

PRODUÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS NA VALORIZAÇÃO FICTÍCIA E ACUMULAÇÃO DE CAPITAL: O CASO DO PARQUE BISÃO EM FORTALEZA - CE

Sara Vieira Rosa ¹

RESUMO

A partir do caso do Parque Bisão, – produto da implementação de dois instrumentos urbanísticos implementados, a Operação Urbana Consorciada do Riacho Maceió e o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Alterar o Uso do Solo, que em Fortaleza possuem algumas particularidades que reforçam estratégias de valorização e acumulação, bem como processos de segregação socioespacial, – este artigo tem objetivo compreender as formas de produção e apropriação do espaço público e da natureza em Fortaleza. Como objetivos específicos destacamos: 1. Compreender como a produção de espaços públicos e da natureza podem ser utilizados como estratégia para acumulação, capitalização e valorização imobiliária; 2. Identificar e ilustrar as possíveis estratégias e ferramentas utilizadas pelo mercado imobiliário, associadas ao Estado, nesses processos. Defende-se que o aliado a discursos de recuperação ambiental e urbanização, associado a instrumentos de flexibilização da regulação da ocupação do solo, em Fortaleza a implementação de alguns espaços públicos, como o Parque Bisão, é possível observar processos como: Remercantilização da Natureza; Natureza e espaço público como bem de consumo a partir da produção de uma nova natureza (parque); Natureza é consumida como bem de consumo, mesmo sem produção e sem trabalho; Diminuição de espaços livres e de proteção ambiental para proporcionar resgate de potencial construtivo. Acumulação por espoliação, na captura de riqueza comum.

Palavras-chave: Espaços públicos; Valorização e capitalização, Operação Urbana Consorciada, Parque Bisão, Natureza.

RESUMEN

Del caso del Parque Bisão, – producto de la implementación de dos instrumentos de planificación urbana, la Operación Urbana Consorciada del Riacho Maceió y el instrumento de la Concesión Onerosa del Derecho de Construir e de lo derecho al Cambio de Uso del Suelo, que en Fortaleza tienen algunas particularidades que refuerzan las estrategias de valorización y acumulación, así como procesos de segregación socioespacial, – este artículo tiene como objetivo comprender las formas de producción y apropiación del espacio público y de la naturaleza en Fortaleza. Como objetivos específicos destacamos: 1. Comprender cómo la producción de espacios públicos y de la naturaleza puede ser utilizada como estrategia de acumulación, capitalización y valorización de bienes inmuebles; 2. Identificar e ilustrar las posibles estrategias y herramientas utilizadas por el mercado inmobiliario, asociado al Estado, en estos procesos. Se sostiene que combinado con discursos de recuperación ambiental y urbanización, asociados a instrumentos para flexibilizar la regulación de la ocupación del suelo, en Fortaleza la implementación de algunos espacios públicos, como el Parque Bisão, es

¹ Professora do Curso de Arquitetura e Urbanismo Luciano Feijão - Sobral, colaboradora do LEHAB - Laboratório de Estudos e Habitação- UFC, saravrosa@yahoo.com.br;

posible observar procesos como: Remercantilización de la naturaleza; Naturaleza y espacio público como bien de consumo basado en la producción de una nueva naturaleza (parque); La naturaleza se consume como bien de consumo, incluso sin producción y sin trabajo; Reducción de espacios abiertos y protección ambiental para proporcionar recuperación del potencial constructivo. Acumulación por expropiación, en la captura de la riqueza común.

Palabras clave: Espacios públicos; Valorización y capitalización, Operación Urbana del Consorcio, Parque Bisão, Naturaleza.

INTRODUÇÃO

As crises ambientais da segunda metade do século XX, levaram ao surgimento de teorias econômicas que passaram a incorporar a preocupação com a questão ambiental e a contestar o modelo neoclássico convencional. Desde então, tem-se por vezes uma tentativa de conciliar o crescimento econômico com a preservação ambiental. No campo do planejamento e do direito urbano, houve uma evolução da legislação ambiental, onde passou-se a adotar, entre outras medidas, a demarcação de áreas ambientalmente mais frágeis ou de maior relevância ambiental e a regulamentar restrições no seu uso. Esses pedaços de natureza, demarcados como áreas de preservação e proteção ambiental, passariam a ter reconhecimento social, porém, nem sempre o tem e permanecem ora como obstáculo à expansão de processos cumulativos, ora como oportunidade de potencializar a capitalização de rendas. (ROSA, 2019).

Estas terras de proteção e preservação ambiental podem representar uma barreira para o capital imobiliário, pois limitam o *duplo monopólio da terra* (Marx), limitando ou, às vezes, anulando sua possibilidade de extração de renda e de mais-valia. Assim, em um primeiro momento, na perspectiva da produção imobiliária, a natureza e a demarcação de áreas de preservação e parques, representa uma barreira, não à toa esses processos de demarcação sempre geraram e geram conflitos e disputas entre os diferentes agentes produtores do espaço.

