

**PROPRIEDADE PRIVADA DA TERRA E EXPANSÃO URBANA: o caso da concentração fundiária na implantação de loteamentos em Fortaleza (1930-2000)**

*LAND PRIVATE OWNERSHIP AND URBAN SPRAWL: the case of land concentration in the allotments establishment in Fortaleza (1930-2000)*

*LA PROPIEDAD PRIVADA DE LA TIERRA Y LA EXPANSIÓN URBANA: el caso de la concentración de tierras en el establecimiento de asentamientos en Fortaleza (1930-2000)*

Elizete de Oliveira Santos

Doutoranda em Geografia pela Universidade Federal do Ceará – UFC  
Endereço: Av. Amaro Rodrigues dos Santos, 254, Cipó, Caucaia-CE. Fone: 33186843  
E-mail: elizeoliver7@yahoo.com.br

**Resumo**

Entre os diversos caminhos teórico-metodológicos e recortes temáticos que se poderia adotar para discutir a produção do espaço em Fortaleza, o presente trabalho propõe-se a analisar a expansão urbana a partir da implantação de loteamentos na cidade no período de 1930 a 2000. Os procedimentos metodológicos adotados foram: sistematização dos dados do Cadastro de Loteamentos cotejada com entrevistas qualitativas; análise dos planos municipais e das legislações que regularam a implantação de loteamentos; e revisão de textos acadêmicos sobre a temática. O texto estrutura-se em três partes: a primeira discute os fundamentos teórico-metodológicos da produção do espaço urbano referenciada na realidade de Fortaleza; a segunda retoma o processo histórico que transformou Fortaleza de pequena vila numa metrópole regional; e a terceira analisa os dados do Cadastro de Loteamentos da cidade.

**Palavras-chave:** expansão urbana; propriedade privada da terra; segregação; Fortaleza

**Abstract**

Among the various theoretical and methodological paths and theme it might take to discuss the space production in Fortaleza, this paper aims to examine the urban sprawl from the allotments establishment in the city from 1930 to 2000. The methodological procedures used were: the systematization of data from the Allotments Cadastre collated with qualitative interviews; review of municipal plans and legislation that regulated the allotments establishment; and academic papers review about the subject. This paper is structured in three parts: the first discusses the theoretical and methodological foundations of the urban space production referenced in the Fortaleza reality; the second examines the historical process that transformed Fortaleza from small village to regional metropolis; and the third analyzes the data of city Allotments Cadastre.

**Key words:** urban sprawl, land private ownership; segregation; Fortaleza

## Resumen

Entre los diversos caminos teóricos y metodológicos y los temas que se podrían adoptar para analizar la producción del espacio en Fortaleza, este texto tiene como objetivo examinar la expansión urbana mediante el establecimiento de asentamientos entre 1930 y 2000. Los procedimientos metodológicos utilizados fueron: la sistematización de los datos del Registro de Asentamientos cotejados con entrevistas cualitativas; análisis de los planes municipales y la legislación que regula el establecimiento de asentamientos; y la revisión de trabajos académicos sobre el tema. El texto se divide en tres partes: la primera analiza los fundamentos teóricos y metodológicos de la producción del espacio urbano con referencia a la realidad de Fortaleza; el segundo toma el proceso histórico que transformó Fortaleza de pequeño pueblo en una metrópoli regional; y la tercera analiza los datos del Registro de Asentamientos.

**Palabras clave:** la expansión urbana, la propiedad privada de la tierra, la segregación, Fortaleza.

## Introdução

A história da produção do espaço em Fortaleza, capital cearense, já foi discutida por vários cientistas sociais (CASTRO, 1977; COSTA, 1988, 2009; DANTAS, 2009; PEQUENO, 2002; SILVA, 1992, 2009; SILVA, 1999; SOUSA, 2009). Entre os diversos caminhos teórico-metodológicos e recortes temáticos que se poderia adotar para discutir a produção do espaço em Fortaleza, o presente trabalho propõe-se a analisar a expansão urbana por meio da ampliação da base fundiária pela abertura de loteamentos na cidade no período de 1930 a 2000. Como principal fonte utilizou-se a base de dados do Cadastro de Loteamentos da Secretaria de Infraestrutura do Município de Fortaleza, órgão integrante da Prefeitura Municipal de Fortaleza (SEINF/PMF).

Entende-se que a propriedade privada da terra é um dos fundamentos da valorização fundiária desigual, que assegura a reprodução do processo de segregação socioespacial ao garantir o seletivo e restrito acesso à terra apenas pelos mecanismos de mercado. Desse modo, a análise da evolução do processo de implantação de loteamentos permite compreender, por um lado, a concentração da propriedade privada da terra que viabiliza o processo de especulação fundiária e, por outro, a segregação socioespacial produzida pela expansão e valorização desigual da cidade.

Como procedimentos metodológicos adotaram-se: sistematização dos dados do Cadastro de Loteamentos cotejada com entrevistas qualitativas, destacando aspectos relativos à evolução temporal e espacial da implantação de loteamentos e à

concentração da propriedade fundiária no processo de expansão da cidade; análise dos planos municipais e das legislações que regularam a implantação de loteamentos a partir de 1930; e leitura de textos acadêmicos sobre a produção do espaço urbano em Fortaleza, enfocando o processo de expansão urbana.

Este texto estrutura-se em três partes, além desta introdução e das considerações finais: a primeira discute os fundamentos teórico-metodológicos da produção social do espaço urbano referenciada empiricamente na realidade de Fortaleza, sustentando que a questão da propriedade privada da terra está no cerne dos processos de especulação imobiliária e segregação socioespacial; a segunda apresenta de forma sucinta o processo histórico que transformou Fortaleza de pequena vila (no século XIX) numa metrópole regional periférica (no século XX); e a terceira analisa os dados do Cadastro de Loteamentos da cidade, traçando a evolução do processo de implantação de loteamentos em Fortaleza de 1930 a 2000, relacionando-a à expansão urbana.

### **Produção social do espaço urbano: propriedade privada da terra e segregação socioespacial**

O referencial teórico-metodológico que ilumina esta pesquisa fundamenta-se na discussão da *produção social do espaço urbano* (CARLOS, 1994, 2007, 2011; GOTTDIENER, 1997; HARVEY, 2005; LEFEBVRE, 2008 [1972]; 2006 [1975]; SANTOS, 1996), entendendo-o como condição, meio e produto da reprodução da sociedade (CARLOS, 1994, 2007, 2011). Nesse sentido, o processo de (re)produção do espaço é, simultaneamente, condição e produto da (re)produção humana – considerado como meio de consumo – e da (re)produção do capital, como condição geral de produção sob a forma de capital fixo (CARLOS, 1994, p.98). É importante ter clara a diferença basilar entre as concepções de “organização” e “produção” do espaço. Essa distinção, longe de ser mero jogo de palavras, aponta para mudança de conteúdo teórico-metodológico.

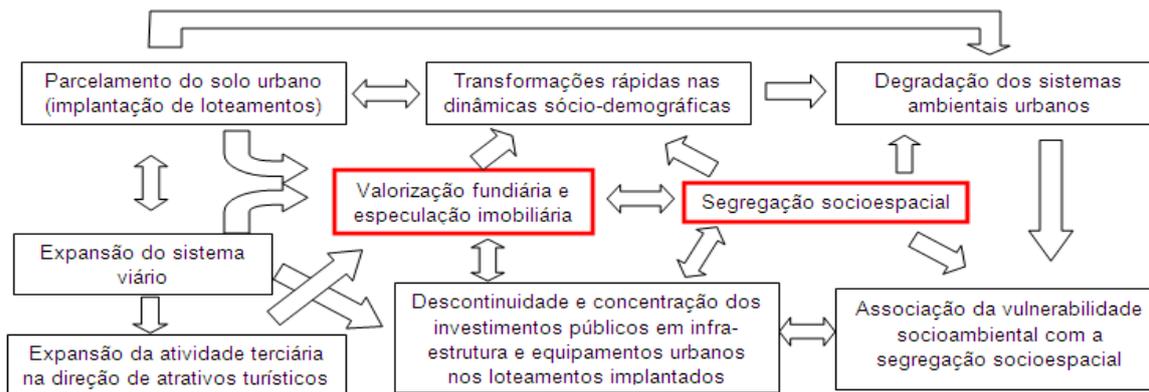
A compreensão da produção social do espaço urbano passa pela análise de vários processos, agentes e sujeitos que se amalgamam em relações conflituosas e contraditórias. Conforme Santos (1979a, p.163), “os processos nada mais são do que uma expressão da totalidade [...] eles são o instrumento e o veículo da metamorfose da universalidade em singularidade por que passa a totalidade”.

