

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO CEARÁ
CENTRO DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
MESTRADO ACADÊMICO EM GEOGRAFIA**

ANTONIA HELAINE VERAS RODRIGUES

**ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE SOBRAL, CEARÁ: UM ESTUDO
DOS LOTEAMENTOS MORADA DO PLANALTO E ROSÁRIO DE FÁTIMA**

FORTALEZA - CEARÁ

2012

ANTONIA HELAINE VERAS RODRIGUES

ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE SOBRAL, CEARÁ: UM ESTUDO
DOS LOTEAMENTOS MORADA DO PLANALTO E ROSÁRIO DE FÁTIMA

Dissertação apresentada ao Curso de
Mestrado Acadêmico em Geografia do
Programa de Pós-Graduação em
Geografia do Centro de Ciência e
Tecnologia da Universidade Estadual do
Ceará, como requisito parcial para
obtenção do título de Mestre em
Geografia.

Área de Concentração: Análise
Geoambiental e Ordenação do Território
nas Regiões Semiáridas e Litorâneas.

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Virgínia Célia
Cavalcante de Holanda

FORTALEZA - CEARÁ

2012

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação

Universidade Estadual do Ceará

Sistema de Bibliotecas

Rodrigues, Antonia Helaine Veras.

Especulação imobiliária na cidade de Sobral, Ceará: um estudo dos loteamentos Morada do Planalto e Rosário de Pátima [recurso eletrônico] / Antonia Helaine Veras Rodrigues. - 2012.

1 CD-ROM: il.; 4 ¼ pol.

CD-ROM contendo o arquivo no formato PDF do trabalho acadêmico com 103 folhas, acondicionado em caixa de DVD Slim (19 x 14 cm x 7 mm).

Dissertação (mestrado acadêmico) - Universidade Estadual do Ceará, Centro de Ciências e Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza, 2012.

Área de concentração: Análise Geoambiental e Ordenação de Territórios de Regiões Semiáridas e Litorâneas.

Orientação: Prof.ª Dra. Virgínia Célia Cavalcante de Holanda.

1. Produção do espaço. 2. Agentes produtores do espaço urbano. 3. Cidades médias. 4. Promotores imobiliários. 5. Sobral. I. Título.



GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ
UNIVERSIDADE ESTADUAL DO CEARÁ
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA
CENTRO DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA – CCT
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA DA UECE- ProPGeo



FOLHA DE APROVAÇÃO

Nome da Dissertação: "Especulação Imobiliária na Cidade de Sobral, Ceará: Estudo dos Loteamentos Morada do Planalto e Rosário de Fátima".

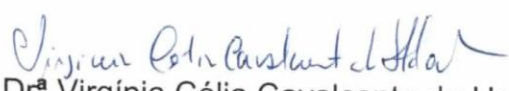
Data da Defesa: 18/06/2012

Nome do Autor: Antônia Helaine Veras Rodrigues

Nome da Orientadora: Prof^a. Dr^a Virgínia Célia Cavalcante de Holanda (Orientadora)

Trabalho apresentado ao Programa de Pós Graduação em Geografia – CCT/UECE, como requisito parcial para obtenção do Título de Mestre em Geografia, Área de Concentração: Análise Geoambiental e Ordenamento de Territórios de Regiões Semi-Áridas e Litorâneas.

BANCA:


Prof^a. Dr^a Virgínia Célia Cavalcante de Holanda
Universidade Vale do Acaraú – UVA
Universidade Estadual do Ceará – UECE


Prof. Dr Lenilton Francisco de Assis
Universidade Vale do Acaraú - UVA


Prof^a. Dr^a Zenilde Baima Amora
Universidade Estadual do Ceará – UECE

Aos meus pais, Saturnino e Luisa, e aos meus irmãos Helênio, Helânio e Júlio Augusto pela união, apoio, carinho, compreensão em todos os momentos e por serem razões da minha existência.

AGRADECIMENTOS

Ao meu Senhor, Jesus Cristo, por me dá forças e me impulsionar ao prazer de viver, mesmo diante das adversidades.

Aos meus pais pelo incentivo, amor, compreensão e incansável apoio ao longo do período de elaboração desta dissertação.

Aos meus irmãos, pelo apoio incondicional dispensados em todos os momentos, pelas palavras de confiança, de perseverança e carinho.

À minha orientadora, Virgínia Holanda, pela paciência, apoio nos momentos de dificuldades e pelos aprendizados adquiridos ao longo desta caminhada.

À Lusía Martins, amiga e geógrafa pelas preciosas ajudas e enorme carinho despedido em todos os momentos.

À amiga de sempre, Jane Kelly, por descontrair os momentos de tensão, força e incentivo durante essa caminhada.

À professora Zenilde, por contribuir significativamente nesta pesquisa, com sugestões, críticas e por todo aprendizado.

À professora Denise Bomtempo pelas ricas contribuições no exame de qualificação.

Ao professor Lenilton Assis, que tem me acompanhado em toda minha trajetória acadêmica, pelo incentivo na pesquisa, suas valiosas contribuições e por gentilmente aceitar participar da banca de defesa desta dissertação.

Aos professores do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UECE, pela contribuição à minha formação.

Aos colegas de turma, dentre eles, Victor Chacon, Ir. Odete, Roberto, Iaponan, Erilânia, Ageu, Ícaro, Kinsley, Franklin, Leila, Raquel, Stanley, Rodrigo, pelos momentos de discussões acerca da ciência geográfica, e a amiga Losângela, por ser exemplo de garra e determinação na luta por seus objetivos.

Aos colegas dos laboratórios, NEURB e Geoprocessamento, da UEVA, (Cássia de Sá, Maria Souza, Aline Moraes, Janete Menezes, Kércia Mariano, Ielos Faustino, Paulo Gomes) que sempre estiveram dispostos a me ajudar, meu muito obrigado a todos e todas.

Ao Manuel Guedes, por me fazer companhia durante as idas a campo e paciência durante a elaboração dos mapas.

À amiga de todas as horas, Doris Araújo, por estar sempre disposta a me ajudar, apoio nos momentos de dificuldades e pelas correções gramaticais.

Aos colegas do LEURC (Raquel, Ianone e João Vitor) pelas conversas e discussões geográficas.

A todo o corpo administrativo do PROP GEO, na pessoa de Júlia Oliveira, pelo auxílio, atenção e generosidade.

À Thainara Farias, Cleideane Duarte e Jéssica Alves com quem pude dividir muitos momentos alegres durante o período que estive em Sobral e por ajudarem na pesquisa através de palavras de incentivo e amizade sincera.

Ao Ismael Alves, cuja presença sensível, tranquila e carinhosa foi de extrema importância. Agradeço por desconstrair os momentos de ansiedade na reta final do trabalho. Seu apoio e confiança de que tudo vai ficar bem possibilita-me novos horizontes.

À Renata Bezerra pelo apoio em sua casa durante as idas a campo em Sobral e força durante os momentos difíceis.

Ao “companheiro” Wellington Galvão por abrir caminhos junto a PMS.

Muito obrigada a todos (as) que me concederam informações importantes para compreensão da cidade de Sobral.

À Funcap pela concessão da bolsa, para auxílio na pesquisa.

Enfim, agradeço a todos (as) que de alguma maneira direta ou indireta me ajudaram na realização desta dissertação.

RESUMO

Esta pesquisa tem como objetivo fazer uma abordagem sobre a especulação imobiliária na cidade média de Sobral, com ênfase nos loteamentos Morada do Planalto e Rosário de Fátima, que originaram respectivamente, os bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima. O enfoque acerca da produção do espaço e dos agentes produtores do espaço urbano proporciona a compreensão da organização do espaço urbano da cidade de Sobral, que se revela nas duas últimas décadas através de novos espaços de moradias, além de refletir uma emergente segregação socioespacial. Nossa pesquisa contribui para o entendimento da expansão urbana recente de Sobral, que inclui as disputas pelo uso do solo em relação ao morar e ao especular. Por sua vez, buscamos levar em consideração a cidade como totalidade dentro de um processo histórico. Nesse sentido, nossa pesquisa é pautada na necessidade de uma base explicativa que possibilite compreender o processo de especulação imobiliária que vem se acentuando nas últimas décadas na cidade de Sobral. Para tanto, consideramos como elementos fundamentais em nossa análise, a atuação dos agentes imobiliários e a contribuição do poder público no processo de valorização do solo urbano.

Palavras - chave: Produção do espaço. Agentes produtores do espaço urbano. Cidades médias. Promotores imobiliários. Sobral.

ABSTRACT

This research aims to make an approach to the real estate speculation in the average of Sobral, with emphasis on the allotments of Morada do Planalto and Rosário de Fátima, which originated respectively, the neighborhoods of Renato Parente and NossaSenhora de Fatima. The focus on the production of space and urban space producing agents, provides an understanding of the organization of urban space in the city of Sobral, which is revealed in the last two decades through new areas of housing, as well as reflecting an emerging socio-spatial segregation. Our research contributes to the understanding of recent urban expansion Sobral, including disputes over land use in relation to live and to speculate. In turn, we consider the city as a whole within a historical process. In this sense, our research is guided by the need for an explanatory structure to allow understanding the process of land speculation which has been increasing in recent decades in the city of Sobral. Therefore, we consider as fundamental elements in our analysis, the performance of real estate agents and the contribution of the government in urban land valuation process.

Key-words: Production of space. Producing agents of urban space. Average Cities. Property developers. Sobral.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização geográfica da cidade de Sobral, CE.....	33
Figura 2 - Os caminhos do gado no Ceará.....	36
Figura 3 - Distribuição espacial das políticas públicas de moradias, Sobral (1950 a 1990).....	40
Figura 4 - Distribuição dos lotes no loteamento Morada do Planalto.....	83
Figura 5 - Lotes do Condomínio <i>Living Spaces</i> , loteamento Nossa Senhora de Fátima.....	89

LISTA DE FOTOS

Foto 1 - Residência no Loteamento Morada do Planalto	58
Foto 2 - Loteamento Morada dos Ventos.....	58
Foto 3 - Residência no Loteamento Morada dos Ventos.....	59
Foto 4 - Condomínio no bairro Campo dos Velhos.....	59
Foto 5 - Condomínio de alto padrão, Sobral.....	60
Foto 6 - Duplex no bairro Renato Parente.....	78
Foto 7 - <i>Outdoor</i> na entrada do bairro Renato Parente.....	78
Foto 8 - <i>Stand</i> de vendas de imóveis na entrada dos bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima.....	79
Foto 9 - Residências no Loteamento Moradas do Planalto.....	84
Foto 10 - Vazios urbanos no bairro Renato Parente.....	85
Foto 11 - Rua no bairro Renato Parente (Loteamento Morada do Planalto).....	86
Foto 12 - Residências no Bairro Renato Parente.....	91
Foto 13 – Loteamento Rosário de Fátima.....	92

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 -	Sobral e sua área de influência.....	45
Mapa 2 -	Sobral, divisão por bairros (2011).....	48
Mapa 3 -	Domicílios particulares permanentes ocupados, 2010.....	52
Mapa 4 -	Domicílios particulares permanentes não-ocupados, 2010.....	54
Mapa 5 -	Sobral, direcionamento da especulação imobiliária e de áreas valorizadas, 2011.....	56
Mapa 6 -	Programas e projetos desenvolvidos em parceria com a PMS.....	74
Mapa 7 -	Evolução das edificações nos bairros Renato Parente e Nossa Senhora.....	81

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Sobral: população residente por bairros, 2000 e 2010.....	49
Tabela 2 - Sobral: domicílios particulares permanentes ocupados e não-ocupados, 2010.....	50
Tabela 3 - Evolução dos domicílios particulares permanentes de Sobral - 1970/2000.....	57

LISTA DE QUADRO

Quadro 1- Preços dos lotes no Loteamento Morada do Planalto, 2009 e 2010.....	83
---	----

