

Diário do Nordeste

16 de DEZEMBRO de 2019 Ano 38/Nº 13495

SEGUNDA-FEIRA R\$ 3,00

Fundador: Edson Queiroz

www.diariodonordeste.com.br

CASA DO BARÃO DE CAMOCIM, NO CENTRO



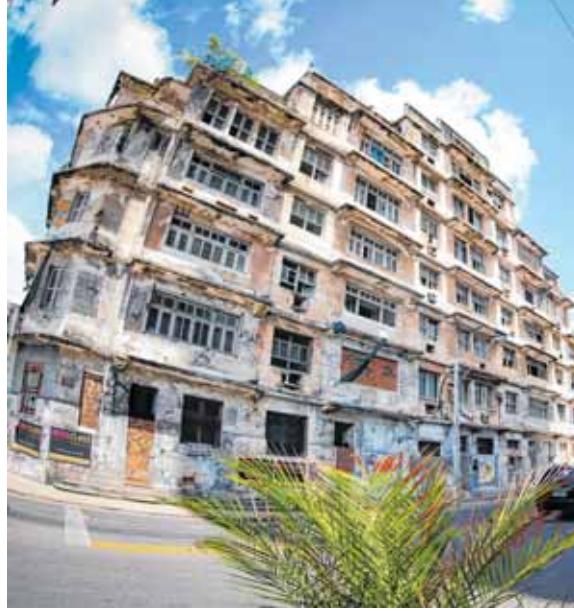
IMÓVEIS NA RUA PERO COELHO, CENTRO



EDIFICAÇÃO NA RUA GUILHERME ROCHA



CASAS NA AVENIDA JOÃO PESSOA



EDIFÍCIO SÃO PEDRO, NA PRAIA DE IRACEMA



IMÓVEIS COMERCIAIS, NO BAIRRO JACARECANGA

Qual é a idade dos imóveis da Capital?

Falhas em cadastro geram incerteza sobre a idade real de edificações

Fortaleza abriga mais de 870 mil imóveis - os primeiros deles registrados no início do século passado -, mas existe imprecisão sobre a real data de construção de muitos prédios.

Confira a primeira parte de uma série de reportagens sobre os imóveis da cidade **P.2 A 6**

DESTAQUE IMÓVEIS DE FORTALEZA



Imagem aérea do entorno da Av. Antônio Sales na década de 1960, quando o cadastro de imóveis passou a ser feito com mais rigor em Fortaleza

#RegistroDelmóveis



Thatiany Nascimento thatiany.nascimento@svm.com.br

Histórico desconhecido

Qual a idade da sua residência? E dos imóveis vizinhos? Estas perguntas talvez não inquietem tantas pessoas, mas suas respostas são fundamentais para compreendermos, por exemplo, a necessidade de preservação das moradias que habitamos, definirmos qual tipo de manutenção necessária, preservarmos as características, guardarmos as memórias do lugar e também cobrarmos do poder público o controle urbanístico das edificações que nos rodeiam.

Mas, como essa lacuna afeta nossa casa, os imóveis que frequentamos ou, em maior grau, o desenvolvimento de Fortaleza? A imprecisão do cadastro imobiliário, maior registro público da situação dos imóveis - faz com que a cidade de que, de fato, existe, muitas vezes, seja ignorada. Com a falta de informações, aquilo que é tido como oficial em relação a sua moradia, o prédio do seu trabalho, a edificação onde você faz compras pode não corresponder às condições

reais desses imóveis. Seja casa, apartamento ou comércio.

O efeito é a distorção da realidade e os possíveis equívocos na execução de ações de planejamento e controle urbanístico por parte do poder público. Um dos problemas, por exemplo, é um bairro com bastantes imóveis antigos ser tratado como um território recém-habituado e outro de estruturas novas e muito ocupadas ser registrado como "deserto".

Esta semana, o Diário do Nordeste traz uma série de matérias sobre os imóveis da Capital. A reportagem obteve por meio da Lei de Acesso à Informação (LAI) um conjunto

Falhas em cadastro geram incerteza sobre a idade real dos imóveis

Fortaleza tem hoje 871 mil edificações no cadastro imobiliário da Prefeitura, cujos registros datam a partir de 1901. Mas, lacunas históricas criaram incerteza quanto à real data de construção dos prédios distribuídos nos 121 bairros



Entorno da Av. Antônio Sales em 2019 é o evidente crescimento imobiliário na área

de dados do cadastro imobiliário oficial de Fortaleza no qual são detalhados a quantidade de imóveis por bairro e o tempo estimado das construções.

Informações

Embora Fortaleza tenha imóveis dos anos de 1800, no cadastro imobiliário oficial da cidade, gerenciado pela Secretaria de Finanças do Município (Sefin), os registros só constam a partir de 1901. Essa espécie de Raio X, inclui, além do ano de construção, a localização, o tamanho e o tipo. As informações são fruto de uma sucessão de registros feitos no decorrer dos anos em cartórios, mapeamentos públicos e declarações feitas à Prefeitura pelos próprios proprietários.

