

## **RESUMO**

Este trabalho discute as estratégias e mecanismos operacionais utilizados no âmbito das políticas de reforço da habitação das áreas centrais, particularmente a partir da discussão do caso de Fortaleza.

A natureza cada vez mais complexa dos problemas identificados nas áreas centrais reforçou a necessidade de intervenções multi-sectoriais, de novos instrumentos de implementação e gestão, da diversificação das fontes de financiamento e da organização de parcerias. Estas transformações são o que caracterizam as políticas de Regeneração Urbana. O reforço da habitação foi uma questão central destas políticas, estando na promoção da habitação vinculada a ideia de processo (flexível, contínuo e participado) e adopção de novas abordagens de intervenção baseada na oferta de condições privilegiadas aos proprietários, arrendatários e investidores privados.

O declínio das áreas centrais das grandes cidades brasileiras foi particularmente intenso nas décadas de 80 e 90, constituindo-se este esvaziamento populacional o denominador comum desta problemática. Recentemente, o governo central demonstrou uma preocupação na orientação de financiamentos e de apoio específicos para favorecer o desenvolvimento de políticas locais.

A área central de Fortaleza caracteriza-se como uma centralidade em declínio que concentra um grande volume de actividades económicas, exerce forte atracção sobre a população do município, mas está excluída dos investimentos privados e apresenta, como se referiu um expressivo esvaziamento populacional. As diversas intervenções planeadas e implementadas (principalmente centradas na qualificação dos espaços públicos), vem favorecendo de forma limitada a melhoria da área.

A proposta analisada esteve baseada na utilização dos financiamentos públicos federais e na articulação de esforços entre vários actores públicos e agentes locais. A principal oportunidade identificada na área central era a reconversão funcional de estruturas comerciais, há muito tempo sub-utilizadas. O poder público local acreditava que a disponibilidade de financiamentos e a adequação da legislação seriam condições suficientes para a viabilização de novas habitações. A parceria entre os actores envolvidos, ao contrário do que se esperava, dificultou a realização das actividades planeadas. A política de habitação foi discutida de forma isolada desconsiderando um conjunto de intervenções programadas.

Conclui-se que a política de habitação discutida para a área central de Fortaleza é limitada, tanto em relação à sua concepção estratégica como em relação aos mecanismos operacionais discutidos para a sua implementação, o que em grande parte explica a sua não concretização. Essa limitação é reflexo da incapacidade relativa a transferência directa de abordagens e boas práticas de âmbito internacional, definidas para outros contextos.

## **ABSTRACT**

This work is based on the discussion of different operational strategies and mechanisms used on housing policies on inner-cities, and in particular on the case of Fortaleza.

The complexity of the identified problems in the inner-cities is increasing, raising the need for multisectorial interventions; using new tools for management and

implementation diversify financing sources and partnerships organisation. These transformations are what characterize the Urban Regeneration policies. Improve new homes was a central question on this policies, being the strategy connected with the idea of process (flexible, continuous, and participated) and the adoption of new intervention approaches based on the offer of better conditions to the owners, the private investors, and to the tenants.

The inner-cities decline on the major Brazilian cities was particular intense during the 70 s and 80 s, being the population abandonment one of the core reason for this problem.

Recently, the federal government showed a preoccupation on forwarding investment and specific support to develop favourable conditions of development of local policies.

The central area of Fortaleza is characterized as centrality in decline that concentrates an important part of the economical activities, has a large power to attract the local population, but is not on the plans of the private investors and presents strong abandonment of the population. The various planned and implemented interventions in the area (mainly focused on the public spaces qualification), are not achieving the expected results on recovering the area.

The analysed proposal was based on the utilization of the public federal funds and the efforts of the various public actors and local institutions. The main opportunity identified on the central area of Fortaleza was the functional reconversion of the commercial structures, which were sub utilized for long time. The local authorities believed that the availability of public funds and the legislation adaptation would be enough to trigger the new homes. The partnership between the different actors, contrarily to what was expected, made the implementation of the planning activities more difficult. The housing policy was discussed in an isolated way without regarding to an already planned set of interventions.

In conclusion, the housing policy discussed for the central area of Fortaleza is limited not only on its strategic conceptualization but also on the operational mechanisms discussed for its implementation, what mainly explains the non concretization. This limitation reflects the relative incapacity to make a direct transfer of particular approaches and best practices used in different contexts.