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNH	Banco Nacional da Habitação.
CAIXA	Caixa Econômica Federal.
CEF	Caixa Econômica Federal.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IFCE	Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Ceará.
LEURC	Laboratório de Estudos Urbanos e Culturais.
NEURB	Núcleo de Estudos Urbanos e Regionais.
PDP	Plano Diretor Participativo.
PMS	Prefeitura Municipal de Sobral.
SPLAM	Secretária de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de Sobral.
UECE	Universidade Estadual do Ceará.
UFC	Universidade Federal do Ceará.
UVA	Universidade Estadual Vale do Acaraú.
PROP GEO	Programa de Pós-Graduação em Geografia.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	16
2	REFLEXÕES SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO E AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO.....	20
2.1	A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	20
2.2	AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO.....	24
3	SOBRAL NO CONTEXTO DA REDE URBANA CEARENSE.....	31
3.1	O PROCESSO DE FORMAÇÃO DA CIDADE DE SOBRAL.....	31
3.2	SOBRAL E AS NOVAS DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS.....	44
3.3	A CIDADE MÉDIA DE SOBRAL.....	61
4	OS LOTEAMENTOS MORADA DO PLANALTO E ROSÁRIO DE FÁTIMA EM SOBRAL, CE.....	67
4.1	ESTRATEGIAS DOS AGENTES PRODUTORES DO ESPEÇO URBANO EM SOBRAL.....	67
4.2	SOBRAL NO CONTEXTO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE PRODUÇÃO DE MORADIAS NO PRESENTE.....	71
4.3	CARACTERÍSTICAS DA EXPANSÃO IMOBILIÁRIA EM SOBRAL: NOVAS FORMAS DE MORAR.....	76
4.4	A GÊNESE DOS BAIRROS RENATO PARENTE E NOSSA SENHORA DE FÁTIMA: OS LOTEAMENTOS MORADA DO PLANALTO E ROSÁRIO DE FÁTIMA.....	80
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	94
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	96
	ANEXO.....	101

1 INTRODUÇÃO

Investigamos as formas de ação da especulação imobiliária na cidade de Sobral, visando a desvendar em sua totalidade suas formas de reprodução e expansão imobiliária recente e por conseguinte as suas implicações espaciais.

Objetivamos compreender a produção do espaço urbano de Sobral a partir do estudo empírico dos bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima, que se originaram dos loteamentos residenciais Morada do Planalto e Rosário de Fátima. Buscamos identificar a importância dos agentes imobiliários e do Estado na valorização do espaço, pois o processo de produção do espaço urbano envolve diversos sujeitos sociais que contribuem para o surgimento da segregação socioespacial na cidade de Sobral.

Dentre os agentes importantes que contribuem para a produção do espaço, privilegiamos a análise do Estado e dos promotores imobiliários, haja vista serem eles significativos nas intervenções urbanísticas no espaço urbano de Sobral.

Analisamos como o aumento da especulação imobiliária em Sobral é condicionado principalmente pela atuação conjunta entre incorporadores imobiliários e o Estado, tendo em vista que o primeiro é o principal responsável pelo mercado imobiliário e o Estado provedor de infraestruturas que valorizam os espaços. Nesse sentido, é fundamental buscar uma compreensão destes agentes no tocante às transformações ocorridas na última década no entorno dos loteamentos Morada do Planalto e Rosário de Fátima.

Nesta perspectiva, verificamos a organização do espaço e sua produção como produtos dinâmicos e em intenso processo de valorização, ao passo que as valorizações engendradas no espaço se tornam cada vez mais um “negócio” gerador de lucros.

É importante salientar que pesquisas já foram desenvolvidas sobre a cidade média de Sobral. Dentre estas, podemos destacar ARAÚJO (2008), HOLANDA (2000; 2007), MARIA JÚNIOR (2004), PAIVA (2009), ALMEIDA (2008), AGUIAR JÚNIOR (2005). Esses pesquisadores enfocaram Sobral em perspectivas diferentes, com destaque para os seguintes temas, os circuitos da economia urbana, o papel de Sobral na configuração da rede urbana cearense, a diversidade de paisagens percebidas e vividas de modos distintos pelos habitantes de Sobral, além

dos processos de uso e ocupação do solo urbano nas margens do Rio Acaraú, indústria e produção do espaço urbano, entre outros.

Embora alguns desses autores identifiquem nas suas pesquisas o crescente processo de especulação imobiliária em Sobral, não chegam a tratar a temática com o tamanho destaque que ela suscita. Este esforço de análise é iniciado por Assis (2010) que lega algumas “pistas” teórico-metodológicas que foram seguidas, ampliadas e aprofundadas no presente estudo. Reside na carência de estudos mais sistêmicos sobre a problemática em tela um dos maiores desafios de nossa pesquisa. Outro desafio é dar conta de apreender uma realidade tão mutável o que torna nossa pesquisa relevante na busca de entender o processo recente da especulação imobiliária em Sobral e suas contradições.

Os agentes que promovem as mudanças no uso do solo urbano tornam singulares determinadas áreas da cidade, principalmente por meio de estratégias que provocam a valorização extremada de partes da cidade, voltada ao consumo dessas áreas por pessoas com maior poder aquisitivo ou com rendas superiores a três salários mínimos.

Desta forma, a valorização do espaço urbano atrelada à ampliação das diferenças implica significativamente na segregação socioespacial que é o reflexo da rápida valorização de áreas nobres da cidade, e ao mesmo tempo, como espaço de geração de pobreza, pois a reprodução do capital reforça as desigualdades sociais, temas estes discutidos amplamente nas obras de Henri Lefebvre (1999; 2008), Jean Lojkine (1997), Manuel Castells (2000), David Harvey (1980), dentre outros.

Diante da amplitude em torno da questão imobiliária e dos aspectos que contribuem para a compreensão da produção do espaço em cidades médias, faz-se necessário delimitar alguns aspectos que norteiam a pesquisa. Dentre eles, a produção do espaço, os agentes produtores do espaço urbano e segregação socioespacial. Vale lembrar que as relações entre estes são bastante complexas e sempre envolvem o público e o privado.

Como exigência para a discussão, tanto da urbanização em cidades médias quanto das particularidades da área de estudo empírico, é fundamental compreender aspectos teóricos e históricos mais gerais no que diz respeito à expansão urbana e aos agentes produtores do espaço urbano, além de explicitar o papel dos loteamentos na produção do espaço urbano da cidade de Sobral.

A realidade urbana suscita questionamentos que se tornaram norteadores para a nossa pesquisa, consistindo em: a) Quais as mudanças ocorridas nas últimas décadas que afetaram a produção e organização da cidade de Sobral? b) Como a ampliação do comércio e dos serviços influi na organização e valorização do espaço urbano de Sobral? c) Quais os agentes que mais intensamente influenciam no processo de transformação do espaço urbano? d) Quais os fatores que explicam os novos rumos de expansão do perímetro urbano?

Diante desses aspectos, temos como objetivo a investigação do processo de especulação imobiliária na cidade de Sobral a partir da análise dos loteamentos Morada do Planalto e Rosário de Fátima.

Como objetivos específicos da pesquisa, investigamos as estratégias dos promotores imobiliários na instalação dos loteamentos; verificamos a interferência do poder público no processo de crescimento da cidade; analisamos os elementos que contribuem para a expansão do mercado imobiliário em Sobral e discutimos qual a lógica da expansão urbana de Sobral em direção à Serra da Meruoca.

Na busca de melhor compreendermos a dinâmica imobiliária da cidade média de Sobral, realizamos entrevistas com quatro corretores imobiliários que atuam na compra, venda e construção de imóveis nos dois loteamentos pesquisados. Entrevistamos também a Secretária de Planejamento Urbano e Meio Ambiente da Prefeitura de Sobral. Em sua fala, podemos perceber as características de atuação do poder público no que consiste a criação de novas formas da cidade e na implementação de normas de uso e ocupação do solo urbano. Apresentamos ainda resultados obtidos através das pesquisas de campo em órgãos públicos, levantamentos de dados junto às construtoras e análise de documentos oficiais que nos permitiram compreender a dinâmica da expansão urbana em Sobral.

Acreditamos que a presente pesquisa estará contribuindo para os estudos geográficos urbanos no Ceará, principalmente no que concerne à expansão urbana da cidade de Sobral. Cabe ressaltar que este crescimento urbano é reflexo do dinamismo econômico, educacional e de infraestruturas que a cidade vem atraindo nas últimas décadas.

A organização desta dissertação está estruturada em quatro capítulos. No segundo capítulo intitulado: *Reflexões sobre a produção do espaço e agentes produtores do espaço urbano*, tivemos o intuito de destacarmos aspectos referentes

aos agentes produtores do espaço urbano e suas determinações. A discussão nos permite pensar Sobral no contexto contemporâneo.

No terceiro capítulo denominado, *Sobral no contexto urbano cearense*, realizamos um resgate histórico da ocupação da cidade de Sobral, analisamos posteriormente seu dinamismo enquanto cidade média, pautado principalmente na expansão dos serviços, e a crescente especulação imobiliária na cidade que vem provocando a valorização do solo urbano.

No quarto capítulo intitulado, *Os loteamentos Morada do Planalto e Nossa Senhora de Fátima*, apresentamos os bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima, destacando os loteamentos Morada do Planalto e Rosário de Fátima, suas características são reveladas nos depoimentos obtidos nas entrevistas e análise de documentos oficiais. Este espaço é emblemático por constituir-se em um espaço que abarca traços de crescente segregação socioespacial.

Por fim, esperamos que o texto a seguir tenha atingido aos objetivos propostos inicialmente e que possa suscitar outras discussões a respeito da temática apresentada, pois o espaço é dinâmico estando este em constantes transformações ocasionadas pela atuação da sociedade.

2 REFLEXÕES SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO E AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO

Nesse capítulo abordaremos a produção do espaço com base em Carlos (2008; 2005), os papéis dos agentes produtores do espaço urbano pautado nos estudos de Corrêa (1995) o que nos permite uma melhor análise de como ocorre a atuação dos agentes produtores do espaço urbano na cidade de Sobral. Nossa reflexão também busca os estudos de Lefebvre (1999; 2001; 2008) e Harvey (1980).

2.1 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A produção do espaço vem sendo amplamente abordada pela ciência geográfica como elemento de significativa relevância nos estudos do urbano na contemporaneidade, em função da complexidade dos objetos e agentes envolvidos que integram e realizam a dinâmica da produção heterogênea do espaço urbano.

Nesse sentido, a fim de se construir uma análise sobre o urbano, buscamos uma base teórica acerca da produção do espaço. Enveredamos em reflexões sobre a análise geográfica na explicação e apreensão dos fenômenos da realidade urbana que desde o princípio envolve diversos agentes sociais na produção do espaço.

Ao longo da história, o espaço se concretiza como dinâmico, reflexo e condicionante dos agentes sociais que o produzem. A produção do espaço urbano vem sendo amplamente discutida no âmbito da Geografia, ganhando maior relevância na abordagem entre os diversos agentes que integram e realizam a produção e organização do espaço urbano como um todo.

Discutir sobre o conceito de espaço na Geografia compreende complexidades e polêmicas, pois cada sociedade compreende o seu espaço de maneira particular e a organização deste está associada às suas relações sociais e culturais que integram a sociedade configurando a produção do espaço urbano.

Vale salientar ainda que, a produção do espaço urbano é constituída por inúmeros fatores que se processam no modo de produção capitalista. São aqueles fenômenos e processos que se relacionam e que atribuem singularidades às formas-

conteúdos urbanos. São movimentos de pessoas, ações e relações entre pessoas em movimento, sujeitos que se movimentam para o trabalho, lazer e consumo, dentre outros. Estes constituem o espaço, pautado em intrínsecas relações.

Para Carlos (2001), o processo de produção do espaço urbano requer a justaposição de momentos diferenciados da reprodução da sociedade. Desse modo, a cidade se reproduz a partir do processo de valorização gerado pelo capitalismo, visando à produção, distribuição, circulação, troca e consumo. Permite ainda, o desenvolvimento do ciclo do capitalismo, sua continuidade, produção e reprodução.

É importante compreender que a produção do espaço urbano perpassa pelo cotidiano dos sujeitos envolvidos, pois o último é elemento essencial na construção do espaço das cidades que se revelam nas estruturas urbanas que por sua vez são dinâmicas e transformáveis pela sociedade.

