



LEGITIMAÇÃO ATRAVÉS DA INSTRUMENTALIZAÇÃO: A UTILIZAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA E DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS NA GESTÃO DE FORTALEZA-CE

José Wesley Silva dos Anjos ¹

RESUMO

O presente artigo traz para a discussão os conceitos de espaço e produção do espaço, muito baseados nas literaturas de Harvey (2013), Carlos (2011a; 2011b), esse importante conceito da Geografia que passou a ganhar outra leitura, a partir da Geografia Crítica e da contribuição de Lefebvre: a produção do espaço veio como um dos fortes tópicos dentro da discussão das cidades, especialmente com as discussões envolvendo o capitalismo e as práticas de apropriação do espaço pelo capital. No presente artigo também trataremos das dinâmicas envolvendo Fortaleza enquanto metrópole e as articulações do Mercado Imobiliário e da gestão municipal na efetivação e na potencialização de lucros através da utilização de determinados instrumentos urbanísticos. Tendo como proposta a apresentação dos instrumentos e a forma específica que a gestão vem se utilizando dos mesmos. Para as discussões foram elencados os novos eixos de trabalho como as novas Operações Urbanas Consorciadas ainda em estudo e o levantamento trazendo as Outorgas Onerosas como uma das vias de capitalização da terra em Fortaleza.

Palavras-chave: Espaço Urbano; Instrumentos Urbanísticos; Operação Urbana Consorciada; Outorga Onerosa; Fortaleza.

ABSTRACT

This paper brings to the discussion the concepts of space and production of space, based on the literatures of Harvey (2013), Carlos (2011a; 2011b), this is an important concept for Geography that started to gain another meaning, from Critical Geography and Lefebvre's contribution: the production of space came as one of the strong topics within the discussion of cities, especially with discussions involving capitalism and the practices of space appropriation by capital. In this paper we will also deal with the dynamics involving Fortaleza as a metropolis and the articulations of the Real Estate Market and municipal government in the realization and potentialization of profits through the use of certain urban instruments. Having as a proposal the presentation of the instruments in the specific way that the management has been using them. New axes of work were listed for the discussions, such as the new Syndicated Urban Operation still under study and the survey bringing the Onerous Grants as one of the ways of capitalizing land in Fortaleza.

Keywords: Urban Space; Urban Instruments; Syndicated Urban Operation; Onerous Grants; Fortaleza.

¹ Pós-Graduando do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará - UFC, arqwesleyanjos@gmail.com;



INTRODUÇÃO

O presente artigo vem por meio das discussões teóricas que foram realizadas nas disciplinas realizadas no primeiro ano desta pós-graduação e nos encontros em eventos e orientações, visando amadurecer algumas das discussões teóricas que vem sendo realizadas dentro do escopo da pesquisa.

Tendo como base o conceito de Espaço, um dos principais conceitos para a Geografia e para diversas áreas de conhecimento que trabalham com o globo terrestre, principalmente, também infere importância no presente trabalho.

O espaço entra como conceito principal na pesquisa que tem como temática os conflitos causados pela aprovação e regulamentação de instrumentos urbanísticos em Fortaleza, esses instrumentos aqui classificados em dois grupos: Os instrumentos de valorização imobiliária, que aqui entram na justificativa de apoiadores ao lucro e ao capitalismo de acumulação das cidades brasileiras, como exemplos: Operações Urbanas Consorciadas e Outorgas Onerosas e no segundo grupo os instrumentos de inclusão social, que visam apoiar a justiça social e espacial, buscando a função social da propriedade e o direito à cidade e à moradia, aqui como principal representante as ZEIS.

O presente trabalho focou principalmente nas relações entre espaço, espaço urbano e produção do espaço com o primeiro grupo (Outorgas e Operações Urbanas Consorciadas), haja vista que as leituras e condensações de ideias do segundo grupo ainda encontram-se em estágios coleta de informações e discussão.

Portanto, o presente trabalho primeiramente vai apresentar o trabalho metodológico e de coleta de informações secundárias para a realização das análises, após esse tópico iremos tratar diretamente das discussões teóricas, ao trazer para a discussão o conceito de espaço, suas relações com o espaço urbano e a produção e organização do espaço, esclarecendo as divisões entre essas três categorias e indexando elas. Essa aproximação ao conceito de Espaço será melhor formulada através da leitura crítica de produção do espaço já formulada por LEFEBVRE (2008 [1970], 2015 [2001]) e aprofundadas pela geógrafa brasileira CARLOS (2001, 2011a, 2011b).

Essa discussão sobre espaço urbano e organização do espaço serão replicadas, ao indexar a teoria à discussão empírica feita a seguir: ao apresentar Fortaleza enquanto



metrópole de importância regional e como as relações atuais da sociedade e da produção do espaço vem sendo reatadas pela política urbana recente do município.

Após essa leitura empírica situacional de Fortaleza, os instrumentos da política urbana recente, voltados ao Mercado Imobiliário serão melhor acentuados, o foco é apresentar como os planos e programas urbanos vem sendo posto a prova pela gestão, principalmente os instrumentos já ditos acima como as Operações Urbanas Consorciadas e Outorgas Onerosas.

Após a apresentação das argumentações temos as considerações finais para finalizar as leituras sobre espaço e produção do espaço nos desdobramentos recentes de Fortaleza.

METODOLOGIA

Para a realização dessa pesquisa foi necessário entender a dinâmicas envolvendo o planejamento urbano recente de Fortaleza, as práticas de planejamento estratégico e a aprovação dos instrumentos urbanos que fazem parte da legitimação das atuações do mercado imobiliário.

Para além da construção teórica ao redor do conceito de espaço (HARVEY, 2013) e se utilizando do viés associado a Lefebvre (2008), e leituras mais recentes (CARLOS, 2011a, 2011b, 2017)

Essa construção teórica em relação ao espaço e principalmente em relação à produção do espaço é o ponto de partida para o entendimento das dinâmicas que o objeto nos apresenta, para fazer a leitura sobre o planejamento urbano em Fortaleza, principalmente na história recente, foi utilizado textos mais recentes como (CARVALHO, HOLANDA, PEQUENO, 2019) e a construção de novos objetos de trabalho da gestão mais recente como o Fortaleza: 2040 e as atualizações de legislações urbanísticas (GOIS, 2018), entendendo essas práticas de planejamento estratégico, aliadas com os grandes projetos urbanos e a financeirização entre os trabalhos são (BREDA, 2017), (CASTELLS, BORJA, 1996), (MOURA, 2011), (RUFINO, 2012).

Essa bibliografia selecionada se aplica no sentido de ilustrar o que se tem feito de produção dentro desses temas, servindo como ponto inicial de discussão, não exercendo a função de ser uma revisão bibliográfica e teórica dos pontos aqui elencados. Essa leitura teórica funciona como embasamento para fazer as associações teóricas e a o objeto de estudo. Os instrumentos urbanísticos são apresentados pela legislação federal



do Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257 de 2001), porém passível de regulamentação por legislação federal, como é o caso das Operações Urbanas Consorciadas e Outorgas Onerosa.

Para além das legislações que regulamentam, que podem ser vistas em diversos trabalhos (HOLANDA, ROSA, 2016) as Outorgas também são passíveis de aprovação nas reuniões da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD), comissão que funciona em caráter deliberativo em relação as projetos especiais.

