

# O CENÁRIO ATUAL DA PRODUÇÃO HABITACIONAL EM FORTALEZA: DINÂMICAS RECENTES ENTRE ESTADO, MERCADO IMOBILIÁRIO E INFORMALIDADE

Stefany Grayce Teixeira Barbosa, Débora Costa Sales, Luis Renato Bezerra Pequeno

Diante do avanço da cidade neoliberal no atual contexto de financeirização e mercantilização das metrópoles brasileiras, o presente trabalho, fruto de pesquisa financiada pelo CNPq e vinculada ao PIBIC-UFC, tem como objetivo a análise dos processos recentes de reestruturação urbana da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), tomando como principal variável as transformações na produção habitacional desde a aprovação do Plano Diretor Participativo (PDPFOR) do município em 2009. A pesquisa, além de analisar os diferentes mecanismos de produção habitacional em Fortaleza, também investiga as dinâmicas estabelecidas entre o Estado e o capital imobiliário, confrontando o fomento das parcerias público-privadas (PPPs) e as recentes alterações na legislação urbanística municipal, que majoritariamente beneficiam o setor imobiliário formal, com a retratação das políticas públicas habitacionais e a expansão da informalidade na cidade. Compreendendo que o setor imobiliário estrutura-se na metrópole ao longo de certos eixos de expansão e de investimentos, o presente estudo estabelece como recorte espacial a Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP1) e as Zonas de Orla 2 e 3 (ZO2 e ZO3), correspondentes à área central da cidade, a qual atualmente passa por um processo de esvaziamento e devastação. Dessa maneira, a pesquisa fundamentou-se metodologicamente na construção de uma matriz norteadora, em que foram elencados processos, variáveis, indicadores e procedimentos que evidenciassem as dinâmicas relacionadas à produção habitacional em Fortaleza a partir de dois eixos temáticos: o da dimensão institucional e normativa (por meio do qual constata-se a inflexão do Estado às demandas do mercado imobiliário) e o da dimensão dos impactos socioterritoriais (onde confronta-se a reconcentração dos investimentos em produção imobiliária formal com a crescente informalidade habitacional na cidade).

Palavras-chave: planejamento urbano. produção habitacional. financeirização. Fortaleza.