A referência empírica de Fortaleza permitiu identificar alguns processos que participam da produção do espaço urbano: transformações nas dinâmicas sócio-demográficas; expansão do sistema viário; parcelamentos do solo urbano; descontinuidade e concentração dos investimentos públicos em infra-estrutura e equipamentos urbanos nos loteamentos implantados; valorização fundiária e especulação imobiliária; expansão da atividade terciária na direção de atrativos turísticos; segregação socioespacial; degradação dos sistemas ambientais urbanos; e associação da vulnerabilidade socioambiental com a segregação socioespacial. O raciocínio analítico deste trabalho privilegia dois processos que comandam em grande medida, articulados a outros, a (re)produção do espaço urbano: a especulação imobiliária e a segregação socioespacial (ou residencial).

A especulação imobiliária pode ser entendida como um investimento em terra, no qual há retenção deliberada do terreno/imóvel esperando a valorização resultante da produção social da cidade. Assim, é uma forma pela qual os proprietários da terra recebem renda transferida dos setores produtivos da economia, através de investimentos públicos em infra-estrutura e serviços urbanos, os chamados meios coletivos de produção e consumo no espaço urbano (CAMPOS FILHO, 1989).

A segregação socioespacial, nas palavras de Villaça (2001), conforma determinada geografia, produzida pela classe dominante, e por meio da qual essa classe exerce sua dominação, visando a apropriação diferenciada das vantagens e desvantagens do espaço urbano. Carlos (2007, p.111) complementa a idéia afirmando que o ato de morar revela o modo como o processo de segregação se realiza espacialmente, iluminando uma prática que justapõe morfologia social e morfologia espacial. Nesse sentido, a segregação socioespacial é produto do embate entre a produção social da cidade e sua apropriação privada mediada pela propriedade privada da terra urbana.

Entende-se que esses dois processos articulados participam decisivamente no desenrolar de todos os demais processos elencados. A figura 1 sintetiza de forma muito simplificada as inter-relações entre os processos mencionados, mostrando que a *valorização fundiária associada à especulação imobiliária* e a *segregação socioespacial* são simultaneamente condição e produto dos demais processos, articulando-os na produção de um espaço marcadamente desigual em Fortaleza.



**Figura 1:** Esquema simplificado das relações entre os processos do tema “produção do espaço urbano”.

Fonte: Elaboração da autora, 2011.

O processo de segregação está intrinsecamente relacionado com a questão da propriedade privada da terra. Lojkin (1997, p.188) chega a afirmar que a principal manifestação espacial da renda fundiária urbana é a segregação, produzida “pelos mecanismos de formação dos preços do solo, estes, por sua vez, determinados, conforme nossa hipótese, pela nova divisão social e espacial do trabalho”. Destarte, julga-se pertinente discutir rapidamente sobre a questão da terra antes de proceder-se a análise da evolução do processo de implantação de loteamentos em Fortaleza.

As pesquisas sobre a questão urbana que adotam o método dialético geralmente se apóiam na *teoria da renda fundiária urbana*, elaborada a partir da teoria da renda da terra agrícola, proposta por Marx, segundo a qual a renda fundiária é a forma em que se realiza economicamente, se valoriza a propriedade fundiária (monopólio de acesso), apresentando-se sob três formas diferentes: renda absoluta, renda diferencial e renda de monopólio (SPOSITO, 1990). O grande problema é que a “teoria marxista da propriedade da terra no capitalismo não é completa. Como e por que uma classe de proprietários imobiliários se perpetua no capitalismo, onde predomina fortemente a propriedade mobiliária? De onde vem a renda da terra?” (LEFEBVRE, 1999, p. 139). Ou seja, se a própria propriedade fundiária não está bem explicada na teoria marxista do Capitalismo, maior se torna o problema quando se tentam transpor as idéias referentes à renda da terra agrícola para as cidades (BOTELHO, 2007).

Mesmo reconhecendo alguns impasses teórico-metodológicos, a maioria dos estudiosos do urbano de corte marxista/dialético utiliza a teoria da renda da terra urbana (BOTELHO, 2007; CASTELLS, 1983; COSTA, 2009; GONZALES, 1985;

LEFEBVRE, 1999; LOJKINE, 1997; RIBEIRO, 1997; SPOSITO, 1990). Esses autores entendem que a terra não é capital, pois não se trata de um valor criado pelo trabalho, embora a terra tenha se tornado uma mercadoria, que possui preço e valor comercial determinado no modo de produção capitalista. Assim, a terra não produziria lucro (por não ser capital), mas geraria renda (parte da mais-valia global produzida pelo trabalho que é paga ao proprietário em troca do direito ao uso da terra). Interpretação diferente é sustentada por Carlos (1994) e Villaça (2001), os quais entendem que a terra urbana, enquanto parcela do espaço urbano socialmente produzido pelo trabalho coletivo da sociedade, tem valor no sentido preciso do termo na teoria do valor-trabalho.

Carlos (1994) defende a idéia de “terra-espaço”: materialização do trabalho geral da sociedade contido na totalidade do espaço geográfico em uma *localização*. Para a autora, “a terra como mercadoria tem um valor que se expressa através da localização, papel e grau de inter-relação com o espaço global, produzido, mesmo que seja potencial, dentro de condições específicas” (CARLOS, 1994, p.170). No mesmo sentido, Villaça (2001, p.72) propõe o conceito de “terra-localização”, entendendo que a localização é um valor de uso da terra (transformado em valor de troca que se traduz em preço da terra); valor dado “pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte”.

Já os autores que defendem a teoria da renda fundiária urbana sustentam que a renda do solo urbano seria o “operador econômico da reprodução da DSEU [divisão social do espaço urbano], determinando o movimento da estratificação dos espaços urbanos, através da relação que se estabelece [...] entre os padrões das rendas da população e os preços dos alojamentos” (GONZALES, 1985, p.107).

Portanto, a renda urbana comandaria o processo de segregação espacial. O planejamento urbano comparece como elemento fundamental nesse processo, pois há uma “correlação entre a RD-II [renda diferencial II] e a RM [renda de monopólio] através do zoneamento da cidade, preexistente por atribuições de Planos Diretores e Leis de Zoneamentos ou pelo *status* adquirido ou potencial de certos setores urbanos” (GONZALES, 1985, p.105). Outro fator significativo é a expansão territorial da cidade, pois a incorporação de novas áreas em pior situação, sem qualificação urbana, “faz variar a renda dos terrenos de outros setores, uma vez que essas novas áreas também exigem na produção do alojamento, um lucro extraordinário para cobrir a renda do solo

[renda absoluta]” (GONZALES, 1985, p.106). Assim, a incorporação de novas terras à malha urbana altera o gradiente de preços que expressa as diferentes rendas fundiárias auferidas na cidade, principalmente quando essa expansão segue os ditames da especulação imobiliária, deixando enormes vazios urbanos, cujo preço (econômico e social) será pago pelo conjunto da sociedade, mas o lucro apropriado privadamente. Esse foi precisamente o caso de Fortaleza. Por isso, é importante compreender como o processo de implantação de loteamentos foi decisivo na expansão urbana marcada pela valorização fundiária desigual, que garante a reprodução da segregação socioespacial.

No estudo da produção do espaço em Fortaleza pela expansão territorial a partir da implantação de loteamentos, os dois raciocínios analíticos brevemente discutidos – teoria da renda fundiária e teoria do valor-trabalho do espaço – trazem contribuições importantes. Um elemento que se destaca nos dois argumentos teóricos é a relevância que conferem à *localização* como produto social que condiciona a acessibilidade ao valor de uso complexo da cidade, tendo no Estado um dos principais agentes, em função da alocação de recursos em equipamentos e serviços urbanos. Entendendo a *localização* como componente das rendas diferenciais ou entendendo-a como o próprio valor da terra, aponta-se para a necessidade de compreender a produção social do espaço urbano que produz as localizações. As diversas localizações apresentam valorização fundiária diferente, por meio da qual se amalgamam um processo social e uma forma espacial: a cidade segregada e desigual.