Com o passar do tempo, devido à ausência de recursos administrativos e tecnológicos que assegurasse o amplo monitoramento da condição dos imóveis, as gestões municipais agregaram informações a esse cadastro sem verificações in loco. Para garantir a veracidade do cadastro é preciso, pelo menos, duas ações: os proprietários devem atualizar a situação dos prédios junto ao Município - obrigação legal pouco cumprida- e o poder público monitorar periodicamente as edificações.

Segundo ele, o ideal é que o banco de dados sirva para subsidiar todas as secretarias para que a infraestrutura, o urbanismo, a cultura, dentre outros, possam usá-lo para dimensionar de obras, patrimônio, planejamento e etc.. "Não se pode ter uma avaliação superficial da cidade. É preciso usar da tecnologia para, de fato, saber como atuar", ressalta.

Apesar de não ser possível ter certeza absoluta de que a data contida no cadastro é a de construção, conforme a Prefeitura, o levantamento obtido via LAI, é o mais completo dessa natureza que o município possui. Ele é usado oficialmente para cobrar o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPNU) e é por isso que é a Sefin (Pasta relacionada a cobranças de tributos e não ao urbanismo) que detém essas informações.

"De fato, no Brasil ainda aparece uma tendência de ter cadastro imobiliário somente para cobrar tributos, mas isso começa a mudar. Porque quando o povo sabe que a utilização não é só cobrar imposto, isso muda", afirma o professor do Grupo de Pesquisa em Cadastro Técnico Multifinalístico e Gestão Territorial da Universidade Federal de Santa Catarina, Carlos Loch.

Segundo ele, o ideal é que o banco de dados sirva para subsidiar todas as secretarias para que a infraestrutura, o urbanismo, a cultura, dentre outros, possam usá-lo para dimensionar de obras, patrimônio, planejamento e etc.. "Não se

Conforme a servidora da Sefin, responsável pelo setor de Cadastro Imobiliário, Fernanda Farias, a Prefeitura tenta modernizar o banco de dados que em 2013 era alfanumérico, ou seja, utilizava caracteres para designar a zona do imóvel, o quartelão, o lote e a inscrição. Só em 2013 foi implantado um cadastro georeferenciado, na qual o mapeamento se dá por imagens.

Distribuição

Conforme os dados, Fortaleza tem 871.689 imóveis contabilizados na Prefeitura, distribuídos nos 121 bairros. Desses, há conhecimento da idade de 84,8% e o Município cobra IPNU de 774.293 edificações.

Conforme apurado, embora constem centenas de imóveis edificados antes de 1960, sómente a partir daquela década é que o registro de edificações passou a ser mais realista e criterioso. Isto por conta da implantação do sistema de arrecadação tributária. Nesse período, há imóveis cadastrados em 99, dos 121, bairros.

A relevância é de saber precisamente a idade dos imóveis, explica o arquiteto e urbanista, mestre em Geografia, Frederico Nunes, é garantir uma atuação justa por parte do poder público, que passa a operar

SEGUINTE INFOGRÁFICO



ATUALIZAÇÃO

A Prefeitura, através da Sefin, em 2013, desenvolveu o Sistema de Informação Territorial de Fortaleza (Sifor). Somente a partir desse ano o cadastro passou a ter consistência, com a modernização do acervo de plantas de lotamento e a transformação das informações analógica em digital.

MAPEAMENTO AÉREO

Praa atualizar, um empresa foi licitada para realizar um voo em dezembro de 2010 em uma espécie de mapeamento aéreo. Outro voo ocorreu em dezembro de 2016. O sobrevoô foi em faixas previamente identificadas da cidade.

PROCESSO DIÁRIO

No cadastro devem constar, segundo a Sefin, todos os imóveis de Fortaleza, independentemente de sua condição regular ou não. A Pasta informa que a atualização do cadastro é feita diariamente.

Cidade: História Edificada



DESTAQUE

Levantamento mapeia o perfil e as características dos prédios

O Diário do Nordeste apresenta informações do Cadastro Imobiliário da Prefeitura e indica como o poder público registra os diversos tipos de imóveis. Os dados retratam a distribuição das edificações nos distintos bairros

#PerfilDosImóveis Thatiay Nascimento thatiay.nascimento@svm.com.br

Edificações mapeadas

 Dados do cadastro imobiliário, usado oficialmente pela Prefeitura de Fortaleza, evidenciam as características das edificações da cidade. O Diário do Nordeste apresenta as informações sobre esses diversos tipos de registro.

