

ARTIGO ORIGINAL

DOI: <https://dx.doi.org/10.12662/1809-5771RI.130.6291.p106-110.2026>

INTERVIR PARA HABITAR: LEVANTAMENTO DE EDIFICAÇÕES VERTICAIS ABANDONADAS OU SUBUTILIZADAS NO CENTRO DE FORTALEZA COM POTENCIAL PARA USO HABITACIONAL

RESUMO

O Centro de Fortaleza, antigo núcleo habitacional da cidade, passou por um intenso esvaziamento social e funcional ao longo do século XX, impulsionado pela expansão do comércio e pelo deslocamento das classes mais altas para bairros como Aldeota e Meireles. A conversão de residências em usos comerciais e a posterior migração de serviços e do grande varejo resultaram em um significativo vazio urbano. Atualmente, o bairro concentra numerosos edifícios abandonados ou subutilizados, com infraestrutura consolidada e alto potencial para reuso habitacional, embora fatores como insegurança, ruído e tráfego dificultem sua reocupação espontânea. O estudo identifica e cataloga imóveis com viabilidade técnica e econômica para habitação, a partir de análise cartográfica, levantamentos de campo e revisão bibliográfica, considerando critérios como uso, estado de conservação e situação patrimonial. Defende-se, assim, que a requalificação dessas edificações é uma alternativa necessária e urgente para enfrentar o déficit habitacional e promover a revitalização do Centro.

Palavras-chave: vazio urbano; Centro de Fortaleza; edifícios abandonados; edifícios Subutilizados; moradia.

1 INTRODUÇÃO

Atualmente, o Centro de Fortaleza configura-se como um importante polo de comércio e serviços que atende toda a cidade. Historicamente, contudo, o bairro desempenhou papel distinto, tendo sido o núcleo inicial de formação da capital e principal área residencial da elite fortalezense. Até as primeiras décadas do século XX, suas ruas eram ocupadas por casarões e sobrados que abrigavam famílias de maior poder aquisitivo. A partir das décadas de 1920 e 1930, com a intensificação das atividades comerciais e a chegada de populações de menor renda, esse perfil começou a se transformar, impulsionando o deslocamento da elite para bairros como Jacarecanga, Praia de Iracema, Benfica e, posteriormente, Aldeota e Meireles.

Mário Soares dos Santos Júnior
Mestre pelo Programa Ambiente Construído e
Patrimônio Sustentável da UFMG
Docente do curso de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade Christus
<https://orcid.org/0009-0004-9188-6843>
mariosjr@gmail.com

Sara Uchoa Araújo Silva
Mestre pelo Programa de Pós-Graduação em
Arquitetura e Urbanismo e Design da UFC
Docente do curso de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade Christus
<https://orcid.org/0009-0004-8529-7997>
sara.uchoa@unichristus.edu.br

Geraldo Alves Pereira Junior
Arquiteto e Urbanista, Especialista em Iluminação e
Design de Interiores
Docente do curso de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade Christus
<https://orcid.org/0009-0009-8668-4004>
geraldo.alves@unichristus.edu.br

Ana Karina Arruda Moreira
Discente do Curso de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade Christus
<https://orcid.org/0009-0007-6978-6709>
karinaarrudamoreira@gmail.com

Igor Morse de Sousa
Discente do Curso de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade Christus
<https://orcid.org/0009-0000-8933-2340>
igormorsesousa@gmail.com

Autor correspondente:
Mário Soares dos Santos Júnior
E-mail: mariosjr@gmail.com

Submetido em: 30/12/2025
Aprovado em: 02/01/2026

Como citar este artigo:
SANTOS JÚNIOR, Mário Soares dos; SILVA, Sara
Uchoa Araújo; PEREIRA JÚNIOR, Geraldo Alves;
MOREIRA, Ana Karina Arruda; SOUSA, Igor
Morse de. Intervir para habitar: levantamento de
edificações verticais abandonadas ou subutiliza-
das no Centro de Fortaleza com potencial para
uso habitacional. **Revista Interagir**, Fortaleza, v.
24, n. 130, p. 106-110, 2026.

Esse movimento se intensificou entre as décadas de 1950 e 1960, período em que o Centro passou a perder progressivamente atividades associadas a status e prestígio. Antigas residências foram convertidas em estabelecimentos comerciais, consolidando o bairro como centralidade comercial popular. A partir das décadas de 1970 e 1980, a inauguração de shopping centers em outras áreas da cidade, aliada à transferência de serviços públicos, escritórios, cinemas e grandes lojas para novos polos urbanos, acentuou o processo de esvaziamento do Centro, resultando no surgimento de inúmeras edificações abandonadas e subutilizadas (CRISPIM, 2018).