### **Fortaleza-CE: da pequena vila à metrópole regional periférica**

Analisando a dinâmica socioespacial da metrópole Fortaleza da atualidade, marcada pela acentuada macrocefalia, é difícil imaginar que até o final do século XVIII, ela era apenas uma pequena vila sem nenhuma expressão econômica, tendo apenas o papel de capital administrativa do Ceará (COSTA, 2009). A hierarquia urbana cearense era relativamente melhor distribuída (AMORA, 1999), destacando-se cidades como Aracati, Icó, Sobral (com função comercial, administrativa e de serviços), Crato (com função agrícola, administrativa e industrial) Camocim, Acaraú (com função comercial e industrial) e Quixeramobim (com função comercial e de serviços). Isso está ligado ao fato de que a formação do território cearense apresentou peculiaridades no contexto do

Nordeste brasileiro, não se desenvolvendo a partir da lógica de estruturação do espaço denominada de rede dendrítica, fundada na cidade primaz litorânea (DANTAS, 2009). Diferentemente, a ocupação do território cearense se deu do sertão para o litoral, seguindo o curso dos rios como eixos de penetração (LIMA, 2005).

Conforme Dantas (2009), o quadro de isolamento da capital litorânea só seria alterado em meados do século XIX, em face de um conjunto de mudanças de ordem político-administrativa – independência jurisdicional do Ceará em relação a Pernambuco e a abertura dos portos às nações amigas – e tecnológica – implantação de ferrovias e de navios a vapor, que impunham vantagens na utilização do porto de Fortaleza para drenagem de mercadorias. É importante ainda lembrar a conjuntura internacional favorável em relação à exportação de algodão cearense diretamente para Inglaterra em virtude da Guerra de Secessão americana, que interrompeu o fornecimento dessa matéria prima. Desde então, houve a reconfiguração da rede de cidades cearenses, pautando-se na progressiva concentração de fluxos de pessoas, mercadorias e capitais em Fortaleza, enfraquecendo os centros interioranos.

O processo de captura do poder político e econômico do território cearense pela capital Fortaleza, que redundou na fraca rede urbana, foi sintetizado por Souza (2009):

[...] transformações de ordem econômico-social e do sistema de transportes - as ferrovias no final do século passado e durante toda a primeira metade deste século, e as rodovias sobretudo a partir de 1950 - explicam a evolução de Fortaleza. As vias de comunicação vieram facilitar os contatos entre as regiões favorecendo, além das atividades comerciais, um intenso processo migratório para a capital. Este processo migratório, diretamente ligado aos problemas da economia rural do Estado, foi intensificado a partir de 1930, em parte por influência das sucessivas secas (1932, 1952, 1958 e 1970). (SOUZA, 2009, p.69)

Essas transformações contribuíram para o processo de metropolização em Fortaleza a partir de meados da década de 1970. A oficialização de Fortaleza enquanto Região Metropolitana foi do tipo compulsório, ou seja, instituída por força legal (Lei Complementar Nº 14/73) na esteira das estratégias de centralização do poder na época do Regime Militar. Já “no que tange à realidade socioespacial, significa dizer que sua institucionalização deu-se antes que o processo de metropolização se manifestasse” (SILVA, 2009, p.15). A institucionalização da RMF ocorreu com fins preventivos, configurando-se como uma “metropolização antecipada” (ACCIOLY, 2008). Segundo

Bernal (2004, p.198): “A emergência de Fortaleza como metrópole periférica, ao lado de Recife e Salvador, compreende a etapa do processo de integração do Nordeste do Brasil aos mercados globais, através da descentralização territorial do país.”

Ainda considerando a constituição da metrópole, ressalta-se que o tecido urbano contínuo só ultrapassou os limites do município de Fortaleza a partir da década de 1980, na direção sul-oeste, e a partir da década de 2000 na direção leste-sudeste. Mas a produção do espaço nestas duas direções teve significativas diferenças: no vetor sudoeste, a expansão urbana foi induzida pela construção de grandes conjuntos habitacionais ou loteamentos periféricos na direção dos municípios de Maracanaú e Caucaia, ao passo que o vetor sudeste está sendo induzido pela expansão da malha viária regional (e pela concentração de investimentos públicos e privados), atraindo o mercado imobiliário formal. Assim, o vetor de expansão oeste/sudoeste configura-se como área de transbordamento da população de baixa renda para os municípios vizinhos (Caucaia e Maracanaú), enquanto o vetor de expansão leste/sudeste configura-se como área de transbordamento da população de média e alta renda para os municípios vizinhos (Eusebio e Aquiraz), como indicou Pequeno (2002, p.137).

Esses vetores de expansão da cidade (e da metrópole mais recentemente) podem ser lidos na relação que se estabelece entre a produção de loteamentos e o uso do solo urbano para moradia. Ressalta-se a importância da compreensão articulada das formas diferenciadas de moradia associadas aos diferentes agentes sociais que as produzem em Fortaleza (mercado imobiliário formal, Estado e moradores/sujeitos sociais) enquanto um dos elementos de estruturação da metrópole (PEQUENO, 2008). Tomando a habitação como indicador da estrutura da metrópole, destacam-se as marcas socioespaciais deixadas por esses três agentes: (1) o *Estado* concentrou a localização dos conjuntos habitacionais no espaço periférico ao oeste e sudoeste, configurando processo de redistribuição de população especialmente concentrado nas décadas de 1970 e 1980 e induzindo a conurbação entre Fortaleza, Caucaia e Maracanaú; (2) o *mercado imobiliário formal* manteve-se concentrado espacial e sócio-economicamente, tendo por principais vetores o leste (predominantemente verticalizado) e o sudeste (predominantemente horizontal) da metrópole e alguns poucos focos de “bairros emergentes”; e (3) a *população excluída* da oferta de moradias (pelo mercado ou pelo Estado) intensificou o processo de favelização nos corredores de degradação sócio-

ambiental (PEQUENO, 2002), induzindo nova forma de conurbação a partir de 1990, com o transbordamento de miséria e exclusão social para os municípios vizinhos.

### **Evolução do processo de implantação de loteamentos em Fortaleza (1930-2000): concentração fundiária, especulação imobiliária e segregação**

A produção de loteamentos constitui-se num importante ramo do setor imobiliário pelo papel significativo que desempenha no contexto da formação econômico-social capitalista, pois, além de contribuir no combate à tendência de queda da taxa média de lucro, conduz à valorização do solo urbano ao transformar seu uso e trazer mudanças na esfera das localizações, provenientes da adição do trabalho social à terra urbana (FRESCA, 2002). Assim, um dos caminhos para estudar a expansão urbana e a valorização desigual na cidade de Fortaleza é analisar a ampliação territorial da base fundiária, resultante da incorporação de novas terras ao tecido urbano pelo processo de implantação de loteamentos.

Nesse sentido, a base de dados dos loteamentos, disponibilizada pela SEINF/PMF constitui fonte importante para a compreensão da expansão da cidade. Segundo informações obtidas em entrevista com técnicos do setor de Cadastro de Loteamentos e do setor de Geoprocessamento da SEINF/PMF, o cadastro de loteamentos em meio analógico começou a ser organizado ainda na década de 1970, com base na cartografia em papel, utilizada na época. No início da década de 2000, iniciou-se o processo de elaboração da base de dados georreferenciada desse cadastro, a partir das plantas analógicas existentes no arquivo da SEINF. A base de dados desenvolvida contém o desenho dos perímetros dos loteamentos associado às seguintes informações: registro; nome do loteamento; tipologia; bairro; Secretaria Executiva Regional; quadrícula na cartografia oficial; aerofoto; data de aprovação; proprietário; zona cartorial de registro; dados do registro; memorial descritivo. A base de dados é atualizada sempre que a SEINF toma conhecimento de novas plantas de loteamentos em virtude da tramitação de vários processos administrativos de proprietários de imóveis em loteamentos não cadastrados na SEINF.