Porém, segundo Rosa (2019) em um segundo momento, essas terras-natureza passam a ser importantes elementos para acumulação e valorização de capital, mesmo que, às vezes, fictícias. Para isto, há um movimento (1) tanto no sentido de resgatar o potencial construtivo dessas terras, portanto resgatar o valor aparente destas, por vezes, desqualificando-a enquanto natureza merecedora de preservação e portanto passível de serem realizadas construções nela, como um outro movimento (2), no sentido de criar novos valores de uso da natureza (definida

socialmente) associados ao imobiliário, criando desejo pelo consumo de natureza, somados à ideia de raridade desta, fazendo com que segmentos de consumidores com capacidade de pagamento estejam dispostos a pagar preços exorbitantes por empreendimentos que tenham agregado natureza (ou fragmentos desta) . Neste último caso, geralmente não há geração de valor, mas a ideia de natureza é utilizada como estratégia/vetor para aumentar os processos de acumulação. Na aparência, há uma valorização (fictícia) por conta da presença da natureza, mas não existe aí valor gerando valor, apenas valor capitalizado de outros setores.

Há ainda um terceiro movimento (3), que é o de produção ou remodelação da natureza enquanto natureza, compreendida socialmente como natureza, a partir da criação/urbanização de um parque ou de um lago, por exemplo. Nas palavras de Hidalgo, Dattwyler, et al. (2016), “*naturaleza inventada*”, que seria uma natureza produzida, não para ser cidade, não para ser outra coisa, mas para ser natureza dentro dos parâmetros de idealização e reconhecimento social como tal). Nesse caso, há trabalho envolvido (exemplos: construção de um lago artificial para imitar uma lagoa cristalina - caso de Chile sado por Hidalgo et al; construção de um parque com equipamentos, mobiliários e vegetação com necessidade de manutenção constante; aterro de faixa costeira para alargar e/ou criar praia onde não existia, etc.) e, portanto, extração de mais-valia, conseqüentemente, geração de valor. Valor este que é capitalizado na forma de renda para os terrenos e empreendimentos do entorno.

Estes três movimentos podem ocorrer isoladamente ou em conjunto e articulados. Em todos os casos, há quase sempre uma necessidade de associação entre capitalistas, rentistas e Estado para que sejam viabilizados. Assim, como levanta Rosa (2019), a natureza entra como categoria importante no processo de acumulação e valorização do capital imobiliário urbano, pautado muito mais na capitalização de valor do que na produção de valor, resultando em processos espoliativos atuantes desde as origens do capitalismo até os dias de hoje.

Para ajudar a ilustrar esses processos, o presente trabalho, apresenta o estudo de caso do Parque Bisão localizado em Fortaleza – CE, produto da implementação de dois instrumentos urbanísticos implementados, a Operação Urbana do Riacho Maceió e o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Alterar o Uso do Solo. Ambos, previstos na Lei do Estatuto da Cidade, mas que em Fortaleza possuem algumas particularidades que reforçam estratégias de valorização e acumulação, bem como processos de segregação socioespacial. Como objetivo geral temos a necessidade de compreender as formas de produção e apropriação do espaço público e da natureza em Fortaleza. Como objetivos

específicos destacamos: 1. Compreender como a produção de espaços públicos e da natureza podem ser utilizados como estratégia para acumulação, capitalização e valorização imobiliária; 2. Identificar e ilustrar as possíveis estratégias e ferramentas utilizadas pelo mercado imobiliário, associadas ao Estado, nesses processos.

Destaca-se que este artigo é resultado de reflexões de duas pesquisas maiores, uma realizada em rede, que tinha como um dos objetivos investigar os processos de financiamento da política urbana, desenvolvida pelo Observatório das Metrôpoles e tese de doutorado² desenvolvida em 2019 que investigava a natureza enquanto estratégia do imobiliário na acumulação, valorização (fictícia) e capitalização de capital.

Entre os principais procedimentos metodológicos utilizados destacamos: revisão bibliográfica, revisão documental (com destaque para as leis e demais normativas relacionadas ao caso); visitas exploratórias ao local; realização de entrevistas semiestruturadas a atores chaves; elaboração de mapas temáticos e análise a partir de cartografias construídas para entender o caso; análise e síntese. Destaca-se ainda, enquanto procedimento o acompanhamento de reuniões técnicas do governo municipal, como a Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD, onde eram debatidas e aprovadas alterações na lei do Plano Diretor e projetos especiais que envolviam por exemplo instrumentos como Operações Urbanas Consorciadas (OUC) e Outorga Onerosa do Direito de Construir e Outorga Onerosa do Direito de Alterar o Uso do Solo.

Para este artigo foi realizada uma revisão dos dados levantados nas pesquisas anteriores, tomando como recorte o caso da Operação urbana do Riacho Maceió (Parque Bisão), para melhor ilustrar a questão sobre a construção de espaços públicos e da natureza enquanto processo de valorização e acumulação de capital.