Total de registros por década

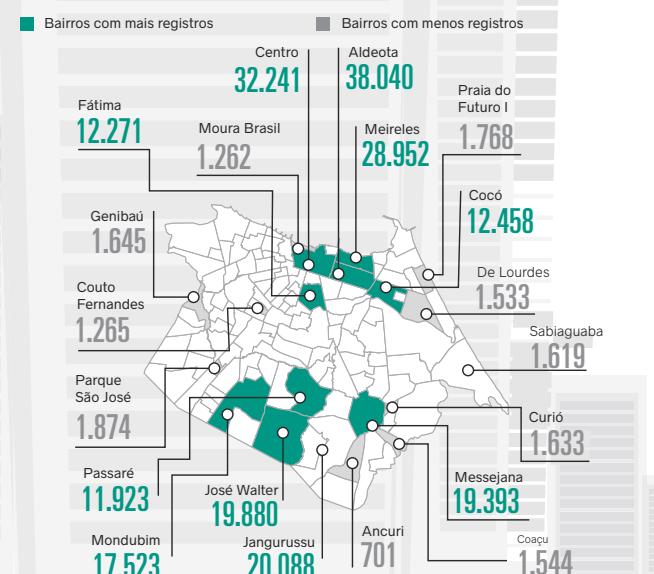
1901/1910	43
1911/1920	24
1921/1930	2
1931/1940	3
1941/1950	-
1951/1960	188
1961/1970	59.499
1971/1980	48.355
1981/1990	113.418
1991/2000	208.252
2001/2010	171.470
2011/2019	138.333

Predomínio dos registros da década de 1990

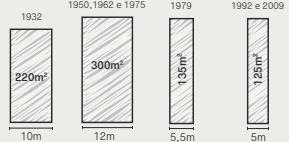
Tipos de imóveis



Quantidade de imóveis



Evolução do tamanho dos loteamentos em Fortaleza



Fonte: Redação/Sefin/Seuma | Arte: Benes

Cidade: História Edificada

Cadastramento de imóveis em Fortaleza

Quem realiza o cadastramento?

Órgãos públicos que administram arrecadação tributária e realizam o gerenciamento territorial, como a Secretaria das Finanças.

O que é cadastramento imobiliário?

É sistema responsável pela descrição física do imóvel e tem como finalidade a gestão territorial feita pelo poder público. O cadastramento gera dados estatísticos e dá subsídio à arrecadação de impostos, como o IPTU.

O que é registro imobiliário?

É o registro feito pelo proprietário em cartórios de registro de imóveis. Diferentemente do cadastramento, o registro serve para determinar os direitos sobre os bens imóveis.

O cadastramento imobiliário é obrigatório?

Em Fortaleza, o Decreto 13716/2015, estabelece que todos os imóveis da cidade devem ser obrigatoriamente cadastrados no Cadastro Imobiliário do Município (CIM).

Características que constam no cadastramento

1

Uso específico: residencial, comercial ou misto

4

Área do terreno em m³

7

Se há andar

8

Se há elevador

2

Tamanho da frente do terreno em metro

5

Área total da edificação em m³

9

Data da construção

3

Número de frentes

6

Se há piscina

10

Depreciação*

Idade

O conceito arquitetônico, a estética e a tecnologia empregada determinam a idade aparente de um imóvel.

Processo de verticalização

Cada apartamento configura um imóvel e deve ter um cadastro imobiliário específico. O prédio mais alto de Fortaleza fica no Centro e tem 32 pavimentos

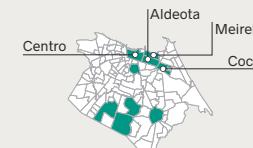


Altura

O Plano Diretor de Fortaleza de 2009, estipula que gabarito dos edifícios é de 95 metros no Centro

Nos demais bairros a altura máxima varia.

Os bairros mais verticalizados são:



Diário do Nordeste

DESTAQUE

Fortaleza tem

871.689

imóveis cadastrados na Prefeitura atualmente

739.587
sem data de construção registrada no cadastramento

132.102
sem data de construção registrada no cadastramento

IPTU

774.293

são cadastrados para a cobrança

139.285

são isentos

30.990

são imunes

CONTINUA

Famílias lidam com dilemas e proveitos de habitar casas centenárias
Em Fortaleza, cidade que batalha para garantir preservação de seu patrimônio, moradores de imóveis cuja data de construção é anterior a 1919 contam a experiência de viver nessas edificações e os dilemas para as conservar

#Memória



Thatianny Nascimento thatianny.nascimento@svm.com.br



Na capital cearense, onde há prédios públicos de reconhecido valor histórico, principalmente no Centro, Aldeota e Jacarecanga, há também verdadeiros patrimônios particulares anônimos mantidos por famílias que ajudam a preservar a história da Capital a partir de habitações centenárias

Lares centenários

Cômodos grandes. Quartos que, na verão original, tinham, pelo menos, três portas conectando-os com diversos compartimentos da residência. Corredores largos. Paredes grossas, com janelas e portas em forma de arcos. Banheiros amplos, ainda que poucos. Alpendres. Estética de casas edificadas no século passado. Memórias materiais, que apesar da idade, superior a 90 anos, seguem erguidas e habitadas na cidade, cuja batalha para garantir a preservação de seu patrimônio é difícil e continua.

