

CENTRO DE FORTALEZA: reabilitação urbana para quem?

Prof. Dr. Maria Cleide Carlos Bernal
Universidade Federal do Ceará
cleidebernal@uol.com.br

RESUMO

O presente estudo foi realizado no primeiro semestre de 2004 e tem por objetivo avaliar a situação dos imóveis e dos negócios no Centro Histórico de Fortaleza, tendo em vista os projetos da atual gestão municipal, visando a requalificação da área central e a reabilitação dos imóveis vagos com a reestruturação interna e mudanças de usos para aumentar a oferta de moradias. O estudo mostrou que existe um dinamismo real dos negócios do Centro, porém em processo de declínio e que os imóveis estão relativamente deteriorados, exigindo uma readequação no sentido de favorecer as classes médias e populares, assim como de proteção do patrimônio histórico daquela área.

Palavras chave: centro, reabilitação, patrimônio histórico.

RÉSUMÉ

The present study was done in the first semester of 2004 and aims to evaluate the current conditions of realty and businesses located in Fortaleza, Ceará, Brazil Historical Downtown, with respect to the current projects of the municipal government, that aim at re-qualifying the downtown area and to rehabilitate vacant buildings through internal reconstruction and usage alternatives, in order to increase the supply of dwellings in that area. The analysis has shown that there exists a real downtown business dynamism, however, undergoing a declining process, and that a large part of the existing buldings are relatively deteriorated, what implies the need for reconstruction, so as to favor popular and medium classes groups, as well as, to supprt maintenance and protection of the existing historical patrimony in that area.

Key words:s: Historical Downtown, rehabilitate, historical patrimony.

Introdução

A metrópole de Fortaleza, como outras grandes cidades que se abriram para a economia mundial na corrida pela competitividade, vem sofrendo um processo de empobrecimento e de crescentes desigualdades que se apresentam mais concentradas no Centro histórico, com o surgimento de novas e mais dinâmicas espacialidades que mostram mais *glamour* e mais riqueza. Além disto, as políticas públicas municipais têm se escasseado nestes últimos anos no atendimento das carências da população que coloca a cidade entre as que mais crescem no Brasil.

Nestes últimos anos tem havido uma preocupação de segmentos sociais importantes, como a classe empresarial de comerciante e os trabalhadores que trabalham no Centro, além de organizações sociais que atuam naquela área, com a reabilitação da área central, em busca de soluções que tornem os negócios mais dinâmicos e que possam trazer de volta setores produtivos e consumidores da classe média alta que se afastou da área central, especialmente nos últimos dez anos. Esta preocupação foi levada aos gestores municipais que, diante das pressões, vem apresentando uma série de projetos voltados para a organização espacial da cidade (Metrofor, transportes coletivos, renovação de praças, adequação das leis do PLANEFOR ao Estatuto da Cidade e outros mais. Entretanto, o mais importante destes projetos é certamente aquele que visa a requalificação do Centro, com intervenções urbanísticas para dinamizar o Centro e faze-lo atrativo para os turistas e consumidores de alta renda.

A questão que se coloca no momento em que estas preocupações ainda estão nos projetos é que um grande aporte de recursos serão destinados para obras, através de parcerias público-privadas, para que segmentos da população? Serão os moradores remanescentes do Centro ou o setor empresarial ligado ao comércio e ao turismo os grandes alvos das mudanças?

Origens do Esvaziamento do Centro

Desde os anos 70 que a modernização e a expansão da indústria nordestina sob os auspícios da SUDENE/FINOR, no bojo da política de desenvolvimento regional contribuiu para o crescimento de Fortaleza e para a complexidade de sua estrutura urbana. A população mais rica da cidade antes morava em Jacarecanga, próximo das primeiras indústrias que se localizavam no eixo viário da Avenida Francisco Sá, e também no Centro Expandida que incluía a Aldeota antiga até a Rua João Cordeiro. A criação do I Distrito Industrial localizado em Maracanaú deslocou a grande maioria das indústrias para aquele município. Este fenômeno provocou também o deslocamento das famílias de industriais e comerciantes para o Bairro Aldeota.

O deslocamento do comércio e dos serviços para a Aldeota já vinha sendo observado em anos anteriores, porém só a partir dos anos 70 o bairro se afirma como centralidade capaz a atrair estas atividades em busca do alto poder aquisitivo da população residente. O Centro Histórico começa a perder atividades importantes geradoras de renda, perdendo também um contingente populacional substancial.