² ROSA, Sara V. Acumulação e “valorização” pela natureza no processo de produção capitalista da cidade de Fortaleza. Tese apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Doutor em Ciências. São Paulo, 2019.

AS OPERAÇÕES URBANAS EM FORTALEZA ENQUANTO ESTRATÉGIAS DE RECUPERAÇÃO E INCORPORAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO E VALORIZAÇÃO FICTÍCIA

A regulamentação e o controle do uso do solo refletem no *valor*³ que poderá ser gerado, pois determinam o volume máximo de área construída sobre os terrenos. Assim, definem quais terrenos podem abrigar maior hora abstrata de trabalho social, resultando em empreendimentos construídos que abrigam maior ou menor valor, bem como maior extração de *mais-valia* pela exploração do trabalho aí contido.

Ao se restringir a área/volume total que pode ser construído em determinado terreno, restringe-se também a possibilidade de *valor* que poderá ser gerado (e portanto, da *mais-valia* que poderá ser apropriada) no futuro, durante o processo de produção imobiliária. Se a restrição chega ao ponto de transformar o terreno em área não edificante, anula-se então a possibilidade de geração de valor dentro do processo de produção imobiliária (ao menos, em um cenário de produção legal). Se não há produção, não há geração de valor⁴. (ROSA, 2019).

Nesse caso, o valor de uso para a produção imobiliária é reduzido ou anulado, já que não pode haver produção imobiliária aí⁵, “[...] se ninguém quiser, precisar ou desejar um valor de uso em particular oferecido em determinado lugar e momento, isso significa que o produto não possui valor. Não é nem sequer digno de ser chamado mercadoria.” (HARVEY, 2018, p. 82). Perde-se então a base que sustenta o valor, pois o valor só se realiza enquanto valor se existir valor de uso para terceiros (HARVEY, 2018; MARX, 2011).

Assim, ao limitar o valor e o valor de uso da natureza-terra, em um processo de desvalorização aparente, limita-se também a possibilidade dessa porção de natureza funcionar como mercadoria, mesmo que esta outrora o fora. Partindo do pressuposto de que uma mercadoria deixa de ser mercadoria, poderíamos falar de um processo de *desmercantilização* (ROSA, 2019).

³ Teoria do valor trabalho de Marx. “[...] o espaço como condição, meio e resultado dessa produção tem a terra um elemento indissociável, um valor de uso que privatizado e comercializado tem preço. Por isso, expressa valor de mercado, mas, por não ser um resultado do trabalho, não contém tal substância, o seu “valor” é apenas uma expressão do seu preço” (Pereira, 2017, p. 186).

⁴ “[...] a base da produção e da apropriação de mais-valer está na exploração da força de trabalho vivo no processo de produção, não no mercado” (HARVEY, 2018, p. 36).

⁵ Nota-se que, apesar de perder o valor de uso para o setor de produção imobiliária, a terra-natureza pode permanecer com outros valores de uso mercantis ou não mercantis, como local de lazer, desfrute de paisagem, serviços ambientais, e moradia não-mercantil, como aponta Aldigueri (2017).

O conceito de *desmercantilização* já vem sendo trabalhado por outros autores como Pírez e Aldigueri. Aldigueri (2017) traz o conceito para uma discussão sobre a desmercantilização da terra. Pírez (2016) trabalha com o conceito dentro da temática de urbanização, com destaque para as infraestruturas urbanas, que por vezes também incluem o acesso ao solo urbanizado. Ele destaca que, mesmo dentro do sistema capitalista, às vezes é necessário que o Estado proveja certos serviços que tendem a ser oferecidos como mercadorias sem ônus para uma parcela da população, promovendo assim uma ação de “*desmercantilização Estatal*”. Todavia, essa desmercantilização tem-se mostrado frágil e muitas vezes facilmente revertida.

Con la consolidación de la reestructuración neoliberal se modificó el papel del Estado en la urbanización. De manera particular se sustituyeron *las lógicas regulatorias redistributivas por lógicas competitivas* (Nick, Peck y Brenner, 2009:2) configurando una “**regulación dirigida por el mercado**” (Ídem: 5). Las políticas estatales se orientan hacia el fortalecimiento general de las relaciones mercantiles, particularmente y la producción de la urbanización, promoviendo al mismo tiempo procesos crecientemente finaciarizados (Ídem). Aunque no se abandonen totalmente las acciones orientadas a la producción no mercantil o la desmercantilización, se **consolidan diferentes formas de re-mercantilización de procesos de producción que habían sido desmercantilizados**, así como de mercantilización de bienes y procesos que estaban fuera de las relaciones mercantiles. Dentro de esos procesos debe ser tenida en cuenta la particular reestructuración del sector inmobiliario (PÍREZ, 2016, p. 142 e 243. Grifo meu).

Aqui apresentamos as Operações Urbanas Consorciadas (OUCs), aprovadas em Fortaleza, como uma das estratégias do mercado imobiliário de remercantilizar terras que havia sido, como destacamos, de certa modo, desmercantilizadas por meio da sua demarcação como áreas de preservação ambiental impossibilitando construções sobre estas.