Para Corrêa (1995, p. 26) “o espaço é concebido como *lôcus* da reprodução das relações sociais de produção, isto é, reprodução da sociedade”. Na mesma perspectiva Lefebvre (1999, p. 39) afirma que, “quem diz ‘produção’ diz também ‘reprodução’, ao mesmo tempo, física e social: reprodução de um modo de vida”. Ou seja, enquanto produção material, se (re)produz também um modo de vida, que abriga ideias, sonhos, desejos etc. pois o espaço é sobretudo, dinâmico e heterogêneo.

Lefebvre (1999, p. 142) salienta ainda que “hoje, o espaço inteiro entra na produção como produto através da compra, da venda, da troca de parcelas do espaço”, porém a produção do espaço sempre foi realizada por agentes e grupos que atuam sobre o espaço configurando a paisagem de determinadas áreas urbanas. Assim, Lefebvre (1999) reforça que na produção do espaço há intencionalidades, há formas de produzir e reproduzir espaços desiguais que dão variadas formas-conteúdos ao espaço produzido, apropriado e dominado.

O espaço da sociedade capitalista é respectivamente fragmentado e articulado. Este apresenta diversas áreas distintas, pois é o reflexo da sociedade sendo constituído por áreas residenciais segregadas refletindo a complexa estrutura social que a compõem.

Nesse sentido Corrêa (1995, p.11) afirma que a sociedade atual considera:

O espaço urbano capitalista – Fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem. A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade.

Embora seja comum a produção heterogênea da paisagem urbana, é nesse espaço fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, que a cidade emerge como centro de atração de pessoas, mercadorias e serviços. Daí a necessidade de se entender quem são os agentes sociais que fazem e refazem a cidade e, que ações desempenham neste processo de produção da paisagem urbana.

Todavia, a produção da paisagem urbana está extremamente ligada aos interesses dos grupos sociais envolvidos no processo de transformação da paisagem de acordo com suas necessidades e/ou interesses. Nessa perspectiva, os grupos detentores do capital e do solo contribuem no processo de uma urbanização excludente e segregadora em que os interesses pela reprodução e valorizações do espaço se manifestam de maneira cada vez mais nítida no urbano das cidades médias brasileiras.

Nesse sentido, Carlos (2008, p. 22) analisa que:

O espaço produzido pelo capital fundamenta-se na apropriação privada [...] se produz a partir da contradição entre sua produção socializada e apropriação individual. Essa contradição aparece no uso do solo, pois para viver o indivíduo ocupa determinada parcela do espaço.

Ainda nesse contexto, Carlos (2008) reforça que as modificações realizadas pela sociedade no espaço geográfico implicam em transformações na própria sociedade, pois o espaço é o reflexo da organização e produção da sociedade. Há uma articulação necessária entre sociedade e espaço. Não é somente a produção de bens para satisfação de suas necessidades materiais, sejam as relações sociais, econômicas, políticas ideológicas,

jurídicas, etc; mas a articulação destas relações numa totalidade espacial que configura o espaço de cada momento histórico.

De acordo com Harvey (1980) há várias maneiras pelas quais podemos pensar o espaço, de tal forma que:

O ambiente produzido pelo o homem ganha significado para seus habitantes [...] a estrutura e a forma estão intimamente relacionadas com a natureza da ordem e dos processos sociais que o levaram a ter a configuração atual [...] o espaço social é complexo, não homogêneo [...] a compreensão do espaço em toda sua complexidade depende de uma apreciação dos processos sociais. (HARVEY, 1980. p. 21- 26).

A produção do espaço resulta das ações da sociedade. É um produto da história e em todos os níveis de produção se faz necessário compreendê-lo enquanto resultante de fenômenos sociais e políticos. Como afirma Lefebvre (2008) para se depreender sobre a produção do espaço é importante considerar que:

A produção do espaço não pode ser comparada à produção deste ou daquele objeto particular, desta ou daquela mercadoria. E, no entanto, existem relações entre a produção das coisas e a produção do espaço para geri-lo, para explorá-lo. (LEFEBVRE, 2008. p. 62).

Compreender o conceito de espaço no contexto do modo capitalista de produção é, sobretudo, perceber que o espaço tem um valor econômico e político que está sempre articulado, pois o espaço capitalista é resultante das ações humanas engendradas no processo de realização da configuração espacial por meio da ação dos agentes produtores do espaço.

Nesse sentido, o debate acerca da produção do espaço urbano em cidades médias vem se consolidando ao longo dos últimos anos no âmbito dos estudos da comunidade geográfica. Para Corrêa (1989), de maneira geral, tanto nas metrópoles ou nas cidades médias ou mesmo pequenas, a produção do espaço urbano é orientada por fatores e agentes que tomam decisões, realizam ações e fazem suas escolhas que contemplam a produção imobiliária da cidade, a qual se dá no bojo do modo de produção capitalista. Com isso, atendendo quase sempre a interesses políticos e/ou econômicos dos diversos agentes produtores do espaço.

Na sociedade capitalista atual, o espaço é considerado como uma mercadoria, cujo objetivo é a obtenção de lucro, possuindo um valor de troca através da compra e venda da terra, constituindo a sua produção um jogo de interesses entre os agentes envolvidos e tornando-se um jogo de contradições de classes que envolvem interesses e necessidades diversas.

Os agentes produtores do espaço urbano estão inter-relacionados produzindo um espaço heterogêneo, determinando a produção diferenciada do espaço em função das ações dos agentes que o moldam conforme seus interesses através da materialização do trabalho.

2.2 AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO: UM OLHAR INICIAL PARA SOBRAL

De acordo com Corrêa (1995), são agentes diferenciados que produzem o espaço urbano, destaca em seu clássico livro “Espaço urbano” cinco agentes: proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e os grupos sociais excluídos.

Os proprietários dos meios de produção incluem grandes proprietários industriais e as empresas comerciais, que necessitam de terrenos amplos e com preços baixos, que satisfaçam requisitos locacionais pertinentes às atividades da empresa. Desse modo, de um lado gera especulação fundiária e custos com terrenos amplos e baratos e de outro, aumenta os preços dos imóveis, resultante do aumento do preço da terra.

Os proprietários fundiários atuam para obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessados, dessa forma, no valor de troca e não no valor de uso da terra.

Atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja o mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de status. Estão particularmente interessados na conversão da terra rural em terra urbana, ou seja, tem interesse na expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural. [...] Os promotores de bém localizadas, valorizadas por amenidades físicas, como o mar, lagoa, sol, sal, verde, etc., agem pressionando o Estado visando à instalação da infraestrutura urbana [...] Tais investimentos valorizam a terra [...] Campanhas publicitárias exaltando as qualidades da área são realizadas, ao mesmo tempo que o preço da terra sobe constantemente. [...] Estas terras da periferia de amenidades destinadas à população de status. Como

se trata de uma demanda solvável, é possível aos proprietários fundiários tornarem-se também promotores imobiliários; loteiam, vendem e constroem casas de luxo. Criam-se assim bairros seletivos em setores de amenidades. (CORRÊA, 1995, p. 16 – 18).

Os promotores imobiliários são quem tomam as decisões de localização, qualidade do prédio, tamanho das unidades, construção do imóvel, comercialização, entre outras. Tais atuações se fazem de modo desigual, contribuindo para maior valorização de algumas áreas que outras, reforçando, assim, a segregação espacial.

Conforme Corrêa (1995) em uma sociedade onde parte ponderável da população não tem acesso à casa própria ou mesmo não tem condições de pagar aluguel, a estratégia dos promotores imobiliários é dirigir-se, em primeiro lugar, à produção de residências para satisfazer a demanda solvável, ou seja, atender pessoas que têm condições de pagar suas dívidas. Nesta categoria, verificamos a produção de imóveis de luxo, visando a atender aqueles que dispõem de recursos.

De acordo com Corrêa (1995), a estratégia dominante de produzir habitações para a população que constitui a demanda solvável tem um significativo rebatimento espacial, pois a ação dos promotores imobiliários se faz correlacionada ao preço elevado da terra e alto *status* do bairro, amenidades naturais ou socialmente produzidas. Estas características tendem a valorizar diferencialmente certas áreas da cidade, que se tornam alvo dos promotores imobiliários, amparados em maciça propaganda.

Para Corrêa (1995), os promotores imobiliários são ainda responsáveis pela incorporação, pelas mudanças no uso da terra, transformando-a em mercadoria; o financiamento, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel; o estudo técnico, visando a verificar a viabilidade da obra dentro de parâmetros definidos e à luz do código de obras; a construção do imóvel e por fim a comercialização, em que os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda são os responsáveis por esta operação.

Corrêa (1995) enfatiza que “na gênese do promotor imobiliário verificam-se desde o proprietário fundiário que se transformou em construtor e incorporador, ao comerciante próspero que diversifica suas atividades junto à promoção imobiliária”. Por outro viés das estratégias dos promotores imobiliários na sociedade capitalista contemporânea, há uma convergência de interesses em produzir habitações com inovações com valor de uso superior às antigas, obtendo-

se, portanto, um preço de venda cada vez maior, o que amplia a exclusão das camadas populares. Em síntese, a atuação espacial dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a sociedade capitalista.

O Estado exerce a função de provedor de implantação de serviços públicos, tais como o sistema viário, calçamento, água, esgoto, iluminação, coleta de lixo, etc; mas seu desempenho espacial é desigual, tendo uma ação marcada pelos interesses de diferentes membros da sociedade de classes, tendendo a privilegiar os interesses de segmentos da classe dominante, objetivando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista. Assim, a atuação do Estado acaba por contribuir com o aumento da segregação espacial e social.

Para Corrêa (1995), o Estado é um dos principais agentes envolvidos na organização espacial da cidade, pois ele, por muitas vezes age como proprietário fundiário e como promotor imobiliário, sendo ao mesmo tempo um agente de regulação do uso do solo urbano. A elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, entre outras as normas de zoneamento e o código de obras, constituem outro atributo do Estado no que se refere ao espaço urbano.

Nesse sentido, Corrêa (1995) reforça que a atuação do Estado se faz, geralmente, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação das classes sociais. Assim, a segregação residencial pode resultar também de uma ação direta e explícita do Estado através do planejamento, pois ele é um agente modelador do espaço urbano capitalista.

Finalmente, os grupos sociais excluídos que, em grande parte, não têm acesso para comprar ou alugar imóvel, mas que se transformam também em agentes modeladores do espaço, produzindo habitações precárias em terrenos em alguns casos públicos e em outros privados. Na maioria das vezes, as áreas são fisicamente e socialmente periféricas.

Todavia, a produção do espaço urbano reflete-se na expansão territorial urbana, o que se faz por meio de incremento de novas áreas do tecido urbano da cidade. É no âmbito da dinâmica de expansão territorial urbana que se desenvolvem, por muitas vezes, simultaneamente, fenômenos urbanos como a segregação socioespacial, as práticas imobiliárias especulativas, além do

surgimento de novos espaços de consumo próximos a áreas densamente ocupadas e/ou ocupadas por segmentos de padrões de consumo elevados.

É tendência da urbanização sobralense o surgimento de novas formas de habitar na cidade, os condomínios horizontais fechados, alterando a estrutura da cidade, complexificando-a, além de marcar a expansão e descontinuidade do espaço urbano.

Tais mudanças na estrutura das cidades partem dos interesses de diversos agentes e trazem diversas repercussões para a vida nas cidades médias, entre elas: as mudanças nas práticas socioespaciais dos cidadãos. Neste sentido, as características da urbanização no período atual assumem novas formas, acentuando ou surgindo novas dinâmicas urbanas. Enfatizamos, principalmente neste estudo, a atuação dos promotores imobiliários e do Poder Público na configuração da produção do espaço urbano da cidade média de Sobral.

Os agentes imobiliários junto com o a gestão pública criam diferentes estratégias para permitir uma constante reprodução do capital. Muitos dos bairros que compõem a cidade de Sobral foram criados a partir de ocupações irregulares, sem a formalização inicial por parte do governo municipal. Esse sistema de ocupações irregulares, abrange principalmente pessoas de baixa renda, que se apropriaram, sobretudo nas décadas de 1980, 1990 de terras de grandes fazendeiros, a exemplo do Bairro Cidade José Euclides Ferreira Gomes, conhecido popularmente como Terrenos Novos em que grande 'leva' de pessoas passaram a residir no local, indo em busca de trabalho e melhores condições de vida.