Nos anos 90 a complexidade da economia globalizada e os impactos da abertura comercial no Brasil vão trazer elementos novos para a urbanização de Fortaleza. Instalam-se na cidade equipamentos hoteleiros modernos e de grande porte, como atividades geradoras de emprego e renda. Fortaleza assume o lugar de importante pólo turístico receptor do Nordeste, atraindo cerca de 15% dos visitantes que desembarcam anualmente no Nordeste. Estes novos equipamentos vão se instalar na orla marítima, preferencialmente no bairro de Meireles e na Aldeota, que se fortalecem enquanto nova centralidade. O surgimento dos *shoppings centers* na Aldeota e Cocó, início da zona sudeste (Iguatemi) vão fortalecer o comércio especializado e voltado para uma clientela mais rica e enfraquecer o comércio de ruas. O comércio do Centro sofre o esvaziamento com a febre de *shoppings centers* na Aldeota e no Cocó.

Estes novos equipamentos urbanos vão se localizar em áreas fora do Centro, seguindo a tendência pós-moderna de embelezamento da cidade para atrair capitais e turistas. Esta tendência está associada à financeirização da economia, articulada ao capital imobiliário, e à ausência do planejamento como instrumento de diretriz do Estado, que gera as chamadas cidades competitivas ou cidades vitrine.

A ausência do planejamento provoca o desequilíbrio e a fragmentação do espaço urbano, deixando a expansão da cidade em poder do capital incorporador, que cria, através de equipamentos urbanos o *glamour* e o espetáculo para atrair os turistas e o capital. Assim, vão embelezar a cidade do Leste e do Sudeste, provocando especulação em áreas mais ricas e agravando o esvaziamento das áreas centrais. Afirma Santos (1993:111) que o próprio poder público estimula a especulação e fomenta a produção de espaços vazios dentro das cidades, por ser incapaz de resolver o problema da habitação, empurra a maioria da população para as periferias, empobrecendo ainda mais os pobres, forçados a pagar caro pelos precários transportes coletivos e a comprar caro bens de consumo e serviços essenciais.

A elevada especulação pelo solo urbano na Aldeota e nos bairros da Zona Leste tem contribuído para o esgotamento dos lotes disponíveis desde o final dos anos 90. A figura 1 sugere que a Regional II, que congrega o Centro e os bairros da zona Leste que o crescimento da área edificada em imóveis comerciais e de serviços decrescem acentuadamente desde 1997 e a área edificada com imóveis residenciais começa a cair desde 1999.

Situação dos imóveis do Centro

Os dados sobre imóveis novos indicam a ausência no Centro de novos empreendimentos imobiliários. Entretanto, existe hoje uma verticalização crescente em alguns bairros no entorno do Centro, pela construção de prédios de apartamentos residenciais destinados à população que trabalha na área central. Com a tendência de aumento dos custos de transporte observado nos últimos anos tem-se verificado um crescimento da oferta de habitações novas em prédios de apartamentos nesses bairros, que tem sido

assimilada pela demanda.

No Centro Histórico há uma tendência de declínio na função moradia, com a redução das residências de 8.232 domicílios para 7.020 entre 1991 e 2000, que corresponde a uma taxa negativa de crescimento de 14,7% no período. Entretanto, os domicílios próprios que representavam 42,8% do total em 1991, cresceram para 50,5% em 2000, mantendo-se praticamente na mesma quantidade em termos absolutos. Enquanto isto, os domicílios alugados reduziram de 52% para 44% no mesmo período como reflexo da diminuição na quantidade de imóveis alugados.