Embora dotado de localização estratégica e infraestrutura urbana consolidada, o bairro apresenta baixa densidade demográfica quando comparado aos bairros do entorno. Apesar do expressivo estoque de edifícios vazios ou subutilizados, fatores como especulação imobiliária, insegurança, poluição sonora, tráfego intenso, escassez de estacionamentos e inadequação espacial dos imóveis desestimulam a ocupação residencial da área. Muitos desses edifícios foram construídos em períodos de maior vitalidade urbana e hoje se encontram sem função definida.

Diante desse cenário, e considerando que a diversidade de usos e a presença de moradia são fundamentais para a vitalidade urbana, torna-se evidente a

necessidade de intervenções voltadas à habitação no Centro de Fortaleza. A reutilização de edificações existentes apresenta-se como alternativa viável, uma vez que o bairro possui poucos lotes vazios e conta com estruturas já implantadas, o que permite reduzir custos, agilizar intervenções e viabilizar moradias a preços mais acessíveis, contribuindo para mitigar o déficit habitacional.

Nesse contexto, o presente trabalho, desenvolvido como produto final do grupo de estudos Habitar o Centro, tem como objetivo identificar, catalogar e caracterizar edificações abandonadas ou subutilizadas no bairro Centro com potencial para a implantação de habitação popular, estabelecendo critérios de análise e organização que subsidiem futuras intervenções.

2 MÉTODOS

O presente artigo estrutura-se em três partes. A primeira, de caráter introdutório, dedica-se à compreensão do processo de urbanização e do posterior esvaziamento residencial do Centro, a partir da revisão bibliográfica das produções de Crispim (2018) e Costa (2014).

A segunda consiste em uma revisão bibliográfica de estudos que identificaram edificações verticais subutilizadas no Centro de Fortaleza, com ênfase no Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza, desenvolvido pelo grupo Habitafor (2009), no qual são analisados os

imóveis e os critérios adotados para sua seleção. A terceira parte propõe a atualização e a sistematização dessas informações a partir da observação do estado atual das edificações, por meio de visitas *in loco*, passeios virtuais com o uso do Google Maps e dados da plataforma Fortaleza em Mapas.

Para uma melhor análise de cada uma das edificações encontradas, foram estipulados parâmetros a serem adquiridos sobre cada construção. As categorias de análise foram definidas a partir do cruzamento de três trabalhos: Plano Plurianual - PPA (2009), Cavalcante (2015) e Devecchi (2010), e de outras informações consideradas imprescindíveis nas discussões do Grupo de Estudos como quantidade de pavimentos; tipo da estrutura; uso original e uso atual da edificação; posse da propriedade (pública ou privada); estado de conservação; existência de processos de tombamento.

O gabarito do imóvel é um parâmetro que ajuda a entender, apesar de superficialmente a dimensão do edifício e demonstra seu potencial em quantidade de moradias possíveis, o uso original e atual permite com que se analise como a estrutura do imóvel é disposta, como são as divisões que já existem e as capacidades do ambiente, já a posse da propriedade permite a análise sobre o quão viável e possível seria uma eventual intervenção, já que é improvável que seja possível intervir em edifícios de propriedade privada, no mesmo sentido foi utilizado

o parâmetro de tombamento patrimonial.

Ao final, com base nessas fontes e em pesquisas anteriores, apresenta-se uma tabela atualizada de edifícios subutilizados no bairro Centro com potencial de intervenção para uso habitacional, organizada segundo os parâmetros definidos pelo grupo de pesquisa.

Os edifícios que se mantiveram em desuso continuaram no estudo, os que ganharam usos foram descartados. Nessa pesquisa também foram achados novos edifícios que durante esse período de tempo se tornaram subutilizados.

diversos edifícios subutilizados, sendo possível enxergar os principais vazios urbanos.

Figura 1: Mapa de imóveis com potencial de conversão para uso habitacional.



Fonte: acervo próprio (2025).

A proposta da tabela é elencar parte desses edifícios su-

mentos), se ele apresenta algum uso atual ou se está subutilizado, seu uso original, a posse do terreno e se o mesmo é tombado como patrimônio histórico. Em seguida são apresentadas imagens dos edifícios listados (Figuras 2 a 11).

Figura 2: Edifício na Rua 24 de Maio, 571.



Fonte: Google Earth (2025).

Tabela 1: Quadro de imóveis com potencial de conversão para uso habitacional.