Este fenômeno das ocupações irregulares revela uma característica determinante da produção do espaço, que é a produção de raridades e particularidades de paisagens distintas no espaço urbano. Esta criação de raridades de terras gera um conflito permanente entre os especuladores, promotores e a população local. O bairro Padre Palhano também passou por processo semelhante. Nesses casos, há ainda a atuação do Poder Público que interfere na produção do espaço, estabelecendo normas de regularização fundiária, restringindo áreas irregulares.

O poder público considera que há carência de terras para a habitação popular, pois os valores das terras urbanas são elevados. A

secretária de planejamento urbano e meio ambiente, em entrevista realizada por ocasião da pesquisa, destaca a maneira como o Estado vem atuando na estruturação do espaço urbano, no que consiste ao setor de habitação:

Nós trabalhamos em cima da carência de habitação popular, a substituição de habitações subnormais por outras dignas de alvenaria [...] há necessidade de casas para pessoas de 0 a 3 salários e há necessidade da classe média e da classe alta. Todos os cidadãos precisam se contemplar dentro da cidade, cada um dentro do seu poder aquisitivo, por isso a cidade é dividida em zonas, ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZR5 e as zonas especiais. A carência de imóveis é excessivamente grande em todas as classes.¹

A lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Sobral, em seu artigo 10 enfatiza o Zoneamento:

O zoneamento urbanístico da Cidade de Sobral compreende a divisão do seu espaço territorial em áreas, a partir da compatibilização da intensidade do uso do solo e do crescimento urbano, com a oferta de infraestrutura e serviços públicos.

Embora seja comum a produção heterogênea da paisagem urbana, em suas diferentes abordagens, a produção urbana reflete as diversas classes sociais inseridas. Os novos espaços que surgem nestas cidades médias ora são resultantes das formas de descentralização, ora apresentam as necessidades de expansão urbanas, devido ao aumento populacional.

Nesse sentido, a chegada da Fábrica Grendene em 1993, na cidade de Sobral, impulsionou a migração do campo e de municípios vizinhos, devido principalmente, à grande quantidade de empregos oferecidos. Este processo se intensificou nas duas últimas décadas, elevando a taxa de urbanização, promovendo um crescimento de maneira aparentemente desordenada. As pessoas mais carentes que chegam à cidade geralmente não têm condições de morar em um local com boa infraestrutura urbana. Com isso, áreas pouco atrativas e periféricas passaram a ser ocupadas, gerando um acesso desigual dos bens de consumo coletivos e ocupações de áreas irregulares, entre outras.

¹ Entrevista realizada com a secretária da SPLAM em 21.06.2011.

Contudo, este processo impulsiona o poder público a estabelecer normas e leis que definam o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano que contemple as particularidades de cada área do espaço.

Na fala do construtor e promotor imobiliário, podemos identificar que a questão imobiliária na cidade reflete preocupações em relação ao déficit habitacional:

O mercado imobiliário em Sobral vem tendo um crescimento constante, a cada ano a especulação imobiliária aumenta em torno de 100%. A vinda de estudantes de fora, realmente houve um destaque que Sobral é o interior do Estado que está crescendo muito e a procura por imóveis tanto por empresários para colocarem empresas aqui, quanto para estudantes aquecem o mercado imobiliário tanto a procura de imóveis para alugueis e compra é excessivamente grande. [...] Com isso a procura se torna maior que a oferta e a expectativa para os próximos anos no mercado imobiliário é se manter aquecido, embora no momento atual esteja havendo uma intensa especulação imobiliária.²

De fato, é importante interpretar os estudos de Amora e Costa (2007). As autoras destacam que as cidades médias são consideradas pólos de serviços, comércios e empregos, além de polarizarem muitos municípios do seu entorno. Tanto as pessoas que chegam como as oriundas dos municípios vizinhos demandam novos equipamentos urbanos em áreas descentralizadas, como por exemplo, *shoppings centers*, supermercados, entre outros, que necessitam de grandes áreas para se fixarem.

Entretanto, mesmo diante da diversidade da produção do espaço urbano, o Estado é favorável à criação de áreas de expansão urbana, utilizando-se de estratégias que favorecem a reprodução do capital.

Desta forma, notamos em Sobral os interesses de transformação da terra rural em urbana e principalmente da iniciativa dos promotores imobiliários. Nos últimos oito anos foram criados cinco novos bairros: Nações, Jardim, Cachoeiro, Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima. Muitos destes possuem infraestrutura urbana incipiente.

Os bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima onde se localizam os loteamentos, Morada do Planalto e Nossa Senhora de Fátima, passaram por um rápido e concentrado processo de construção de

² Entrevista realizada com Promotor e Corretor Imobiliário (A) da cidade de Sobral em 02.08.2011.

residências, principalmente, através do Programa Minha Casa Minha Vida. Após a adoção do Programa, a cidade apresenta uma nova configuração espacial, cujo processo se esclarece na expansão da mancha urbana como momento do processo de reprodução do capital em Sobral.

Assim, Sobral se apresenta como um espaço de considerável expansão habitacional por iniciativa dos promotores imobiliários, sendo indispensável à compreensão do processo de produção deste espaço como objeto das ações de diferentes agentes produtores do mesmo.

3 SOBRAL NO CONTEXTO DA REDE URBANA CEARENSE

Os estudos referentes ao urbano vêm ganhando diversas abordagens, pois este espaço é cada vez mais dinâmico e heterogêneo. As mudanças nas configurações territoriais provocadas pelos diversos agentes produtores do espaço urbano instigam pesquisadores na busca de compreender essas espacialidades.

Embora existam muitas funções que sejam próprias das cidades médias, a rede urbana brasileira é bastante densa e, muitas cidades apresentam particularidades, seja na configuração espacial, seja nas relações estabelecidas com os demais centros urbanos.

A maior parte das cidades médias apresenta uma grande heterogeneidade funcional que mesmo não tendo todas as funções existentes em uma metrópole, distanciam-se das carências que há nas pequenas cidades. Elas se destacam no contexto da rede urbana brasileira, sendo consideradas como centros econômicos dinâmicos.

Neste sentido, este capítulo tem como proposta discutir como se estruturou a cidade média de Sobral e quais as principais mudanças existentes na cidade desde a sua criação até os dias atuais, principalmente no que concerne aos processos que envolvem a produção do espaço urbano que configura uma expansão urbana articulada às dinâmicas estruturais da urbanização capitalista no período atual.

3.1 O PROCESSO DE FORMAÇÃO DA CIDADE DE SOBRAL E OS ESPAÇOS DE MORADIAS

O processo de ocupação e organização do espaço cearense iniciou-se no século XVIII. O mesmo foi ocupado do interior para o litoral em decorrência do predomínio da pecuária extensiva, que ocorria de maneira dispersa no espaço cearense. As fazendas estavam espalhadas “sertão adentro”, objetivando a auto-subsistência, contribuindo para que as formações de núcleos urbanos com funções econômicas e comerciais fossem adiadas, pois as primeiras vilas formadas tinham principalmente, funções militares, administrativas ou religiosas.

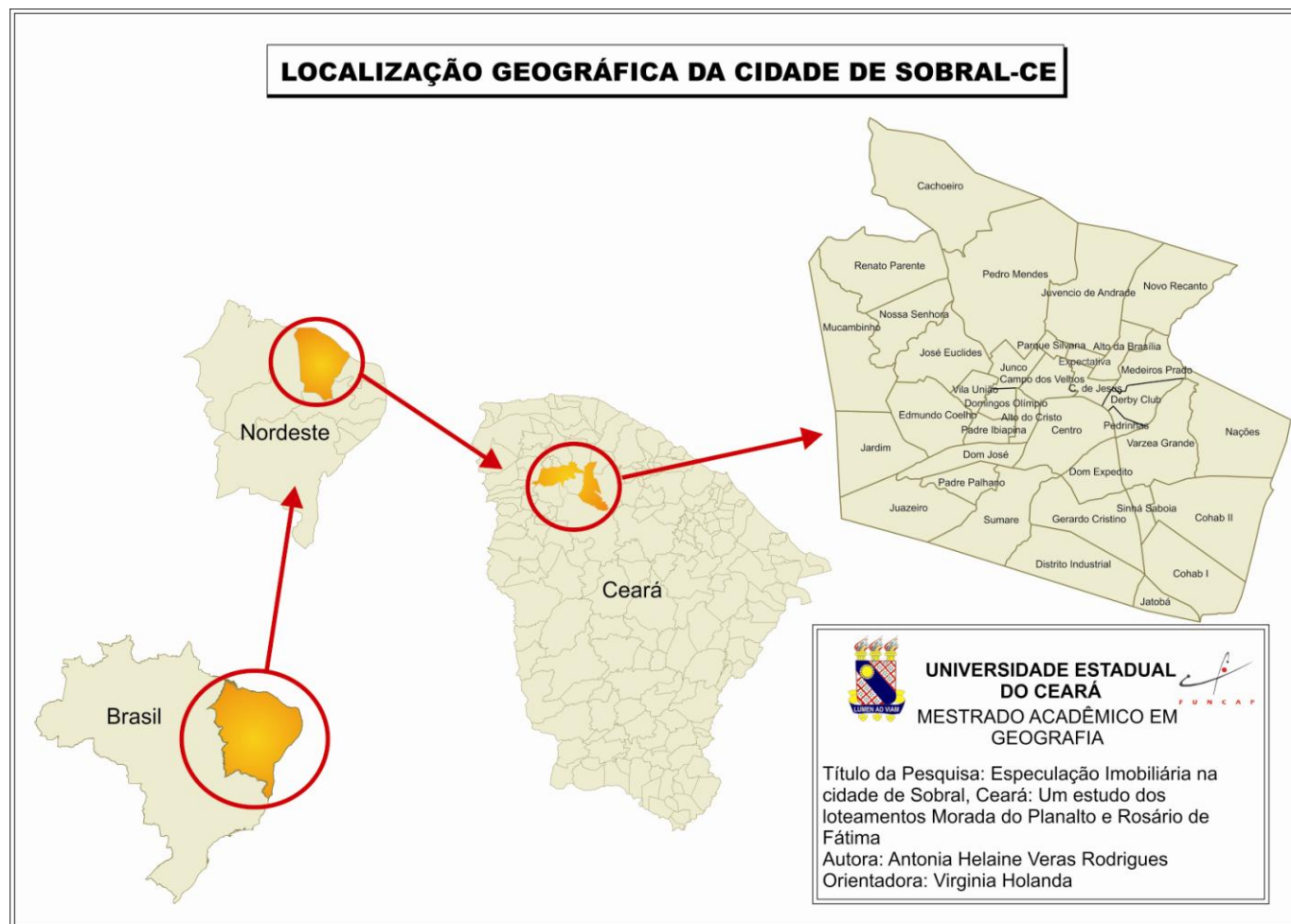
A criação de gado, primeira atividade econômica desenvolvida no Ceará, foi importante fator de organização do seu espaço. Era dependente da cultura canavieira, mas constituía também uma atividade de subsistência de sua população. (AMORA, 1999, p.121).

As primeiras vilas do estado do Ceará, em sua grande maioria se desenvolveram em áreas próximas aos rios, onde também foram edificadas as capelas, com destaque para as vilas de Icó, Viçosa do Ceará, Aracati, Granja, Sobral, Quixeramobim, Fortaleza e Aquiraz no litoral. A vila de Sobral foi uma das mais importantes. A posição geográfica era fator importante para a evolução desses núcleos, pois se encontravam em áreas que permitiam o desenvolvimento da produção agrícola e cruzamento de caminhos.

A expansão das atividades ligadas ao comércio e às organizações religiosas, tiveram uma importância fundamental para o desenvolvimento das aglomerações urbanas. Na realidade os primeiros núcleos urbanos eram quase sempre o lugar onde se realizavam o comércio, e o ponto de encontro para as festas religiosas. (SOUZA, 1995, p. 105).