Evolução da Área Edificada

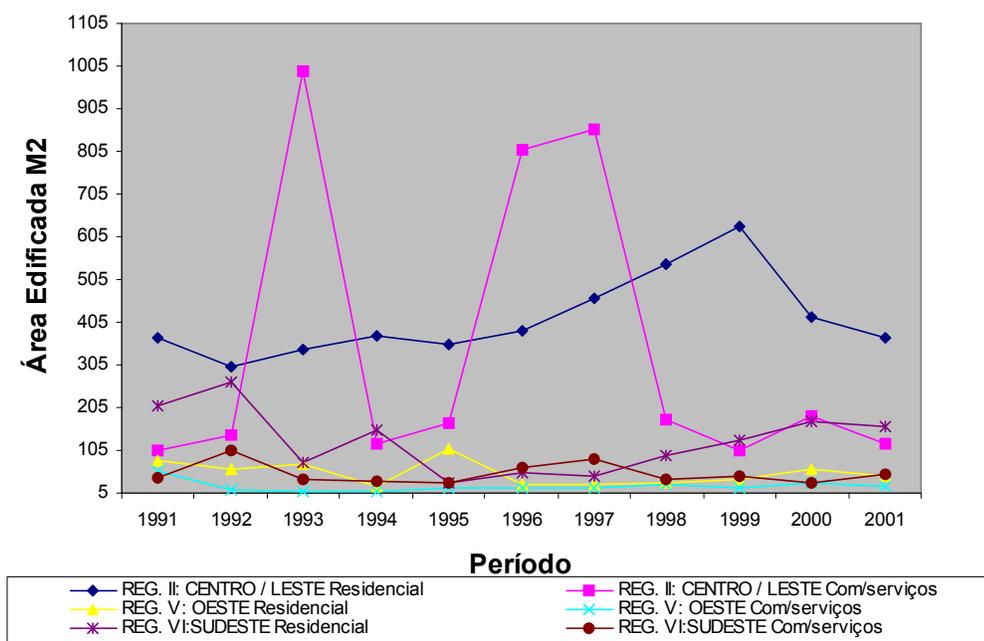


Figura 1- Evolução da área edificada (1991-2001)

Atualmente, no Centro Histórico é relativamente pequena a quantidade de imóveis destinados à habitação, onde muitos casarões foram desmoronados e transformados em pátios de estacionamento para veículos, funcionando de forma legalmente irregular. Existem cerca de 160 estacionamentos no Centro, sendo a sua grande maioria precários e com funcionamento irregular.

Pesquisa realizada pelo SINDUSCON-CE em 2001 sugere que a preferência de grande parte dos entrevistados está nos Bairros Aldeota (20,7%), Fátima (9,6%), Parquelândia (7,5%), Cidade dos Funcionários (6,0%) e Montese (6,0). A pesquisa revela ainda que os Bairros Aldeota, Fátima e Parquelândia que estão no entorno do Centro, aparecem também entre as segundas e terceiras preferências dos potenciais compradores de imóveis, com pontuações relativamente elevadas. Por outro lado, a rejeição de grande parte dos entrevistados está nos Bairros Pirambu (18,3%), Aldeota (8,1%) e Centro (6,5%).

Estado de Conservação dos Imóveis

No Centro de Fortaleza existem atualmente 6.128 casas, 4.171 apartamentos, 4.694 lojas/sobrelojas, 5.397 salas/conjunto de salas, 50 estacionamentos cobertos, 346 galpões, 24 casebres, 208 imóveis de arquitetura especial e 66 imóveis em subsolo, conforme os dados fornecidos pela Prefeitura de Fortaleza.

A função residencial no Centro ainda é relevante, tendo em vista que 8.747 imóveis são residenciais, contra 11.947 utilizados nas atividades de comércio e serviço (inclusive bancos).

Os imóveis da área central se encontram, em geral, com estado de conservação regular, apesar dos imóveis residenciais apresentarem uma situação de maior precariedade. No caso das casas residenciais, cerca de 52% têm situação regular de conservação, 46% tem situação boa e apenas 2% apresentam condição precária; enquanto isto os apartamentos residenciais em geral apresentam situação boa, isto é, 88% dos imóveis nesta classificação

No caso dos imóveis de uso comercial, a maior parte deles se encontra em bom estado de conservação, Cerca de 52% das casas, 78% dos apartamentos, 76% das lojas e sobrelojas e 87% das salas e conjuntos de sala apresentam estado bom de conservação. Caso semelhante ocorre com respeito aos imóveis de uso em atividades de serviços: cerca de 63% das casas, 71% das lojas e sobrelojas e 92% das salas e conjunto de salas estão em bom estado de conservação. Dos 78 imóveis que se encontram fechados, apenas 8 unidades são casas, sendo que 5 delas estão em bom estado de conservação; 12 deles são lojas/sobrelojas, sendo 7 em bom estado e 52 imóveis são salas/conjunto de salas, sendo 43 (83%) bem conservadas.

