

## TRANSFORMAÇÕES DA TIPOLOGIA RESIDENCIAL COMO REFLEXO DAS DINÂMICAS URBANAS: O CASO DO BAIRRO JACARECANGA EM FORTALEZA

**Danilo de Souza**

[danilo.souza01@aluno.unifametro.edu.br](mailto:danilo.souza01@aluno.unifametro.edu.br)

**Simone Menezes Mendes**

[simone.mendes@professor.unifametro.edu.br](mailto:simone.mendes@professor.unifametro.edu.br)

Centro Universitário Fametro - UNIFAMETRO.

**Título da Sessão Temática:** HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DAS DINÂMICAS  
URBANAS, PATRIMÔNIO E IDENTIDADE.

**Evento:** VII ENCONTRO DE INICIAÇÃO À PESQUISA  
CONEXÃO UNIFAMETRO 2019

### RESUMO

Como unidade morfológica estrutural, cada bairro é definido por circunstâncias históricas e influenciadas por fatos sociais baseados na segregação de classes ou camadas socioeconômicas. Assim, a localização não é baseada apenas geograficamente, mas também por fatores econômicos em contínua renovação espacial. Desta forma, o presente estudo, fragmento de uma pesquisa maior sobre o bairro da Jacarecanga, objetiva examinar as transformações das edificações residenciais ao longo do tempo, como reflexo das dinâmicas de espacialização socioterritoriais nesta área da cidade, contígua ao centro. Considerada localização privilegiada das elites fortalezenses nas primeiras décadas do século XX, o bairro entrou em declínio a partir de 1950, ocupado por inúmeras instalações industriais e adensada por aglomerados subnormais e vilas operárias. A partir dos anos 2000, em função da instalação de novos equipamentos educacionais e institucionais, a atividade residencial voltou a ser explorada pelo setor imobiliário, com a construção de novos edifícios multifamiliares em altura. Para a compreensão dos processos de transformação intraurbana, o recorte temporal da pesquisa inicia ao final do século XIX, quando da expansão da cidade na direção oeste, até os dias atuais, abrangendo o limite territorial atual da Jacarecanga e trecho do bairro centro. A análise apoia-se na pesquisa bibliográfica em livros, teses, dissertações e artigos que versam sobre o tema das dinâmicas de expansão urbana, gentrificação, morfologia e tipologias habitacionais e sobre este bairro histórico de Fortaleza, além de consultas ao cadastro multifinalitário da SEFIN, cartografias e acervos fotográficos históricos. Espera-se que, através da compreensão dos processos metamórficos socioespaciais que se refletem na tipologia habitacional, seja possível a identificação de estratégias que permitam a fixação da função residencial, grande responsável pela promoção da vitalidade nos ambientes urbanos.

**Palavras-chave:** Dinâmicas urbanas, Tipologia residencial, gentrificação, Jacarecanga.

### INTRODUÇÃO

A segregação social é a espacialização da própria organização social e as transformações territoriais são acompanhadas por mudanças equivalentes na tipologia residencial, segundo CORREIA (1995). O presente artigo se propõe a mostrar como tal teoria pode ser observada nas dinâmicas urbanas de Fortaleza, especialmente na história do bairro da Jacarecanga, em sua ascensão e queda como *locus* preferencial de residência das elites financeiras da cidade, nas primeiras décadas do século XX, e como estas transformações são refletidas na tipologia habitacional ao longo do tempo.

Localizado à oeste do centro histórico da cidade, o que hoje se costuma chamar de bairro eram, no final do século XIX, os arrabaldes da cidade, atraente região rural de vastas propriedades aprazíveis, sede de segundas residências em chácaras e sítios<sup>1</sup>, com pomares e atravessadas pelo Riacho Jacarecanga que se alargava em frente ao Morro do Ouro formando uma lagoa.

O crescimento econômico da capital cearense havia tornado o núcleo central iminentemente comercial e a administração municipal se esforçar para promover melhorias urbanas civilizatórias, como praças ajardinadas, mercado público, teatro, pavimentação de vias e transporte público em bondes de tração animal. Apesar disso, a população mais abastada se incomodava com a densidade cada vez maior da cidade, relacionando-a às epidemias de doenças contagiosas, como a varíola.