O instrumento Operação Urbana Consorciada (OUC) aparece no marco regulatório de Fortaleza pela primeira vez no Plano Diretor de 1992 (PDDU, 1992)⁶. Todavia, o plano não chega a definir as áreas ou zonas onde o instrumento poderia ser utilizado, exigindo, para tanto, a elaboração de uma lei que o regulamentasse, a qual nunca foi publicada. Ainda assim, foram aprovadas três OUCs sob o marco do PDDU-1992. A primeira delas, aprovada em 2000, um ano antes da publicação do Estatuto da Cidade⁷, que regulamentou o instrumento a nível nacional, foi a **OUC do Riacho Maceió**, localizada no atual bairro do Mucuripe, lei nº

⁶ Lei Municipal nº 7.061, de 16 de janeiro de 1992.

⁷ Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.



8.503, de 26 de dezembro de 2000⁸. Após a aprovação do Estatuto, mas ainda sob o marco do PDDU de 1992, o município teve mais duas OUCs aprovadas e publicadas em Diário Oficial: em 2004, a **OUC Dunas do Cocó**, e, em 2007 a **OUC Jóquei Club**, As OUCs aprovadas, já sob o marco do Plano Diretor Participativo vigente (PDP de 2009)⁹ foram: a **OUC Sítio Tunga**, aprovada em 2011; a **OUC Lagoa do Papicu**, aprovada no mesmo ano; a **OUC Osório de Paiva** e a **OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga**, ambas aprovadas em 2015.

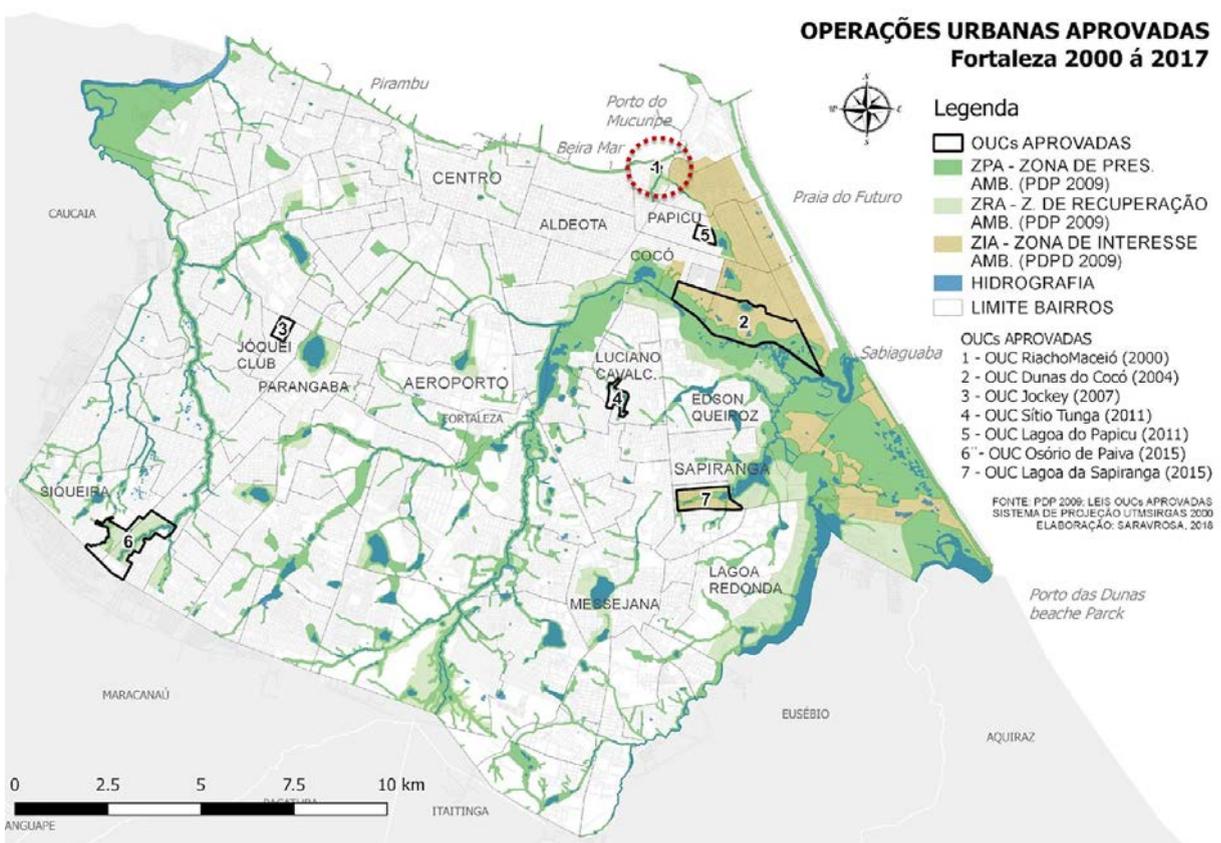


Fig. 01. Operações Urbanas Consorciadas aprovadas em Fortaleza e Zoneamento Ambiental segundo Plano Diretor do Município. Fonte: Rosa, 2019, p. 176.