Com relação aos imóveis de usos variados no Centro (agricultura, comunicação, esporte, lazer, hotelaria, industrial, institucional, instrução, religioso, saúde, transporte e outros) o estado de conservação dos mesmos é bom. Os dados atestam que a quantidade mais significativa de imóveis no Centro, depois da atividade comercial e de serviços são os que abrigam as atividades de saúde (88 imóveis), instrução (65 imóveis), institucional (35 imóveis), religioso (32 imóveis), industrial (22 imóveis) e hotelaria (20 imóveis).

A função residencial no Centro é sem dúvida a mais precária de todas, existindo 33 lojas, 304 salas, 2 estacionamentos cobertos, 24 barracos e 66 imóveis em subsolo sendo utilizados como domicílios, como atestam os dados da Secretaria de Finanças. Certamente boa parte destas moradias são ocupações irregulares em prédios vazios que ficaram abandonados com a transferência do comércio e dos serviços destinados às classes média e alta para a Aldeota.

Esta constatação aponta para a necessidade de reaproveitamento destes prédios vazios com readequação dos seus espaços internos para serem reutilizados como imóveis residenciais, na alternativa de reabilitação da área central e de atração da população dos bairros vizinhos para morar no Centro Histórico.

No caso dos imóveis comerciais, a necessidade de mudanças nos espaços internos é menor, devendo-se observar principalmente a mudança das fachadas das lojas para as eventuais novas funções que o comércio central virá a ter com a junção de lotes, tendo em vista a exígua área de frente dos lotes comerciais na área central da cidade.

Na especificação dos tipos de imóveis pode-se observar que os apartamentos, inclusive os de cobertura, as lojas, sobrelojas, conjuntos de salas e imóveis com arquitetura especial apresentam valor médio por metro quadrado superior à média (129 reais/m²) e ao valor médio dos outros tipos de imóveis.

As casas do Centro são os imóveis mais desvalorizados, apresentando valor médio de 85 reais/m², que pode ser explicado pelo elevado nível de deterioração, tendo em vista que as casas são os imóveis mais antigos em toda a área central de Fortaleza e pouca atenção tem sido dada à manutenção do patrimônio histórico da cidade. São os apartamentos de cobertura do Centro que apresentam maior valor da área média edificada, situando-se em 267,15 reais o metro quadrado, superior ao valor médio do metro quadrado no bairro Meireles.

Considerando os imóveis comerciais de aluguel, informações de corretores indicam que a demanda está aquecida, superando a oferta, em função do início das obras do Parque da Cidade. Os pontos comerciais com placas de aluguel permanecem em torno de uma a duas semanas como prazo médio de oferta dos imóveis. As perspectivas futuras do comércio varejista com a inauguração do metrô e os altos custos operacionais nas lojas dos *shopping centers* são outros motivos para o aquecimento da demanda de imóveis comerciais no Centro.

Em síntese, os imóveis do Centro, em geral têm uma boa valorização, à exceção das casas, podendo-

se adotar uma política de readequação das salas, conjunto de salas e sobrelojas nos edifícios vagos, direcionando-os para a habitação, observando o padrão habitacional, tendo em vista que apenas 22% dos responsáveis pelo domicílio no Centro tinham rendimento mensal superior a 10 salários mínimos e a renda média mensal dos chefes de família no bairro era pouco mais de 8 salários mínimos em 2000, que correspondia a R\$1.306,00 naquele ano. E cerca de 39% dos chefes de família tinham renda mensal de até dois salários mínimos em 2000, configurando-se uma situação de pobreza de grande realce.

Tendências dos Negócios na Área Central

Apesar da crise que vive o Centro de Fortaleza, em 1998, segundo a Secretaria da Fazenda do Estado (SEFAZ), a arrecadação de ICMS no Centro representou 7% do total do Estado, enquanto toda a Capital respondeu por 63% e a Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) por 77% da arrecadação estadual. Já em 2002, a participação do Centro na economia estadual declinou de 7% para 6% em termos de ICMS.

Já a distribuição de renda no Centro é bem mais equitativa do que no restante do Município, assim como no restante do Estado. Ao mesmo tempo, há na área central uma parcela significativa dos chefes de domicílios com renda mais elevada e crescente em relação ao Município, à RMF e ao Estado, que pode ser visualizado através da estratificação dos rendimentos domiciliares (Quadro 1).