O processo de ocupação dos sertões do Norte do Ceará teve início por volta do século XVII e início do século XVIII, através do estabelecimento das primeiras fazendas de gado, nas margens do rio Acaraú e de seus afluentes mais importantes. O município de Sobral possui uma extensão territorial de 2.122.989 km², densidade demográfica de 88,68 hab/km², conforme dados do IBGE (2010), e a cidade localiza-se na região Noroeste do Ceará, conforme mostra a figura 01.

Figura 1 - Localização geográfica da cidade de Sobral, CE.



Fonte: Adaptado do IPECE, 2011.

Vale salientar, que através da observação da paisagem urbana de Sobral, pode-se apreender marcas do passado que tornam singulares determinadas ruas da cidade. Revela-se o velho e o novo que se fundem na paisagem de forma dinâmica, sendo necessário buscar a memória para compreendermos como estes espaços foram produzidos.

Os primeiros habitantes da Região Noroeste do Ceará foram os grupos indígenas nativos. Historiadores, a exemplo de Girão (1995), Girão e Soares (1997), apontam as tribos encontradas nessa região: Potiguaras e Tabajaras (habitavam as regiões de Jaibaras e Ibiapaba), Tremembés (região de Almofala), Arariús (Groaíras e Meruoca), Tapuias (Jaibaras e adjacências) e Reriús (Meruoca e Médio Acaraú).

As referidas historiadoras detectam em suas pesquisas que outros habitantes que se estabeleceram nos sertões da região Norte e Noroeste eram oriundos principalmente, dos estados de Pernambuco, Paraíba e Rio Grande do Norte, que de lá fugiam dos ataques causados pelos holandeses, fato este que explica as primeiras relações comerciais estabelecidas entre os povoados dos sertões cearenses e a região da Zona da Mata Canavieira. Foram esses habitantes os portadores dos primeiros rebanhos de gado que chegaram à região.

As invasões holandesas contribuíram para acelerar o processo de ocupação dos sertões do Norte do Ceará. É importante destacar os motivos de ordem geográfica, tais como a boa qualidade dos pastos, a profundidade e largura dos rios, abundância e boa qualidade das águas, proximidade com as serras frescas – Ibiapaba e Meruoca, áreas apropriadas para o plantio de atividades agrícolas diversificadas. (MARIA JÚNIOR, 2010).

Sobral inicia sua ocupação por meio da atividade pecuária, como destaca HOLANDA (2000, p. 38):

A pecuária foi, sem dúvida, atividade preponderante no processo de formação da vila de Sobral, assim como para a ocupação e reorganização do espaço cearense, mas um outro acontecimento de relevância para o crescimento de Sobral foi sem dúvida o desenvolvimento da pecuária em 'consórcio' com o cultivo do algodão.

A origem de Sobral está ligada à Fazenda Caiçara, criada no início do século XVIII, próxima às margens do Rio Acaraú, situada no cruzamento de

caminhos de considerável movimento. O núcleo inicial ficou conhecido com o mesmo nome da fazenda até 05 de julho de 1773, época da criação da Vila Distinta e Real de Sobral e elevou-se à condição de cidade em 1841, quando conquistou o direito de eleger seus representantes através do voto, sendo estes grandes proprietários de terras no local.

A influência religiosa, sobretudo econômica da Igreja Católica, foi outro fator determinante para o rápido crescimento inicial de Sobral. O padre João de Matos (conhecido na época como Padre Matinhos) enviado em 1712 pelo bispado de Olinda que atendendo aos pedidos dos moradores do local, criou o Curato do Acaraú, que se estendia até a Serra da Ibiapaba.

Na época, cada fazendeiro era obrigado a pagar um boi ao Curato. Desta forma, a sede do Curato passou a ser a Fazenda Caiçara desde 1742, quando teve início a construção da Igreja Matriz. Em seu entorno começou a implantação do povoado, pois tanto a influência religiosa quanto econômica gerava uma convergência da vida social para a sede.

Maria Júnior (2010, p.147) ressalta em seus estudos que:

Evidentemente, não se pode atribuir específica e diretamente à construção da igreja matriz e à presença assídua do padre o desenvolvimento do povoado, embora a forte religiosidade local tenha atraído a sociedade para a proximidade da igreja. Consequentemente os comerciantes e as unidades de abastecimento também foram atraídos, não pela religiosidade, mas pelo crescente adensamento demográfico nas proximidades da matriz, que começou a receber populações dispersas pelo curato do Acaraú.

Aos poucos, Sobral ia se firmando como centro urbano, fortalecia as relações de comércio com a Zona da Mata e o Recôncavo Baiano. Desta forma, a trilha conhecida como caminho da Caiçara passou a ser uma das estradas mais movimentadas no século XVIII nos sertões nordestinos. Com o passar dos anos, foi melhorando os caminhos em direção aos sertões do Piauí, que já estavam ligados aos centros de Olinda e Recife.

A produção e comercialização dos produtos da época possibilitavam os primeiros sistemas de caminhos e trilhas interligando o povoado de Sobral, ao restante da província (Figura 2) permitindo o contato da região noroeste do Ceará com a Serra da Ibiapaba e as áreas do Litoral Oeste, posteriormente também através dos portos de Camocim e Acaraú, que escoavam a produção vinda de

Sobral, por meio do caminho Sobral/Piauí; e ao Sertão Central, via Estrada Nova das Boiadas/Real da Paraíba para Pernambuco.

Figura 2: Os caminhos do gado no Ceará



Fonte: ROCHA, Herbet. 2003.

Embora no princípio, Sobral tenha tido na pecuária sua principal atividade econômica, posteriormente a cultura do algodão era produzida para fins mercantis intensificando cada vez mais o comércio.

Nesta época, o “requisito da vila e de seus habitantes se fez notar por Antônio Bezerra em viagem de estudo, já na segunda metade do século XIX, quando escreve: A maior parte das casas e sobrados são vistosos e elegantes, sendo sua construção admiravelmente sólida”. (GIRÃO, 1995, p. 70).

Muitas destas marcas do passado ainda estão presentes na paisagem urbana, pois a grande maioria se concentra na área tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico, Artístico Nacional – IPHAN, que compõem um corredor cultural, com novos usos, mas preservando o estilo arquitetônico. Dentre estes se destacam Museu D. José, Colégio Sant’Ana, Casa da Cultura, entre outros, juntamente com novos estilos de construção do presente, em que o novo e o antigo se fundem em uma composição harmônica no espaço.

Por sua vez, a emergência da cultura do algodão como fonte de excedente e organização do território fez com que o Ceará se consolidasse como exportador deste produto e alguns núcleos populacionais evoluíssem para a condição de cidades. Dentre elas, passa a ganhar maior destaque a cidade de Sobral. Amora e Costa (2007, p. 354) comentam esse processo:

Com o algodão, o Ceará ingressa no cenário exportador brasileiro, ao mesmo tempo em que adquire maior independência em relação ao controle das atividades econômicas. Consequentemente, há maior necessidade de investimentos em pontes e estradas de ferro, e a ocorrência de drenagem de riquezas para as cidades que desenvolvem, sobretudo, o comércio.

Nesta perspectiva, Sobral vai firmar-se como núcleo urbano, tendo como principal atividade produtiva o binômio gado-algodão. Este último destaca-se com uma maior relevância, principalmente pelo papel exercido pelo Ceará como exportador desta matéria-prima para a nascente indústria têxtil europeia. Apresenta-se nessa época uma acentuada concentração fundiária, que ainda tem reflexos no momento atual, sendo emblemáticos os loteamentos Morada do Planalto e Rosário de Fátima, que compreendem extensas áreas pertencentes apenas a um único proprietário, desmembrado pelos herdeiros e loteados posteriormente.

No final do século XIX e início do século XX, a cidade de Sobral apresentava um significativo progresso econômico e cultural que decorria de sua posição geográfica, produção agropecuária e da implantação da estrada de ferro Sobral – Camocim. Isso provocava uma reestruturação no seu espaço, a partir das relações comerciais através do porto de Camocim com a Europa, favorecendo o intercâmbio de produtos regionais e internacionais.

Desta forma, Sobral continuava na hegemonia do comércio, da vida religiosa, política, econômica e administrativa da região Norte do Estado. Era um importante 'centro' comercial dessa rede de caminhos, com fluxos de pessoas e mercadorias.

Porém, embora a irregularidade das chuvas acarretasse uma redução da produção agropecuária na região, novas infraestruturas se fixaram no espaço, promovendo mudanças e fortalecendo o desenvolvimento econômico.

Dentro deste processo de modernização do espaço cearense, usinas de beneficiamento de algodão e pequenas indústrias são instaladas no Ceará. No século XIX, em Sobral, a atividade industrial promove uma transformação na

economia da cidade, inicialmente através da fábrica de tecidos Ernesto Deocleciano instalada em 1849 e voltada ao beneficiamento do algodão. Sua produção era escoada através do porto de Camocim via estrada de ferro Sobral – Camocim. A exploração do algodão também favoreceu a instalação da Companhia Industrial de Algodão e Óleos - Fábrica CIDAO em 1918, que extraía óleo de sementes do algodão e oiticica.

Localizada no então bairro Cruz das Almas, a CIDAO Sobral, desempenhou junto a Ernesto & Ribeiro Cia, papel de maiores empreendimentos industriais no final do século XX. Com isso não queremos dizer que eram as únicas indústrias sobralenses, mas sem dúvida, eram as de maior porte e com maior força dinamizadora da economia local, iniciando a proletarização do trabalho industrial, a formação de alguns bairros operários, bem como a polarização da cidade frente à região Norte. (ALMEIDA, 2008, p. 65).

As principais vilas operárias surgiram nas áreas próximas a estas fábricas. Aos poucos, o aglomerado urbano foi se expandindo à medida que ia recebendo maior contingente populacional, migrantes do campo e de municípios vizinhos impulsionados, sobretudo pela visibilidade de desenvolvimento existente, através da expressividade econômica, política e religiosa. Essa crescente aglomeração acarreta um espraiamento urbano que se sobrepõe às demais cidades da região noroeste do Ceará.

Nessa época, a CIDAO construiu algumas casas para as famílias de seus funcionários mais graduados no bairro da Betânia, em frente à fábrica [...] eram espaçosos, confortáveis e bem ajardinados, transmitindo um ar ruralesco ao elegante subúrbio. (ROCHA, 2003, p. 184).