Em Fortaleza, o cadastro imobiliário da Prefeitura - banco de dados público oficial sobre a idade dos imóveis - contabiliza, pelo menos, 268 prédios supostamente centenários. Conforme as informações do cadastro, esses imóveis estão localizados em 23 dos 121 bairros da Capital.

Edificações ressignificadas, adaptadas às novas necessidades de quem chegou para morar, décadas após esses espaços terem sido habitados pelos primeiros donos. Se Fortaleza tem prédios públicos de reconhecido valor histórico - sobretudo em bairros como Centro, Aldeota, Jacarecanga e Parangaba -, alguns datados



Primeiros habitantes de um casarão centenário no bairro Monte Castelo

ainda do fim dos anos de 1800, em paralelo, mantêm verdadeiros patrimônios anônimos que, além de lembranças particulares, guardam a história coletiva da cidade.

São edificações particulares, principalmente, moradias, que, por meio da arquitetura, localização e modelo, espelham e narram o contexto histórico e social vivenciado em tempos passados. O elo entre os habitantes de imóveis

particulares com mais de 90 anos é justamente a percepção de que manter as características desses bens, por um lado, é um legado e, por outro, demanda ações contínuas de trabalho e investimento pelas famílias.

"Quando a gente passou aqui em 2001, essa casa estava abandonada e nós estávamos procurando uma casa para comprar. Ela custou 50 mil reais, mas fizemos que investir outros 60 mil reais para podermos ajeitar", conta a dona de casa, Eliete da Costa.

A residência, localizada na Rua Oto de Alencar, no Centro, abriga ela e o marido apresentado José Maria Fonseca e, segundo os registros da Prefeitura, existe há, pelo menos, 113 anos. Quem passa pela calçada talvez não tenha a dimensão da riqueza do patrimônio trancado por dois portões de ferro. O muro alto esconde parte da edificação principal, mas, ao mesmo tempo, deixa à mostra o alto estrelamento das estruturas próximas ao telhado, com elevações nas contornas das janelas.

Procura
O imóvel é um "achado", ressalta Eliete, enquanto apresenta os grandes cômodos da casa. Banheiros grandes. Portas largas. Na residência centenária as histórias da família, que



há 18 anos a conserva, se multiplicam. Para viver no local com "ares tão antigos", o casal, embora tenha optado por preservar quase 80% do modelo, decidiu fazer algumas adaptações. A principal delas, eliminar as portas que interligavam todos os quartos. Segundo Eliete, o modelo tradicional, "comprometia a privacidade nos cômodos".

No bairro Monte Castelo, o casarão habitado pela Família Osterno, datado de 1912, foi desejado pela matrícia Maria Macêdo Osterno, falecida em 2015, ainda na juventude. "Minha mãe contava que quando era adolescente passava onde hoje é a (avenida) Beira de Menezes, que não tinha nada na frente, e dava pra ver o casarão quando ela passava. Ela dizia: 'ainda vou morar nessa casa'", relata a professora, Tereza Cristina Macêdo Osterno, habitante do imóvel na Rua Soares Bulcão.

O casarão centenário, explica ela, foi adquirido pela família em 1974, quando os pais de

Tereza Cristina se mudaram para lá. A professora foi criada no imóvel e saiu de lá quando casou. Em 1992, voltou a residir na propriedade. Nesse momento, todos os irmãos adultos regressaram para o local.

Manutenção
O patriarca da família construiu, então, uma série de habitações ao redor do imóvel centenário de 18 cômodos. No local, a família preservou um portão de ferro aberto, cuja vista de quem passa pela frente encontra o antigo prédio de grande proporção. Um patrimônio particular exposto à colletividade. "Minha mãe sempre gostou que o casarão fosse visto por quem passa. Tem muita gente que o confunde com convento, orfanato, igreja. O pessoal até se benze quando passa", relata.

A manutenção da fachada original é um legado, defendido pela matrícia, lembra Tereza. Hoje, ela acredita que a família tem mais consciência sobre a necessidade de preser-

vá-lo. Por dentro, para garantir o melhor uso do espaço, algumas alterações, sobretudo, de desmembramento de cômodos, foram feitas no decorrer dos anos.

"Fomos modificando porque era característico dos casarões da época enormes salões, enormes quartos, nenhuma suite, quase não tinha banheiros. Então, era uma divisão da casa muito complicada. Fomos adaptando uma coisa ou outra", afirma.

Nas proximidades da região, no bairro Jacarecanga, outra habitação centenária passa por dilemas semelhantes, mas nela as modificações são constantes. A casa da Família de Monte, na Avenida Tenente Lisboa, foi comprada em 1950 e tem como data de construção o ano de 1901.

A frente do imóvel de 28 metros localiza-se próximo ao triângulo que liga Fortaleza a Caucaia. A edificação centenária hoje tem uso misto. Além de casa, serve também como comércio. O processo de

No Monte Castelo, o casarão habitado pela Família Osterno, é datado de 1912

descaracterização do imóvel é bastante acentuado e perceptível. Quando o adquiriram, o aposentado Afonso de Monte, 81 anos e sua esposa, Marilene Lemos do Monte, 77 anos, compraram também terrenos ao redor. Com o tempo, os filhos ergueram as próprias residências nesses espaços.