Quadro 1 - Distribuição da renda dos chefes de domicílios no centro, Fortaleza, RMF e estado (1991/2000)

PERÍODO	TERRITÓRIO	FAIXA SALARIAL (SM)					
		<1	1 a 2	2 a 5	5 a 10	10 a 20	>20
1991	Centro	18,6%	19,0%	30,5%	18,8%	9,5%	3,6%
	Fortaleza	39,0%	23,0%	19,9%	9,8%	5,4%	2,9%
	RMF	43,7%	23,9%	18,2%	7,9%	4,2%	2,1%
	Ceará	62,7%	18,8%	11,2%	4,3%	2,0%	1,0%
2000	Centro	15,7%	13,5%	25,4%	23,7%	15,1%	6,6%
	Fortaleza	32,8%	22,9%	21,1%	11,7%	7,0%	4,5%
	RMF	38,0%	23,6%	19,9%	9,7%	5,4%	3,4%
	Ceará	57,0%	19,4%	13,1%	5,9%	2,9%	1,7%

FONTE: IBGE

Em 2000, por exemplo, havia um total de 45% dos chefes de domicílio na classe de mais de 5 (cinco) salários mínimos mensais, enquanto em 1991 este percentual era de apenas 32%, bem diferente do restante do Município, da RMF e do próprio Estado, que apresentam elevados percentuais de chefes de família com rendimentos inferiores a 2 salários mínimos mensais.

Sob o aspecto dos imóveis comerciais, uma pesquisa recente (CHAVES *et al*, 2003) constatou que o crescimento da quantidade de salas ofertadas para serviços prestados ao estrato de renda mais alta da população foi de, aproximadamente, 200%, nos dois bairros, passando de 1.497 para 4.497, conforme o Quadro N° 02 abaixo. Em 1990 a oferta de salas era pequena no bairro Aldeota e a ocupação de salas no Centro estava muito próxima de 100% do total ofertado. Já em 2002 a oferta de salas na Aldeota chegou a 3.000 unidades, que representa 67% do total da oferta, enquanto o número de salas no Centro permaneceu a mesma, representando 33% das salas ofertadas neste ano, em função da transferência do comércio e dos serviços prestados, especialmente para a população de maior poder aquisitivo para a Aldeota. No balanço total da ocupação das salas comerciais a Aldeota mantém 51% das suas salas ocupadas, enquanto o Centro mantém apenas 29% ocupadas contra 71% ociosas.

Quadro 2 - Oferta e ocupação de salas do Centro e Aldeota – 1990 - 2002

BAIRROS	1990			2002		
	oferta de salas	ocupação	% da ocupação	oferta de salas	ocupação	% da ocupação
Centro	1.497	1.497	100%	1.497	765	51%
Aldeota	0	0	0%	3.000	1.832	61%
Total	1.497	1.497	100%	4.497	2.597	58%

Fonte: Clube de Diretores Lojistas de Fortaleza.

Elaboração: Chaves, A. F. et all.

Apesar da tendência de queda dos negócios no Centro, os projetos de requalificação em fase de discussão destinados à área têm ganho importância, motivando um movimento crescente de procura por imóveis. Informações de corretores indicam que a demanda por aluguéis hoje está aquecida, superando a oferta, em função do início das obras do Parque da Cidade. Os pontos comerciais com placas de aluguel permanecem em torno de uma semana como prazo médio de oferta dos imóveis. Embora se perceba que isto acontece no quadrilátero central. Conforme a fonte, a procura por imóveis comerciais (lojas e salas) está em alta desde o início do ano de 2003, por três motivos:

- As obras do Parque da Cidade revelam perspectivas de atração da população para a área central e retorno dos consumidores das classes alta e média;
- As obras do METROFOR, já avançadas no Centro atraem uma grande parcela de comerciantes para se estabelecerem no entorno das estações, tradição já consagrada nas grandes cidades onde existe o metrô como transporte de massa; e;
- O custo de instalação e manutenção de lojas é extremamente baixo em relação aos custos dos *shoppings centers* instalados em outros bairros da cidade, permitindo um rebaixamento dos preços das mercadorias.

As obras do METROFOR e o seu funcionamento, previsto para 2007, provocarão grandes mudanças no Centro da cidade, onde as Praças José de Alencar e Lagoinha, em breve Parque da Cidade, comporão um núcleo que sofrerá maior impacto, pela importância da estação central que está sendo construída no local, esperando-se um aumento considerável no fluxo de pessoas que circulam na área. Assim, espera-se o aquecimento do comércio varejista nesta área e, conseqüentemente, um crescimento da demanda por imóveis comerciais.