Para a pesquisa documental e de dados, se utilizou dos portais da internet das Secretarias Municipais da Prefeitura de Fortaleza. Onde pode ser encontrado a Lei nº 10.335/2015 e Lei nº 10.431/2015, ambas que regulamentam o instrumento Outorga Onerosa, as leis de cada Operação Urbana Consorciada aprovada na cidade² e o documento E-Book do Fortaleza Competitiva onde apresentam as novas propostas de Operações Urbanas Consorciadas, alinhando a política urbana com a pauta neoliberal, além das Atas das reuniões da CPPD, essas reuniões são onde acontecem a autorização das Outorgas Onerosas, na política urbana de Fortaleza.

Além dos pontos georreferenciados dos empreendimentos que passaram por Outorga Onerosa, o que pode nos indicar os grandes centros de acumulação capitalista na cidade e sua vinculação com a produção do espaço urbano.

REFERENCIAL TEÓRICO

Como principal agente teórico foi fortificada a discussão através do conceito de Espaço, já trabalhado por diversos autores e importante na Geografia. Inicialmente surgido como conceito fundante da Geografia enquanto ciência, desde os seus principais pensadores do século XIX (BRAGA, 2007). O conceito de espaço que por parte do tempo surgiu como conceito quase que etéreo e classificado como fundante como uma “entidade” geográfica passou a ganhar importância com o advento da Geografia Crítica ao tratar o espaço enquanto produto social, que como diversas outras categorias, existia tanto no meio de conflitos quanto a processos de análise.

² Dentre as sete Operações Urbanas Consorciadas (OUC) aprovadas em Fortaleza tem-se: a Lei nº 8503, de 26 de dezembro de 2000 que regulamenta a OUC do Parque Foz do Riacho Maceió; Lei nº 8915, de 23 de dezembro de 2004 que regulamenta a OUC das Dunas do Cocó; Lei nº 9333, de 28 de dezembro de 2007 que regulamenta a OUC Jockey Clube; Lei nº 9778, de 24 de maio de 2011 que regulamenta a OUC Sítio Tunga; Lei nº 9857, de 22 de dezembro de 2011 que regulamenta a OUC Lagoa do Papicu; Lei nº 10403, de 13 de outubro de 2015 que regulamenta a OUC Osório de Paiva e; Lei nº 10404, de 13 de outubro de 2015 que regulamenta a OUC Lagoa da Sapiranga.



A primeira aproximação será feita enquanto o espaço como conceito, principalmente dentro da leitura de David Harvey, no seu texto “O Espaço Enquanto Conceito-Chave” de 2013. Harvey na sua leitura sobre o espaço, já feita durante os anos 70 e reforçada no seu texto em 2013, apresenta o espaço enquanto três categorias de análise onde ele pode ser conjecturado como absoluto, relativo e relacional como explica:

“Se considerarmos o espaço como absoluto ele se torna uma “coisa em si mesma”, com uma existência independente da matéria. Ele possui então uma estrutura que podemos usar para classificar ou distinguir fenômenos. A concepção de espaço relativo propõe que ele seja compreendido como uma relação entre objetos que existe pelo próprio fato dos objetos existirem e se relacionarem. Existe outro sentido em que o espaço pode ser concebido como relativo e eu proponho chamá-lo espaço relacional – espaço considerado, à maneira de Leibniz, como estando contido em objetos, no sentido de que um objeto pode ser considerado como existindo somente na medida em que contém e representa em si mesmo as relações com outros objetos.” (HARVEY, 1973, p.13 apud HARVEY, 2013, p.10)

Ao considerar o espaço como absoluto, relativo e relacional, Harvey, indica três possíveis dimensões, que se articulam entre si, o espaço absoluto que seria o espaço mais voltado à visão clássica, em que o espaço seria realmente a representação do real, material e palpável. A segunda leitura de espaço, o espaço relativo, se associa muito mais a dinâmica temporal e sua reverberação no espaço, alguns tópicos como o desenvolvimento tecnológico e de transportes são bons parâmetros para análise dessa dimensão do espaço. Já a terceira e última dimensão é o espaço relacional, essa dimensão não substitui as anteriores, porém as fortifica. O espaço relacional se coloca como dimensão que trata melhor das diversas escalas e possíveis relações de poder e sociais no espaço.

Essas três dimensões de espaço não são excludentes entre si, segundo o autor, porém elas exercem relações entre si, como descreve o autor: “[...] Além disso, muitas vezes em minhas práticas me vejo presumindo que há alguma hierarquia no trabalho entre esses três espaços no sentido de que o espaço relacional pode incluir os espaços relativo e absoluto, o relativo pode incluir o espaço absoluto, mas que o espaço absoluto é apenas absoluto.” (HARVEY, 2013, p. 15).

Esse entendimento é deveras importante para incluir a discussão do espaço na atualidade, quando pode-se ver as novas formas de produção do espaço e produção



econômica, a fortificação de acumulação capitalista e financeira, as crescentes pautas do capital financeiro e como elas reverberam na espacialização e no cotidiano dos cidadãos são de extrema relevância. (BOTELHO, 2005); (BRETTAS, 2020); (FIX, 2011); (KLINK, SOUZA, 2017).

Entender o capitalismo atual, a financeirização enquanto processo de aumento de domínio dos atores financeiros, mercados, práticas, medidas e narrativas em várias escalas, resultando numa transformação de economia de caráter estrutural, principalmente em empresas financeiras, instituições financeiras e Estados (AALBERTS, 2015). O autor apresenta o conceito de financeirização como guarda-chuva e de ampla profundidade em várias áreas e que pode ser comparado a conceitos como globalização e neoliberalismo.

É enquanto processo de remodelação econômica, respeitando as escalas, que se visualiza a financeirização enquanto processo em Fortaleza, embora comparado com outras metrópoles nacionais como Rio de Janeiro e São Paulo, esse processo ainda engatinha, mas já agrega forte valor e é passível de demandar estudos e análises. E para melhor compreender o processo, precisamos deixar claro qual o Espaço em que esse processo se analisa: o espaço urbano.

O espaço urbano no entendimento de (CÔRREA, 1989) é conjunto de diversos usos, desde o centro, por vezes histórico, local de concentração econômica comercial, serviço e gestão, patente de áreas industriais, residenciais e de lazer e que pode ou não ter reservas para a expansão. O espaço urbano é fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, conjunto de símbolos e campo de lutas.

A conhecida definição dentro da Geografia brasileira sobre o espaço urbano é muito atual, o espaço urbano é o amplo centro de diversos usos e campo de conquistas e lutas entre os diversos agentes produtores, que tão bem são definidos também por (CÔRREA, 1998) e revisitados em (CÔRREA, 2011).

Considerando que partimos do conceito de espaço e entendendo as dimensões espaciais tratadas por Harvey, tem-se aqui uma aproximação ao tratarmos especial do espaço urbano, enquanto material de produção e de organização espacial nas cidades, especialmente nas metrópoles. O foco deste trabalho é entender os conflitos existentes nas flexibilizações trazidas pelos instrumentos urbanísticos e para tanto, se faz necessário entender Fortaleza enquanto espaço dinâmico e conflitual. Ao se tratar de



uma metrópole brasileira de forte importância econômica regional e dentro do processo de acumulação capitalista.

