



III SEMINÁRIO NACIONAL SOBRE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS - URBFAVELAS
Salvador - BA - Brasil

USO DE ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL COMO INSTRUMENTO DE ESTUDO PARA
GARANTIR O DIREITO À HABITAÇÃO: ESTUDO DE CASO DA VILA VICENTINA.

Alana Kelia Parente de Aguiar (Centro Universitário Christus) - alana.parente@hotmail.com
Graduanda em Arquitetura e Urbanismo

Gisela Arícia Medeiros Oliveira (Centro Universitário Christus) - gisela_aricia@hotmail.com
Graduanda em Arquitetura e Urbanismo



Uso de Zona Especial de Interesse Social como instrumento de estudo para garantir o direito à habitação: Estudo de caso da Vila Vicentina.

RESUMO: O trabalho em questão tem como finalidade discutir o processo de urbanização em Fortaleza e seus consequentes processos de segregação social e espacial, especulação imobiliária e gentrificação, que vem resultando em uma grande parcela da população sem moradia. Por meio da análise dos marcos legais e seus instrumentos que visam assegurar o direito à moradia digna, como o Estatuto da Cidade de 2001, o Plano Diretor Participativo de Fortaleza de 2009, a delimitação das ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) e a lei de regularização fundiária, estudou-se o caso da Vila Estância Vicentina, localizada no bairro Dionísio Torres. A área foi delimitada como ZEIS em 2009, no entanto em virtude de falta de sua regulamentação é alvo de pressão imobiliária, desde a década de 90, e em 2016 sofreu um processo de remoção forçada para venda da área pelo mercado imobiliário e que resultou na saída de alguns moradores e na insegurança dos remanescentes. Este trabalho aborda o processo de insurgência que nasceu desta tentativa de remoção e que teve como resultado temporário uma carta de tombamento municipal como alternativa para garantir a permanência das casas e seus moradores.

Palavras-chave: Segregação. Gentrificação. Mercado Imobiliário. Regularização Fundiária, ZEIS.

ST-4: A Nova Lei de Regularização Fundiária



1 INTRODUÇÃO

Com a abolição dos escravos, através da aprovação da Lei Áurea em 1888, surgiram os primeiros indícios de ocupações informais nas cidades, que se intensificaram a partir do século XX em virtude do êxodo rural, as pessoas em busca de uma melhor qualidade de vida e maior oferta de emprego migraram para cidades povoadas e sem ordem. Segundo Maricato (2003), essa migração deu início a uma série de problemas como aumento da moradia informal, violência, segregação, poluição dos recursos naturais, trânsitos caóticos, entre outros.

Com a revolução industrial ocorreu uma espécie de higienização nas áreas centrais da cidade, despejando grande parte dos cortiços e assentamentos informais para áreas mais distantes do centro da cidade, localizadas em áreas periféricas, áreas desvalorizadas, com infraestrutura precária e longe dos centros comerciais. As pessoas se deparavam com a realidade, que não condizia com o que era ofertado pelas grandes cidades em desenvolvimento.

Um dos maiores problemas referente à habitação no Brasil é a falta de moradia para a população de menor poder aquisitivo, gerando a utilização informal do solo, de forma descontrolada e sem planejamento, na qual moradias são construídas em áreas de risco, sem saneamento básico ou em propriedades privadas sem uso, de forma que as famílias não possuem a posse do terreno legalmente.

Na constituição federal de 1988 está inserida a política habitacional que determina o uso da propriedade urbana em benefício do interesse coletivo e do equilíbrio ambiental, sendo necessária a implementação dessa política devido ao aumento das ocupações informais, pois segundo o censo de 2010, 84,35% da população brasileira é urbana, havendo aumento de quase 4% do censo de 2000, e mais de 11 milhões de pessoas moram em favelas, dando-se por necessário a ferramenta de regularização fundiária (IBGE, 2010).

A elaboração de uma política habitacional e a regularização do Estatuto da Cidade proporcionou o direito habitacional para a população de baixa renda que mora de forma ilegal, por meio das novas emendas de regularização fundiária.



A pesquisa de origem qualitativa tem como objetivo geral investigar a situação da ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) Vila Vicentina e analisar o instrumento de tombamento, buscando encontrar soluções de intervenção que permitam a permanência da comunidade na área e atendam aos princípios do direito à moradia e à cidade. Tendo como objetivos específicos: Compreender os conceitos que envolvem a política habitacional, o direito à moradia e o direito à cidade, como conceitos de urbanização e segregação, gentrificação, segundo as teorias de Milton Santos (2013) e Ermínia Maricatto (2003); mercado imobiliário baseado na autora Beatriz Rufino (2016); insurgência por meio do texto insurgência, planejamento e a perspectiva de um urbanismo humano de Faranak Miraftab (2016); investigar a situação legal da ZEIS Vila Vicentina; Compreender a legislação urbana e ambiental do município de Fortaleza, segundo o Plano Diretor de 2009 e o Estatuto da Cidade; identificar os atores sociais envolvidos e suas relações com a área; realizar a leitura morfológica e social da área de estudo e entorno; delinear uma proposta conceitual de intervenção.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Urbanização e Segregação

Entre as décadas de 40 e 80 há um grande crescimento na urbanização no Brasil. Com a industrialização, a população brasileira mudou-se de forma acelerada do campo para cidade. De acordo com Santos a nação urbana, multiplicou-se sete vezes e meia. Isso aconteceu devido a cidade ter sido vista como um espaço de concentração, que oferecia oportunidade de trabalho, moradia, saúde, lazer e cultura. Todavia, a cidade não superou algumas características dos períodos coloniais e imperiais, marcadas pela concentração de terra, renda e poder, pelo exercício do coronelismo ou política de favor e pela aplicação arbitrária da lei. (SANTOS, 2013)

A salvação parecia estar nas cidades, onde o futuro já havia chegado. Então era só vir para elas e desfrutar de fantasias como emprego pleno, assistência social providenciada pelo Estado, lazer, novas oportunidades para os filhos. Não aconteceu nada disso, é claro, e, aos poucos, os sonhos viraram pesadelos (Santos, 1986, p. 2 apud MARICATO, 2003, p. 152)



Com o crescimento acelerado e desordenado no século XX, a cidade não conseguiu acompanhar tal desenvolvimento, progredindo com falta de planejamento urbano, o que resultou em moradias informais, insegurança, desigualdade social entre outros fatores.