METRO

ANÁLISE

Albio Sales
Arquiteto e doutor em História da Arte

Manutenção é afetiva, não só econômica

A ausência de preservação é um contexto geral. No mundo todo só existiu preservação por interesse dos proprietários. Independentemente de serem públicos ou privados.

No Brasil, de modo geral, a questão da preservação passa pela dificuldade da diferença entre o que é público e privado. Só recentemente, há três décadas, é que nasce a política de preservação de forma mais organizada. Um movimento pequeno, mas que está mudando. Outro elemento é que a parte mais importante de Fortaleza antiga era no Centro e houve uma esvaziamento muito rápido de lá, principalmente da função habitacional. Esse esvaziamento levou à demolição. Porque quando as casas têm o valor mais afetivo, elas se mantêm. Justamente porque não é só uma questão econômica.

Brasil e Fortaleza enfrentam esse problema. De estarmos sempre pensando como uma cidade moderna, como se não tivéssemos um passado e como se a própria modernidade já não fosse história.



FOTO: FABIANE DE PAULA

No Centro, na Rua 25 de Março, a Família Frota mantém um imóvel que tem cerca de 90 anos e preserva características originais

Capital tem 268 imóveis com mais de 100 anos, segundo cadastro

vel que tem cerca de 90 anos e, conforme a família, assegura legados tanto diretamente para os descendentes, como para os desconhecidos. Isto porque o cuidado com o imóvel de muro baixo, acessível ao olhos de qualquer transeunte, é notório.

Pintura, acabamento e modelo preservados ao máximo. Evidências de um patrimônio particular que serve à cidade. É lá que muitos turistas que circulam pela área produzem fotos. Registros da estética e dos cuidados com imóvel que segue rumo ao 100 anos.

No interior da habitação, uma escada de madeira, portas em forma de arco e o piso de alguns compartimentos são originais. Nos cômodos a divisão foi mantida. O imóvel, comprado em 1953 pela Família Frota, segundo o assistente administrativo Edras Olímpio, neto dos compradores, é respeitado. "É só olhar que não tem picheação", destaca.

Na residência, a dona de casa Viveca Frota de Oliveira, irmã de Edras, orgulha-se de manter viva a memória das demais gerações, e explica algumas modificações necessárias, como: o aumento da altura do muro do quintal e a abertura e fechamento de algumas portas. Mas, ela assegura o esforço para não descaracterizar a casa. "Sei que tem gente que não valoriza. Mas meu orgulho é grande. Fico feliz com tudo isso aqui que cuidamos".

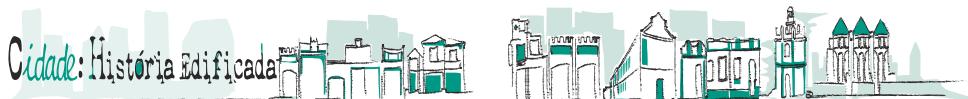
Confira amanhã

A "cidade informal" gerada pelo vazio cadastral em certos territórios de Fortaleza

Dados do cadastro imobiliário de Fortaleza, obtidos pelo Diário do Nordeste via Lei de Acesso à Informação (LAI), apontam que os imóveis mais antigos registrados no sistema da Prefeitura são datados de 1901, apesar de a cidade ter imóveis edificados em anos anteriores a esta data. Conforme os dados da Secretaria de Finanças (Sefin), no cadastro utilizado oficialmente pelo poder público municipal, constam, pelo menos, 268 imóveis registrados como centenários, distribuídos em 23 bairros da cidade. Jacarecanga lidera a lista com 36 imóveis. Outros bairros são Aldeota, Centro, Barra do Ceará, Damas, Cristo Redentor, Fátima, Joaquim Távora, Aerolândia, Alto da Balança, Álvaro Weyne, Amadeu Furtado, Carlito, Pampulha, Farias Brito, Floresta, Itaperi, Jardim Iracema, Padre Andrade, Parque Manibura, Parreão, Conjunto Esperança e Quintino Cunha. Constam ainda na lista imóveis localizados na