Com respeito ao custo de instalação de novos negócios, no caso dos *shoppings centers*, o aluguel dos pontos comerciais é acrescido de um percentual de 13% do aluguel como fundo de promoção, mais o condomínio, que varia de acordo com os tipos de estabelecimentos. Isto significa que uma loja com uma média de 25 metros quadrados no Centro paga um aluguel em torno de 700 reais nas ruas onde existem calçadas no quadrilátero formado pelas Ruas Barão do Rio Branco, Senador Pompeu, Liberato Barroso e Guilherme Rocha, enquanto nos *shoppings centers* uma loja com as mesmas dimensões pode chegar até 12.000 reais os custos de operação. Nas outras áreas do Centro o custo do aluguel é mais baixo ainda, dependendo da área bruta locável (ABL), que custa em média 35 reais por metro quadrado. A ABL do Iguatemi, por exemplo, varia de 2.500 reais a 3.000 reais por metro quadrado, encarecendo bastante os custos de operação. Além disto, a “luva” no Centro é também mais baixa do que nos *shopping centers*, que é um grande dispêndio no momento da instalação do negócio.

A análise de custo/benefício, entretanto, só pode ser completada com a garantia de que estes negócios potenciais tenham retorno financeiro garantido, com a volta para o Centro dos compradores de bens e serviços das classes mais altas.

Reabilitação do Centro e a Função da Habitação

As teorias modernas sobre uso do solo urbano admitem que na medida em que a cidade vai crescendo, centros secundários de serviços vão surgindo em bairros que formam novos focos de valorização do espaço urbano. Desta forma, o centro urbano implicaria necessariamente uma reestruturação do uso das áreas já ocupadas. Esta expansão esbarra nos bairros residenciais elitizados que o circundam, determinando o deslocamento de seus habitantes para novas áreas residenciais exclusivas criadas pelos promotores imobiliários. Assim, o anel residencial que circunda o centro principal se desvaloriza e passa a ser ocupado por serviços inferiores: hotéis de segunda classe e pensões, zonas de prostituição e cortiços, no momento mais avançado de decadência (SINGER, 1978:29-30).

Nestas condições é mais lucrativo para o capital imobiliário criar as condições para que a oferta de serviços sejam instaladas na nova área de expansão, surgindo assim um centro novo. Constatou SINGER (Op.cit:31) que nas áreas deterioradas a forma de ocupação mais freqüente é o cortiço, formado pela subdivisão de antigas mansões em numerosos cubículos que são alugados a imigrantes recentes, sem raízes com a cidade, cuja capacidade de pagamento é muito limitada. Isto acontece pelo fato das edificações abandonadas pelos moradores ricos e pelas empresas não serem reaproveitadas por grupos de menor renda, em geral, carentes de moradias adequadas e de serviços. Fato notório é que o funcionamento do mercado imobiliário não facilita este aproveitamento, pois a lucratividade é quase sempre incerta.

Nesta perspectiva, um projeto de renovação urbana que leve em conta o reaproveitamento racional do ambiente construído direcionado para uma demanda intermediária corre alguns riscos se a parceria público-privada não for bem explicitada e negociada em termos de compromissos formais. Os capitais privados terão pouco interesse neste tipo de investimento, pelo tamanho da escala que tais empreendimentos requerem, que implica em ter que tratar com grande número de proprietários, além da soma de recursos envolvidos. Isto é relevante pois existem riscos mercadológicos quanto ao investimento que não garante de antemão uma demanda solvável para os imóveis renovados.

Para MARICATO (2002:137) a requalificação dos centros históricos são uma oportunidade para ampliar o acesso à moradia ao trabalhador que não tem acesso ao mercado formal de imóveis. No entanto, a regulação entre salário e preço da moradia é uma questão social, política e econômica. Os programas habitacionais em áreas centrais exigem linhas específicas de financiamentos, assim como legislação urbanística também específica. O governo municipal tem pouca influência na regulação do financiamento imobiliário, mas tem muita importância na regulação fundiária e imobiliária urbana. Outra questão apontada seria que a revitalização de velhos centros urbanos exige a defesa do pequeno negócio como estratégia para a manutenção de empregos e do patrimônio histórico. (Op.cit:140-141).