Dessa forma, algumas ressalvas metodológicas precisam ser feitas em relação a essa base de dados: ela não é completa, pois não contém o mapeamento de todos os

loteamentos de Fortaleza, contendo apenas os loteamentos cujas plantas são de conhecimento da SEINF; ela não faz a distinção clara entre os tipos de parcelamento do solo (*loteamento* e *desmembramento*), chamando-os todos de loteamentos; há muitos parcelamentos com informações incompletas (principalmente quanto à data de aprovação e à propriedade fundiária). Em que pesem essas limitações, essa é a única base de dados disponível a que se teve acesso. Face à inviabilidade de desagregar os parcelamentos em loteamentos e desmembramentos, adota-se o termo genérico *loteamento* para todos, como consta no Cadastro da SEINF.

A tabela 1 e a figura 2 apresentam a evolução do número e da área dos loteamentos implantados na cidade, em todo o período registrado (1931-2002), bem como as direções principais da expansão verificada.

**Tabela 1:** Evolução do nº e da área dos loteamentos implantados em Fortaleza (1931-2002), em números absolutos e relativos

Período	Nº de loteamentos implantados	% do nº de loteamentos	Área dos loteamentos (km <sup>2</sup> )	% da área incorporada	Direções da expansão
1931-1939	18	4,05%	3,019	3,20%	Centro e Sudoeste
1940-1949	60	13,51%	13,366	14,16%	Todas as direções
1950-1959	129	29,05%	27,895	29,56%	Exceto Leste
1960-1969	43	9,68%	16,795	17,80%	Exceto Centro
1970-1979	84	18,92%	7,174	7,60%	Todas as direções
1980-1989	72	16,22%	16,334	17,31%	Leste e Sudeste
1990-1999	35	7,88%	5,474	5,80%	Sudeste
2000-2002	3	0,68%	4,322	4,58%	Sudeste
<b>Total</b>	<b>444</b>	<b>100,00%</b>	<b>94,379</b>	<b>100,00%</b>	-
Sem data de aprovação	438	-	96,531	-	-
<b>Total</b>	<b>882</b>	-	<b>190,91</b>	-	-

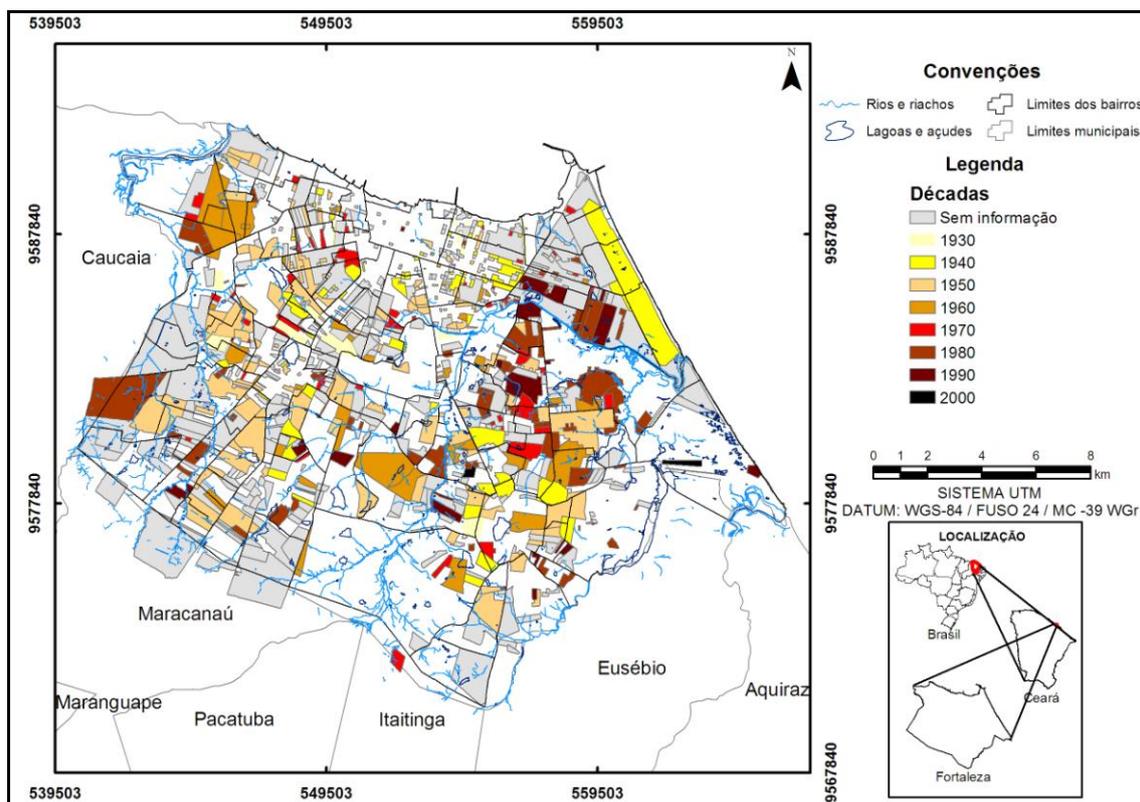
Fonte: Organização da autora a partir do Cadastro de Loteamentos da PMF/SEINF, 2011

Como já foi apontado por diversos autores (ACCIOLY, 2008; COSTA, 2009; SILVA, 1992), a partir da década de 1930 se delineiam de forma incipiente os contornos da segregação socioespacial em Fortaleza, com as propostas de zoneamento do Plano de Remodelação e Extensão de Fortaleza (1933), fundamentadas nos pressupostos do urbanismo funcionalista. Não é por acaso que o Cadastro de Loteamentos aponta o ano de 1931 como o primeiro registro de um loteamento na cidade. Há indicações de que a atividade imobiliária como ramo econômico específico inicia-se na cidade a partir de

1930, intensificando-se entre 1950 e 1970, numa articulação de capitais mercantis e bancários (FERNANDES, DIÓGENES e LIMA, 1991, p.46).

Na década de 1930, os loteamentos implantados concentraram-se nas proximidades do centro da cidade e na periferia sudoeste. Dois grupos familiares destacam-se entre os proprietários nesse período: família Gentil e família Manoel Sátiro. A família Gentil também articulava capitais comerciais e bancários, como lembram Araújo e Carleial (2001):

Comerciantes e especuladores da terra urbana vão criar as primeiras instituições bancárias, naqueles anos 30. Três dos primeiros cinco bancos estão assim associados ao comércio, e indiretamente à agricultura: o Banco Frota Gentil, pertencente a antigos donos de imóveis urbanos em Fortaleza (Reitoria, também conhecida como Palacete Gentil por ter sido construída pelo banqueiro José Gentil Carvalho); o Banco União S/A, de quatro proprietários, sendo um deles dono de terra urbana; o Banco dos Importadores, também de proprietário de terras. A origem do capital financeiro atrelada à propriedade imobiliária vem demonstrar a capacidade de gerar riqueza a partir da especulação imobiliária, afinal as terras estavam praticamente concentradas em cinco grandes proprietários, que conduziam e limitavam a expansão da cidade nesses tempos. (sem paginação).



**Figura 2:** Evolução dos loteamentos implantados em Fortaleza (1931-2002)

Fonte: Elaboração da autora a partir do Cadastro de Loteamentos da PMF / SEINF.

Silva (1999), em belo trabalho de geografia histórica, estudou a propriedade privada da terra e a produção de novas espacialidades em Fortaleza no período de 1861 a 1935. Para tanto, a autora analisou o papel do grupo econômico familiar Gentil na constituição do mercado de terras de Fortaleza. Segundo ela:

A formação do mercado de terras pela família na cidade, concomitante ao comércio, contribui para que não se pense a constituição e transferência de riqueza como momentos separados, ou seja, primeiro deu-se o comércio, em seguida os investimentos na cidade, a partir do sistema de crédito da casa bancária. O lucro subtraído no comércio num processo concomitante foi imobilizado na terra, esta foi ganhando atribuições de reserva de valor (SILVA, 1999, p.84).