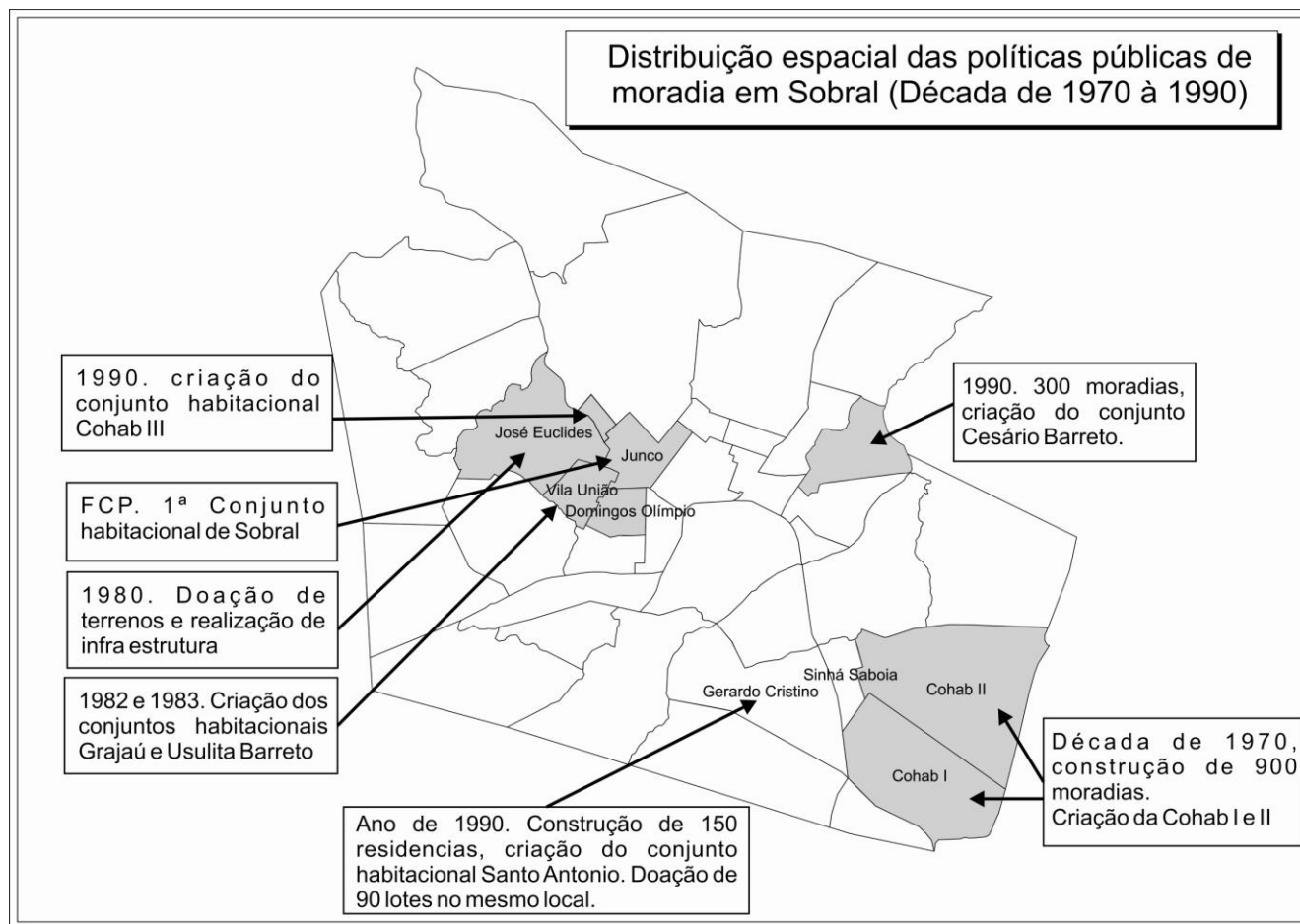
Sobral passou de um pequeno centro de comercialização do gado a importante pólo de comércio e de prestação de serviços para uma vasta área do estado do Ceará, alcançando também estados vizinhos, como Maranhão e Piauí. De acordo com Amora & Costa:

[...] foi sua posição estratégica que favoreceu as comunicações, ou seja, a localização às margens do rio Acaraú e a proximidade da Serra da Meruoca. Situada em um cruzamento de caminhos que vinham da Serra da Ibiapaba, do sertão e do litoral, a vila tornou-se o grande pólo sertanejo da zona norte. (2007, p. 344).

Silva (2000) destaca duas áreas distintas no processo de expansão urbana de Sobral: uma de ocupação antiga, com poucos terrenos para edificações, correspondente ao trecho delimitado pelos trilhos da via férrea e balizada pelo rio, constituindo a área urbana formada pelo centro comercial e núcleos residenciais; outra, de ocupação recente, localizada para além dos trilhos da linha férrea, formando bairros periféricos, sendo estes em grande parte populares.

Através da figura 3, podemos visualizar a distribuição das políticas públicas de moradias da cidade de Sobral, durante as décadas de 1950 a 1990.

Figura 3 – Distribuição espacial das políticas públicas de moradias, Sobral (1950 a 1990).



Fonte: Informações obtidas em Silva (2000).

Ao referir-se ao espraiamento da cidade de Sobral, Silva (2000) afirma que no período de 1956 a 1960, o Estado no âmbito federal, através da Fundação Casa Popular (FCP), construiu o primeiro Conjunto Habitacional de Sobral, denominado de Casas Populares no bairro do Junco, na zona norte da cidade.

No aspecto residencial, é válido lembrar que em 1964, a criação do BNH através da lei nº. 4.380 e o Sistema de Financiamento de Habitação apresentavam como missão coordenar a política habitacional dos órgãos públicos e orientar a iniciativa privada. Essa política habitacional oriunda do Governo Federal, possibilitou a construção de conjuntos habitacionais em parceria com o Estado em vários municípios cearenses.

Em 1970, o Governo do Estado através da Companhia de Habitação do Ceará construiu na cidade 500 unidades habitacionais no bairro Sinhá Sabóia, que ficou conhecido como COHAB I. Alguns anos depois, uma segunda etapa foi construída, no mesmo bairro, através da execução de 400 unidades dando origem a COHAB II.

Na década de 1980, o poder público municipal destina uma grande faixa de terras no bairro Terrenos Novos, realiza a infraestrutura básica da área e faz doações de terrenos às famílias de baixa renda que não possuíam imóveis. Ainda na década de 1980, foram edificadas os conjuntos habitacionais Grajaú e Ursulita Barreto em 1982 e 1983, respectivamente.

Ainda conforme Silva (2000), na segunda metade da década de 1990 a Prefeitura Municipal de Sobral através do Programa Municipal de Habitação - PMH, concluiu o Conjunto Habitacional Santo Antônio, no bairro Sinhá Sabóia, construído em regime de mutirão 150 casas e fez a doação de 90 lotes dotados de infraestrutura na mesma área. Na segunda etapa do PMH, construiu 300 casas no Conjunto Habitacional Prefeito Cesário Barreto, no bairro Betânia.

Uma crise no setor habitacional contribuiu para a redução das políticas públicas voltadas para o setor na década de 1990. Conforme Silva (2000), a inibição na produção da habitação tornou o acesso à casa própria mais seletivo. Em 1990 foi construído o Conjunto Habitacional Dom José ou COHAB III provocando a expansão da cidade na direção norte.

Contudo, o processo de expansão urbana da cidade de Sobral, constituiu-se de maneira mais expressiva a partir da década de 1990. A área além trilhos,

passa a ter maior crescimento no número de residências. Este processo não ocorreu somente de forma espontânea, mas com a intervenção de determinados agentes do espaço urbano, com destaque para o Estado e, agentes imobiliários que passaram a atuar de maneira mais intensa através da construção de novas formas de moradia, destacando-se na paisagem edifícios de até três andares. Muitos destes são de propriedade de comerciantes que diversificam seus lucros investindo no setor imobiliário, principalmente para atender estudantes universitários e profissionais dos serviços que chegam à cidade.

É importante salientar que a maior inserção de indústrias a partir da década de 1960 na cidade, contribui para a expansão do perímetro urbano. Porém, é no início dos anos de 1990 que a cidade apresenta maior crescimento, acompanhado de surgimento de novos bairros, passando a existir um processo de periferização.

A atuação do poder público seja no âmbito federal, estadual ou municipal foi de significativa importância para o espraiamento da cidade, ao passo que estimulou a expansão dos serviços e do comércio no perímetro urbano.

Embora, alternando ciclos de prosperidade e declínio de atividades pastoris, extrativas, agrícolas e comerciais, Sobral historicamente se transforma em centro urbano dinâmico, cuja evolução implicou na concentração de equipamentos comerciais e de serviços e a revitalização do poder de atração regional gerou assim um novo urbano com características heterogêneas conforme os grupos sociais que o produzem.

Compreender este espaço urbano relacionando-o a “posição ou situação geográfica,” permite-nos analisar que a pertinência deste conceito pode auxiliar as relações existentes desde a sua ocupação ao momento atual, associando-o “as possibilidades de circulação de pessoas, mercadorias, informações, valores e ideias” (SPÓSITO; 2001, p. 628).

Nesse sentido, tanto o meio natural quanto humano, ressaltado por Garnier (1983), constituem condição favorável para o desenvolvimento das comunicações, favorecendo as mais diversas relações, sejam elas sociais, comerciais e econômicas. Contudo, a situação ou posição geográfica desempenha papel fundamental na formação das cidades. Em relação à cidade de Sobral, a sua posição estratégica favoreceu as relações com o seu entorno, tornando um centro

regional de reconhecido dinamismo em toda a região Noroeste do estado do Ceará, Nas duas últimas décadas vem se destacando no setor econômico, serviços especializados, educação, comércio e indústria de transformação, atraindo pessoas do campo e de municípios vizinhos.

As políticas públicas desenvolvidas com o apoio da Secretaria de Habitação e Interesse Social de Sobral (SEHABS) compreendem vários projetos e programas que se distribuem por toda a cidade. Iremos discutir mais adiante a respeito destes respectivos projetos, e através destes podemos perceber que existe uma maior concentração de desenvolvimento de projetos nos bairros periféricos.

Por meio da análise da distribuição dos projetos de infraestruturas urbanas, conclui-se que a sociedade brasileira é marcada por uma profunda concentração de renda. Nas cidades médias tal realidade se reflete através de parcela da população que desfruta das riquezas socialmente produzidas e por outro lado uma massa de pobres. Alguns exemplos em Sobral podem elucidar esta questão acima exposta: a proliferação de residências de alto padrão nos bairros Junco, Derby, Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima e aumento de moradias precárias em bairros carentes de infraestrutura urbana como Cidade Dr. José Euclides Ferreira Gomes Júnior, Padre Palhano e Sumaré.

Em Sobral, o setor imobiliário é regido, principalmente, por estes dois atores (promotores imobiliários e poder público), na medida em que coexistem e se interligam na produção de moradias, tanto para as classes sociais mais abastadas da população e de um setor de construção de moradias realizado através de incentivos e investimentos do poder público.

Essas disparidades na produção do espaço de moradias não justificam o distanciamento entre as pessoas. Áreas ricas e pobres convivem proximamente, na cidade média de Sobral, acentuando o contraste da produção do espaço urbano de maneira fragmentada e articulada na paisagem.

Neste aspecto, ao definir-se as formas de apropriação e utilização do espaço urbano em áreas permitidas ou proibidas no contexto de profundas desigualdades de renda, a vigente legislação urbana brasileira contribui para separar a “cidade legal” – ocupada pelas classes médias, grupos de alta renda e por setores populares – da “cidade ilegal” destinada à maior parte das classes de baixa renda.

Com isso, a legislação “acaba por definir territórios dentro e fora da lei, ou seja, configura regiões de plena cidadania e regiões de cidadania limitada” (ROLNIK, 1997, p. 13).

Todavia, há uma relação entre os moradores dos bairros populares e de classe média e alta. Um exemplo, que nos mostra essa interdependência é a oferta de empregos/serviços nas casas dos residentes nos bairros de classe média e alta, tais como empregadas domésticas, babás, seguranças, jardineiros etc, para pessoas que moram nos bairros populares.