O espaço enquanto local de produção e reprodução capitalista. Essa vertente que vem desde LEFEBVRE (2008 [1970], 2015 [2001]) e passa por estudos importantes de CARLOS (2001, 2011a, 2011b) nos apresenta o espaço como local de produção e reprodução, neste estudo, o espaço intraurbano de Fortaleza. Entendo a noção de produção dentro da fala de Carlos (2011b):

“[...] poderíamos afirmar que a noção de produção se vincula à produção do homem, às condições de vida da sociedade em sua multiplicidade de aspectos, e como é por ela determinado. Aponta ainda para o movimento da reprodução e evidencia a perspectiva de compreensão de uma totalidade mais ampla, que não se restringe apenas ao plano do econômico, abrindo-se para o entendimento da sociedade em seu movimento, o que muda os termos da análise espacial.” (CARLOS, 2011b, p. 62)

Essa leitura de Carlos, advinda de Lefebvre como um dos principais nomes em estudos da produção do espaço no século XX e na França, se mostra em sintonia com as dimensões já tratadas por Harvey, quando pensa-se que o espaço absoluto, se trata das próprias indicações espaciais materiais e física, o espaço relativo quando se trata das condições de vida da sociedade e da dinâmica temporal inserida no cotidiano e na dimensão relacional quando o fundo econômico, um dos principais potencializadores nas grandes metrópoles e as fortificadas relações sociais entre os grupos econômicos de grande poder e as incorporações são amigáveis aos interesses estatais, e vice-versa.

Continuando com a leitura em Carlos, temos a conceituação de produção do espaço como *condição, meio e produto* da reprodução da sociedade, sendo definida como um processo/movimento. Entender a produção do espaço como condição, meio e produto é compreender como o espaço urbano, já classificado como fragmentado, articulado, reflexo e condicionante social está em conformidade com as questões que os agentes podem e vão articular nas cidades, ao pontuar que a produção do espaço e reprodução é condição e produto da reprodução humana na sociedade e o seu meio de consumo é a produção e reprodução do capital, haja vista que vivemos em uma produção capitalista.

O processo de produção do espaço perpassa além de objetos, ele se qualifica como processo real, amplo e profundo, que perpassa as relações sociais e que perpassa entre os sujeitos sociais ou os demais agentes de produção.



No próximo tópico vamos analisar o espaço da metrópole de Fortaleza enquanto lócus da produção e reprodução do espaço capitalista, tendo como enfoque as práticas que visam potencializar o lucro capitalista, advindas através de mecanismos de flexibilização de instrumentos urbanísticos, no seguinte tópico focaremos especialmente nos instrumentos de Operações Urbanas Consorciadas e na Outorga Onerosa do Direito de Construir.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Fortaleza, capital do Estado do Ceará, é uma importante metrópole regional do nordeste brasileiro, com uma população por volta de 2,5 milhões de habitantes integra uma região metropolitana com 19 municípios, sendo Fortaleza a sede metropolitana e cidade de maior importância (IBGE, 2020); (COSTA; AMORA, 2015).

Sendo uma das principais cidades do Nordeste, um dos principais portos da comercialização de algodão no século XIX, um importante polo industrial local durante a primeira metade do Século XX e atualmente um dos mais marcantes polos do turismo litorâneo do nordeste e do Brasil, além de uma fortificação econômica e de um mercado imobiliário atuante (COSTA; AMORA, 2015); (QUEIROZ, 2014); (RUFINO, 2012); (SOUZA, 2007).

Historicamente, Fortaleza perpassa como um das cidades mais desiguais do Brasil, com atenção especial a política de exclusão dos retirantes da seca e manutenção deles afastados do centro, num primeiro momento com os abarcamentos em áreas de proximidade da área urbana da pequena Fortaleza do fim do século XIX, e depois afastados da própria cidade, com os campos de concentração localizados em cidades do interior do estado (COSTA; AMORA, 2015)

Enquanto que atualmente se visualiza como uma das capitais com maior quantidade de população residente em favelas ou em algum nível de precariedade em condições sociais e econômicas, além de carregar o título de capital mais densa do Brasil. (PEQUENO, 2015)

É nessa metrópole que se faz a análise de como a acumulação do capital e os recentes processos de produção e reprodução do espaço urbano estão sendo articulados pelos mais diversos agentes.



Para tal leitura se faz necessário entender como o Estado, enquanto um dos agentes modeladores do espaço urbano e como regulador da política urbana através de leis e programas de desenvolvimento urbano se coloca no jogo de atuações.

Partindo após da redemocratização e com o advento da Constituição Federal de 1988, que traz como um dos preceitos da política urbana a responsabilidade do município enquanto unidade de ordenação, vê-se um novo capítulo dentro das regulações urbanas, se anteriormente os Planos Diretores pareciam muito mais legislações técnicas, como é o caso do Plano Diretor Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza de 1972, a partir dos anos 90, a discussão pública e o memorial participativo começa a ser realizado, gradativamente. (COSTA, AMORA, 2015).

Durante a década de 1990, tem-se a aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza. Um documento de forte rigor técnico e pouco participativo, este documento apresentava mais importantes propostas de desenvolvimento urbano, como alargamento e criação de avenidas e plano de metas voltados principalmente para o desenvolvimento econômico e turístico (ACCIOLLY, 2008).

Com o advento do Estatuto da Cidade (Lei nº 10,257 de 2001), a ascensão da esquerda petista ao poder, criação do Ministério das Cidades, o início de uma regulamentação e direcionamento legal na elaboração e efetivação dos Planos Diretores começou a ser, palpável mudanças no processo de elaboração e revisão de Planos Diretores, principalmente em relação ao processo participativo e o direcionamento de instrumentos urbanísticos passíveis de aprovação para fomentar melhorias e justiça socioespacial urbana.

Com a prerrogativa de revisão de Planos Diretores a cada 10 anos, trouxe para Fortaleza a discussão ao redor da revisão do PDDU de 1992, o árduo processo de revisão do Plano Diretor de Fortaleza, perdurou de 2002 até 2008, iniciou pela gestão do prefeito Juraci Magalhães, mas só foi realmente alavancado com a gestão da prefeita Luizianne Lins (MADEIRO, 2017).

O atual Plano Diretor de Fortaleza (Lei Complementar 062 de 2009) surgiu com o alinhamento político das três instâncias de Poder Executivo brasileiro (Municipal, Estadual e Federal) dentro de uma administração de centro-esquerda e alinhada com as visões mais progressistas de planejamento e gestão urbana, o Plano Diretor de Fortaleza passou por um longo processo de revisão, datam de 2002 até 2008, parte desse processo



muito modificado a partir do início da gestão Luizianne Lins, a partir de 2005. Com a inserção do orçamento participativo e maior participação popular e de camadas menos abastadas o Plano Diretor surgiu (MADEIRO, 2017).

Porém o Plano aprovado também ouviu anseios e direcionamentos do Mercado Imobiliário e de seus representantes, transformando assim o Plano Diretor.