Já na década de 1940, a implantação dos loteamentos se deu de forma dispersa em todas as direções, embora se observe um suave direcionamento para leste/sudeste. Dessa época data o loteamento da Praia do Futuro, de propriedade da família Diogo, que foi significativo para intensificar a expansão no sentido leste da cidade, que se tornava o eixo de valorização imobiliária. Nesse período outras famílias que eram/são grandes proprietárias de terras urbanas passaram a investir na atividade de parcelamento do solo, transformando antigos sítios e chácaras em loteamentos. Destacam-se famílias como Gentil, Diogo, Patriolino Ribeiro e Manoel Sátiro. Sobre a expansão urbana a partir de 1940, Fuck Junior (2002, p.79) lembra que:

[...] a partir dos anos 1940 aumentou o *processo de incorporação* de novas áreas a leste da Cidade, realizado por empresários e proprietários fundiários, que se apropriavam de terrenos localizados na periferia urbana, loteando antigos sítios de uso rural, como o Cocó o Alagadiço Novo, o Cambeba, o Estância (Dionísio Torres), o Colosso, o Tunga (na “Água Fria”). Por exemplo, o sítio Cocó, da família Diogo (à margem esquerda do rio), deu origem a um loteamento na Praia do Futuro (na década de 1950), e à Cidade 2000 (a partir de 1971). Já no lado de Messejana (margem direita do rio), os Srs. Patriolino Ribeiro e Edson Queiroz possuíam terras que se estendem do rio Cocó ao mar. Ao mesmo tempo, muitos terrenos “centrais” ficavam sem uso, à espera de valorização, demonstrando que a *especulação fundiária e imobiliária* é também “histórica”.

A década de 1950 foi a época em que mais se implantaram loteamentos em Fortaleza (mais que o dobro da década anterior), quase todos em áreas ainda não definidas como urbanas pelo Plano Diretor de Remodelação e Extensão de Fortaleza, de 1947, vigente à época. A atividade de implantação de loteamentos era regulada apenas em nível local até a década de 1970, quando foi aprovada a chamada Lei do Loteamento

(Lei nº 6766/79) em nível federal. Dessa forma, a política de expansão urbana estava totalmente nas mãos do poder local, que geralmente se articulava com os grandes proprietários de terras ou detentores de capital (que quase sempre eram os mesmos).

Segundo informações colhidas em entrevista com técnicos do Cadastro de Loteamentos da SEINF/PMF, a implantação dos loteamentos era aprovada com base nos Códigos de Postura até 1962 (Código de Postura de 1893, de 1932 e de 1948), quando foi aprovado o primeiro Código Urbano de Fortaleza. Posteriormente, a regulamentação dos loteamentos passou a ser prevista pelas Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (lei 4.486 de 1975, e lei 5.122-A de 1979, que vigora até hoje com relação ao parcelamento do solo, com algumas modificações introduzidas pelos planos diretores posteriores). Desse modo, aprovaram-se muitos loteamentos em áreas rurais, desconectadas da malha urbana e de expansão urbana, previstas nos planos de remodelação de 1933 e de 1947 e no plano diretor de 1963. Assim, verifica-se o descompasso entre essas legislações que disciplinam o uso do solo e os planos diretores, fragilizando o processo de planejamento na cidade.

O número de loteamentos implantados na década de 1950 representa quase 30% de todo o período registrado (1931-2002). Em termos de área incorporada, a década de 1950 também foi a mais significativa, totalizando quase 30% da área incorporada por loteamentos na cidade, já que essa era a época do loteamento de grandes glebas de terras, que ficaram muito tempo desocupadas ou ocupadas de forma dispersa. Os proprietários fundiários que se destacaram nessa década eram ligados às famílias Gentil, Menezes, Arruda, Ribeiro, Diogo e Pereira. Também teve significativa atuação uma empresa chamada Empresa de Terrenos Ltda, que foi em todo o período registrado (1931-2002) a segunda maior loteadora (em número de loteamentos), perdendo apenas para a imobiliária da família Gentil.

Estudando especificamente o capital imobiliário em Fortaleza entre as décadas de 1950 e 1970, Moreira (2004) oferece uma análise detalhada da atuação de uma das principais loteadoras de terras urbanas da época, a imobiliária José Gentil (do grupo da família Gentil). Segundo Moreira (2004, p.35):

A transformação de vastas áreas consideradas rurais em zona de expansão urbana como aconteceu em Fortaleza, só é possível com a mudança do valor de uso e de troca da terra que perde sua função de apenas produzir renda para tornar-se mercadoria. O avanço das relações mercantilistas, marcadas pela

própria lógica capitalista sobre as áreas consideradas rurais, permite a superação da oposição clássica entre capital industrial (produção) e a propriedade fundiária (arcaica e impeditiva do crescimento econômico), numa aliança de objetivos, ou seja, acumular capital.

Os loteamentos implantados principalmente a partir da década de 1950 pautaram-se na lógica da especulação imobiliária, ao deixarem grandes áreas vazias entre a malha urbana já ocupada e os novos loteamentos, como já foi apontado por vários autores (SILVA, 1992; FUCK JUNIOR, 2002; SOUZA, 2009).

Esse momento histórico é, pois, muito importante para entender a história da produção social da cidade, cujos rebatimentos socioespaciais se evidenciam no quadro generalizado de desigualdade, materializado na paisagem tida por muitos como “caótica”. A análise empreendida nesta pesquisa mostrou que ao “caos” urbano como *aparência* corresponde a “ordem capitalista” de produção e estruturação perversa da cidade como *essência*. Esse pensamento é partilhado por Rodrigues (1988, p.33), ao afirmar que “as causas da concentração da pobreza são as mesmas da concentração da riqueza [...] na aparência há contradições entre a massa de riqueza gerada e a extrema penúria de uma grande parte dos trabalhadores. Na essência é o mesmo processo”. Moreira (2004) chegou ao mesmo resultado, tomando como referência a atuação do grupo Gentil em Fortaleza:

A construção do espaço urbano, de acordo com a literatura consultada, tornou-se objeto de lucro para uma fração do capital que investiu no mercado de compra e venda de terras, transformando-as e comercializando-as sob a forma de loteamento. Esse movimento, inserido na lógica mercantil do capital comercial, foi, notadamente, no caso de Fortaleza, uma das molas propulsoras do processo de expansão urbana da cidade, que redundou, de um lado, no aparecimento de uma região periférica fortemente povoada (bairros populares), marcada pela deficiência ou mesmo inexistência de equipamentos e serviços urbanos básicos e, do outro lado, uma área em menor tamanho destinado, principalmente, à classe média em crescimento. (MOREIRA, 2004, p.37)

Os detentores do capital imobiliário articulavam-se aos proprietários fundiários (quando não eram os mesmos) e beneficiavam-se da produção social da cidade nos loteamentos populares, que impunha constante luta por melhoria no acesso a serviços e infraestruturas urbanas, ganhando com a urbanização aos saltos (SILVA, 1992).

Nesse sentido, cabe salientar como a própria lógica do capital (em sua fração imobiliária) que preside as ações de agentes do mercado imobiliário formal (no caso a imobiliária José Gentil) se articula perversamente com a lógica da necessidade que guia as estratégias de solução ao problema da provisão habitacional. O encontro dessas duas lógicas foi materializado nos vários *loteamentos populares*, caracterizados pela precariedade, falta de infra-estrutura, irregularidade e clandestinidade da sua comercialização, como explica Moreira:

[...] os chamados loteamentos populares constituíram-se num grande negócio para o capital imobiliário, por tratar-se de comercialização em larga escala e de alta rentabilidade, em razão da grande demanda provocada pelo fluxo migratório campo-cidade. Loteamentos em áreas nobres, voltadas às camadas abastadas, também foram fontes de grandes lucros. No entanto, os loteamentos populares destacaram-se devido à comercialização em larga escala. (MOREIRA, 2004, p.42)

Assim, a expansão dos loteamentos populares e a favelização foram processos intrinsecamente relacionados com o intenso fluxo migratório campo-cidade que contribuiu decisivamente para redefinir a rede de cidades cearenses, culminando na macrocefalia da capital. A tabela 2, que apresenta a evolução demográfica de Fortaleza entre 1890 e 2010, evidencia a grande expansão demográfica na cidade, mormente nas décadas de 1930 e 1950, quando a atividade de loteamento incorporou muitas áreas rurais ao tecido urbano, muitas delas dando origem a loteamentos populares.

**Tabela 2:** População do município de Fortaleza (1890-2010) - Números absolutos, crescimento intercensitário e proporção em relação à população do Ceará

Anos	População	Crescimento Intercensitário (%)	Proporção da população de Fortaleza em relação ao Ceará (%)
1890	40.902	-	5,1
1900	48.369	18,2	5,7
1920	78.536	62,2	6
1940	180.185	129,4	8,6
1950	270.169	49,9	10
1960	514.813	90,5	15,4
1970	857.980	66,6	19,4
1980	1.307.608	34,39	24,9
1991	1.768.637	26,07	27,8
2000	2.141.402	17,41	28,8
2010	2.452.185	12,67	29

Fonte: IBGE, 2011.