No Brasil, os espaços residenciais se diferenciam sob o ponto de vista socioeconômico, ou seja, a variável de renda é que define esses espaços. Mas outros fatores como etnia influenciam fortemente, o que acaba gerando a segregação residencial. (CORREIA, 2011). Segundo Ana Fani em seu livro:

A segregação é a negação do urbano e da vida urbana. Seu fundamento é a existência da propriedade privada do solo urbano, que diferencia o acesso do cidadão a moradia, produzindo a fragmentação dos elementos da prática sócio-espacial urbana separando os lugares da vida, enquanto elementos autônomos: neste nível a existência da propriedade privada da terra realiza desigualdades que está na base do desenvolvimento da sociedade capitalista. (CARLOS, 2007 p. 112).

A segregação residencial é antiga no Brasil, que devido à pobreza e sua raça, parte da população era obrigado a morar em áreas mais afastadas, com menos infraestrutura, um local menos belo, menos salubre. Sendo na prática ou formalmente excluídos de alguns espaços da cidade, que eram "reservados" para os grupos dominantes da sociedade.

A exclusão social não é passível de mensuração, mas pode ser caracterizada por indicadores como a informalidade, a irregularidade, a ilegalidade, a pobreza, a baixa escolaridade, o oficioso, a raça, o sexo, a origem e, principalmente, a ausência da cidadania. "A carência material é a face externa da exclusão política" (Demo, 1993, p. 3 apud MARICATO, 2003, p. 153)

Hoje, a segregação afeta uma enorme parcela da população brasileira, em que os pobres são induzidos por seu baixo poder aquisitivo, a residir em áreas rejeitadas pelo mercado imobiliário.

Essa segregação é causada pela dissipação do trabalho assalariado, em que os territórios são separados por grupos sociais, como se cada império organizasse seu próprio espaço. A este movimento das classes sociais e funções dentro da cidade dar-se o nome de segregação espacial. (VILLAÇA, 1998 apud. VASCONSELOS, 2004)

Com isso, a cidade virou mercado, segundo Rodrigues, a terra urbana se tornou mercadoria desde 1850, e com o passar do tempo, a terra vai obtendo valor e quanto mais



escasso, mais caro. Existindo assim uma forte relação entre legislação, mercado restrito e exclusão social.

Soja destaca que o estado é responsável pela valorização imobiliária, por meio de legislação regulatória, revitalizando áreas degradadas, regularizando e definindo o uso do solo e áreas livres, assim acaba valorizando a região e impossibilitando a compra das áreas por pessoas de baixa renda, devido ao setor imobiliário. (SOJA, 1993 apud. ROCHA, 2011)

Lefebvre referência a transformação da cidade com a chegada da industrialização e relata que a partir da indústria que foi possível produzir sua própria produção, sendo evidente a desigualdade ao direito à cidade, com boas condições de transporte, moradia e com serviços públicos. (LEFEBVRE, 2006 apud. ROCHA, 2011)

2.2 Gentrificação

Além disso, a segregação residencial pode ser gerada através de um processo de gentrificação em um determinado local. A palavra gentrificação é conhecida como o processo de mudança imobiliária, nos perfis residenciais e padrões culturais, seja de um bairro, região ou cidade. Esse processo envolve obrigatoriamente a troca de um grupo por outro com maior poder aquisitivo em um espaço específico passa a ser visto como mais desenvolvido e qualificado que o outro. (MARTINS, 2014)

Esse termo surgiu em Londres nos anos 60, onde alguns nobres migraram para um bairro onde era ocupado predominantemente por trabalhadores (GLASS, 1964 apud. PEREIRA 2014). Esse processo de migração acabou disparando o preço imobiliário do bairro, que resultou na expulsão dos antigos moradores. Dessa forma esse processo pode ser conhecido como um processo de enobrecimento, aburguesamento ou elitização de uma região (SMITH, 1982 apud. PEREIRA 2014).

Desde 1964 quando o conceito foi aplicado e começaram a serem analisados os processos de sucessão residencial e a expulsão de grupos frágeis em bairros de Londres, o termo gentrificação foi ganhando espaço e sendo adotado por muitos pesquisadores como “um dos mais importantes vetores da reestruturação urbana contemporânea” (HAMNETT, 1991 apud. SIQUEIRA, 2014).