“A dualidade expressa nesses campos acabou se rebatendo no produto final, resultando em um plano ambivalente. Nele, coexistem um zoneamento urbano pensando de acordo com os interesses do mercado e um outro inclusivo definido a partir da identificação das Zonas Especiais de Interesse Social.” (CARVALHO; HOLANDA; PEQUENO, 2019)

Essa categoria de ambivalência mostra como o Plano Diretor, em todo o seu processo de discussão e até a sua aprovação, passou por calorosas discussões. Principalmente pelo “cabo-de-guerra” que os movimentos sociais urbanos organizados e os principais formuladores do Mercado estavam travando. E a administração municipal optou por tentar acalmar os ânimos e alimentar tanto o Mercado Imobiliário com altos índices em zonas de forte interesse imobiliário, para que o mercado da construção civil seguisse acalorado e alcançando seus altos índices de lucro (CARVALHO; HOLANDA; PEQUENO, 2019), enquanto para a população de menor renda e os movimentos sociais a gestão ofereceu o Zoneamento Especial de Interesse Social (ZEIS), repartindo o mesmo em três categorias, as zonas de ocupações informais e favelas (ZEIS 1), as zonas de conjuntos habitacionais irregulares passíveis de regularização (ZEIS 2) e as zonas de vazios urbanos destinados à habitação de interesse social (ZEIS 3).

A partir do marco legal de aprovação do Plano Diretor, caberia à gestão trabalhar com as prerrogativas definidas pelo Plano e atualizar as bases legais associadas ao Plano Diretor e obviamente, seguir os direcionamentos que o Plano determinou, principalmente tendo em vista o viés participativo que o mesmo possuía.

Porém essas assertivas nem sempre foram acordadas pelas gestões municipais, principalmente a gestão Roberto Cláudio. Após o pouco direcionamento que a gestão Luizianne Lins deu ao Plano Diretor, a gestão Roberto Cláudio (2013-2020) inseriu a discussão em outro viés.

Mais aproximada do mercado imobiliário e com um quadro de secretariado mais alinhado às políticas entreguistas ao capital, a gestão Roberto Cláudio articulou a aprovação de legislações vinculadas ao Plano Diretor, mas tendo a prática



mercadológica mais a frente, dentro da análise ponderada no presente artigo se dispõe a mencionar brevemente essas artimanhas utilizadas pelo poder municipal na articulação de facilitações ao mercado imobiliário.

Ainda no primeiro mandato, a gestão Roberto Claudio articulou na criação de um novo planejamento da cidade chamado Fortaleza 2040. Indicado como um plano estratégico e participativo, embora o processo soe muito mais alinhado com os interesses imobiliários e a mente do seu idealizador e dos membros da administração municipal.

O Fortaleza 2040 que vem com a premissa de planejar a cidade e os direcionamentos da mesma até o ano de 2040, tendo como foco a adaptação de partes da cidade, trazendo consigo as unidades de vizinhança, aliadas aos grandes eixos viários de transporte propostos pelo plano, além de alguns projetos estruturantes como a remodelação de algumas áreas como o Poço da Draga e a Praia do Futuro, como exemplos. Entre as possíveis críticas ao plano, se nota que as Zonas Especiais de Interesse Social não são postas como algo de interesse, sendo sequer mapeadas ou tendo algum tipo de relevância nesses grandes projetos urbanos que emergem como propostas do Plano Fortaleza 2040 (GOIS, 2018).

O plano Fortaleza 2040 não possui força legal, configura como plano estratégico e de gestão tendo como proposta um direcionamento ao futuro, principalmente na revisão do Plano Diretor de 2009, algo que já foi começado, porém encontra resistência dos movimentos organizados e situações problemas adversas.

Outro processo decorrente da administração como forma de fortificar a atuação do Mercado Imobiliário é a revisão e atualização de legislações municipais relacionadas ao Plano Diretor e tendo como exemplos: a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 7987/1996) e o Código de Obras e Posturas (Lei nº 5530/1981), ambos revisados em 2017 e 2019 respectivamente.

Essas legislações embora vinculadas ao Plano Diretor, acabam apresentando mudanças no seu escopo, principalmente a Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236 de 2017). A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo traz consigo principalmente dois aspectos, primeiro a facilitação de execução de alguns serviços e comércios, remodelando algumas áreas e atualizando possíveis usos nas zonas do Plano Diretor e na classificação das vias, haja vista que na legislação anterior



já datada de mais de 20 anos, ainda não contemplava a pluralidade de serviços que Fortaleza passou a exercer.

O segundo ponto é a definição de Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Social (ZEDUS), as ZEDUS que já haviam sido demarcadas em 2009, em apenas duas poligonais em Fortaleza, vou inserida na legislação de 2017 da seguinte forma. 23 novas áreas demarcadas pela LUOS, que tem como objetivo a dinamização de comércios e serviços específicos nesses territórios com flexibilização de índices e parâmetros urbanísticos com o intuito de fomentar essas atividades, alguns exemplos são a ZEDUS Porangabuçu que autoriza os serviços de hospedagem e hotelaria e comércio hospitalar, ou a ZEDUS Varjota que autoriza o serviços de restaurantes e bares nos arredores do chamado: "Polo Gastronômico" (FORTALEZA, 2017).

Essa postura apresenta como a gestão municipal, após Luizianne, se interessou muito mais por uma lógica de interesses mercadológicos e de acumulação capitalista, do que elencar ou pautar pontos voltados aos movimentos sociais e aos mais pobres, por exemplo.

Um bom argumento para essa assertiva é como CAPASSO e PEQUENO, exemplificam os interesses municipais e o chamado fracasso do Plano Diretor Participativo de 2009: "A utilização de dispositivos regulatórios, como a zedus, além das várias emendas ao zoneamento, serviu, na prática, ao aumento generalizado do direito de construir e de sua outorga onerosa, o que, objetivamente, abriu maiores possibilidades à dispersão da verticalização." (CAPASSO; PEQUENO, 2021, p. 776)

Essas práticas de regulamentação ou da chamada regulação da desregulamentação (ROSA *et al.*, 2018) são um dos principais processos e os que aqui são investigados e relatados para a apropriação do capital imobiliário, principalmente, das terras e dos direitos nas cidades. Ao pensar que seguiu mais de 10 anos para a regulamentação, parcial das ZEIS de tipo 1 e que as ZEDUS foram ampliadas e correspondem atualmente há 12% do território de Fortaleza (FORTALEZA, 2017), temos assim no poder público um agente facilitador para práticas rentáveis e cumulativas e um inibidor de práticas de justiça social e contra a segregação espacial.

Essas considerações apresentam como a gestão municipal pode se apropriar por meio de leis ou projetos urbanos de formas de potencializar o lucro e facilitar as dinâmicas financeiras de mercado, porém para o propósito desse artigo vamos nos debruçar melhor nas dinâmicas voltadas as práticas imobiliárias através da



instrumentalização da política urbana. Em um primeiro tópico, entender os processos ao redor das Operações Urbanas Consorciadas e suas relações com o espaço urbano e como o poder público municipal junto aos grandes empresários estão se utilizando desses projetos e quais as prerrogativas que as novas OUC's podem nos apresentar do seu processo de idealização.

A dinâmica seguinte é a análise da Outorga Onerosa do Direito de Construir enquanto um instrumento de potencialização de lucros dos empresários, nessa análise vamos levantar onde se localizam essas Outorgas, quanto foi outorgado e quais os principais usos que se utilizam desse instrumentos.