Observa-se que entre 1920 e 1940, a população cresceu em 129%, fato certamente relacionado às secas no interior do Estado na década de 1930. Ressalte-se que nessa época houve a formação de grandes favelas na cidade, o que trouxe a “necessidade” (para as elites locais) de começar a se pensar o planejamento urbano orientado para a segregação socioespacial. A década de 1950 teve o maior crescimento registrado (90,5%). Outro elemento a ser destacado é a intensificação do processo de macrocefalia da capital, que em 1890 concentrava 5% da população residente no Ceará e em 2010 chega a concentrar quase 30% em uma área que representa apenas 0,21% do território cearense (IBGE, 2011). Assim, Fortaleza apresenta uma das mais altas densidades demográficas do país (7.786,52 hab/km<sup>2</sup>, segundo o IBGE, sendo a mais densa capital brasileira).

Na década de 1960, houve uma queda tanto no número quanto na área dos loteamentos incorporados à malha urbana. Novamente, observa-se um padrão disperso de expansão, em todas as direções (exceto Centro). Apesar do número de loteamentos implantados ter diminuído, a área incorporada foi significativa, pois se lotearam grandes glebas de terra, especialmente nos extremos oeste (atuais bairros Antonio Bezerra e Vila Velha) e leste (Papicu). Os principais proprietários dos loteamentos implantados na década de 1960 pertenciam a grupos familiares como Diogo, Gurgel, Gentil, e Bichucher. Bem como na década anterior, a área incorporada estava muito além dos limites definidos como urbanos pelo Plano Diretor da Cidade de Fortaleza (1963), principalmente no setor sudeste. Conforme Castro (1977, p.32), na década de 1960, Fortaleza tinha mais de 500 mil habitantes, mas apresentava uma área loteada suficiente para abrigar mais de 2 milhões de pessoas. Isso apontava para o processo de expansão da malha urbana “aos saltos”, deixando enormes vazios.

Nos anos 1970, o número de loteamentos implantados voltou a crescer, dobrando em relação aos anos 1960, mas a área incorporada foi bem menor. Tem-se novamente uma expansão dispersa e observa-se o desmembramento dos loteamentos anteriormente abertos. Os principais proprietários na abertura de loteamentos foram os grupos Gentil, Arruda e Bichucher. Um elemento a ser retido sobre a década de 1970, é que a partir dela começa a se destacar a atuação de empresas construtoras e incorporadoras detendo a propriedade dos loteamentos. Todavia, ressalva-se que pode ter havido simplesmente a transformação de capitais familiares em empresas formais.

Ainda quanto à propriedade fundiária, deve-se ressaltar o aparecimento da Companhia Habitação do Ceará (COHAB-CE), pois a década de 1970 foi marcada, nos níveis federal e estadual, pelas políticas habitacionais orientadas pelo binômio Sistema Financeiro de Habitação / Banco Nacional da Habitação (SFH/BHN), com a construção de grandes conjuntos periféricos.

Na década de 1980, a expansão se deu na direção leste/sudeste, vencendo definitivamente a antiga barreira natural do rio Cocó, embora também tenham sido implantados poucos (mas grandes) loteamentos no setor oeste da cidade. A integração do setor sudeste à malha urbana do município estava prevista no Plano Diretor Físico de Fortaleza (1979), vigente à época. Nesse período, os principais proprietários fundiários dos loteamentos implantados foram as famílias Queiroz, Rocha, Diogo, Dias Branco, Ribeiro, Jereissati e Soares. Data desse período a implantação do Village Colosso, que constitui até hoje o maior vazio urbano da cidade, materialização máxima do processo de especulação imobiliária:

Desenvolvido e aprovado em 1985 por parte da Queiroz Empreendimentos Imobiliários Ltda., o loteamento Village Colosso inscreve-se como relevante registro dos deslocamentos da forma por que passa a zona sudeste de Fortaleza, em especial no que tange às relações entre as particularidades morfológicas, histórico-parcelares e fundiárias que enseja. Curiosamente, o sítio em que está implantado, de propriedade da família Queiroz, manteve, até a citada data, uso devotado à pecuária, não tendo sido, até hoje e a despeito das obras de infra-estrutura realizadas, comercializado. (MONTEIRO, 2007, p.76)

A década de 1980 representou o auge do processo de conquista e fracionamento da zona sudeste da cidade, a partir do qual se iniciou uma nova fase, de retenção dos terrenos já parcelados para valorização e posterior comercialização. É importante ressaltar que nos anos 1990 iniciou-se uma seqüência de implantações de infra-estruturas, com destaque para a nova Av. Washington Soares, antiga Avenida Perimetral, construída em 1962-65, passando a chamar-se Av. Washington Soares na década de 1990. Atualmente, essa importante via arterial da cidade, que estrutura o eixo sudeste de valorização imobiliária, se prolonga como rodovia CE-040, via regional turística de grande fluxo em direção ao litoral leste do Ceará.

A constituição do setor sudeste teve na propriedade privada da terra elemento fundamental, sendo os ganhos fundiários o componente mais importante do lucro

composto dos incorporadores (ABRAMO, 1989). Nesse sentido, é importante lembrar que os principais incorporadores/latifundiários urbanos (famílias Gentil, Diogo, Patriolino Ribeiro, entre outros), compreendendo o processo de estruturação urbana da cidade, adotaram para os loteamentos do distrito de Messejana o instituto da enfiteuse, garantindo uma parcela da renda fundiária urbana para o futuro. A enfiteuse é um instituto que desmembra a propriedade da terra mediante contrato perpétuo, no qual seu proprietário (senhorio) confere ao comprador (foreiro) apenas o direito de uso da terra (domínio útil), mantendo consigo o domínio direto, obrigando o foreiro a pagar ao senhorio uma pensão anual (foro). Até hoje as transações de comercialização de imóveis nas áreas enfiteuticadas geram para esses incorporadores o direito ao laudêmio, tributo que o senhorio cobra nas transações envolvendo terceiros, que pode chegar a 2,5% do valor da transação (MOREIRA, 2004, pp.86-87). Assim, articulações diretas e indiretas entre Estado e incorporadores/latifundiários permitiram que a propriedade fundiária passasse de *obstáculo* a *impulso* à valorização do capital imobiliário, delineando os contornos da significativa concentração fundiária em Fortaleza.

As décadas de 1990 e 2000 apresentaram significativa queda no número de loteamentos implantados, sinalizando que praticamente todo o território do município já foi parcelado. Esse período foi marcado pela consolidação da expansão no setor sudeste. Entre os proprietários dos loteamentos desse período, destacam-se as famílias Diogo, Rocha, Queiroz e Jereissati, além de empresas imobiliárias e construtoras. O processo de adensamento no setor sudeste foi viabilizado com as mudanças de zoneamento previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza (PDDU-FOR), de 1992, e no Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPFor), de 2009, e com a intensa dotação de infraestrutura nessa área da cidade.

Outro elemento importante na análise é a propriedade fundiária dos loteamentos implantados, apresentado na tabela 3.

**Tabela 3:** Propriedade fundiária dos loteamentos implantados em Fortaleza (1931-2002), em números absolutos e relativos

Nº de loteamentos	Nº de proprietários	% do nº de proprietários	Quantidade de loteamentos	% da quantidade de loteamentos
1	384	81,36%	384	53,93%
2	53	11,23%	106	14,89%
3	9	1,91%	27	3,79%
4	6	1,27%	24	3,37%
5	9	1,91%	45	6,32%
6	3	0,64%	18	2,53%
7	3	0,64%	21	2,95%
8	2	0,42%	16	2,25%
12	1	0,21%	12	1,69%
29	1	0,21%	29	4,07%
30	1	0,21%	30	4,21%
<b>Total</b>	<b>472</b>	<b>100,00%</b>	<b>712</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: Organização da autora a partir do Cadastro de Loteamentos da PMF/SEINF, 2011

A organização dos dados da tabela 3 considerou os nomes individualizados conforme se repetiam no campo que descreve a propriedade dos loteamentos no banco de dados da PMF/SEINF. Desse modo, a concentração fundiária pode ser (e provavelmente é) bem mais acentuada do que se depreende da análise dessa tabela, uma vez que não há como saber apenas pelo nome do proprietário que vínculos (empresariais e/ou familiares) ele mantém com os demais.