Para além dos vários descumprimentos exigidos pela Lei do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor, como destacam Holanda e Rosa (2017), o que é mais importante destacar aqui

⁸ D.O. do município de Fortaleza Nº 11.997, de 26 de dezembro de 2000. A mesma lei foi republicada no Diário Oficial do Município em 2002 (D.O. nº 12.267, de 04 de fevereiro de 2002) para se adequar ao Estatuto da Cidade, porém sem modificações representativas no conteúdo da OUC.

⁹ Lei Complementar Municipal nº 062, de 02 de fevereiro de 2009.

é a característica comuns dessas OUCs de serem implementadas dentro do macro zoneamento ambiental do município, em áreas de proteção e preservação ambiental. “Somando as áreas totais das sete operações, constata-se que em torno de 80% a 90% deste total se encontra dentro do macrozoneamento ambiental” (HOLANDA e ROSA, 2017a, p.18).

Todas essas OCs que são implementadas sobre áreas de proteção (Zonas de Recuperação Ambiental, Zonas de Interesse Ambiental - PDP, 2009) e em áreas de preservação Ambiental (Zonas de Preservação Ambiental - PDP, 2009), trazem na lei da criação dessas Operações a mudança regulamentação da ocupação do solo nessas áreas, destinando a possibilidade de construir mais em áreas de restrição ambiental, ou mesmo de construir em áreas onde era proibido, através da flexibilização e outorga de potencial construtivo a partir de contrapartidas oferecidas pelo investidor.

Assim, o Estado, que em um primeiro momento, promove um processo de desvalorização (*aparente* ou *fictícia*, pois a terra não tem valor, mas real na aparência, porque ela tem preço), ou utilizando o conceito de Pérez (2016), promove uma *desmercantilização*, a partir do reconhecimento destas enquanto Natureza. Em um segundo momento, a partir de negociações com o setor imobiliário, o Estado possibilita a *remercantilização* das mesmas por meio também de alterações no marco regulatório do município.

O PARQUE BISÃO COMO ESTRATÉGIA DE VALORIZAÇÃO FICTÍCIA E ACUMULAÇÃO DE CAPITAL

O Parque Bisão, localizado na Foz do Riacho Maceió, faz parte da Operação Urbana Consorciada (OUC) do Riacho Maceió. Foi a primeira OUC aprovada em Fortaleza, ainda em 2001, mas em vias de conclusão somente agora. Dentre os objetivos definidos na Lei da OUC destacam-se: I - construção e implantação do Parque Foz Riacho Maceió; II - construção de empreendimento imobiliário destinado à moradia e atividade hoteleira. (FORTALEZA, 2000).

Segundo Rosa (2019), as legislações de proteção e preservação ambiental incidem sobre o terreno da operação desde a década de 1960 a nível federal, e a nível estadual e municipal, desde a década de 1970. Especificamente para o Riacho Maceió, o decreto estadual nº 15.274, de 25 de maio de 1982, estabeleceu as seguintes faixas de preservação e proteção, respectivamente: “1ª Categoria: faixa simétrica com 30,0m (trinta metros) de largura, ao longo do eixo longitudinal, sendo 15,0m (quinze metros), para cada lado a partir do eixo; 2ª



Categoria: faixa com largura mínima de 300m (trezentos metros)” (CEARÁ, 1982, art. 1º). Estes limites foram depois atualizados pelo decreto nº 24.831, de 26 de março de 1998, incluindo a ampliação da faixa de primeira categoria em vários trechos, passando a ser delimitada por sistema viário e calçadão existente ou projetado.

A nível municipal, o Plano Diretor Físico de Fortaleza de 1972 e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 1979 definem a área do terreno da OUC como zona especial de proteção verde e paisagística. O plano diretor seguinte, o PDDU de 1992, legislação municipal vigente na data de promulgação da lei da OUC, também registra o terreno como área de preservação e proteção ambiental. Albuquerque (2015) destaca ainda que, na década de 1990, foi implementado, pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado do Ceará (SDU), um parque ao longo deste recurso, incluindo a foz, que posteriormente foi passado para a administração do município. (ROSA, 2019).