Cidade 2000, embora o bairro tenha sido criado na década de 1970. Isto torna o dado possível, mas improvável. O Diário do Nordeste também conseguiu, via LAI, o endereço de alguns desses imóveis registrados como centenários. Na sede da Sefin, através do sistema utilizado pela pasta, é possível os servidores cadastrados acessarem o endereço da edificação, com foto georreferenciada, nome do proprietário, data de construção e demais características do bem. Na apuração feita pela reportagem, em alguns casos a data registrada e a idade dessa lista de possíveis imóveis centenários se comprovaram em visita às edificações, mas em outros o conflito é evidente. Nos casos mais alarmantes, o cadastro da Prefeitura aponta o endereço com um provável imóvel centenário e, ao invés disso, no local há edificações recentes, cujo tipo foi alterado, passando, por exemplo, de residencial para prédios de uso misto,

multirresidencial, com apartamentos e comércio. Os efeitos dessas possíveis inconsistências foram evidenciados em matérias sobre as falhas no cadastro, que, conforme a Prefeitura, passou por atualização georreferenciada em 2013 e desde então tem sido modernizada para eliminar justamente essas inconsistências. Além disso, conforme a Sefin, uma norma do campo tributário, o decreto municipal 13.716/2015, determina que se uma unidade imobiliária edificada sofrer reforma que mude substancialmente as características de, pelo menos, dois componentes da edificação preexistente, é atribuída ao imóvel a idade da nova data de construção. São considerados componentes, estrutura, revestimento interno ou externo das paredes, piso, esquadria, forro e cobertura. Caso haja um acréscimo de área edificada superior ou igual a 50%, a idade da edificação também é alterada no cadastro utilizado pela Prefeitura.



Casas ‘sem papel’ criam áreas informais com déficit infraestrutural
Existe um vazio cadastral em algumas regiões de Fortaleza e, com isso, o poder público não tem conhecimento sobre a real forma de ocupação. O efeito é territórios com falta de infraestrutura e moradores sem segurança patrimonial

#Ocupação



Thatiany Nascimento thatiany.nascimento@svm.com.br

Moradas invisíveis

Não tem papel da casa. As residências foram construídas pelos próprios donos e a vizinhança se organizou, no mesmo movimento, ao redor. Determinados territórios de Fortaleza seguem com lacunas históricas de regulamentação de moradias. Na falta da legalidade, sobram inseguranças para quem habita esses imóveis, ausência de controle urbanístico por parte do poder público e falhas no cadastramento de informações para atendimento de demandas estruturais básicas. Uma Fortaleza informal erguida e habitada por centenas de famílias.



José Rodrigues, da comunidade Marrocos, aguarda a regularização

Não há número certo da quantidade de imóveis sem registro no Capital. Mas, segundo a Secretaria Municipal do Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza (Habitafor), nos últimos anos, foram entregues 12.980 títulos de “papel da casa”. Até o fim de 2020, a Prefeitura estima que garantirá no total 26 mil regularizações fundiárias.

A situação das Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis), - que na Capital são 135 áreas ocupadas por assentamentos precários - exemplifica um cenário da cidade informal, com

imóveis nos quais predominam a ausência de regulamentações. Questionada, a Prefeitura ressaltou que, no momento, não há estimativa da quantidade de imóveis localizados nas Zeis. Em 2015, quando o Instituto de Planejamento de Fortaleza (Iplanfor) divulgou um relatório sobre as Zeis, a informação era de que essas zonas ocupam 6% da Capital e

abrigam uma população de cerca de 450 mil pessoas. O catedor José Alberto Alves sabe bem como esses processos acontecem. “Ninguém tem papel da casa aqui. A situação daqui é compra e venda. Você vende um terreno para um no cartório e pronto. Aqui não existe documento de casa. Não tem esse negócio de dizer que o terreno é meu. É seu porque você marcou na época (da ocupação), botou um corão e amarrou. É só compra e venda. Não tem saneamento básico. Aqui no inverno alaga tudo”, narra.

Batalha

Morador da comunidade Nova Canudos, no bairro Bom Jardim, ele segue na batalha para “ter o papel da casa”. Há 17 anos, ele habita, com a família, a casa construída na ocupação do local, há 22 anos. José estima que a comunidade tem, pelo menos, 3 mil casas. A batalha agora é para que o Plano Integrado de Regularização Fundiária (Pirf), do Bom Jardim, previsto em lei, seja efetivado e garanta, além do papel da casa, também melhorias urbanísticas.

Situação semelhante é vivenciada pelos moradores da comunidade Marrocos, também no Bom Jardim. O comerciante João Batista Carneiro reforça: “os documentos aqui são água e luz somente. Documento de casa não existe. Não existe IPTU. Não, nada aqui, nada”. Na área, criada em torno de 19 anos, há, segundo João, cerca de 68 casas regularizadas, todas foram construídas pela Prefeitura. As demais, que chegam a mais de 100, nunca foram registradas formalmente.

“Morro aqui há uns 20 anos. Foram os próprios moradores que fizeram as aberturas das ruas. Saneamento não funciona. Todos os invernos são assim. Se for inverno forte, alaga. Só as casas que são da Prefeitura que as pessoas têm o

papel da casa”, reforça o apresentado José Rodrigues dos Santos, 75 anos, morador da comunidade Marrocos.

A arquiteta e urbanista Mariana Quezado explica que nessa cidade informal, a população não tem registros e há lacunas, muitas vezes, de informações básicas. Além das questões relacionadas à irregularidade fundiária, lembra ela, há também as falhas urbanísticas. “Com formas de ocupação da Cidade que podem trazer problemas respiratórios, de incêndio, por serem casas muito pequenas”, explica. Mariana acrescenta que a legislação, muitas vezes, “coloca parâmetros muito altos e faz com que as pessoas não consigam alcançar”.