Sendo um dos proprietários das terras da Jacarecanga, o industrial e vereador Pedro Philomeno Gomes Ferreira foi um dos primeiros a vislumbrar a possibilidade de rentabilização desses terrenos. Conforme cita CORREIA (1995), as classes dominantes têm atuação ativa na autosegregação espacial, controlando o mercado imobiliário e selecionando as melhores áreas para sua própria residência. Assim, sendo além de político, também empresário imobiliário, Pedro Philomeno influenciou o processo de urbanização do local de forma a transformá-lo em um bairro para a elite abastada da capital, construindo ele próprio edificações residenciais inspiradas na Belle Époque francesa, tanto para sua família como para a comercialização.

Logo a população que antes habitava as quadras vizinhas ao Passeio Público se transferiu para o novo bairro da Jacarecanga, novo *locus* residencial privilegiado, menos denso e com áreas mais saudáveis, com palacetes e bangalôs sofisticados nas cercanias da nova praça Fernandes Vieira, edificações que representavam o *status* social de seus residentes, formando um conjunto elegante e distinto do restante da cidade, algumas das quais ainda

---

<sup>1</sup> inclusive as terras do Intendente de Fortaleza Coronel Guilherme Rocha (1892-1912) e vários outros políticos eminentes.

podem ser vistas atualmente.

A construção pelo Prefeito Godofredo Maciel em 1928, da Av. Demóstenes Rockert (atual Av. Francisco Sá), ligando o núcleo central à Barra do Rio Ceará, onde estava localizado o hidroponto e a transferência da via férrea, da Av. Tristão Gonçalves para a Jacarecanga, apesar de encaradas como melhorias urbanas, podem ser consideradas os principais fatores responsáveis pelas transformações urbanas que se seguiram.

De acordo com CORREIA (1995), renovações urbanas acontecem quando um determinado grupo social se transfere para um local mais atraente, passando o espaço anteriormente ocupado a ser habitado por outro grupo de status inferior. Pode-se observar este fenômeno pelo abandono das classes abastadas do bairro, em direção a outra localização – o bairro do Outeiro, consequência direta da passagem da linha férrea pelo bairro e a instalação de várias plantas industriais ao longo da ferrovia. Em seu lugar, alugando as mansões e palacetes deixados para trás, a população menos exigente e menos abastada.

Segundo VIANA (2015), as primeiras indústrias a se instalarem nas proximidades da Av. Francisco Sá, dependentes da matéria-prima que vinha do interior do estado, e oportunizando o aproveitamento da infraestrutura de transporte ferroviário para o escoamento das mercadorias, foram a Têxtil José Pinto do Carmo (1926), Oficina dos Urubus da Rede Viação Cearense (1928), a produtora de óleos Cortez O'Grady & Cia (1931) e a Brasil Oiticica (1934). Inicialmente, diante da escassez de mão de obra e da dificuldade de transportes, alguns empresários construíram vilas de aluguel para seus empregados. Porém, a seguir, a proximidade dos postos de trabalho atraiu mão de obra que, não podendo arcar com os aluguéis na região, se fixava nas cercanias dos trilhos e nas dunas do Pirambu, fazendo surgir de forma espontânea ocupações populosas que não contavam com nenhum apoio de infraestrutura urbana. Além desses, o fluxo dos retirantes, guiados pelos caminhos de ferro em busca de trabalho, passaram também a ocupar os espaços de ninguém, ao longo dos trilhos e sobre as dunas.

Assim, tendo em vista as transformações socioespaciais do bairro, o objetivo geral deste estudo é observar e registrar os reflexos metamórficos em sua tipologia<sup>2</sup> habitacional, que passou de chácaras e sítios, do início de sua ocupação, para residências de alto padrão,

---

<sup>2</sup> A tipologia refere-se ao estudo dos tipos constituintes de uma linguagem arquitetônica, que segundo MOTTA (2015), diz respeito a “um tipo de construção, espaço livre ou de um componente do espaço livre, investigando suas variações, hierarquias e sua relação com o contexto urbano, período histórico e a sociedade que o produziu.”

depois alugadas, em cujas imediações foram construídas as vilas operárias e casebres em aglomerados subnormais e posteriormente, edificações multifamiliares populares que, a partir dos anos 2000, passaram a ser construídas em altura, destinados à população de média renda (5 a 10 salários mínimos).