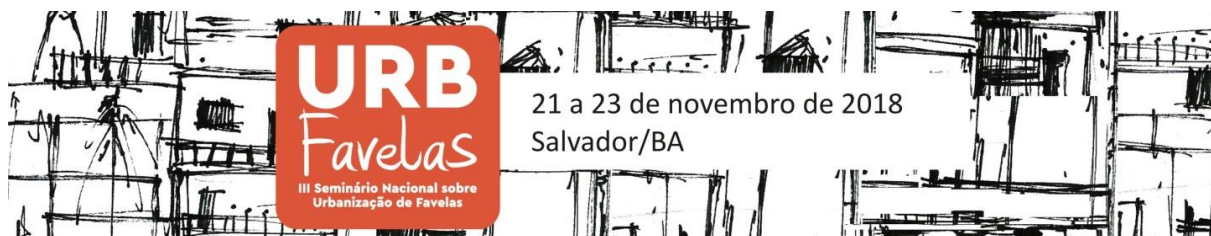
A utilização desse termo teve duas versões, uma versão positiva por volta de 1980, devido a melhorias realizadas em uma área abandonada, degradada ou revitalizações nas áreas centrais. E uma versão negativa de que a gentrificação causaria um urbanismo excludente, "expulsando" as classes menos favorecidas de capital das zonas centrais, realizando assim uma "higienização social". Sendo essa versão utilizada nos dias atuais. (MARTINS, 2014)

Segundo Rodrigues (1994), a questão fundiária teve início no Brasil em 1850, quando a primeira lei foi criada para estabelecer o direito total do proprietário sobre sua terra, porém em 1988 a Constituição Brasileira alterou este código, concedendo uma função social à propriedade privada, além de garantir o direito à moradia digna. Isso gerou conflitos não só no campo, mas também nas cidades, e provocou concorrência não por espaços para plantio e criação, mas sim por um local de moradia. Com isso, a especulação imobiliária é uma das maiores razões de conflitos fundiários.

Com o desenvolvimento das cidades, algumas áreas possuem melhores infraestruturas, consideradas áreas nobres da cidade, sendo normalmente os locais com maiores facilidades aos serviços, segurança e outros fatores. Essas áreas obtêm uma valorização rápida e os preços dos terrenos aumentam aceleradamente, sendo comum, que essa valorização ocorra depois da implantação dos serviços públicos como saneamento básico, pavimentação de ruas, iluminação e espaços de lazer. Dessa forma, o valor da habitação altera de acordo com a sua localização, e seus serviços oferecidos no entorno. (SOUZA, 2005)

2.3 Mercado Imobiliário

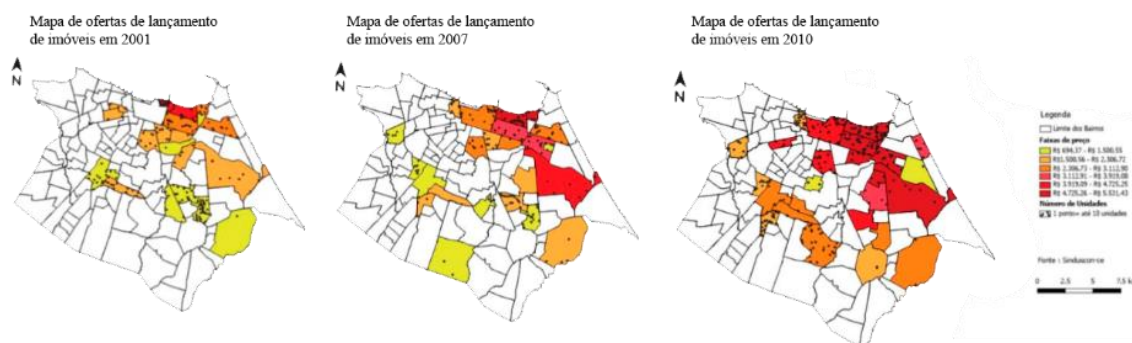
O mercado imobiliário de Fortaleza está em grande parte concentrado nas grandes construtoras, segundo o Sinduscon-ce. Em 2001, 175 empresas empregavam de forma direta os trabalhadores e 64% das construtoras possuíam apenas um empreendimento em período de construção, logo após 12% das construtoras detinham 58% total das ofertas existentes no mercado. (Rufino, 2016). Fazendo com que o poder do mercado imobiliário fique cada vez mais restrito. Segundo Rufino (2016), "O imóvel sempre foi o destino final dos lucros do comércio e da indústria".



No séc. XXI Fortaleza foi vista como destino para o investimento imobiliário (Figura 01) em que os agentes procuravam áreas com uma localização privilegiada, uma boa condição climática, vantagens no entorno, e os possíveis usos do terreno. O terreno é a condição essencial para cada novo ciclo produtivo, pois implica na valorização dessa mercadoria ao possuir uma relação entre a edificação e sua localização do terreno. Além disso, a importância da localização do terreno no processo de valorização do imóvel torna particularmente evidente os laços entre o desenvolvimento da produção imobiliária e a diferenciação do espaço. (Rufino, 2016)

Segundo Beatriz Rufino (2016), o comprador não compra apenas o volume do edifício, mas também a distância que liga o edifício aos outros lugares essenciais como os centros de comércio, lazer, cultura, trabalho e etc., o que determina se o lugar é mais ou menos desejado, mais ou menos valorizado.

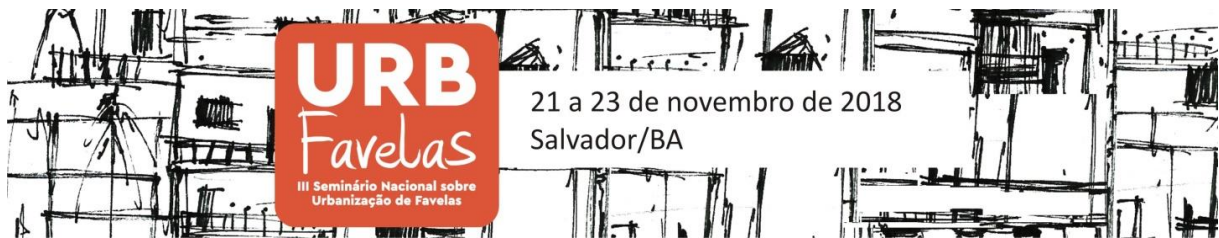
Figura 01: Lançamento de imóveis em Fortaleza em 2001, 2007 e 2010.