É importante ficar claro que esse não é o quadro atual da propriedade fundiária em Fortaleza, mas remete à propriedade quando da implantação dos loteamentos. A concentração imobiliária nas mãos de grandes famílias é muito maior do que aparece nessas tabelas referentes aos loteamentos. Todavia, infelizmente o banco de dados do Cadastro Imobiliário da Secretaria de Finanças de Fortaleza (SEFIN), que permitiria analisar o quadro atual da propriedade fundiária na cidade, não foi disponibilizado para esta pesquisa, pois a SEFIN considera esses dados sigilosos e estratégicos.

Verifica-se que há grande número de proprietários que só possuem um loteamento, representando 81,36% do total. Todavia, eles só concentram 53,93% do número de loteamentos, enquanto três grandes proprietários (Imobiliária José Gentil, Empresa de Terrenos LTDA e Imobiliária Manoel Sátiro), representando apenas 0,63% do total de proprietários, concentram 10% do número de loteamentos.

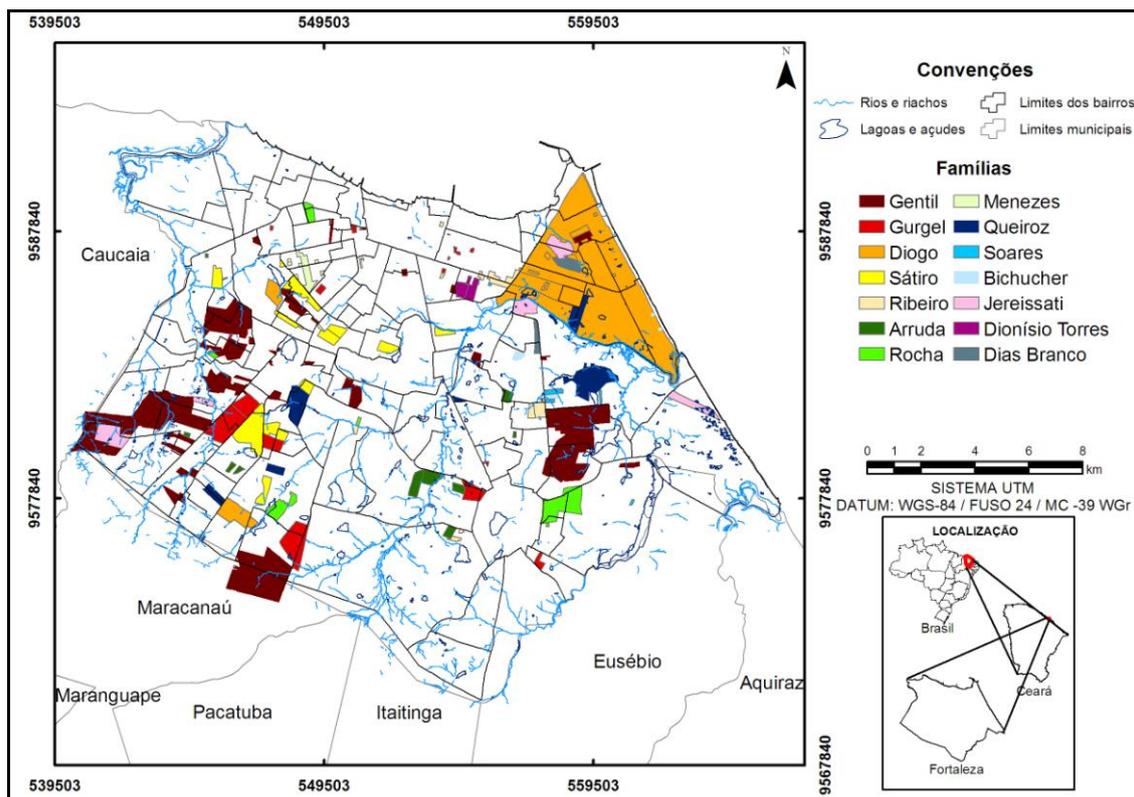
Já a tabela 4 e a figura 3 apresentam os dados referentes à propriedade fundiária organizados por 14 grupos familiares, grandes proprietários fundiários na cidade.

**Tabela 4:** Principais famílias proprietárias dos loteamentos implantados em Fortaleza (1931-2002), em números absolutos e relativos

Famílias	Nº de loteamentos	% em relação aos loteamentos das principais famílias	% em relação ao total de loteamentos cuja propriedade é conhecida
<b>Gentil</b>	37	24,50%	5,20%
<b>Gurgel</b>	18	11,92%	2,53%
<b>Diogo</b>	15	9,93%	2,11%
<b>Sátiro</b>	13	8,61%	1,83%
<b>Ribeiro</b>	12	7,95%	1,69%
<b>Arruda</b>	10	6,62%	1,40%
<b>Rocha</b>	9	5,96%	1,26%
<b>Menezes</b>	8	5,30%	1,12%
<b>Queiroz</b>	6	3,97%	0,84%
<b>Soares</b>	6	3,97%	0,84%
<b>Bichucher</b>	6	3,97%	0,84%
<b>Jereissati</b>	5	3,31%	0,70%
<b>Dionísio torres</b>	4	2,65%	0,56%
<b>Dias branco</b>	2	1,32%	0,28%
<b>Total</b>	<b>151</b>	<b>100,00%</b>	<b>21,21%</b>

Fonte: Organização da autora a partir do Cadastro de Loteamentos da PMF/SEINF, 2011

Para elaboração dessa tabela, utilizou-se o sobrenome de famílias reconhecidas na literatura estudada (BERNAL, 2004; COSTA, 1988, 2009; FUCK JUNIOR, 2002; SILVA, 1992; SOUSA, 2009) como grandes proprietárias fundiárias como critério para classificar os proprietários em grupos familiares. Há muitas empresas imobiliárias e construtoras no banco de dados da PMF/SEINF, das quais não se conhecem os proprietários, sendo inviável incluí-las. Além disso, pode haver o caso de algum proprietário indicado no banco de dados pertencer a uma dessas famílias, mas não levar o sobrenome; como é inviável apurar caso a caso, esses também não foram incluídos.



**Figura 3:** Principais famílias proprietárias dos loteamentos implantados em Fortaleza (1931-2002)

Fonte: Elaboração da autora a partir do Cadastro de Loteamentos da PMF / SEINF.

Esses 14 grupos familiares concentram 21,21% do total de loteamentos implantados. Ressalta-se a significativa atuação da família Gentil nos rumos da expansão urbana da cidade, detendo sozinha quase 25% dos loteamentos nas mãos das principais famílias de proprietários de terras. Segundo Moreira (2004), além da Imobiliária José Gentil, outros grupos empresariais destacaram-se pelo controle sobre grandes áreas e também pela atuação no mercado de terras urbanas. É o caso da Imobiliária Waldir Diogo e do grupo empresarial Patriolino Ribeiro. Portanto, a expansão urbana ocorreu sob a égide de um mercado fortemente oligopolizado, que impunha regras próprias e submetia a crescente demanda aos interesses mercantis de poucos proprietários. Em decorrência da concentração de terras algumas áreas da cidade ficaram sob controle de grupos, dentre as quais citamos a região do Bom Jardim (Imobiliária João Gentil), os bairros Dionísio Torres e Água Fria (Gentil e Patriolino Ribeiro) e a Praia do Futuro (Imobiliária Waldir Diogo).

## Considerações finais

A partir do breve quadro traçado quanto à evolução da implantação de loteamentos na cidade, compreende-se que a expansão da cidade foi conduzida pelos grandes proprietários fundiários e incorporadores imobiliários em diferentes articulações com o Estado. Por exemplo, a escolha do tipo de loteamento a ser implantado em cada localização dependia da informação privilegiada que os loteadores tinham em relação à implantação de infra-estrutura por parte do Estado (especialmente a viária) ou mesmo da pressão que esses loteadores exerciam para direcionar esses investimentos, já que muitos loteadores participaram da máquina pública.