AS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS DE ONTEM, DE HOJE E DE AMANHÃ?

As Operações Urbanas Consorciadas (OUC) se fazem presentes em Fortaleza há mais 20 anos, quando a primeira Operação foi aprovada em 2000, quando o instrumento ainda era apenas uma prerrogativa da Constituição e tinha sido utilizado por alguns municípios por regulamentação municipal como foi o caso de São Paulo e do Rio de Janeiro (SOUZA, 2004)

Atualmente, Fortaleza possui 7 Operações Urbanas Consorciadas tramitadas e aprovadas. Algumas já finalizadas e outras ainda em andamento, as principais análises das OUC's aprovadas em Fortaleza vem de uma leitura já feita por autores como (HOLANDA, ROSA, 2016).

Conforme Holanda e Rosa, as Operações Urbanas em Fortaleza seguiram pelas três últimas gestões municipais, inicialmente na gestão Juraci, tem-se a Operação Urbana Foz do Riacho Maceió, primeira OUC de Fortaleza e a Operação Dunas do Cocó. Na gestão Luizianne Lins a gama de Operações aumentou, com o advento da OUC Jockey Clube, OUC Sítio Tunga e OUC Lagoa do Papicu.

A gestão Roberto Cláudio apresenta duas Operações aprovadas, as OUC's Sítio Tunga e OUC Osório de Paiva. Ainda segundo Holanda e Rosa, as OUC's de Fortaleza são entendidas como um instrumento aplicável e que cresceu fortemente a medida dos anos, tanto em porte quanto em atividades múltiplas dentro de uma mesma Operação, em algumas medidas as contrapartidas parecem pífias quando comparadas com a quantidade exorbitante de lucro e acumulação de capital que esses empreendimentos podem dar aos seus proprietários.



Outros tópicos relevantes são a fortificação do setor terciário. Principalmente na OUC Osório de Paiva (única Operação fora dos eixos tradicionais de atuação do mercado de habitação vertical, elencados por PEQUENO, 2015), os setores terciários, principalmente os Shopping Centers são importantes agregadores de OUC e fazem parte inclusive de duas das OUC aprovadas (Lagoa do Papicu com o Shopping RioMar Fortaleza e Jockey Clube com o Shopping North Shopping Jockey). (HOLANDA, ROSA, 2016)

Além do incremento legal, ao se associarem ao *marketing* ambiental (RUFINO, 2012), boa parte das OUC se apropriam de grandes áreas de preservação ambiental (apenas as OUC Jockey Clube e OUC Lagoa do Papicu não possuem zoneamento ambiental em suas poligonais). (HOLANDA, ROSA, 2016)

Essas visualizações podem ser melhor dispostas no Mapa 01 – Operações Urbanas Consorciadas Aprovadas em Fortaleza.

Com a atuação mais mercadológica e “desinteressada” de continuar com as premissas do Plano Diretor de 2009, a gestão Roberto Claudio atendeu se propôs a organizar Programas de Desenvolvimento Econômico, aqui o principal deles retratado na figura do Programa Fortaleza Cidade Competitiva.

Possuindo um nome bem sugestivo e de gosto até duvidoso, o Programa tem como finalidade apresentar melhorias das oportunidades de Fortaleza, com ativos de estimular os incentivos e regulamentações de novos negócios, manutenção dos negócios já existentes, melhorias em infraestruturas urbanas, e a desburocratização e a modernização tecnológica como as palavras-chaves ou mantras desse Programa. (FORTALEZA, 2018)

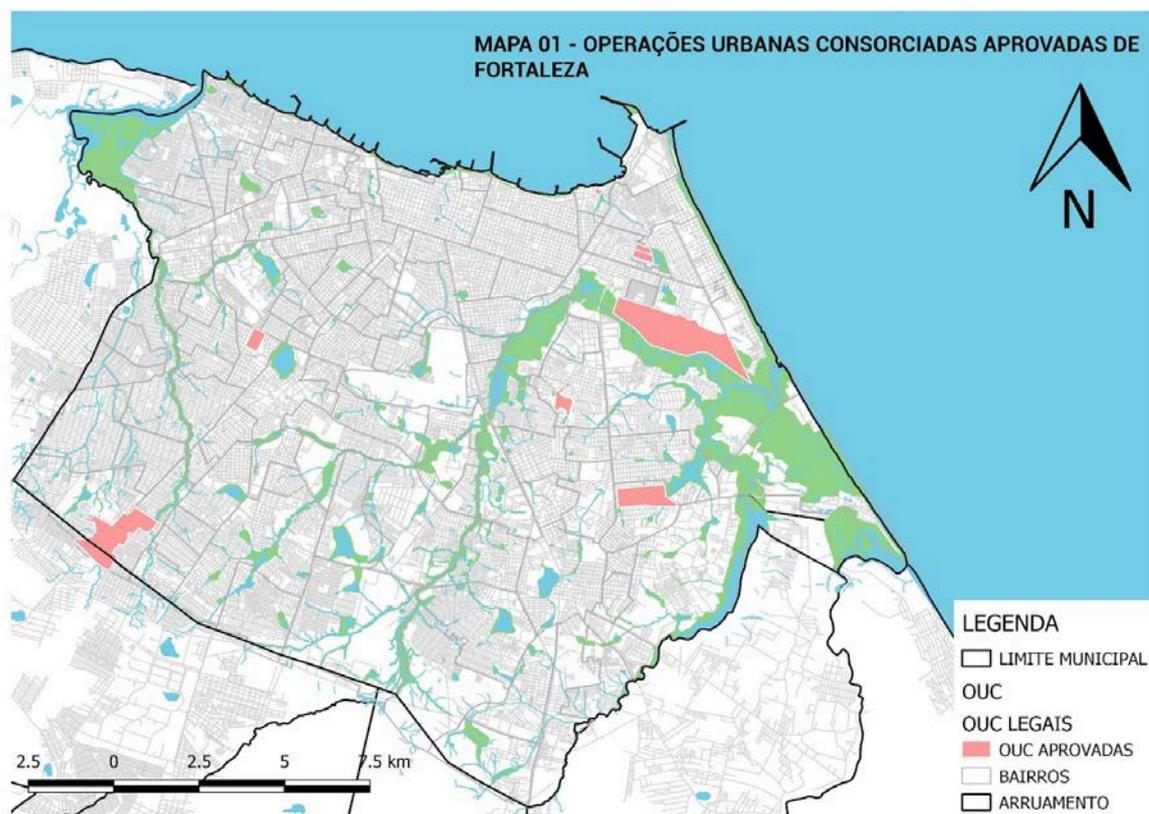
Dentro do Programa as linhas de ação, as diretrizes principais são: Incentivos e Regulamentações; Arranjos Público-Privados; Desburocratização e Mercado de Trabalho. Cada uma dessas linhas possui seus próprios direcionamentos e suas atribuições dentro do escopo da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA).

Nos Incentivos e Regulamentações temos as mudanças legais, as revisões da LUOS e do Código de Obras e Posturas que apresentam caráter mais permissivos, além da inserção e regulamentação das ZEDUS, que permitem usos específicos em áreas específicas e o funcionamento 24 horas, além do indicativo da Revisão 2019-2029 do Plano Diretor de Fortaleza, já pontuando que seguirá as diretrizes do Fortaleza 2040,



como já indicado em seções anteriores deste trabalho. (FORTALEZA, 2018); (GOIS, 2018).