Fonte: Elaboração das autoras com base em Rufino (2016)

Esse processo de urbanização acelerada obriga os grupos mais vulneráveis a ocupar espaços inadequados, ocasionando assentamentos precários e informais, a maioria dessas áreas é frágil ambientalmente e carente de infraestrutura urbana. A legislação vem em defesa dessa população mais vulnerável e de menor poder aquisitivo, por meio de leis.

Todo cidadão tem o direito à moradia, educação, saúde e o poder público deve adequar as áreas que são ocupadas da cidade, proporcionando infraestrutura que inclui saneamento básico, coleta de lixo, transporte público, iluminação pública, sinalização e pavimentações das ruas. No entanto muitas pessoas morando em áreas de risco, sem infraestrutura básica, em



loteamentos clandestinos e de forma irregular, porém acaba sendo a única área que essa população possui acesso.

2.4 LEGISLAÇÃO

Em 2001 foi criado o Estatuto da Cidade (Lei nº10257/2001), onde foram estabelecidas algumas ferramentas para garantir a permanência das famílias de menor poder aquisitivo, dentre eles, como já foi dito anteriormente a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), cujo objetivo é garantir o direito à moradia para a população que vive de forma inadequada na cidade, ocupando áreas de risco, favelas e loteamentos clandestinos, etc. Sendo um instrumento urbanístico estabelecido para garantir a permanência em determinadas áreas, a regularização fundiária e a melhoria das condições do meio urbano.

Art. 123 - As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente à promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e consolidados e ao desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social e de mercado popular nas áreas não edificadas, não utilizadas ou subutilizadas, estando sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo. (PLANO DIRETOR DE FORTALEZA 2009).

No Plano diretor de fortaleza de 2009, foram delimitadas algumas ZEIS: a ZEIS tipo I é destinada a ocupações e favelas; ZEIS tipo II é destinada a conjuntos habitacionais, e a ZEIS tipo III se refere a vazios urbanos e terrenos subutilizados, no entanto as ZEIS ainda não foram regulamentadas, ou seja, não foram efetivadas, dificultando a aplicação e cumprimento deste instrumento.

Com isso, surge a pressão do mercado imobiliário sob algumas áreas de habitações de seu interesse por causa da infraestrutura oferecida em seu entorno ou áreas com grande potencial para desenvolvimento.

2.5 INSURGÊNCIA

Insurgência é o planejamento que surge pela iniciativa da população, sendo um reconhecimento das práticas e ações cidadãs como uma das formas de planejamento. No final da década de 80, John Friedmann (2001) criou o termo insurgência e posteriormente alguns autores como Sandercock (1998) e Beard (2002) aprofundaram o seu conceito buscando sua



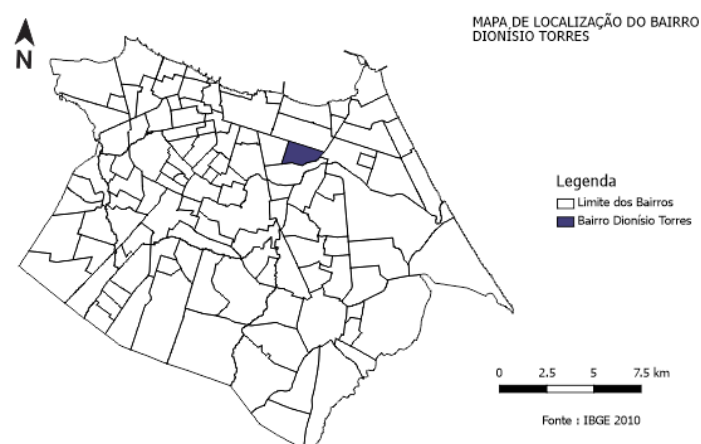
efetivação. As práticas insurgentes têm como objetivo contrapor a pressão do mercado imobiliário e a organização da malha urbana, sendo alternativas ao planejamento da cidade. (MIRAFTAB, 2016)

Ativistas insurgentes põem em prática uma distinta compreensão de justiça. Para alcançar um resultado, eles mudam a base do seu clamor por justiça, da concepção de justiça de Rawls (1971) enquanto igualdade para a noção de Young (1990), da justiça baseada no reconhecimento da diferença e de sua política. Eles entendem não ser suficiente dar direitos individuais e um tratamento igualitário como advoga a filosofia política liberal da justiça. Ao contrário, pedem o urgente reconhecimento de formas de opressão autodeterminadas e baseadas em grupos. (MIRAFTAB, 2016 p.6)

3 ESTUDO DE CASO: VILA VICENTINA

O caso em estudo, Vila Estância Vicentina localiza-se no bairro Dionísio Torres (Figura 2) que tem como vizinhos os bairros: Aldeota, Cocó, Joaquim Távora e São João do Tauape. De acordo com o site Dionísio Torres¹, o bairro começou a ser loteado no ano de 1939, com 58 hectares por Dionísio Torres, um empresário e farmacêutico, investindo no ponto mais alto da cidade.

Figura 02. Localização do bairro Dionísio Torres na cidade de Fortaleza.



Fonte: Autoral baseada no censo de 2010.