Assim, quando a lei da OUC do riacho Maceió foi aprovada, em 2000, já incidia sobre o terreno diferentes categorias de proteção nas três esferas de governo, federal, estadual e municipal. Quase todo o terreno da OUC era definido pelo PDDU como Área de Preservação Ambiental, “*non aedificandi*”. Nota-se que, ao definir a área como não edificante, o plano de 1992 promoveu uma “desvalorização” desses terrenos. O valor de uso para a produção imobiliária de mercado, diminui ou deixa de existir no momento que o proprietário, apesar de ter a propriedade privada desta terra, não pode edificar e vender. A demarcação como área de preservação quebra a possibilidade de capitalização de um valor (*fictício*) futuro gerado a partir do trabalho que seria empregado na geração/ produção de mercadorias imobiliárias. (ROSA, 2019)

Este é exatamente o primeiro ponto de flexibilização que a Operação apresenta. O zoneamento do PDDU é alterado dentro da lei de criação da OUC, reduzindo a área de preservação permanente, que passa, assim como a área de proteção, a permitirem os mesmos parâmetros urbanos dispostos para a Área de Orla Marítima Meireles/Mucuripe. Desta forma, para a realização do valor (*fictício*) no terreno da OUC, foi feita uma grande alteração no zoneamento, suprimindo grande parte da área de preservação permanente do riacho, como pode ser verificado nas figuras 03 e 04.

A proposta promoveu a liberação do índice de aproveitamento (I.A.) para 4 (quatro), com a permissão, se o empreendedor assim o desejasse, para que seja computado ao I.A. o potencial construtivo “perdido” para abertura de via paisagística na área. Assim, considerando

as áreas explicitadas nesta lei, o índice de aproveitamento ao qual se permitiu chegar no terreno foi de 5,42, lembrando que esta área era destinada à proteção ambiental e preservação ambiental, cujos I.A. eram 0,6 e 0 respectivamente (HOLANDA e ROSA, 2017a). Destaca-se ainda a permissão de construção de empreendimento do tipo hospedagem em vias locais, com porte acima do permitido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de 1996 (LUOS/1996) e em área onde era permitido apenas o uso unifamiliar.



Fig. 02. Comparação zoneamento ambiental PDDU-1992 e PDP-2009 sobre o Riacho Maceió. Fonte: Rosa, 2019, p. 190.

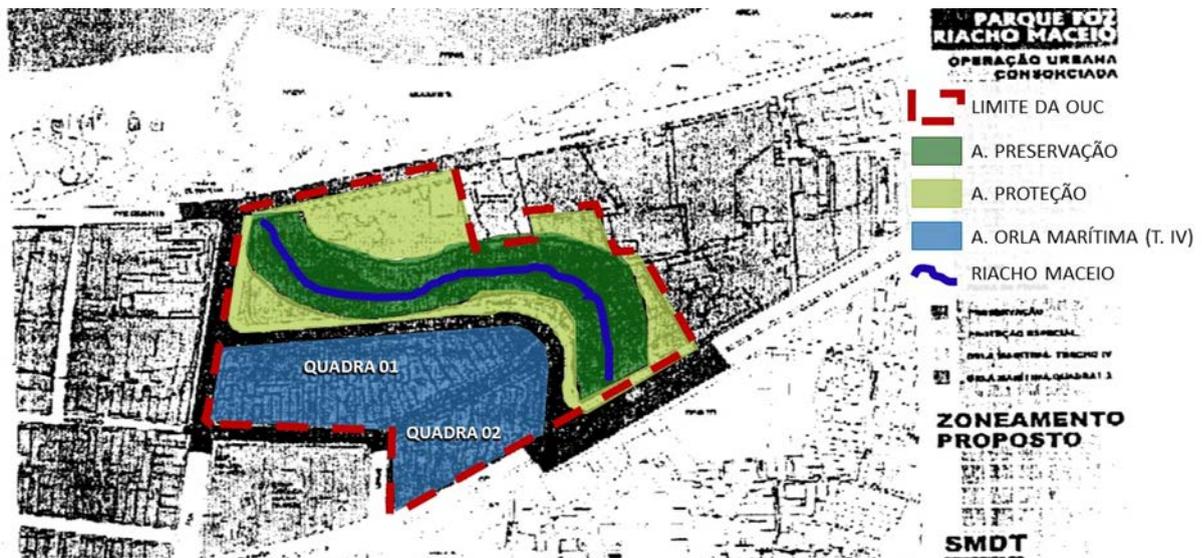


Fig. 03. Anexo II da lei 8503/2000. Zoneamento proposto pela OUC do Riacho Maceió. Fonte: Rosa (2019, p. 190), a partir do Diário Oficial do Município, 04 de fevereiro de 2002, p. 03 (lei nº 8503/2000). Modificado por Sara Vieira Rosa. Obs.: devido a distorção da imagem as áreas de proteção e preservação, destacadas em verde, também podem apresentar distorções.