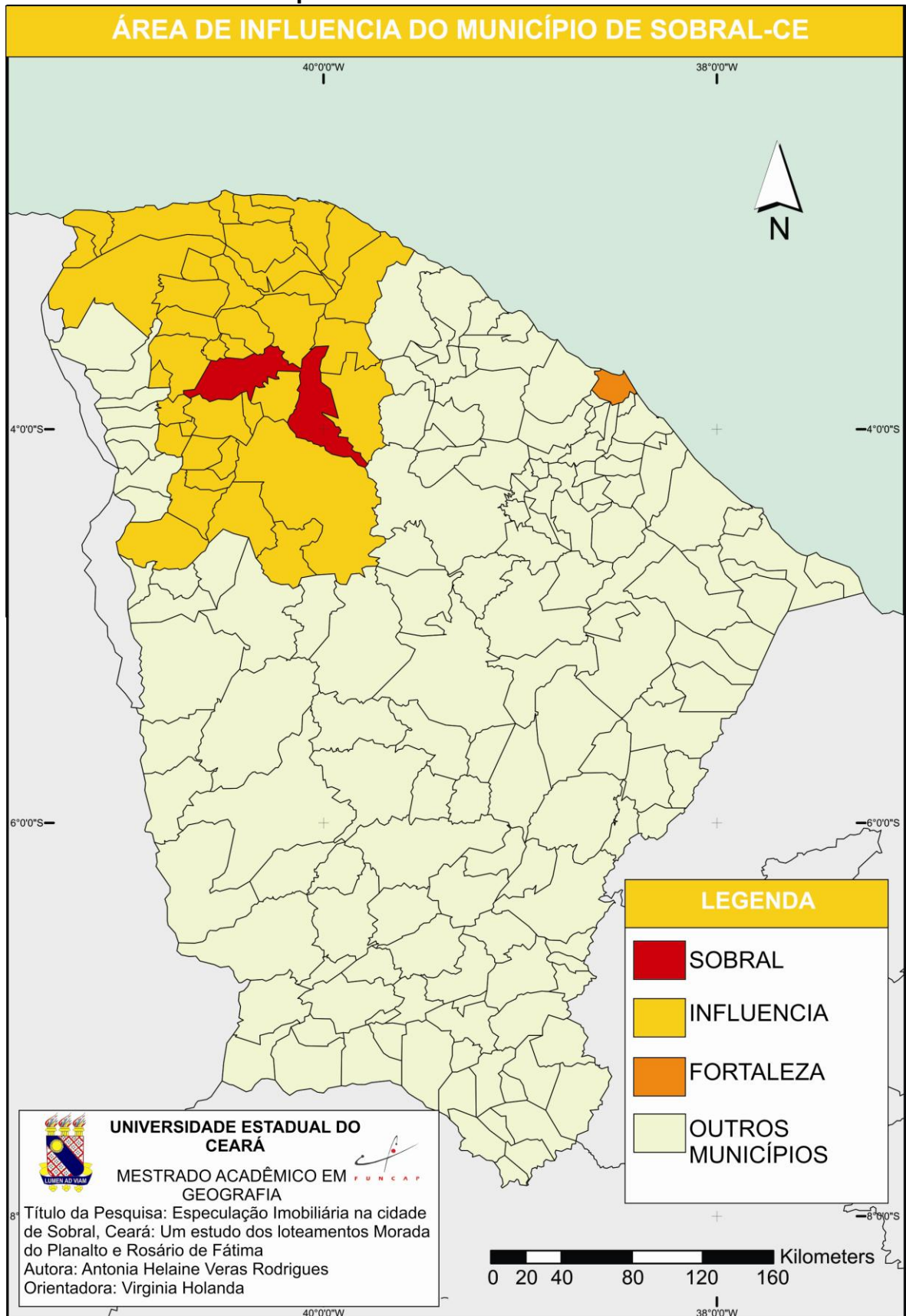
Pode-se observar que essa proximidade entre classes sociais distintas, reflete uma visível segregação socioespacial, bem como fragmentação e hierarquização do espaço urbano, haja vista as áreas dos bairros que possuem maior quantidade de pessoas com poder aquisitivo mais elevado apresentarem paisagens com residências muradas e isoladas do seu entorno imediato, enquanto nas áreas dos bairros populares as residências são pequenas e apresentam maior circulação de pessoas nas ruas.

3.2 SOBRAL E AS NOVAS DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS

O município de Sobral abriga 188.233 mil habitantes (IBGE, 2010) apresentando uma taxa de urbanização de 88,35% com uma população urbana de 166.310 pessoas, dos quais 147.359 mil residentes na cidade. Destaca-se no contexto da rede urbana cearense não apenas pelo quantitativo populacional, mas, sobretudo pelas atividades secundárias e terciárias que desenvolve e a torna um pólo regional³, para onde converge a população de cerca de cinquenta municípios do norte do Ceará, conforme mostra o mapa 1.

³ A expressão pólo regional ou centro polarizador é utilizada nos estudos de (Maria Júnior, (2004) e (Holanda, (2004, 2007) para expressar a expansão e modernização do terciário na cidade que intensifica os fluxos entre Sobral e os municípios da região Noroeste do Ceará.

Mapa 1 – Sobral e sua área de influência



Fonte: Adaptado do IPECE, 2011.

No sistema urbano cearense, Sobral apresenta reconhecido dinamismo em face da implantação de indústrias de outras regiões do país, como a Fábrica de Cimento Poty (1964) e Grendene (1993). De acordo com Freire (2011), atualmente ganha destaque pela atuação das instituições de ensino superior como a Universidade Estadual Vale do Acaraú (UVA), que oferece 25 cursos de graduação⁴, sendo 12 licenciaturas, 12 bacharelados e 1 graduação tecnológica. Oferta ainda 2 cursos de Mestrado (Zootecnia e Geografia) e cerca de 20 cursos de Especialização. Com um corpo docente de aproximadamente 325 profissionais, dos quais 317 são efetivos. Quanto aos efetivos a titulação é a seguinte: 7 pós-doutores, 67 doutores, 127 mestres, 92 especialistas e 24 graduados.

Abriga também em seu espaço, um Campus da Universidade Federal do Ceará (UFC). Segundo Freire (2011), a UFC chega a Sobral em 2001 com a implantação do curso de Medicina. Cabe destacar que Sobral foi a primeira cidade escolhida pela UFC para iniciar a expansão da interiorização de seus cursos. Em 2006, a referida universidade realiza sua primeira expansão com a criação de um campus e a chegada de mais 5 cursos de graduação. Atualmente, oferece 10 cursos de graduação⁵ e 2 cursos de Mestrado nas áreas de Biotecnologia e Saúde da Família.

Existe ainda na cidade o Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia (IFCE), que oferece semestralmente 10 cursos nas áreas Técnica, Tecnológica e de Licenciatura⁶, além de cursos de especialização em Educação Profissional e Educação de Jovens e Adultos.

Merece destaque a partir dos anos 2000, a expansão de unidades de educação de ensino superior privadas. Freire (2011) esclarece que estas se apresentam como importante fator de crescimento e diversificação do terciário na cidade. Cerca de 16 Instituições de Ensino Superior (IES) atuam principalmente, em cursos de pós-graduação, tais como: MBA, Especializações, Mestrados e

⁴ Cursos oferecidos pela UVA: Administração, Biologia, Ciências Contábeis, Ciências da Computação, Ciências da Matemática, Ciências Sociais, Direito, Engenharia Civil, Educação Física, Filosofia, Física, Geografia, História, Letras (Língua Portuguesa e Inglesa), Pedagogia, Tecnologia da Construção de Edifícios, Química e Zootecnia.

⁵ Os cursos de graduação oferecidos pela UFC são: Ciências Econômicas, Engenharia da Computação, Engenharia Elétrica, Finanças, Medicina, MISI-PITAKAJÁ – Magistério Indígena Superior Intercultural dos Povos Pitaguary, Tapeba, Kanindé e Anacé, MITS – Magistério Tremembé Superior, Música, Odontologia e Psicologia.

⁶ Cursos oferecidos pelo IFCE: Cursos Técnicos: Meio Ambiente, Eletrotécnica, Fruticultura, Mecânica, Panificação. Cursos Tecnológicos: Alimentos, Irrigação e Drenagem, Mecatrônica Industrial e Saneamento Ambiental. Licenciatura: Física.

Doutorados. Paralelamente, cresce a oferta de cursos de graduação⁷ nestes institutos. Os profissionais envolvidos neste setor são dos mais diversos lugares do Brasil e reforçam a necessidade de ampliação dos serviços oferecidos na cidade.

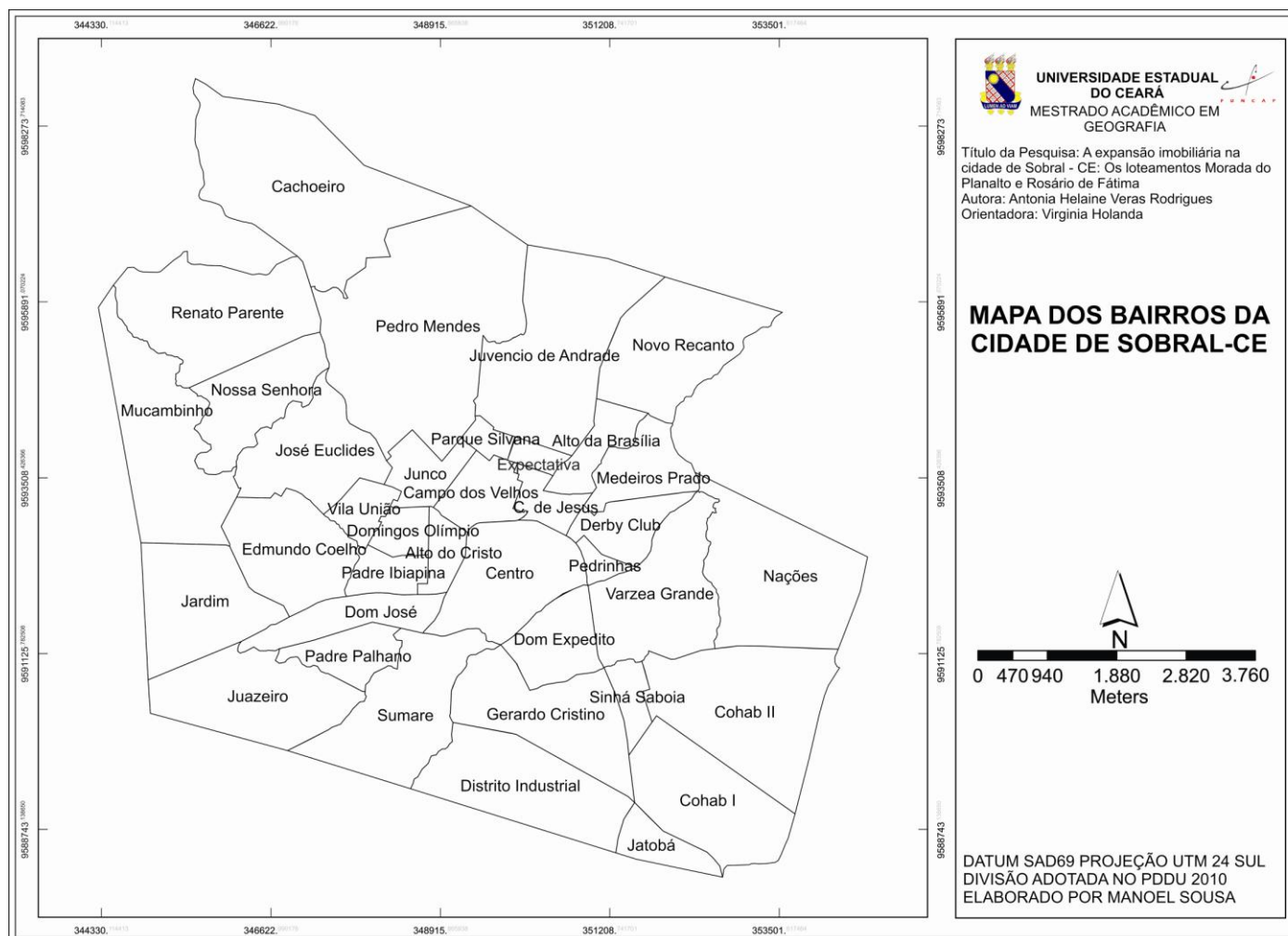
É crescente o número de colégios privados, serviços especializados, principalmente, na área da saúde. Além disso, o comércio diversificado tem redefinido a organização socioespacial do espaço intraurbano e justifica os fluxos cotidianos de bens, serviços, pessoas e informações entre os municípios da região.

A instalação de órgãos públicos e privados, tais como: Justiça Eleitoral, Secretaria da Fazenda, escritórios de advocacia, de engenharia civil e arquitetura, empresas do setor comercial, hospitais públicos, empresas de segurança, entre outros tornam aquecido os espaços de residência que são cada vez mais disputados por distintas classes sociais.

Todas estas transformações espaciais vão conferindo a Sobral uma crescente efervescência. Segundo consta no Plano Diretor vigente, a cidade é dividida em trinta e dois bairros, (mapa 2.). Há dificuldades na obtenção de dados referentes às divisões dos bairros da cidade, pois os limites territoriais dos bairros estabelecidos pela Prefeitura Municipal não são os mesmos adotados pelo IBGE, pois para este último órgão a cidade é dividida em vinte e quatro bairros e a coleta de dados e informações é realizada por setor censitário, onde muitas vezes os dados extrapolam os limites territoriais de um único bairro.

⁷ Merece destaque os cursos de Farmácia, Fisioterapia, Medicina Veterinária, Nutrição, Psicologia, Serviço Social, entre outros.

Mapa 2: Sobral, divisão bairros (2011).



Fonte: Adaptado de PMS, 200

Os maiores adensamentos populacionais estão nos bairros Centro, Terrenos Novos e Padre Palhano. Esses dois últimos, juntamente com Alto do Cristo, Dom José, Cohab I e II, são os bairros que concentram a população mais carente da cidade e onde a oferta de serviços e comércios é mais deficitária.