¹ Site do Bairro Dionísio Torres, disponível em <http://dionisiotorres.com.br/>



A Vila Estância Vicentina, delimitada pelas ruas Tibúrcio Cavalcante, Antônio Sales, Nunes Valente e Dom Expedito Lopes, com desnível aproximadamente de 6 metros no sentido sul-norte, o terreno foi doado para os Vicentinos, seguidores de São Vicente de Paulo com a finalidade de administrar e conceder o local para moradia á viúvas e pessoas necessitadas. O terreno possuía uso misto, formado por escritórios, farmácia e moradias, porém, com o passar do tempo essas construções deram lugar a novas casas tornando uma vila habitacional com 45 casas e a presença de uma capela homenageando São Vicente de Paulo (ROMEU, 2017). Hoje a área é delimitada pelo Plano Diretor Participativo de Fortaleza (Lei 062/2009) como ZEIS do tipo 1 (Figura 03).

Figura 03. ZEIS no Bairro Dionísio Torres.



Fonte: Autoral baseada no censo de 2010 e Fortaleza em mapas.

Um dos primeiros administradores da Vila era militar e muito influente na capital cearense, isso possibilitou recursos para manter a Vila, a administração do local estabelecia algumas regras para os moradores na época, como conservar a pintura externa do conjunto na cor cinza e as esquadrias originais das fachadas além de não murar ou ampliar o imóvel doado e segundo relatos dos antigos moradores havia “toque de recolher” com o fechamento do portão de acesso ao jardim comunitário às 18 horas. (ROMEU, 2017)

Ao passar do tempo suas regras foram modificando, onde houve colocação de mais janelas nas fachadas em 1980, adição de baixos muros em algumas partes do terreno demolição do chafariz existente no pátio central, fim dos atendimentos médicos a população e, o jardim comunitário que antigamente era aberto ao público onde atraia a vizinhança e a população dos bairros vizinhos pelos seus eventos de grande porte como o tradicional São João da Estância. O pátio central se tornou de uso restrito aos moradores da vila que utilizam



como um espaço de passagem, para colocação de varais e depósito para materiais dos moradores, além da execução de eventos e para lazer, e seu acesso interno se dá por um portão metálico que antigamente era de madeira. Os moradores tiveram que assumir uma postura mais proativa na organização e manutenção da Vila, tendo que pagar uma taxa simbólica, e eram responsáveis por sua própria casa. (ROMEU, 2017)

No cenário atual de 2018, a vila é composta por moradores de todas as idades, onde o transporte utilizado predominantemente é o ônibus, tendo poucas pessoas que possuem carro próprio, no qual a maioria dos moradores são aposentados e recebendo um salário mínimo R\$ 954,00 (2018).

Nas últimas décadas houve o crescimento do bairro (Figura 04), sendo dotado de equipamentos públicos, áreas de lazer, supermercados, escolas, novas habitações, a população do bairro foi crescendo chegando a 15.634 habitantes segundo o censo de 2010, cuja renda média estimada é em torno de R\$ 2.700,005. Com a valorização do bairro teve o aumento do valor do metro quadrado (Figura 05). Nesse período de progressão, Dona Fátima moradora da vila, relata que a Vila Estância Vicentina por volta da década de 80-90 começou a sofrer com a pressão imobiliária, tornando-se alvo do mercado imobiliário.

Figura 04. Foto aérea do bairro Dionísio Torres, no ano de 1960 (esquerda) e 2017(direita)



Fonte: Site Dionísio Torres¹



Fonte: Google Earth

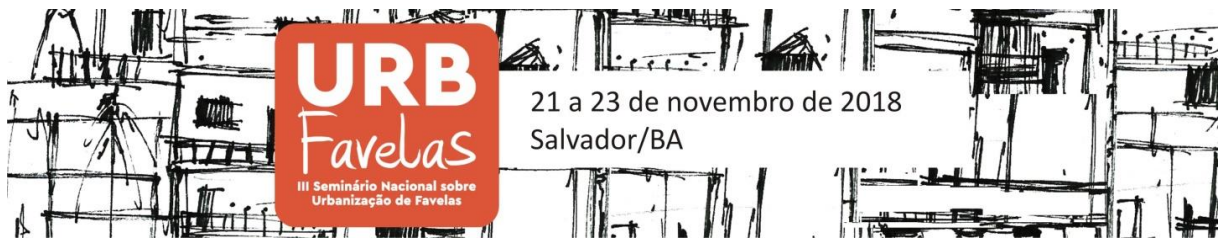
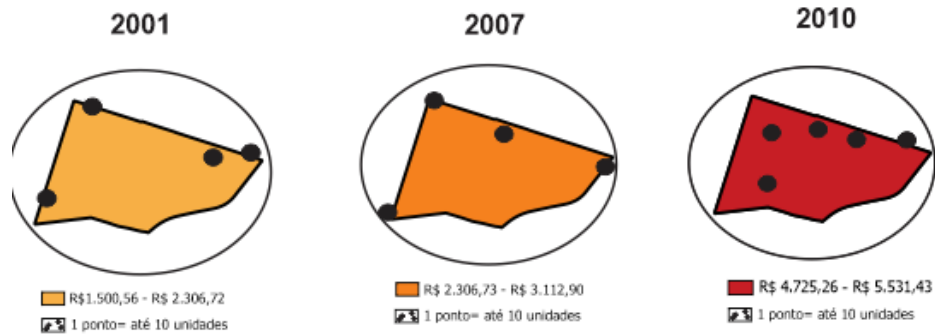


Figura 05. Valor do metro quadrado do Bairro Dionísio Torres com o passar dos anos.



Fonte: Elaboração das autoras com base em Rufino (2016).