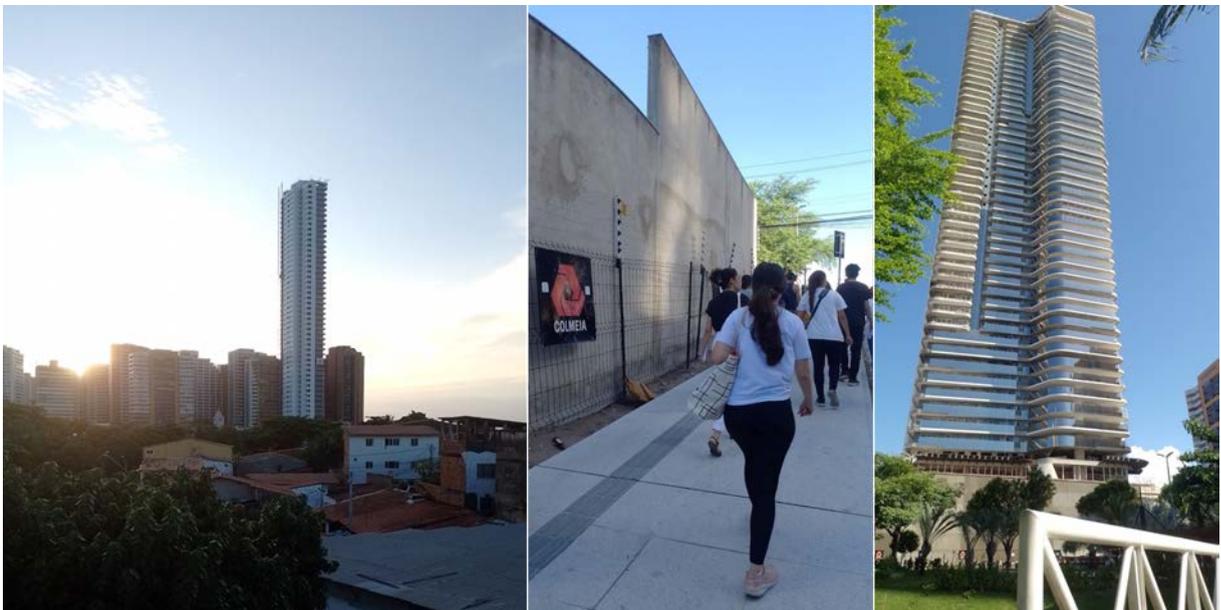


Fig. 04. Imagem do edifício One que está sendo construído na OUC do riacho Maceió. Na imagem é possível perceber o impacto na paisagem a partir das alterações de gabarito e potencial construtivo proporcionados pela OUC e Outorgas. Fonte: Rosa (2023).

A urbanização da foz do riacho - construção do Parque Bisão (objetivo I da OUC), concluída somente em agosto de 2014, foi a contrapartida da OUC pelas alterações no

zoneamento ambiental e flexibilização nos parâmetros de ocupação do solo. Nota-se que para a concretização e implementação do Parque, espaço público (que também agrega valor ao empreendimento - “*natureza inventada*”, Hidalgo et al, 2016), foi suprimida outras áreas livres e de preservação ambiental.

Assim, dentre as formas de **produção, apropriação, planejamento e gestão do espaço público, no caso analisado, destacamos a (1) diminuição de espaços livres e de proteção ambiental para proporcionar resgate de potencial construtivo e a (2) produção de espaços públicos/parques enquanto natureza para promoção de valorização e capitalização de valor pelo mercado imobiliário.**

Em quase todas as OUCs aprovadas em Fortaleza, há uma flexibilização (aumento) do potencial construtivo (representado pelo índice de aproveitamento máximo definido no Plano Diretor), entre outras flexibilizações, incluindo a supressão de áreas de preservação permanente. Ou seja, áreas que antes tinham a possibilidade de uso de produção imobiliária negado, em prol de um uso de prestação de serviço ambiental para a sociedade, passam a tê-lo reduzido para possibilitar o uso de produção imobiliária. (ROSA, 2019)

Quando estas áreas foram demarcadas como zonas ambientais (preservação permanente e proteção) no PDDU de 1992 e no PDP de 2009, retirou-se ou restringiu-se a possibilidade de construir nessas áreas, limitando então o valor de uso destas, ou mesmo, anulando, em especial para os capitalistas imobiliários.

O instrumento da OUC, em Fortaleza, tem, então, um papel chave na superação do *antivalor* e da desvalorização, mesmo que de um valor aparente. Isso possibilita que o proprietário privado desta terra possa extrair renda a partir da sua comercialização, capitalizando valor (mais-valor) de outros setores, assim como também possibilita a geração de valor sobre este terreno (antes, legalmente e socialmente, definido como natureza), a partir da exploração do trabalho necessário para a construção de empreendimento imobiliário. Aqui podemos observar tanto um processo de **acumulação por espoliação, na captura de riqueza comum** (terra que deveria prestar serviço ambiental para toda a sociedade enquanto espaço público livre e de preservação ambiental), como um **processo de valorização, ao se aumentar o potencial construtivo dessas terras, aumentando, assim, a possibilidade de maior valor futuro, capitalizado para o preço da terra no presente.** (ROSA, 2019, p. 185).

No caso da Operação Urbana do Riacho Maceió, quando a lei da OUC foi aprovada, em 2000, já incidia sobre o terreno diferentes categorias de proteção nas três esferas de

governo, federal, estadual e municipal. Quase todo o terreno da OUC era definido pelo PDDU como Área de Preservação Ambiental, “*non aedificandi*”. O zoneamento do PDDU é então alterado dentro da lei da OUC, reduzindo a área de preservação permanente.