Considerando as questões acima, ao se pensar em um projeto de reabilitação do Centro de Fortaleza devem ser considerados quatro fatores, para o êxito da proposta:

- A potencialização da infra-estrutura e do ambiente construído para atender a função social da moradia;
- A tendência atual dos negócios, já aceita pela sociedade e, principalmente pelos jovens, de dar preferência à localização nos *shoppings centers* por questões de segurança pessoal;
- A atração da população e de empreendedores para o Centro passa por incentivos econômicos, como por exemplo, a redução do IPTU;
- A âncora econômica não é suficiente para atrair a população de alta e média renda ao Centro, as experiências exitosas mostram que a âncora cultural é fundamental, inclusive para atrair o turismo, que pressupõe ações no sentido da valorização dos sítios históricos.

Considerações Finais

Tem em vista as tendências mais recentes da reestruturação das cidades que passam por processos de inserção na globalização financeira, a cidade de Fortaleza segue os mesmos passos, gerando focos localizados de riqueza e outros muito maiores de pobreza, que em geral atingem os centros históricos.

As conclusões mais gerais deste estudo apontam para um desequilíbrio na função da moradia e da ocupação dos imóveis na área central de Fortaleza, especialmente com respeito às salas comerciais, muitas delas tendo se transformado em residências precárias, nos anos 90, com a transferência dos bancos e do comércio/serviços destinados às classes médias e alta para a Aldeota. Este vazio vai sendo preenchido de forma irregular, tanto nas casas antigas que foram transformados em estacionamentos, como nos edifícios de escritórios que ficaram ociosos, dando lugar à ocupação com a função residencial de segmentos da classe mais baixa da população.

O estudo aponta para a necessidade de mudança na função residencial, no sentido de readequar os espaços vagos dos edifícios de escritórios para apartamentos residenciais destinados às famílias das classes médias que trabalham no Centro e às famílias pobres que vivem no Centro sem as mínimas condições humanas. Outra alternativa é a reestruturar os edifícios vagos para outros usos como: cursos de preparação para vestibulares e concursos, colégios, escritórios de organizações populares - sindicatos, organizações não governamentais, organizações sociais, cooperativas, etc. No caso das classes médias de maior poder aquisitivo, que trabalham no Centro, os bairros do entorno do Centro oferecem residências nos edifícios de apartamentos com maior conforto e padrão estético moderno, com boas perspectivas de aceitação do mercado.

Do ponto de vista dos negócios, observou-se que o Centro apresenta um grande dinamismo nos negócios, embora a maior parte destes estejam voltados para as classes populares e médias que trabalham na área central. Os edifícios de escritórios que estão vagos são um grande patrimônio que devem ser reaproveitados e a infra-estrutura que dispõe o Centro é um espaço construído com enorme magnitude de recursos públicos que deve ser considerado pelos gestores municipais.

Bibliografia

COSTA, M. C. Lustosa. Urbanização da sociedade cearense. In: **O espaço no fim do século: a nova raridade**. São Paulo: Editora Contexto, 1999.

_____. **Cidade 2000: expansão urbana e segregação espacial em Fortaleza**. 1988. Dissertação de Mestrado – Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo.

BERNAL, M. Cleide. **A Emergência de Fortaleza como Metrópole Periférica: Segregação e Terciarização**. 2003. Tese de Doutorado – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

MARICATO, Hermínia. **Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana**. 2ª Edição, Petrópolis. Editora Vozes, 2001.

NOBRE, Eduardo A. C. Expansão terciária e novas centralidades nas cidades globais: o caso da marginal do Rio Pinheiros em São Paulo. In: **ANAIS ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR**, Rio de Janeiro, UFRJ/IPPUR, 2001. v. 1, p. 519-527.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo, Editora Hucitec, 1993.

SILVA, J. Borzacchiello. A cidade contemporânea no Ceará. In: SOUZA, S. (Org.). **Uma nova história do Ceará**. Fortaleza: Edições Demócrito Rocha, 2000.

SMOLKA, Martim. O capital incorporador e seus movimentos de valorização, **Cadernos IPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, v. 2, n. 1, p. 41-78, jan./abr. 1987.

SINGER, Paul. **Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista**. 1978.

Trabalho enviado em janeiro de 2005

Trabalho aceito em janeiro de 2006