Arquiteta reforça que, do ponto de vista do planejamento, a lacuna de informações torna “tudo bastante complicado”. “Como se planeja uma cidade sem informações sobre ela? O geoprocessamento tem crescido e as informações georreferenciadas sobrepostas podem gerar políticas públicas. Temos exemplos de sobreposição como a quantidade de casos de dengue com o mapa do saneamento. Isso identifica as áreas da cidade e as demandas”, destaca.

Como possibilidade técnica a ser utilizada, ela aponta o

para João Batista, os “papéis” que comprovam que a casa é sua são as contas de água e luz

mapeamento com levantamento fotogramétrico (uso de tecnologia que reconstrói o espaço tridimensional, a partir de imagens bidimensionais), ferramentas computacionais e dados georreferenciados para analisar questões de morfologia urbana.

Uma das iniciativas que o Plano Diretor Participativo de Fortaleza - legislação que orienta o macro-ordenamento da cidade - estabelece para garantir a regularização fundiária, ambiental, social de centenas de assentamentos é a produção de Planos Integrados de Regularização Fundiária (Pirf). Esses planos são utilizados para territórios como as Zeis, onde a informalidade predomina. Segundo o Plano Diretor de Fortaleza de 2009 - que está vigente - a Capital tem 45 Zeis tipo I; 56 Zeis tipo II e 34 Zeis tipo III.

Muitas dessas Zonas existem há mais de 40 anos e carecem de regulamentação para que, sejam, definitivamente, implantadas. Questionada se há, por parte da Prefeitura, uma estimativa da quantidade de imóveis localizados nas Zeis, que desde 2018 estão em processo de formulação dos Pirfs, o poder público informou que ainda não há, pois os Pirfs dessas áreas ainda estão

sendo feitos. Os planos de 10 Zeis prioritárias são elaborados por professores e estudantes de quatro instituições de ensino superior.

Regularização

A fase de execução dessas melhorias, explica a Prefeitura, deve ocorrer após a elaboração dos Planos. Somente depois da finalização dessa etapa é que “serão definidas as diretrizes e os procedimentos de regularização fundiária adequados ao território”.

Mas, quando questionada sobre os prazos, a Prefeitura acrescenta que a elaboração do Plano “respeita a dinâmica de cada território” e os respectivos Conselhos Gestores acompanham o andamento das atividades desenvolvidas e as entregas dos produtos acordados”. Não há, portanto, informação quanto aos prazos específicos.

A Secretaria Municipal do Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza (Habitafor), também realiza processos de regularização, conforme o secretário executivo, Fabiano Magalhães. Dentro das áreas que mais receberam regularização, conforme o poder público, está a Vila do Mar com 2.500 papéis e o Conjunto Palmeira, com cerca de 1.000. O projeto, que integra a estratégia de regularização fundiária, é executado em parceria com a Prefeitura, formalizando os documentos de regularização. Com isso, o secretário, passa a constar no cadastro imobiliário gerenciado pela Sefin e utilizado pela Habitafor.

Prefeitura atua com cartórios

As demandas pelo “papel da casa” chegam por meio das próprias comunidades, segundo a Secretaria Municipal do Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza (Habitafor). “Aí enviamos a primeira equipe. A equipe social. As assistentes sociais vão em loco, fazem o primeiro contato com os familiares, com as pessoas, verificam toda a documentação”, explica o secretário executivo.

Fabiano Magalhães. Em seguida, as comunidades recebem as equipes da engenharia, que fazem as medições topográficas. Depois, as informações são compiladas, e o setor jurídico entrega aos cartórios de registro territorial que, em parceria com a Prefeitura, formalizam os documentos de regularização. Com isso, o secretário, passa a constar no cadastro imobiliário gerenciado pela Sefin e utilizado pela Habitafor.

Zeis em processo de regularização

1. Bom Jardim, Poço da Dragão
Pci – instituição responsável pela elaboração do Plano: UFC

2. Lagamar, Pirambu e Moura
Brasil – instituição responsável pelo Plano: Uece

3. Serviluz, Mucuripe e Praia do Futuro – instituição responsável pelo Plano: Universidade de Fortaleza

4. Dionísio Torres – instituição responsável pelo Plano: IFCE

5. Zeis 1: assentamentos desordenados em áreas públicas ou particulares e têm, pelo menos, 5 anos de existência.
Total: 45

6. Zeis 2: loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais parcialmente urbanizados.
Total: 56

7. Zeis 3: áreas dotadas de infraestrutura, com concentração de terrenos não edificados.
Total: 34



Cidade: História Edificada



CONTINUA

METRÓ

José Walter teve a maior construção de imóveis nos últimos 7 anos

Entre 2013 e 2019, quando Fortaleza passou a ter um controle mais rígido do cadastro imobiliário, a Prefeitura registrou 10.230 novas edificações no bairro. Tendência de expansão envolve a ampliação de conjuntos habitacionais