As negociações de terrenos entre Estado e grandes proprietários fundiários (especuladores) para construção de equipamentos polarizadores que valorizariam as terras desses proprietários – como foi o caso emblemático do setor sudeste – também marcou o processo de expansão da cidade. Além disso, a legislação elitista e segregadora que regulou a implantação de loteamentos (códigos de posturas, código urbano e LUOS) foi aplicada de forma descolada dos discursos e práticas dos planos diretores, confirmando o pensamento de Villaça (1999) de que as leis específicas de zoneamento e parcelamento do solo, separadas dos planos, constituem o principal instrumento legal das elites brasileiras para garantir a segregação socioespacial.

Essa análise buscou evidenciar que a propriedade privada da terra é o fundamento dos processos de especulação imobiliária e de segregação socioespacial que marcam a produção da cidade capitalista.

## Referências bibliográficas

ABRAMO, Pedro. A dinâmica imobiliária. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. In: **Cadernos IPPUR/UFRJ**, ano III, n. especial, dez. 1989. Rio de Janeiro: UFRJ, 1989. pp. 47-70.

ACCILLY, Vera Mamede. **Planejamento, Planos Diretores e expansão urbana: Fortaleza 1960-1992**. 295fl. Tese - Universidade Federal da Bahia. Programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Salvador, 2008.

AMORA, Zenilde Baima. O espaço urbano cearense: breves considerações. In: AMORA, Zenilde Baima (Org.). **O Ceará: enfoques geográficos**. Fortaleza: Funece, 1999.

ARAÚJO, Ana Maria Matos & CARLEIAL, Adelita Neto. **O processo de metropolização em Fortaleza: uma interpretação pela migração.** Revista Geocrítica. III Colóquio Internacional de Geo Crítica – Migración y Cambio Social. Obtido via Internet. <http://www.ub.es/geocrit/sn-94-73.htm>. Barcelona-Espanha, 2001.

BERNAL, Maria Cleide Carlos. **A MetrÓpole emergente:** a ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza /. Fortaleza: Ed. UFC; Banco do Nordeste do Brasil, 2004.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos:** a produção do espaço da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume, FAPESP, 2007.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidades Brasileiras, seu controle ou o caos,** São Paulo: Nobel, 1989.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **(Re) Produção do espaço urbano.** São Paulo: EDUSP, 1994.

\_\_\_\_\_. **O Espaço Urbano:** Novos Escritos sobre a Cidade. São Paulo: Labur Edições, 2007, 123p.

\_\_\_\_\_. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A produção do espaço urbano:** agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011, p.53-73.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana.** Rio de Janeiro, Paz e Terra. 1983.

CASTRO, José Liberal de. **Fatores de localização e de expansão da cidade de Fortaleza.** Fortaleza: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, 1977.

COSTA, Maria Clélia Lustosa. **Cidade 2000 – expansão urbana e segregação espacial em Fortaleza.** (Dissertação de Mestrado em Geografia Humana). São Paulo: FFLCH/USP, 1988.

\_\_\_\_\_. Planejamento e Expansão Urbana. In: DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; SILVA José Borzacchiolo da; e COSTA, Maria Clélia Lustosa. **De cidade à metrópole:** (trans)formações urbanas em Fortaleza. Fortaleza: Edições UFC, 2009, p.143-185.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. Da Fortaleza à região metropolitana. In COSTA, Maria Clélia Lustosa e DANTAS, Eustógio Wanderley Correia (orgs.) **Vulnerabilidade socioambiental na região metropolitana de Fortaleza.** Fortaleza: Edições UFC, 2009.

FARRET, Ricardo L. Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano. In: Gonzáles, Suely Franco Netto et al. (orgs.). **O espaço da cidade.** Contribuições à análise urbana. São Paulo: Projeto, 1985. pp. 73-90.

FERNANDES, Adelita Neto Carleial; DIÓGENES, Glória Maria; LIMA, Maria Cláudia Nogueira de. Movimentos sociais urbanos em Fortaleza: trajetória de um novo sujeito social. In BRAGA, Elza Franco; BARREIRA, Irllys Firmo (orgs.) **A política da escassez: lutas urbanas e programas sociais governamentais**. Fortaleza: Fundação Demócrito Rocha/Stylus Comunicações, 1991. pp. 39-75.

FRESCA, Tânia M. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. **Revista Geografia** – Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, V 11, Nº 2, jul/dez de 2002.

FUCK JUNIOR, Sérgio César de França. **Expansão Urbana e Segregação Espacial no Sudeste do Município de Fortaleza**. 2002. Dissertação. (Mestrado Acadêmico em Geografia) – Centro de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual do Ceará. Fortaleza, 2002.

GONZALES, S. F. N. A renda do solo urbano: hipóteses de explicação de seu papel na evolução da cidade. In: FARRET, R.L (org.). **O espaço da cidade: contribuição à análise urbana**. São Paulo: Projeto Editores Associados, 1985, pp.91-114.

GOTTDINER, Mark, **A produção social do espaço urbano**, São Paulo: EDUSP, 1997.

\_\_\_\_\_. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

Petrópolis: Vozes, 2001, p. 95-142.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Trad. Grupo “ As (im)possibilidades do urbano na metrópole contemporânea. Do núcleo de Geografia urbana da UFMG (do original: La production de l’ espace, 4ª éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão início de 2006.

\_\_\_\_\_. **Espaço e política**. Tradução de Margarida Maria de Andrade e Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008 [1972].

\_\_\_\_\_. **A cidade do capital**. Tradução de Maria Helena Rauta Ramos e Marilene Jamur. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

LIMA, Luiz Cruz. Redes de integração do território cearense: dos caminhos da pecuária às estradas virtuais. In: SILVA, José B. Da; CAVALCANTE, Tércia; DANTAS, Eustógio.. (Org.). **Ceará: Um Novo Olhar Geográfico**. 1a ed. Fortaleza: Edições Demócrito Rocha, 2005, v. 1, p. 33-50.

LOJKINE, Jean. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MONTEIRO, Emanuela Rangel. **Deslocamentos da forma urbana na zona sudeste de Fortaleza**. Dissertação em Urbanismo. Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2007.

MOREIRA, Francisco Giovanni Pimentel; LINS, Daniel Soares. Universidade Federal do Ceará. **O capital imobiliário e a produção urbana de Fortaleza: estudo de caso**

para o período de 1950-1970. 2004. 108 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal do Ceará, Departamento de Ciências Sociais, Fortaleza-CE, 2004.

PEQUENO, Luis Renato Bezerra (org). **Desenvolvimento e degradação do espaço intra-urbano de Fortaleza**, Tese de Doutorado apresentada à FAUUSP, São Paulo, 2002.

\_\_\_\_\_. Análise sócio-ocupacional da estrutura intra-urbana da Região Metropolitana de Fortaleza. **Mercator** - Revista de Geografia da UFC. Fortaleza, ano 07, número 13, 2008.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RODRIGUES, Arlete Moisés. **Na procura do lugar o encontro da identidade**: Um estudo do Processo de Ocupação de Terras: Osasco. 1988. 333f. Tese (Departamento de Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1988.

SANTOS, Milton. **Economia espacial**: críticas e alternativas. Tradução de Maria Irene de Q. F. Szmrecsányi. São Paulo: Hucitec, 1979a.

\_\_\_\_\_. **A natureza do espaço** – técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

SILVA, José Borzacchiello da. **Os incomodados não se retiram**. Fortaleza: Multigraf Editora, 1992.

\_\_\_\_\_. Formação socioterritorial urbana. In: DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; SILVA José Borzacchiello da; e COSTA, Maria Clélia Lustosa. **De cidade à metrópole**: (trans)formações urbanas em Fortaleza. Fortaleza: Edições UFC, 2009, p. 87-141.

SILVA, Ana Cristina Mota. **A propriedade privada da terra e a produção de novas espacialidades na cidade de Fortaleza**. Dissertação em Geografia. Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1999.

SOUZA, Maria Salete de. Análise da estrutura urbana. In DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; SILVA José Borzacchiello da; e COSTA, Maria Clélia Lustosa. **De cidade à metrópole**: (trans)formações urbanas em Fortaleza. Fortaleza: Edições UFC, 2009, p.13-86.

SPOSITO, Eliseu Saverio. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente**. Tese de Doutorado. USP. São Paulo, 1990.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 2001.

\_\_\_\_\_. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In DEÁK, Csaba; SHIFFER, Sueli Ramos. **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999, p. 169-243.

Recebido para publicação em março de 2012

Aprovado para publicação em julho de 2012