Quando o PDP-2009 foi elaborado ele incorporou a supressão da área de preservação colocada pela lei da OUC, bem como, estreitou toda a faixa de preservação ao longo do riacho. Outra grande flexibilização foi a mudança do zoneamento referente à área de proteção ambiental, que também foi suprimida e passou a ser regulamentada como área de Orla Marítima Meireles/Mucuripe, com índices de aproveitamento altos e voltada para edifícios hoteleiros de alto porte. Ocorreu aí a liberação do índice de aproveitamento (I.A.) para 5,42, lembrando que esta área era destinada à proteção ambiental e preservação ambiental, cujos I.A. eram 0,6 e 0 respectivamente (ROSA, 2019).

Vale destacar também que no local onde está sendo finalizada a construção do apart Hotel, motivo da OUC, moravam 88 famílias, as quais foram removidas sob o pretexto de estarem em área de risco, onde hoje dá lugar uma torre de aproximadamente 160m de altura.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em resumo, aliado a discursos de recuperação ambiental e urbanização, podemos destacar que no caso do espaço público do Parque Bisão, associado a instrumentos de flexibilização da regulação da ocupação do solo em fortaleza, tem promovido, entre outros processos:

- 1) **Remercantilização da Natureza.** Mudança na legislação, oferecendo potencial construtivo onde antes não havia, porque era terra-natureza preservada.
 - a. Possibilidade de criação de valor real futuro no processo de produção imobiliária (apropriação de mais-valia).
 - b. Esse valor futuro é capitalizado no presente, transformado em renda e refletido no preço do terreno.

- 2) **Natureza e espaço público como bem de consumo a partir da produção de uma nova natureza (parque).** A natureza é produzida enquanto “natureza”, parte da terra-natureza é urbanizada, transformada em parque, equipamentos e lagos.
 - a. Criação de valor real no processo de produção imobiliária do parque (apropriação de mais-valia).



- b. Esse valor real criado pelo trabalho contido na produção da natureza é capitalizado pelos rentistas, refletindo no aumento do preço dos terrenos e dos empreendimentos do entorno. A valorização aparenta haver sido gerada pela presença da natureza; e na aparência, em verdade o foi, mas não da natureza em si, e sim da exploração do trabalho contido na criação desta natureza.
- 3) **Natureza é consumida como bem de consumo, mesmo sem produção e sem trabalho.**
 - a. Não há exploração do trabalho no imediato, portanto não há geração de valor.
 - b. No entanto, valores de outros setores são capitalizados e justificados pelo consumo da natureza. Na aparência, foi a presença da natureza que gerou valor.
- 4) **Diminuição de espaços livres e de proteção ambiental para proporcionar resgate de potencial construtivo. Acumulação por espoliação, na captura de riqueza comum.**

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, C. C. G. Regimes de exceção e mobilização das mais-valias fundiárias: o caso das operações urbanas consorciadas de Fortaleza - cE. São Paulo: Mackenzie, 2015. Tese de Doutorado apresentada ao Programa de Pós-graduação da Universidade Presbiteriana Mackenzie para obtenção de título de doutor em Arquitetura e Urbanismo..

ALDIGUERI, C. Metamorfoses da terra na produção da cidade e da favela em Fortaleza. São Paulo: USP, 2017. Tese apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Doutor em Ciências. Área de Concentração: Habitat. Orientador: Prof. Doutor Paulo César Xavier Pereira. Exemplar revisado e alterado.

HIDALGO, R. et al. Aguas de ficción a la carta: la producción de naturaleza como nich de renta. Bienes comunes y espacio urbano en torno de las crystal laggons. In: ROSAS, A.; MATURANO, R. G.; HIDALGO, R. **Expresión territorial de la fragmentación y segregación**. México: Praxis Digital 9 - Universidad Autónoma del Estado de Morelos, 2016. p. 13-30.

HOLANDA, B.; ROSA, S. V. **20 anos de Operações urbanas em Fortaleza: um olhar a partir das diferentes gestões e da flexibilização urbana.** XVII ENANPUR, São Paulo, 2017a.

ROSA, Sara V. **Acumulação e “valorização” pela natureza no processo de produção capitalista da cidade de Fortaleza.** Tese apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Doutor em Ciências. Área de Concentração: Habitat. Orientador: Prof. Maria Camila D’Ottaviano. São Paulo, 2019

PEREIRA, P. C. X. Preço e valor na financeirização da produção do espaço. In: FERREIRA, A.; RUA, J.; MATOS, R. C. D. **O espaço e a metropolização: cotidiano e ação.** 1. ed. São Paulo: Consequência, 2017. Cap. 7, p. 696.

PÍREZ, P. **Las heterogéneas formas de producción y consumo de la urbanización latinoamericana.** QUID 16, Buenos Aires, n. 6, p. 131-167, 2016. Revista del área de Estudios Urbanos del Instituto de Investigaciones Gino Germani de la Facultad de Ciencias Sociales (UBA). Disponível em:
<<https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/2085>>.