MAPA 01 - OPERAÇÕES URBANAS APROVADAS EM FORTALEZA



FONTE: SEUMA, 2018; SEFIN, 2015
Organizado pelo autor.

Nos Arranjos Público-Privados, temos a farra da concessão, diversos pontos de Fortaleza ou projeto para melhoria de infraestrutura e de mobilidade são pontos como dispositivos à concessão privada, respeitando os direcionamentos da Lei Federal de Parceria Público-Privadas, além das novas Operações Urbanas Consorciadas que ainda não possuem rigor legal, mas já estão demarcadas e passíveis de aprovação, principalmente algumas áreas específicas da cidade. (FORTALEZA, 2018).

Após realização de edital em 2015 com a contratação de uma empresa especializada em consultoria e estudos urbanos, chamada Quanta Consultoria. Imbuída no escopo do Programa Fortaleza Cidade Competitiva, o estudo tinha como objetivo a definição de novas áreas para a realização de Operações Urbanas Consorciadas, num verdadeiro leilão de terra e de capitalização de terra urbana.



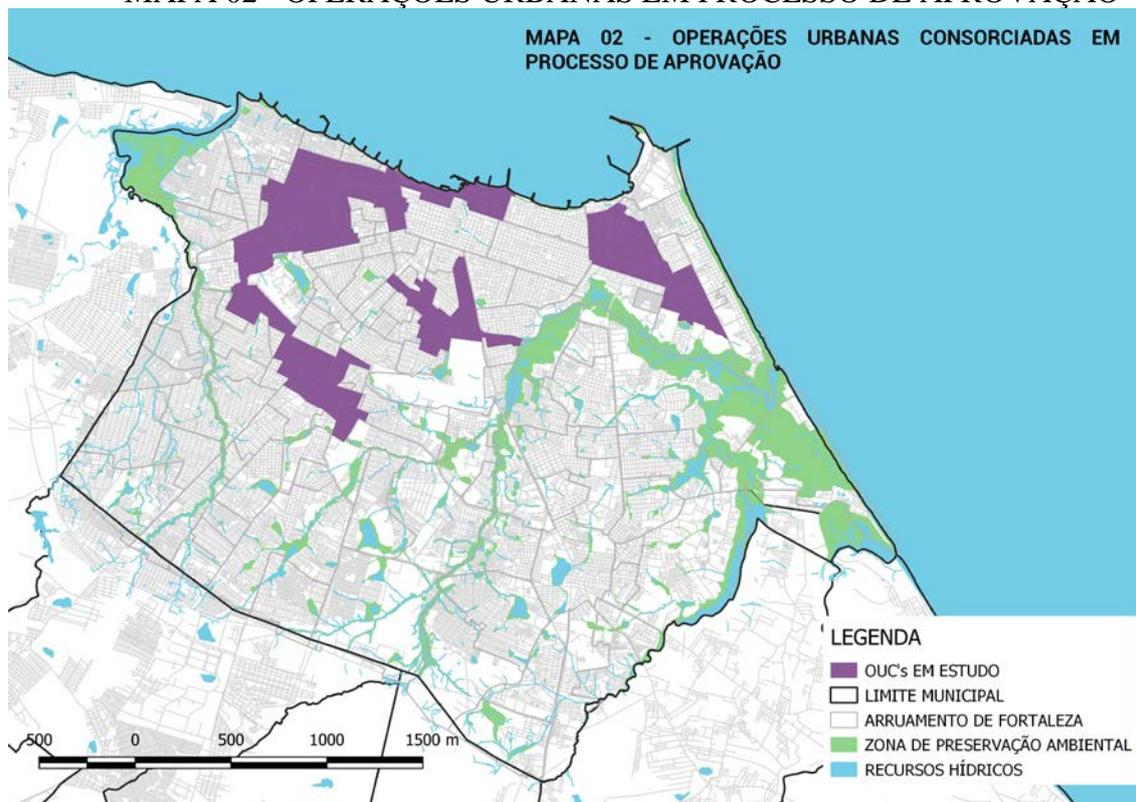
Segundo OLIVEIRA; ALDIGUERI, 2019, dentro da consultoria foram levantadas 15 áreas passíveis de realização de OUC, concentrando parte dessas áreas no corredor leste e algumas áreas do oeste e sul de Fortaleza, após análises internas a Consultoria entregou como proposta a realização de 06 Operações Urbanas Consorciadas Prioritárias em Fortaleza, nomeadas Operação Urbana Consorciada Aguanambi, Centro-Oeste, Leste-Oeste, Litoral Central, Maceió Papicu, Rachel de Queiroz, essas seis áreas se localizam no entorno das áreas mais valorizadas da cidade como é o caso da Litoral Central e Maceió Papicu e em áreas que visam novos investimentos tanto públicos através de melhorias urbanas, quanto privados principalmente Shopping Centers e a fortificação do terceiro setor como é o caso da Rachel de Queiroz, nas proximidades dos Shoppings RioMar Kennedy e North Shopping Fortaleza e Centro-Oeste, nas proximidades dos Shoppings North Shopping Jockey Clube e Parangaba.

Dentro das minutas dessas OUC se nota, a elevação das ZEIS de tipo 1 (ocupações informais) e as áreas de zoneamento ambiental enquanto áreas a serem resguardadas pelo Poder Público e respeitando seus limites e parâmetros, haja vista algumas dessas ZEIS são prioritárias e em processo de elaboração dos seus Planos Integrados (nota de rodapé). As minutas também não apresentam usos específicos nas áreas das Operações, apenas determinam os índices e taxas a serem respeitadas, diferentemente das Operações Urbanas anteriores em que os usos de solo já estavam determinados no escopo da Operação.

As minutas pecam em determinar a importância das ZEIS de tipo 3 (vazios urbanos destinados a habitação de interesse social), essas zonas sequer são mencionadas e isso dificulta principalmente um processo de planejamento e regularização fundiária, que é o que as ZEIS prioritárias estão se propondo a fazer.



MAPA 02 - OPERAÇÕES URBANAS EM PROCESSO DE APROVAÇÃO



FONTE: SEUMA, 2018; SEFIN, 2015

Organizado pelo autor.

AS OUTORGAS ONEROSAS DE DIREITO DE CONSTRUIR E A POTENCIALIZAÇÃO DO LUCRO

As Outorgas Onerosas do Direito de Construir (OODC), popularmente conhecida como Solo Criado é a forma que o poder público pode agregar um fundo financeiro através da compra, pelo ente privado, de potencial construtivo passível dentro dos índices estipulados pelo Plano Diretor (SOUZA, 2004).