Segundo relatos dos moradores, eles recebiam visitas da administração dos Vicentinos juntamente com o advogado da associação e assim acontecia por vários anos, onde faziam propostas aos residentes de mudança do local e até mesmo ameaças por não possuir a documentação da casa. Essas visitas aconteciam constantemente e deixava os moradores amedrontados, com receio do que poderia acontecer futuramente.

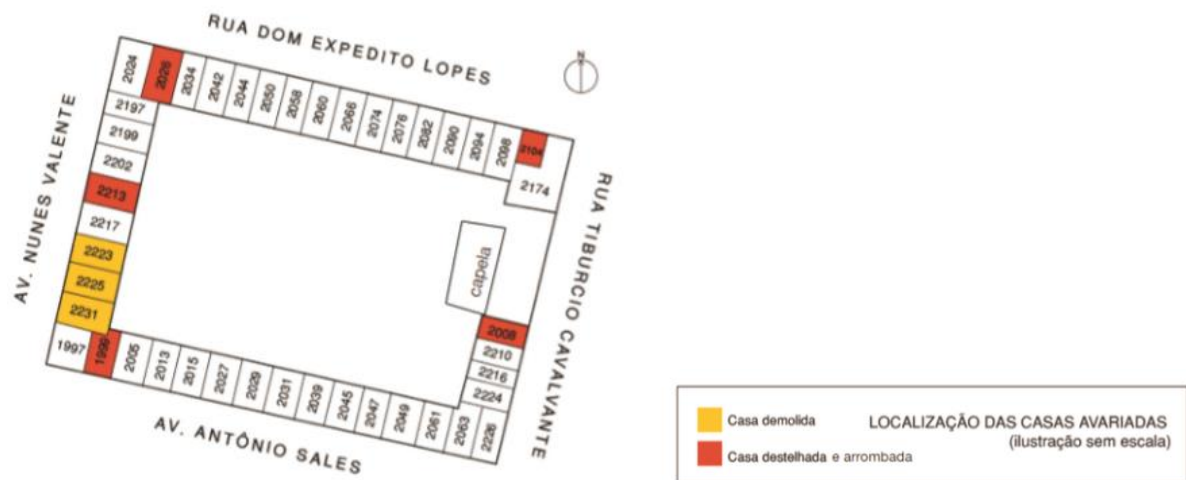
Em 2016 uma representante da imobiliária passou a frequentar a vila para conversar e pressionar os moradores na tentativa de desocupar o terreno, e como proposta era ofertado um apartamento em Maracanaú, onde o metro quadrado corresponde a 1.448 reais, sua localização exata não foi revelada, ou 50 mil reais pela casa da Vila Vicentina. É importante ressaltar que as casas da Vila vicentina possuem aproximadamente 40 m² a 76 m² e o valor consultado em novembro de 2017 do m² do bairro Dionísio Torres corresponde a 5.294 reais. Com a demolição das casas, o local iria abrigar duas torres residenciais.

Devido ao alto valor correspondente do metro quadrado, a Vila passou a sofrer com a pressão do mercado imobiliário, havendo investidas para remoções dos moradores, gerando uma tentativa de demolir 12 casas no 28 de outubro de 2016, por meio de uma ação de reintegração de posse concedida pelo juiz. No entanto o pedido foi contestado pelo escritório de Direitos Humanos e Acessória Jurídica Popular Frei Tito de Alencar.



O processo foi suspenso, mas ainda conseguiram demolir 3 casas e 5 foram destelhadas (Figura 06), desta forma a Vila se encontra exposta e vulnerável, provocando uma sensação de insegurança aos moradores.

Figura 06. Representação esquemática da Vila Vicentina e suas casas avariadas.



Fonte: Arquivo de Tombamento produzido pelo professor Romeu Duarte, 2017.

Diante da pressão sofrida pelos moradores surgiu o movimento de resistência da Vila, se fortificando e tendo mais apoiadores como estudantes, professores, políticos, moradores do entorno, entre outros, através de eventos (Figura 08) buscando ocupar a Vila da melhor maneira possível e obter maior resistência, havendo a criação de página nas redes sociais (facebook - vilavicentinadaestancia) e são organizados vários eventos no local, se tornando uma de pratica insurgente.

Figura 08. Demolição das casas no dia 27 de outubro de 2016.



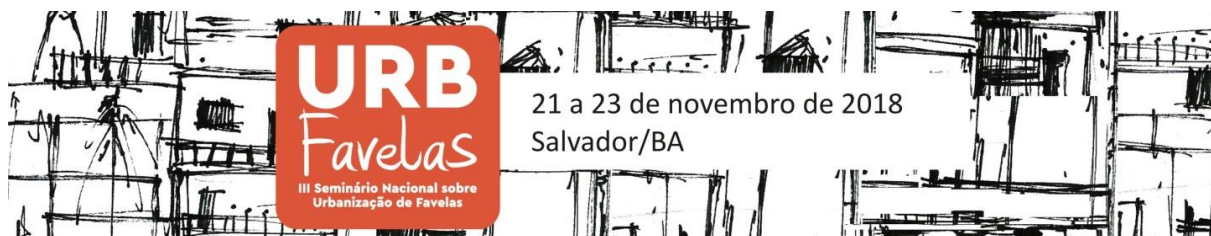


Fonte: Acervo dos moradores.