Como objetivos específicos do estudo podemos citar:

- Elaborar a cartografia do processo de expansão da cidade na direção oeste, através das localizações de equipamentos e edificações;
- Elaborar cartografia histórica da espacialização das edificações residenciais multifamiliares, e analisar suas relações com a legislação urbanística e políticas públicas;
- Examinar e registrar a variação do valor da terra, relacionado com o recente interesse do setor imobiliário;
- Analisar as relações entre os novos usos sociais do bairro, a infraestrutura urbana e a tipologia arquitetônica multifamiliar mais recente;
- Verificar o início de um potencial processo de gentrificação, identificado através da presença dos produtos imobiliários destinados à camada com médio poder aquisitivo.

## **METODOLOGIA**

O artigo se propõe a mostrar as dinâmicas urbanas históricas do bairro da Jacarecanga, em sua ascensão e queda como *locus* preferencial de residência das elites financeiras da cidade, nas primeiras décadas do século XX, sua transformação em bairro popular e o retorno da valorização imobiliária e como estas transformações se refletiram na tipologia habitacional ao longo do tempo.

Para tanto se fez necessário o estudo dos temas relacionados às dinâmicas intraurbanas, produção social do espaço urbano, assim como os processos de gentrificação, autossegregação e coesão, nos autores CORREIA (1995), VILLAÇA (1998) e BARRIOS (1986).

Em relação à influência histórico-social dos processos e fatos urbanos, como forma de reconhecimento da estrutura urbana e a importância da localização como fator geográfico e econômico, ROSSI (2001, p.210) indica que “através do estudo das propriedades nas series históricas cadastrais, podemos levantar a evolução da propriedade com base em certas tendências econômicas”. Baseado nesta premissa, procedeu-se ao exame do cadastro multifinalitário da SEFIN<sup>3</sup>, para a identificação da estrutura fundiária do bairro e sua evolução

---

<sup>3</sup> Secretaria Municipal das Finanças.

cadastral (loteamentos, remembramentos), que influencia diretamente a tipologia residencial ao longo do tempo.

O artigo apoia-se ainda na pesquisa bibliográfica em livros, teses, dissertações e artigos que versam sobre a cidade de Fortaleza, o bairro da Jacarecanga, e os processos de industrialização da região e o patrimônio histórico edificado do bairro. Importantes também são os livros sobre a história da cidade, principalmente dos autores GIRÃO e LOPES, além do acervo fotográfico histórico do pesquisador Nirez.

A estratégia complementar desta pesquisa foi a observação direta e catalogação da tipologia edilícia residencial, buscando identificar a mudança de estilos e elementos arquitetônicos, além da interpretação de dados coletados através da elaboração de cartografias, uma vez que a espacialização dos dados permite enxergar elementos não percebidos pela simples leitura. Foram desenvolvidos vários mapas, relativos à expansão da cidade, e o avanço do processo de verticalização da atividade multifamiliar da região, observada a relação entre a época de construção da edificação e a legislação urbanística vigente.

## **RESULTADOS E DISCUSSÃO**

Conforme verificado ao longo da pesquisa que originou este artigo, a espacialização da cidade, vista no microcosmo do bairro da Jacarecanga, reflete a organização da própria sociedade. Assim, os grupos sociais de maior renda escolhem as áreas mais privilegiadas, gerando espaços de autosegregação residencial marcadas pela uniformidade socioeconômica, nível de urbanização (uma vez que congregam influência política do estado) e etnia.

De acordo com CORREIA (1995), citando o modelo do economista norte-americano Hoyt sobre padrões de segregação social, a tendência da população de alto nível de renda é expandir sua ocupação para áreas ao longo de uma via de circulação importante, que transpassa as melhores áreas da cidade. Este fenômeno também pôde ser identificado, visto que, após o estabelecimento de várias indústrias e a reserva de mão de obra que caracteristicamente se instala em suas proximidades, as elites fortalezenses abandonaram o bairro, indo buscar novos espaços adequados à sua posição social ocupando então os terrenos ao longo da Av. Santos Dumont. As mansões e bangalôs deixados para trás, foram ocupados por um grupo de status social inferior, locatários daquelas residências.

O abandono das classes de alta renda desvalorizou o bairro, seguido pelo abandono dos locatários de renda média, restando apenas a população de baixo poder

aquisitivo, transformando, por vezes, os casarões em cortiços ou palacetes em edifícios em ruínas por falta de interesse na sua ocupação por parte dos proprietários. Mais tarde, nas décadas de 1980 e 1990, a construção de edificações multifamiliares de até 5 pavimentos, que atendessem a demanda da população de baixo poder aquisitivo foi seguida, a partir do início dos anos 2000 pela construção de multifamiliares em altura, como os edifícios Cidades e o Navegantes. Dessa forma, pode-se observar que as mudanças socioeconômicas se refletiram diretamente no padrão tipológico das edificações residenciais, no início áureo do bairro, em seu declínio, até passar a novamente ser alvo dos interesses do setor imobiliário, com a construção de multifamiliares de padrão construtivo diferenciado.