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) se aplica como a compra do excedente de construção, por meio de uma taxa financeira a ser incorporada no fundo do desenvolvimento urbano do município (SOUZA, 2004). Em Fortaleza, a OODC foi regulamentada pelo Plano Diretor em 2009, porém conforme Rosa *et. al.* aponta:

“[...] destaca-se que, se por um lado existe esse esforço na regulação da desregulamentação de instrumentos urbanos com viés mercadológico, por outro, instrumentos como zonas especiais de interesse sociais - ZEIS e o IPTU progressivo, que teriam um viés redistributivista encontram dificuldades para a sua regulamentação. Mesmo oito anos depois de sua inclusão no PDP, estes



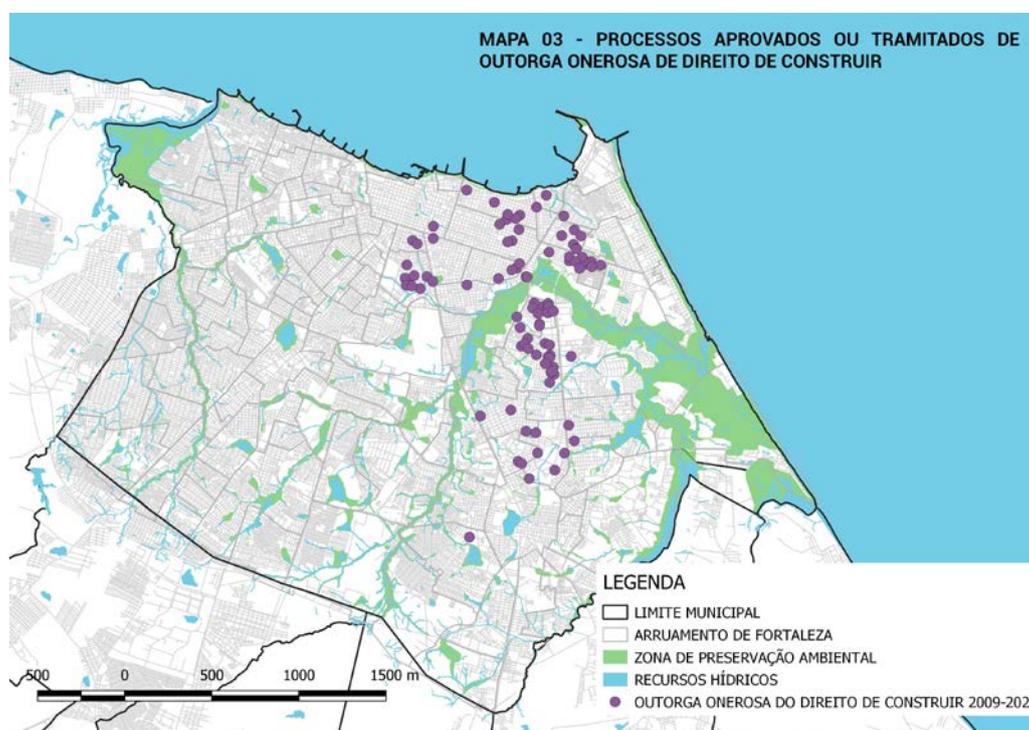
permanecem sem regulamentação, e, portanto, sua implementação impossibilitada.” (ROSA et. al. 2018. p. 99)

Esse ponto é muito importante para entender como a dinâmica espacial, especialmente no tocante aos conflitos entre os agentes produtores, é potencializada pela própria administração. Além do Instrumento de Outorga Onerosa de Direito de Construir ter passado por modificações, inicialmente em 2009, apenas a Zona de Ocupação Preferencial 2 e as Zonas de Ocupação Moderada possuíam o instrumento como passível, porém com o aumento do interesse por outros territórios, em 2017 todo o município, exceto as Zonas de Preservação Ambiental eram passíveis de Outorga Onerosa do Direito de Construir. (ROSA *et al*, 2018)

Conforme levantamento realizado com dados de 2009 até 2020, as Outorgas do Direito de Construir se mantêm nas áreas de corredor imobiliário descritas como o setor ao leste e ao sudeste do Centro de Fortaleza.

As Outorgas sofreram um boom de interesse a partir de 2012 até 2014 configurando mais de 50% das Outorgas aprovadas ou em aprovação, a partir de 2014 os números tendem a ser sempre entre 4 a 8 outorgas por ano.

MAPA 03 - PROCESSOS APROVADOS OU EM APROVAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



FONTE: SEUMA, 2020; SEFIN, 2015

Organizado pelo autor.



Em relação à atividade, 92% das Outorgas se realizam em edifícios multifamiliares residenciais, ou seja, o foco principal é a construção de novas moradias. Os demais 8% se apresentam em Serviços, Comércio, Conjunto Habitacional e Serviço Hospitalar com 2% cada.

Em relação ao índice outorgado, nota-se que os índices próximos a 1 foram localizados nas áreas onde o metro quadrado é infinitamente mais caro, e portanto potencializando as taxas de lucro ao locar mais unidades (no caso habitacional) para venda. Índices próximos a 0,1 são localizados nos bairros Aldeota, Cocó e Meireles. Já em bairros menos valorizados como Parque Iracema e Jangurussu, o índice outorgado foi inferior a 0,5.

Essas concentrações de usos, de localizações e de potencial construtivos altos nos fornecem base para argumentar as formas de produção e reprodução do espaço e do capital nas metrópoles brasileiras (CARLOS, 2011b), no nosso caso, a metrópole de Fortaleza. Além de fortificar as argumentações já levantadas por Pequeno, 2015 através da leitura de que o corredor imobiliário de alto padrão em Fortaleza segue nos setores leste/sudeste da cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo trouxe para a discussão as práticas voltadas ao Mercado e a maximização do lucro capitalista através da instrumentalização da política urbana que está em realização e também buscou justificar as motivações teóricas e os conceitos básicos aqui estudados.

Aqui apresentamos o espaço enquanto lócus das disputas urbanas atuais nas cidades brasileiras. E como essas disputas estão cada vez mais desleais e de certa forma, injustas para um determinado público, em detrimento do outro.

É na junção do espaço urbano enquanto lócus, da organização do espaço e da produção enquanto condição, meio e produto que justificamos essa categorização de espaço, se apropriando também da leitura de Harvey e das dimensões do espaço como absoluto, relativo e relacional.

Esse aporte teórico é de extrema relevância quando se pensamos o Brasil de hoje, país do capital periférico, categorizado como dependente e em processo forte de financeirização em algumas escalas, como nos mostra inicialmente (BOTELHO, 2005)



e após a crise do subprime americano se aproxima ainda mais dos grandes centros econômicos (FIX,2011).

É com esse arcabouço teórico que temos as análises aqui postas, ao entender o espaço urbano como plural e trazendo os agentes e suas relações, vimos inicialmente como o Poder Público, se utiliza do seu papel enquanto ordenador da política urbana para se apropriar de facilitadores para um determinado agente, aqui posto como os incorporadores, proprietários de terras e representantes do mercado imobiliário. Enquanto pouco age e pouco investe nos mais necessitados e maior parte da população.

Entendemos que a lógica imobiliária é forte e atuante, que ela exige articulações e modificações rápidas, para fortificar o lucro e aumentar o padrão do capitalismo de acumulação, tão presente em nossas vidas hoje.

A partir das classificações dos eixos terciários e dos grandes centros de verticalização postos por PEQUENO em 2015. Vemos como as políticas urbanas atuam em fortalecer esses eixos e centros, potencializando capital e investimentos, em áreas já historicamente assistidas e que com isso formam Fortaleza cada vez mais como metrópole desigual, da qual já obtêm esse título há décadas.