Todas essas ações de insurgência praticada pelos moradores, fez com que diminuísse o interesse imobiliário, e segundo moradores não há mais nenhum tipo de pressão ou visitas feitas por integrantes da imobiliária, e para que os residentes não passassem mais pelos mesmos acontecimentos ou risco de serem retirados do local, foi proposto em uma das reuniões públicas a solicitação à secretaria Municipal de Cultura de Fortaleza primeiramente o seu tombamento provisório válido por seis meses no qual foi aceito, sendo justificado pelo fato da Vila estar presente no contexto urbano da cidade, fazendo parte do processo de urbanização do bairro, além de ser demarcada como ZEIS (Zonas Especial de Interesse Social) e pelo seu valor afetivo e simbólico a população. E após realizaram o pedido do tombamento permanente, solicitado pelo Arquiteto Urbanista e Professor da Universidade Federal do Ceará Romeu Duarte que ainda está no processo de avaliação.

O tombamento é uma ação administrativa exercida pelo poder público que tem como finalidade de preservar bens de valor histórico, cultural, arquitetônico e ambiental para a população por meio da aplicação da Lei Municipal Nº 9.347, impossibilitando a destruição ou descaracterização do local.

Buscando atender as orientações presentes nas ações pós-tombamento, o projeto conceitual em questão considera as lembranças e memórias obtidas pela comunidade no decorrer do tempo, desde sua construção até os dias de hoje, tendo como conceito a vila. O conceito parte de uma análise morfológica, percebendo a vila (quadra, lotes e edificações) como um quadro, onde as casas no entorno formam a moldura de uma tela vazia a ser preenchida, e a tela corresponde ao espaço de lazer interno, o campo. Poderíamos, então, observar sua história por uma vista superior, área. As casas, a moldura da tela, é o elemento físico da história preservado até dias atuais, visto que a parte mais resistente de um quadro é a moldura, as casas representando também os moradores que passaram pelo processo de resistência e que devido a isso foi possível à permanência. Já o seu interior podemos comparar como a arte expressada através do espaço que a moldura delimita, podendo sofrer constantes mudanças e ocorrendo diversificação dos usos.



Desta forma, a configuração do projeto da vila consiste na reestruturação das casas demolidas e destelhadas, delimitando a área de serviço das casas. Buscamos também solucionar a questão da acessibilidade tanto do exterior como no interior da vila, considerando que há um grande fluxo de idosos e crianças.

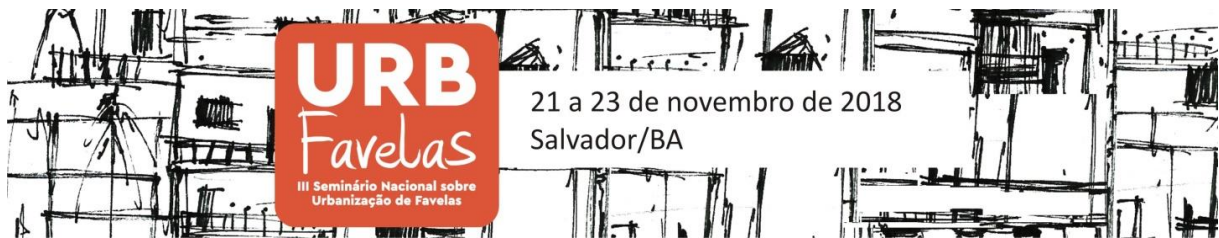
O espaço interno foi tratado como um espaço mais democrático sendo interativo e dinâmico que possibilitasse também uma renda para os moradores através da venda de produtos produzidos por eles, criação de um playground sensorial e a preservação do campo, mas propondo a sua utilização de forma que se integrasse com o restante da praça quando não estivesse sendo utilizado e delimitado quando houvesse jogos, parte da praça será destinada para a implantação de equipamentos de ginástica e espaços livres próximos a vegetação existente da área, podendo ser utilizado como espaço de transição ou permanência. (Ver figura 29).

O quadro por completo remete a memória de um grupo, uma história vivida, os vínculos adquiridos pelas pessoas com o passar do tempo, onde todos esses elementos possuem um valor simbólico, emocional, muito além do valor real.

Figura 29: Proposta de intervenção na Vila Vicentina.



Fonte: Elaboração das autoras.



4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa se torna relevante por discutir um tema pouco debatido e delicado por se tratar de uma situação que envolve diversos atores da sociedade, que possuem poderes e interesses diferentes atuando em um mesmo espaço. Onde o poder público reconhece o espaço como uma área especial, porém falta a aplicação dos instrumentos presentes nas leis, existindo diretrizes vagas que necessitam de novas leis complementares, além de faltarem determinações projetuais para a consolidação do tratamento do espaço, dessa forma, possibilita a abertura para o mercado imobiliário intervir no local.

Com a pressão do mercado, os moradores realizaram práticas insurgentes por meio de eventos afim de conseguir a estabilidade da Vila, porém parte dos residentes não apoiaram a causa e decidiram se render à pressão do mercado, uns por não possuírem esperanças de permanência e outros por apresentarem interesses diferentes. Essas visitas efetuadas por parte da imobiliária, deixaram os moradores cautelosos com abordagem de pessoas desconhecidas.

A ZEIS é fundamental para a permanência dessas pessoas na Vila, porém mesmo estabelecida em 2009 através do plano diretor, após nove anos ainda não é regularizada, onde os moradores conseguiram ficar no local por meio do tombamento, mas esse tombamento além de possuir vários autores que podem alterá-lo, não garante a regularização fundiária, a reconstrução das casas demolidas, a fixação dessas pessoas, a qualidade do espaço público e a abertura deste para a sociedade, sendo necessário a articulação dessa esfera entre a população e poder público, tombamento, a ZEIS, LUOS, indo além do tombamento, para garantir a permanência dessas pessoas e a qualidade do espaço público.

