

O Céu:

DO MAR, vista do paredão de prédios da avenida Beira Mar, em nova tendência de verticalização ainda maior. Ao centro, o Residencial One, em obras, que será o edifício mais alto de Fortaleza, com 170m

Ciclos e memórias do imóvel 4.558 da Beira Mar

| DESPEDIDA | Última casa da Beira Mar guarda a história de gerações de uma família. Imóvel seguirá de pé até meados de agosto, quando se inicia a demolição se inicia

“São os ciclos da vida, né?”. Mary Lúcia Miranda, de 75 anos, professora aposentada, resigna-se com o destino da casa onde morou desde criança, a última da avenida Beira Mar. Que será substituída por uma torre residencial de mais de 165 metros. Lembra de quando o portão da frente era para a rua Bauxita. “Aqui onde é a frente era o quintal, a gente ficava olhando pro mar. O que eu mais gostava era quando nossa mãe chegava e dizia ‘olha se a maré encheu. Mas não vão pro mar’. E a gente corria pra ver”, rememora. A tristeza dela é resiliente. Conformar-se que o progresso lhe bateu à porta de vez, fez proposta e ficou com o lugar de seus afetos, mas não as lembranças.

Outras ofertas até haviam sido feitas antes, confirma. Construtoras desejavam a casa antes da negociação definitiva acontecer, em 2021, com a empresa Diagonal. Mary prefere não dizer por quanto saiu a venda. Os negócios foram conduzidos por todos os irmãos. Confirma que já estava difícil bancar despesas de impostos municipais e federais. Moravam até meados de janeiro somente ela e a irmã Márcia. Mirinha, outra irmã, mora em Belo Horizonte (MG). E Romero e Neném, irmãos, visitam-lhes regularmente — um terceiro irmão, Neto, faleceu dois anos atrás. Amazonina Pereira, 61 anos, que trabalha há 39 para a família, passava o dia, seguindo para casa todas as noites, também no Mucuripe.

Nesses dois anos, desde a venda até desocuparem o imóvel, a despedida foi sendo

SAMUEL SETUBAL/ESPECIAL PARA O POVO



CASA QUE VAI ser demolida na avenida Beira Mar, de número 4558

vivida. E a presença da casa desconstruída aos poucos, antes do fato em si.

“Essa casa tem tanta história boa, bonita”, diz, como toda morada longeva. Foram seis décadas. Era casa e mercearia do pai, Luiz Gonzaga Freitas. Viveu até 1992, quando tinha 76 anos. “Antes de casar, meu pai trabalhou com o (cineasta americano) Orson Welles aqui na praia em frente, quando ele veio filmar ‘It’s All True’ (É Tudo Verdade)”, revela. Era guarda civil e proteção o set de filmagens. O documentário, de 1942, teve cenas gravadas no Mucuripe.

A mãe, dona Neuza, “conhecia muita gente”, morreu em 2015 a dois meses de completar 99 anos. “Era uma ótima nadadora. Saía daqui, ia até a Ponte Metálica. A gente, criança, esperava chorando ela voltar do mar”, remonta. Mary não nega ter chorado depois de deixar a

casa. Estão, ela e a irmã, num apartamento próximo. Quiseram continuar no bairro.

O imóvel 4.558 ainda seguirá de pé — até agosto, diz previsão —, quando as empresas de demolição concluem a entrega do terreno total para a obra da torre. No despego obrigatório, roupas e pertences antigos pararam em caixas para doações. Móveis e eletrodomésticos também.

E qual a sensação atual dela própria? Mary começa a citar como “uma perda...”, mas substitui falar da própria emoção e junta momentos familiares, as visitas frequentes de amigos, as novenas da mãe e os cafézinhos. “O ar mudou e agora é seguir a vida. São os ciclos”, repete a expressão inicial desse texto. No dia da entrega da chave, o repórter tomou um dos últimos cafés feitos na casa. Era conhecido.