A observação da tipologia desta porção territorial, seu ciclo histórico socioeconômico e o estudo do seu contexto leva a deduzir que o seu retorno como *locus* residencial de classe média está relacionado aos atuais usos e atividades do bairro. Vários equipamentos, principalmente instituições de ensino profissional e superior, tanto existentes há várias décadas, quanto novos que incluem atendimento ao público nas práticas profissionais, além de instituições públicas e um centro comercial popular de grandes proporções tem colaborado para a promoção de fluxos, gerando maior movimentação, e consequentemente, maior vitalidade urbana.

Conforme argumenta BARRIOS (1986, p.4),

“Numa sociedade estratificada em classes, a forma pela qual se efetua a transformação do meio físico – e seu resultado concreto: o espaço modificado – só pode ser compreendida mediante exame dos interesses dos grupos sociais que dirigem a produção.”

Assim, a proximidade com o centro da cidade, além das conveniências de infraestrutura da localização, e a revalorização imobiliária revelada pela construção de edificações em altura, com padrão construtivo médio sugere que o bairro se encontra em processo inicial de gentrificação ou enobrecimento do lugar.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O presente artigo teve como objetivo geral a identificação e registro dos processos metamórficos da tipologia residencial, desde o início da ocupação do bairro da Jacarecanga, até os dias atuais, com a construção de edifícios multifamiliares em altura. Como parte das observações, foram elaboradas diversas cartografias, que documentam o processo de expansão da cidade na direção oeste, localizações e equipamentos, além do processo histórico de construção dos residenciais multifamiliares, relacionando-os com o valor da terra e com a

legislação urbanística, para demonstrar o papel do estado como produtor urbano. A observação dos dados levou à conclusão que os novos equipamentos educacionais, institucionais e comerciais que têm sido instalados na área vem promovendo a vitalidade urbana do bairro e que está em andamento um processo inicial de gentrificação residencial.

Finalmente, sem a pretensão de esgotar o assunto, uma vez que este estudo é parte de uma pesquisa maior sobre a expansão da cidade de Fortaleza na direção oeste, conclui-se que, apesar do curso inicial de um processo gentrificador, a pluralidade tipológica residencial, somada à multiplicidade de novos usos atuais tem contribuído para a promoção da melhoria da sensação de segurança e vitalidade urbana do bairro da Jacarecanga.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, Margarina Júlia Farias de Salles. *Fortaleza em perspectiva histórica: Poder público e iniciativa privada na apropriação e produção material da cidade (1810-1933)*. São Paulo, 2012. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: FAUSUP.

ATLAS do Desenvolvimento Humano nas Regiões Metropolitanas Brasileiras. Brasília: PNUD, Ipea, FJP, 2014.

BARRIOS, Sônia. *A Produção do espaço*. In: SOUZA, Maria Adélia A. de; SANTOS, Milton. *A construção do espaço*. São Paulo: Nobel, 1986. P. 1-24.

CORREIA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1995.

DIÓGENES, Beatriz Helena Nogueira. *A centralidade da Aldeota como expressão da dinâmica intra-urbana de Fortaleza*. São Paulo. 2005. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Planejamento Urbano) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

GIRÃO, Raimundo. *Geografia estética de Fortaleza*. Fortaleza: BNB, 1979, 2ª edição.

PEREIRA, Paulo César Xavier. *Agentes Imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea*. IN: *Negócios imobiliários e transformações socioterritoriais em cidade da América Latina*. São Paulo: FAUUSP, 2011. P. 23-31.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço Intra-Urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

ARQUIVO NIREZ. [http://arquivonirez.com.br/?page\\_id=66](http://arquivonirez.com.br/?page_id=66)

VIANA JÚNIOR, Mário Martins; FUNES, Eurípedes Antônio. *Borrando limites de gênero: mulheres negociantes no processo de expansão da cidade de Fortaleza (1920/30)*. Ano X, n. 21, 2º. Semestre 2009, (105-116) - ISSN 1518-4196.