Com isso, o projeto teve como proposta a articulação de todos esses fatores, incluindo as condicionantes e as divergências entre as leis, propondo uma configuração do espaço de forma igualitária e democrática no seu interior de acordo com as necessidades dos moradores, mas sendo aberto a população buscando a consolidação desse espaço.



REFERÊNCIAS

- Livro

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O ESPAÇO URBANO Novos Escritos Sobre a Cidade**. 2007. Disponível em:

<http://www.gesp.fflch.usp.br/sites/gesp.fflch.usp.br/files/Espaco_urbano.pdf>.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. 5ª edição. São Paulo: contexto, 1994.

RUFINO, Beatriz. **Incorporação da metrópole: transformações na produção imobiliária e do espaço na Fortaleza do século XXI**. São Paulo: Anablume, 2016.

SANTOS, Milton. **A urbanização Brasileira**. 5º. Ed. São Paulo: Edusp, 2013. 171p.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. 2º. Ed. Rio de Janeiro: Bertrand, 2005. 192p.

- Capítulo de livro

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. 2º. Ed. Rio de Janeiro: Bertrand, 2005. 192p.

- Artigos e/ou matéria de revista, botetim etc. (Periódicos)

CORRÊA, Roberto Lobato. **O ESPAÇO URBANO**. 2011. Disponível em: <<http://reverbe.net/cidades/wp-content/uploads/2011/08/Oespaco-urbano.pdf>>.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole, legislação e desigualdade**. 2003.

MARTINS, Andréa. **Gentrificação: O que é e de que maneira altera os espaços urbanos, 2014**. Disponível em: <<https://vestibular.uol.com.br/resumo-das-disciplinas/atualidades/gentrificacao-o-que-e-e-de-que-maneira-altera-os-espacos-urbanos.htm>>.

MERCADO IMOBILIÁRIO MUDA RUMOS E PAISAGENS NA CAPITAL. Ceará, 02 set. 2013. Disponível em: <<http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/mercado-imobiliario-muda-rumos-e-paisagens-na-capital-1.416162>>.

MIRAFTAB, Faranak. **Insurgência, planejamento e a perspectiva de um urbanismo humano**. 2016.



PEREIRA, Alvaro Luis dos Santos. **A gentrificação e a hipótese do diferencial de renda: limites explicativos e diálogos possíveis.** 2014. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/cm/v16n32/2236-9996-cm-16-32-0307.pdf>>.

ROCHA, Altamar Amaral. **A PRODUÇÃO DO ESPAÇO, SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL E DESIGUALDADES SOCIAIS NA MORFOLOGIA URBANA DAS CIDADES BRASILEIRAS.** Disponível em: <http://www.uesb.br/eventos/simposio_cidades/anais/artigos/eixo7/7b.pdf>.

ROLNIK, Raquel. **CIDADE LUZ: UMA INVESTIGAÇÃO-AÇÃO NO CENTRO DE SÃO PAULO.** Disponível em: <https://raquelrolnik.files.wordpress.com/2010/02/cidade_luz.pdf>.

SIQUEIRA, Marina Toneli. **Entre o fundamental e o contingente: dimensões da gentrificação contemporânea nas operações urbanas em São Paulo.** 2014. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/cm/v16n32/2236-9996-cm-16-32-0391.pdf>>.

VASCONCELOS FILHO, João Manoel de; LIMA, Fátima Maria de; NASCIMENTO, Gerson Gomes do. **A SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL E A LUTA PELO DIREITO À MORADIA: em foco a ocupação do setor Monte Sinai em Araguaína - TO.**

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. **A APLICAÇÃO DO CONCEITO DE SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL AO CONTEXTO BRASILEIRO NA LONGA DURAÇÃO.** Disponível em: <<http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/viewFile/478/508>>. Acesso em: 25 jun. 2018.

DUARTE, Romeu. **Contribuição Técnica ao Tombamento Municipal da Vila Vicentina da Estância, em Fortaleza-CE.** 2017.

OSÓRIO, Letícia. **Direito a moradia no Brasil.** (Fórum Nacional de Reforma Urbana), São Paulo: 2008.

- Sites

BRASIL. **Estatuto da Cidade nº 10.257, de 10 de junho de 2001. REGULAMENTA OS ARTS. 182 E 183 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, ESTABELECE DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/leis_2001/L10257.htm>.

BRASIL (Município). **Dispõe Sobre A Proteção do Patrimônio Histórico-cultural e Natural do Município de Fortaleza, Por Meio do Tombamento Ou Registro, Cria O Conselho Municipal de Proteção Ao Patrimônio Histórico-cultural (comphic) e DÁ**



Outras Providências. nº 9347, de 11 de março de 2008. . Fortaleza , CE, Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/ce/f/fortaleza/lei-ordinaria/2008/934/9347/lei-ordinaria-n-9347-2008-dispoe-sobre-a-protecao-do-patrimonio-historico-cultural-e-natural-do-municipio-de-fortaleza-por-meio-do-tombamento-ou-registro-cria-o-conselho-municipal-de-protecao-ao-patrimonio-historico-cultural-comphic-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 24 jun. 2018.

Dionísio Torres. Disponível em: <<http://www.dionisiotorres.com.br/>>. Acesso em: 01 jan. 2018.

IBGE. 2010. Disponível em: <<https://censo2010.ibge.gov.br/>>.

Plano Diretor de Fortaleza (Lei 062/2009). Disponível em: <<http://www.mpce.mp.br/wp-content/uploads/2015/12/PDPFOR-Plano-Diretor-1.pdf>>.