#Moradias



Thatianny Nascimento thatianny.nascimento@svm.com.br



O crescimento de Fortaleza, segundo dados do cadastro imobiliário da Prefeitura, se deu, sobretudo, no bairro José Walter, onde, em sete anos, houve elevada ampliação das moradias populares com o conjunto habitacional Cidade Jardim

O Cidade Jardim, no José Walter, é a maior obra do Minha Casa, Minha Vida NE

Para onde a cidade cresce

871 mil
IMÓVEIS REGISTRADOS NO CADASTRO IMOBILIÁRIO Na Capital, o registro feito pela Prefeitura, conforme a Secretaria de Finanças, inclui imóveis com situação regular ou irregular

Uma cidade que cresce sem parar. Fortaleza tem 871.689 imóveis registrados na Prefeitura. Desse total, 106.500 foram construídos nos últimos 7 anos quando, segundo o Município, técnicas de coleta de imagem e digitalização de informações foram adotadas e proporcionaram um controle mais preciso sobre o cadastro imobiliário da Cidade.

Nesse intervalo de tempo, o José Walter, nos limites de Fortaleza com Maracanaú, foi o que mais registrou construção de novos imóveis dentro os 121 bairros da Capital. O José Walter ganhou 10.230 edificações entre 2013 e 2019. Elas se somam com as 9.650 registradas até então no José Walter. É lá que a cidade se amplia.

Um dos grandes impulsos de ocupação do bairro, projetado na década de 1970, como um conjunto habitacional de grandes proporções, foi justamente a criação de novas habitações populares: o residencial Cidade Jardim. Quando contratado em 2012, o empreendimento imobiliário foi tido como o maior do programa Minha Casa Minha Vida II (MCMV), no Nordeste.

O Cidade Jardim I, entretanto, tinha projeção de construção, pelo governo estadual e federal, de 5.536 apartamentos. O Cidade Jardim II, que reúne União, Estado e Prefeitura, tem a estimativa de 5.968 unidades habitacionais. Uma delas é habitada pela família da vendedora Lúcia Herbênia Rodrigues. Há seis meses, ela, o marido e o filho

se mudaram para o José Walter. Ortunda de Maracanaú, a família gosta da nova morada, mas ainda sente dificuldades no transporte e acesso a serviços. "Meu filho quis ficar estudando em Maracanaú, mas a questão dos ônibus é muito difícil. Nós (ela e o marido) também trabalhamos na Ceasa e para chegar lá só pagando carro particular", relata.

"Eu gosto de morar aqui. Mas essa questão dos ônibus e de posto de saúde, por exemplo, ainda é bem complicada. Não sei se é porque tudo é novo", opina. Para se deslocar até o trabalho, a vendedora sai por volta de 1h da madrugada e retorna às 14h. No caminho, relata ela, são muitos os trabalhadores que moram no Cidade Jardim e seguem de bicicleta rumo aos postos de ser-

viço. "Nem todo mundo que mora aqui tem condições de pagar transporte. Isso precisa ser visto".

Os dados do cadastro imobiliário de Fortaleza, obtido pelo Sistema Verdes Mares, via LAI, apontam que o bairro é

seguido em número de construções nos últimos 7 anos,

por Janguruçu (6.300), Aldeota (5.638), Pedras (5.216), Meireles (3.979), Luciano Cavalcante (3.641), Papicu (3.317), Messejana (3.080), Mondubim (2.685) e Centro (2.663).

Tendências

Evidências que o crescimento dos bairros sofre diferentes tendências a partir dos seus estatutos sociais, explica o professor do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Ceará (UFC), e integrante do Observatório das Metrópoles, Alexandre Queiroz Pereira. Ele avalia que esse movimento é justamente a expansão da "franja ao Sul", que, conforme explica, pode ser considerada uma área periférica se pensarmos o centro tradicional de expansão.

Alexandre indica que esse crescimento elevado de construção de imóveis é evidente "no entorno de conjuntos habitacionais antigos da década de 1970, como por exemplo a área do São Cristóvão e do José Walter". Nesse caso, esclarece ele, há uma indução à ampliação dos bairros a partir da moradia popular. Nesses territórios, além da estruturação dessas novas habitações, há ainda a permanência e expansão de assentamentos precários em áreas que fazem limites com Maracanaú e Caucaia.

São territórios, diz ele, que mantêm a tendência de crescimento horizontal e adensamento populacional. Além disso, enfatiza o professor, pensar a expansão da cidade é sempre projetá-la como uma metrópole. Ao contrário, corre-se o risco de ignorar as múltiplas demandas de uma Fortaleza que não para.

19 mil
TOTAL DE IMÓVEIS NO BAIRRO JOSÉ WALTER

Segundo o cadastro imobiliário, o bairro estruturado a partir da década de 1970 tem esse número de edificações registradas oficialmente