Zona de Ocupação Consolidada. Verticalização perto de 40% na área do m² mais caro

Não à toa, a zona de Fortaleza com maior “intensidade de verticalização habitacional” corresponde aos bairros Aldeota, Meireles e Mucuripe (incluindo a área do entorno da avenida Beira Mar), com índice de 37,71%. O número é do estudo mais recente sobre o tema, de dois anos atrás, mas com dados finais de quase uma década. Esse pedaço da cidade, com metro quadrado mais caro da Capital, reúne a maior concentração de prédios de alto padrão. É a fatia mais desejada por construtores para os imóveis de alto padrão, chamada de Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) dentro do Plano Diretor Participativo (PDP) de Fortaleza.

O artigo científico, publicado em 2021 na revista *Cadernos Metrópole*, foi elaborado pelos pesquisadores Marcelo Capasso e Renato Pequeno, do Laboratório de Estudos da Habitação (Lehab), do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Ceará (UFC). É intitulado “A falência seletiva do Plano Diretor de Fortaleza”. No trabalho, eles consideram que alterações ao PDP na década seguinte à legislação, aprovada em 2009, “potencializaram vantagens para a construção civil em áreas estratégicas à captura da valorização do solo, especialmente onde há interesse privado na verticalização, ao passo que se inviabilizaram avanços na inclusão territorial e proteção do patrimônio cultural edificado”.

Segundo os urbanistas, 98 dos 232 imóveis com mais de 15



Com a outorga, você paga pelo direito de não se limitar*

Marcelo Capasso, Arquiteto, Mestre em Gestão Urbana e Doutorando em Geografia/ UFC-Lehab.

pavimentos em Fortaleza haviam sido elevados na região entre 2009 e 2015 — ano em que foi aprovada a Lei de Outorga Onerosa, que permitiu a régua da cidade subir ainda mais. O que já requer atualização. Atualmente há prédios mais de três vezes maiores que esse recorte do estudo, com mais de 50 pavimentos, em finalização ou projetados. A exemplo do Pininfarina Beira Mar.

“(A Outorga Onerosa) É uma superutilização do solo urbano. Você está superotimizando o valor da localização. A questão é saber se existe o interesse da coletividade na construção desses prédios”, pondera Capasso. E amplia: “Com a outorga, você paga pelo direito de não se limitar. A limitação é dada pela viabilidade de mercado. A outorga em si não é um problema. O problema é como ela está sendo feita”.

Leia Mais: artigo de Marcelo Capasso, em Opinião, página 21

DADOS DO EDIFÍCIO PININFARINA BEIRA MAR

Localização: avenida Beira Mar, 4.500 - Mucuripe (*)

* Edifício ocupará área onde funcionaram Vela e Mar Hotel, Samburá Hotel, Restaurante Hong Kong e a última casa da avenida (imóvel nº 4.558).

Valor da Outorga Onerosa a ser paga
R\$ 24.241.872,48

Previsão de lançamento do projeto
Segundo semestre de 2023

Número de apartamentos
47 unidades, entre 425 m² e 528 m² (cobertura)

Área construída
33.702,99 m²

Previsão de entrega do residencial
52 meses após o lançamento

Apartamentos de alto padrão
Cada um com
5 dormitórios (sendo 4 suítes),
6 vagas de garagem (total de três pisos para abrigar 288 veículos).

Altura:
165,38 metros (equivalente a 53 andares)



Área do terreno: 2.698 m² (70 metros de frente)

Valor estimado
Ainda em fase de precificação, segundo a construtora. Escritório de corretagem indica valor em torno de **R\$ 6,7** milhões por unidade.

Demolição dos imóveis atuais
Previsão para ser concluída até agosto/2023. A última casa da Beira Mar será o último imóvel a ser demolido para finalizar a terraplanagem.

O QUE É A OUTORGA ONEROSA

Pagamento de contrapartida financeira pelo beneficiário diante da possibilidade de flexibilização dos indicadores de uso e ocupação do solo. Aprovada pela Câmara dos Vereadores de Fortaleza em 2015.

É viabilizada pela Constituição Federal (Estatuto da Cidade, lei federal nº 10.257/2001). Atualizada pela Lei complementar nº 0333, de 14 de setembro de 2022.

FONTE: Seuma e Diário Oficial do Município

FONTE: Relatório para Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (processo nº S2021029301), da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente (Seuma), Construtora Diagonal e corretor Alexandre Muniz.