NÚMERO E ENDEREÇO	GABARITO	USO ORIGINAL	USO ATUAL	POSSE DA PROPRIEDADE	EDIFÍCIO TOMBADO?
1- Rua 24 de Maio, 571	NÃO IDENTIFICADO	HOTEL	SEM USO	PÚBLICA	SIM
2- Rua Senador Alencar, 80	T + 07 A 11	ESCRITÓRIOS	ESTACIONAMENTO	PRIVADA	NÃO
3- Rua Major facundo, 861	T + 07 A 11	RESIDENCIAL	A VENDA	PRIVADO	SIM
4 - Rua do Rosário, 263	T + 07 A 11	USO MISTO	USO MISTO	PRIVADO	NÃO
5 - Rua Castro e Silva, 120	T + 06	USO MISTO	SEM USO (PARTE DE CIMA)	PRIVADO	NÃO
6 - Rua Pedro I, 495	T + 04	USO MISTO	SEM USO	PRIVADO	NÃO
7 - Rua 24 de Maio, 278	T + 03 + ESTACIONAMENTO	NÃO IDENTIFICADO	SEM USO	PRIVADO	NÃO
8 - Rua Senador Alencar, 677	T + 03	USO MISTO	SEM USO (PARTE DE CIMA)	PRIVADO	NÃO
9 - Rua São Paulo, 459	T + 02	USO MISTO	SEM USO (PARTE DE CIMA)	PRIVADO	NÃO
10- Rua Solon Pinheiro, 261	T + 02	USO MISTO	SEM USO	PRIVADO	NÃO

Fonte: acervo próprio (2025)

3 RESULTADOS

No mapa (Figura 1) é possível localizar cada um dos imóveis listados. Nota-se que a maioria dos imóveis estão aglutinados em regiões que têm a presença de

utilizados, principalmente os que apresentam características importantes que possam levar à possível escolha de um deles para intervenção. A tabela 1 conta com a localização do imóvel, seu gabarito (quantidade de pavi-

Figura 3: Edifício na Rua Senador Alencar, 80.



Fonte: Google Earth (2025).

► Figura 4: Edifício na Rua do Rosário, 263.



Fonte: Google Earth (2025).

► Figura 5: Edifício na Rua Castro e Silva, 120.



Fonte: Google Earth (2025).

► Figura 6: Edifício na Rua Pedro I, 495.



Fonte: Google Earth (2025).

► Figura 7: Edifício na Rua 24 de Maio, 278.



Fonte: Google Earth (2025).

► Figura 8: Edifício na Rua Senador Alencar, 677.



Fonte: Google Earth (2025).

► Figura 9: Edifício na Rua São Paulo, 459.



Fonte: Google Earth (2025).

► Figura 10: Edifício na .



Fonte: Google Earth (2025).

► Figura 11: Edifício na Rua Solon Pinheiro, 261.



Fonte: Google Earth (2025).

4 DISCUSSÕES

A reocupação do Centro de Fortaleza como espaço de moradia constitui uma estratégia urbanística capaz de enfrentar o déficit habitacional e reverter o esvaziamento social e funcional do bairro. A tabela e o mapa apresentados neste artigo evidenciam a existência de um número significativo de edificações subutilizadas ou abandonadas com potencial de adaptação para uso residencial, reforçando a reabilitação urbana como alternativa consistente à expansão da cidade.

Para que esse processo se

concretize, são necessárias intervenções compatíveis com as condições dos edifícios existentes, priorizando ações pontuais, como a reconfiguração de plantas, a atualização de instalações e, quando necessário, ajustes controlados nas fachadas. A adoção do uso misto, com moradia nos pavimentos superiores e atividades comerciais no térreo, associada a melhorias no espaço público, áreas comuns e acessibilidade, contribui para qualificar o ambiente urbano e promover maior integração social.

A reinserção da moradia no Centro vai além da ativação de edifícios ociosos: implica restabelecer a vida cotidiana no bairro, ampliando a demanda por serviços, fortalecendo a segurança e dinamizando a economia local. O estudo demonstra, assim, que há base concreta para políticas públicas voltadas à reabilitação do estoque edificado, indicando que habitar o Centro é uma escolha política em favor de uma cidade mais inclusiva, sustentável e viva.

REFERÊNCIAS

CAVALCANTE, M. G. **Os Edifícios de Apartamentos em Fortaleza (1935-1986):** dos conceitos universais aos exemplos singulares. 2015. 2v. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.

COSTA, Maria Clélia Lustosa. **Fortaleza, capital do Ceará:** transformações no espaço urbano ao longo do século XIX. p 81- p 111. Revista do Instituto do Ceará, Fortaleza, 2014.

CRISPIM, Maristela. **Centro de Fortaleza:** passado, presente, futuro. Agência Eco Nordeste, 2018. Disponível em:

<https://agenciaeconordeste.com.br/sustentabilidade/centro-de-fortaleza-passado-presente-futuro-2/> Acesso em: 15 jun. 2025.

DEVECCHI, Alejandra Maria. **Reformar não é construir.** A reabilitação de edifícios verticais: novas formas de morar em São Paulo no século XXI. 2010. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. Acesso em: 2025-06-24.

PLANO HABITACIONAL PARA REABILITAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA. Acervo da Prefeitura de Fortaleza, 2009. Disponível em <https://acervo.fortaleza.ce.gov.br/pesquisa?categoria=PLANOS%20SETORIAIS>. Acesso em: 24 jun. 2025.

PREFEITURA DE FORTALEZA. **Fortaleza em Mapas,** 2024. Acesso em: 24 jun. 2025.

As referências citadas devem ser listadas ao final do artigo seguindo as normas gerais da