmica imobiliária e preservação da arquitetura moderna em Fortaleza. O passado, o presente e o futuro em questão**. *Arquitextos*, São Paulo, ano 19, n. 223.02, Vitruvius, dez. 2018
<<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/19.223/7243>>.

PAIVA, Ricardo Alexandre. Ostentação e delito. **Ícones imobiliários em Fortaleza**. *Minha Cidade*, São Paulo, ano 17, n. 203.05, Vitruvius, jun. 2017
<<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/17.203/6583>>.

THATIANY NASCIMENTO (Fortaleza). *Diário do Nordeste* (ed.). **Construtoras pagam à Prefeitura para erguer prédios acima do limite estipulado em Fortaleza**. 2022. Disponível em: <https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/ceara/construtoras-pagam-a-prefeitura-para-erguer-predios-acima-do-limite-estipulado-em-fortaleza-1.3252231>. Acesso em: 25 maio 2024.

VICTOR XIMENES (Fortaleza). Diário do Nordeste. **Preço do metro quadrado no bairro mais caro de Fortaleza se aproxima de R\$ 10 mil**: valor do m² no meireles supera em mais de R\$ 2,5 mil a média de fortaleza, diz pesquisa. veja ranking com o top 10 dos bairros. 2023. Disponível em: <https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/opiniaao/colunistas/victor-ximenes/preco-do-metro-quadrado-no-bairro-mais-carro-de-fortaleza-se-aproxima-de-r-10-mil-1.3377518>. Acesso em: 05 ago. 2023.