Nessa leitura vemos com a flexibilização para o lucro é um instrumento inserido na gestão e na legalidade como forma de fomentar o capital financeiro e que nesse cenário parte dos instrumentos urbanísticos são utilizados ao inserir uma leitura específica a eles, desvinculando-se de algumas características como a justiça socioespacial e o direito à cidade, e focalizando em discussões tributárias e fomentadoras de lucro, algo completamente descabido e inserido nas justificativas de acumulação.

É dentro dessa perspectiva que os movimentos de resistência e de fortalecimento das bases que os menos abastados e menos assistidos buscam através da justiça espacial e do direito à cidade (CARLOS, 2017) alcançar que a cidade real e fora dos padrões legais e formais possam ser postas a frente da atenção governamental, principalmente em relação ao município, principal formador das discussões intraurbanas e do planejamento urbano.



REFERÊNCIAS

- AALBERTS, Manuel. The potential for financialization. **Dialogues in Human Geography**. v. 5 n. 2, pp. 214-219. <https://doi.org/10.1177/2043820615588158>
- ACCIOLY, Vera Mamede. **Planejamento, Planos Diretores e Expansão Urbana: Fortaleza 1960-1992**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. UFBA. Salvador. 2008.
- BOTELHO, Adriano. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: Uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo**. Tese (Doutorado em Geografia Humana) Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana da USP. São Paulo. 2005.
- BRAGA, R. M. O ESPAÇO GEOGRÁFICO: UM ESFORÇO DE DEFINIÇÃO. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, [S. l.], v. 11, n. 2, p. 65-72, 2007. DOI: 10.11606/issn.2179-0892.geousp.2007.74066. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74066>. Acesso em: 05 ago. 2021.
- BRETTAS, Tatiana. **Capitalismo Dependente, Neoliberalismo e Financeirização das Políticas Sociais no Brasil**. Rio de Janeiro. Consequência. 2020.
- CAPASSO, Marcelo Mota. PEQUENO, Luis Renato. A Falência Seletiva do Plano Diretor de Fortaleza. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 23, n. 51, pp. 763-786, maio/ago 2021.
<http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2021-5114>
- CARLOS, A. F. A. **Espaço-tempo na metrópole: a fragmenta o da vida cotidiana**. São Paulo: Editora Contexto, 2001.
- CARLOS, A. F. A. **A Condi o Espacial**. Editora Contexto. São Paulo. 2011a
- CARLOS, A. F. A. Da “Organiza o”   “Produ o” do Espaço no Movimento do Pensamento Geográfico. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A Produ o do Espaço Urbano: Agentes e Processos, Escalas e Desafios**. Editora Contexto. São Paulo. 2011b.
- CARLOS, A. F. A. A Priva o do Urbano e o Direito   Cidade em Henri Lefebvre. In: CARLOS, A. F. A.; ALVES, G.; PADUA, R. F. (Org.) **Justiça Espacial e o Direito   Cidade**. Editora Contexto. São Paulo. 2017.
- CARVALHO, P.; HOLANDA, B.; PEQUENO, R. Adeus ao método: primazia do projeto sobre os processos de planejamento em Fortaleza. In: **XVIII ENANPEGE**, São Paulo, 2019.



- CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo. Ática. 1989.
- _____. Sobre Agentes Sociais, Escalas e Produção do Espaço: Um Texto para Discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A Produção do Espaço Urbano: Agentes e Processos, Escalas e Desafios**. São Paulo. Editora Contexto. 2011.
- COSTA, Maria Clélia Lustosa; AMORA, Zenilde Baima. Fortaleza na Rede Urbana Brasileira: De Cidade à Metrópole. In: COSTA, M. C. L.; PEQUENO, L. R. B. (Ed.). **Fortaleza: Transformações na Ordem Urbana**. 1º Ed. Rio de Janeiro. Letra Capital. Observatório das Metrópoles. 2015.
- FORTALEZA. **EBOOK - Programa Fortaleza Competitiva**. Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Fortaleza. 2017.
- FIX, Mariana. **Financeirização e Transformações Recentes no Circuito Imobiliário no Brasil**. 288 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico). Instituto de Economia. Universidade Estadual de Campinas. Campinas. 2011.
- GÓIS, Rodolfo Anderson Damasceno. **Planejamento e participação: o caso da LUOS 2016 e do Fortaleza 2040**. 262 f. Tese (Doutorado em Geografia). Departamento de Geografia. Universidade Federal do Ceará. Fortaleza. 2018.
- HARVEY, D. O Espaço Como Palavra-Chave. *GEOgraphia*, 14(28), 8-39. 2013 doi: <https://doi.org/10.22409/GEOgraphia2012.v14i28.a13641>
- HOLANDA, B.; ROSA, S. V. 16 Anos de Operações urbanas em Fortaleza: um olhar a partir das diferentes gestões e da flexibilização urbana. In: **XVII ENANPUR**, São Paulo, 2017.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Regiões de Influência das Cidades 2018**. IBGE - Coordenação de Geografia. Rio de Janeiro. 2020.
- KLINK, Jeroen; SOUZA, Marcos Barcellos de. Financeirização: Conceitos, Experiências e Relevância para o Planejamento Urbano Brasileiro. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 19, n. 39, pp. 379-406, maio/ago 2017 <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3902>
- LEFEBVRE, Henri. **A Revolução Urbana**. Editora UFMG. Belo Horizonte 2008 [1970].
- LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. Centauro. São Paulo. 2015 [2001].
- MADEIRO, Antonia Cleide da Silva. **O Direito à Cidade e a Geografia da Participação Popular em Fortaleza/CE (2005 a 2012)**. Dissertação (Mestrado em



Geografia). Programa de Pos-Graduação em Geografia. Universidade Estadual do Ceará. Fortaleza. 2017.

QUEIROZ, Alexandre Pereira. **A Urbanização Vai À Praia: Vilegiatura Marítima e Metrópole no Nordeste do Brasil.** Fortaleza. Edições UFC, 2014.

ROSA, Sara Vieira. PEQUENO, Luis Renato. NASSIF, Thaís. LAGE, Maurício. LIMA, Pedro. Regulação Para Desregulamentação: Novos e Velhos Instrumentos Urbanísticos. In: ROLNIK, Raquel *et. al.* (Org.). **Cidade, Estado, Capital: Reestruturação Urbana e Resistências em Belo Horizonte, Fortaleza e São Paulo.** São Paulo. FAUUSP. 2018.

ROLNIK, Raquel *et. al.* (Org.). **Cidade, Estado, Capital: Reestruturação Urbana e Resistências em Belo Horizonte, Fortaleza e São Paulo.** São Paulo. FAUUSP. 2018.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Incorporação da Metrópole: Centralização do Capital Imobiliário e Nova Produção de Espaço em Fortaleza.** Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo. São Paulo. 2012.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a Cidade: Uma Introdução Crítica ao Planejamento e À Gestão Urbana.** 3º Ed. Rio de Janeiro. Bertrand Brasil. 2004.

SOUZA, Maria Salete de. Ceará: Bases de Fixação do Povoamento e Crescimento das Cidades. In: SILVA, J. B.; DANTAS, E.; CAVALCANTE, T. (Org.). **Ceará: um novo olhar geográfico.** Fortaleza: Demócrito Rocha. 2007.