Porém, o aumento no número de bairros, sobretudo nas duas últimas décadas, não significa que a cidade esteja em constante expansão de seu perímetro urbano, pois muitos destes bairros foram criados a partir dos já existentes, ou seja, foram desmembrados ou divididos, a exemplo do bairro Gerardo Cristino de Medeiros, que deu origem ao bairro Sinhá Sabóia.

Tabela 1 - Sobral: população residente por bairros, 2000 e 2010.

Bairros de Sobral	População residente 2000	População residente 2010
Alto da Brasília	8.115	9.811
Alto do Cristo	7.193	9.287
Campo dos Velhos	5.390	7.236
Centro	19.542	19.662
Cidade Dr. José Euclides Ferreira Gomes Júnior	14.771	16.917
Cohab I	2.223	2.135
Cohab II	4.690	7.345
Colina da Boa Vista	420	683
Coração de Jesus	3.998	4.028
Da Expectativa	5.006	6.251
Derby Clube	1.107	1.512
Distrito Industrial	380	670
Dom Expedito	4.164	2.837
Dom José	8.195	8.316
Domingos Olímpio	2.382	5.323
Jatobá	130	574
Jerônimo de Medeiros Prado	173	105
Junco	5.959	10.669
Padre Ibiapina	1.249	2.308
Parque Silvana	1.908	1.852
Pedrinhas	2.434	2.685
Sinhá Sabóia	7.247	10.856
Sumaré	12.567	16.060
Várzea Grande	190	237
TOTAL	119.533	249.372

Fonte: Censo Demográfico, IBGE, 2000 e 2010.

Em oposição, os bairros mais nobres (Centro, Derby, Colina da Boa Vista, Junco e Campo dos Velhos) são aqueles que vêm despertando maior interesse do Poder Público, do capital imobiliário e comercial.

Através da tabela 2, podemos identificar os bairros que apresentam maior número de domicílios particulares permanentes ocupados e não ocupados na cidade.

Tabela 2 - Sobral: domicílios particulares permanentes ocupados e não-ocupados, 2010.

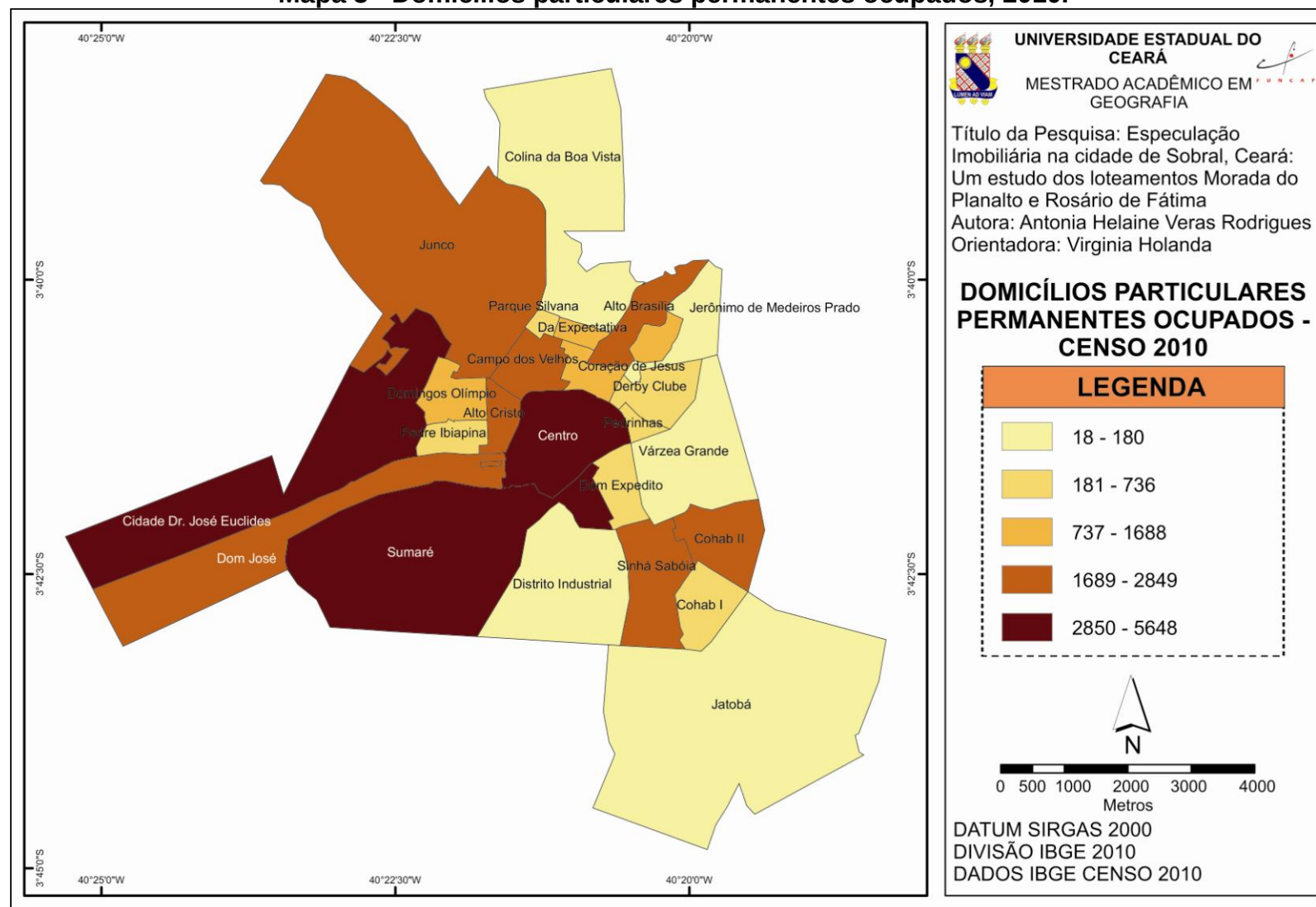
Bairros de Sobral¹	Domicílios particulares permanentes ocupados	Domicílios particulares permanentes não-ocupados
Alto da Brasília	2.584	254
Alto do Cristo	2.471	202
Campo dos Velhos	2.032	296
Centro	5.648	1.502
Cidade Dr. José Euclides Ferreira Gomes Júnior	4.463	486
Cohab I	561	47
Cohab II	2.010	219
Colina da Boa Vista	180	38
Coração de Jesus	1.099	213
Alto da Expectativa	1.688	263
Derby Clube	415	277
Distrito Industrial	165	17
Dom Expedito	735	111
Dom José	2.202	175
Domingos Olímpio	1.441	126
Jatobá	18	6
Jerônimo de Medeiros Prado	28	15
Junco	2.849	544
Padre Ibiapina	639	60
Parque Silvana	489	87
Pedrinhas	736	195
Sinhá Sabóia	2.823	295
Sumaré	4.064	444
Várzea Grande	54	19
TOTAL	39.394	5.891

¹Adotamos o termo bairro, embora os dados disponíveis no IBGE sejam por setor censitário.

Fonte: Censo Demográfico, IBGE, 2010.

Os bairros que apresentam maior concentração populacional são os mesmos que apresentam maior percentual de domicílios particulares ocupados, conforme pode ser observado no Mapa 3. Dentre eles, destacam-se Centro, Alto da Brasília, Alto do Cristo, Padre Palhano, Dom José, Sumaré e Sinhá Sabóia. Estes, a maioria são bairros que concentram a população de menor renda.

Mapa 3 - Domicílios particulares permanentes ocupados, 2010.

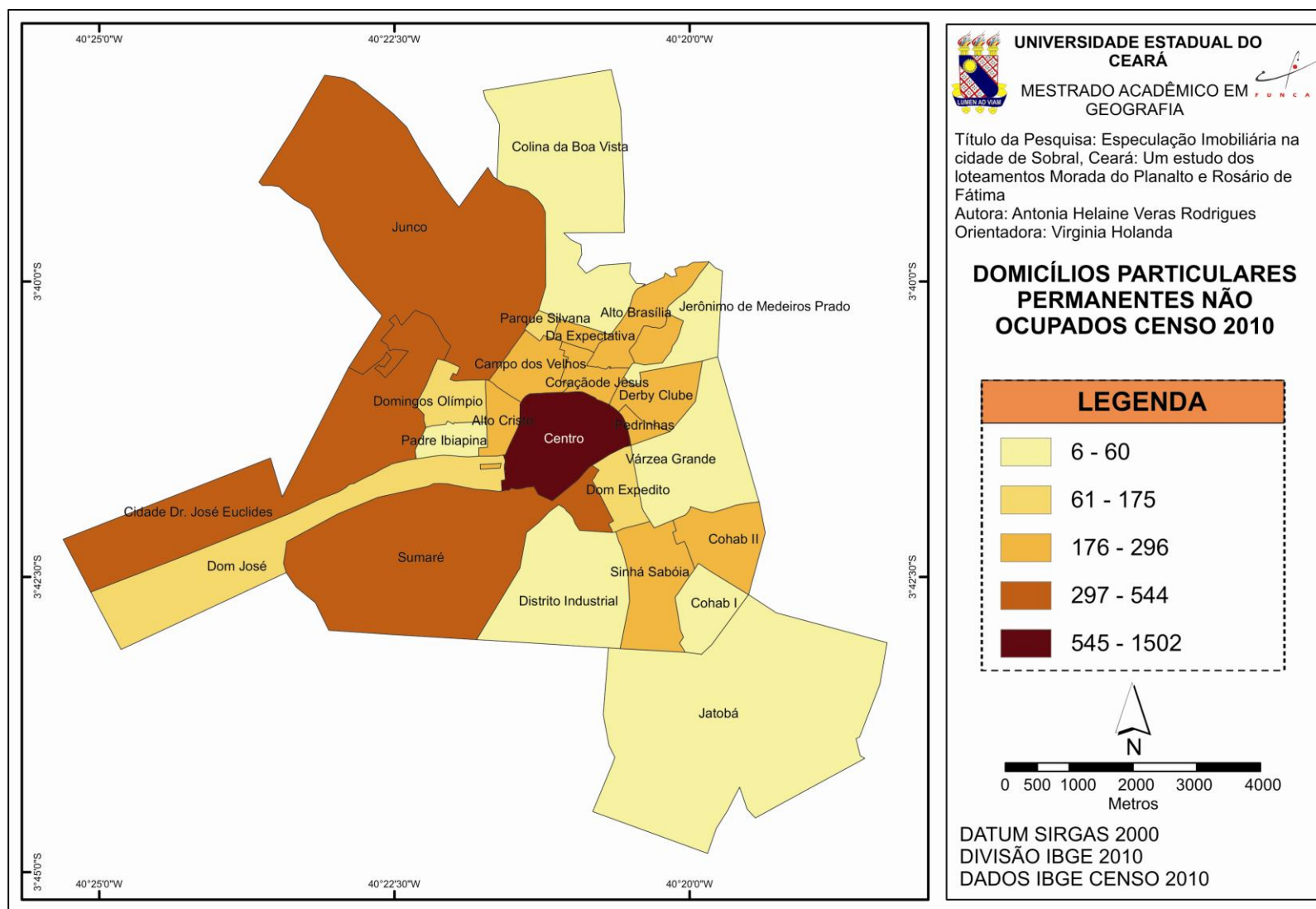


Fonte: Censo Demográfico, 2010

É importante ressaltar que os bairros que possuem menor concentração populacional, considerados áreas nobres e de ocupação recente, possuem uma quantidade expressiva de imóveis não ocupados, sendo emblemáticos os bairros Jatobá, Renato Parente, Nossa Senhora de Fátima e Cachoeiro. Parte desses bairros possui áreas não construídas, ou seja, são as principais áreas de especulação da cidade e de maior oferta de terrenos.

O Mapa 4 mostra a distribuição espacial de domicílios particulares permanentes não ocupados (IBGE, 2010). Merece destaque os bairros Junco, Campo dos Velhos, Centro, Renato Parente, Nossa Senhora de Fátima, Juazeiro, Cachoeiro, pois estes apresentam imóveis edificadas, porém não habitados.

Mapa 4 - Domicílios particulares permanentes não-ocupados, 2010.



Fonte: Censo Demográfico, 2010

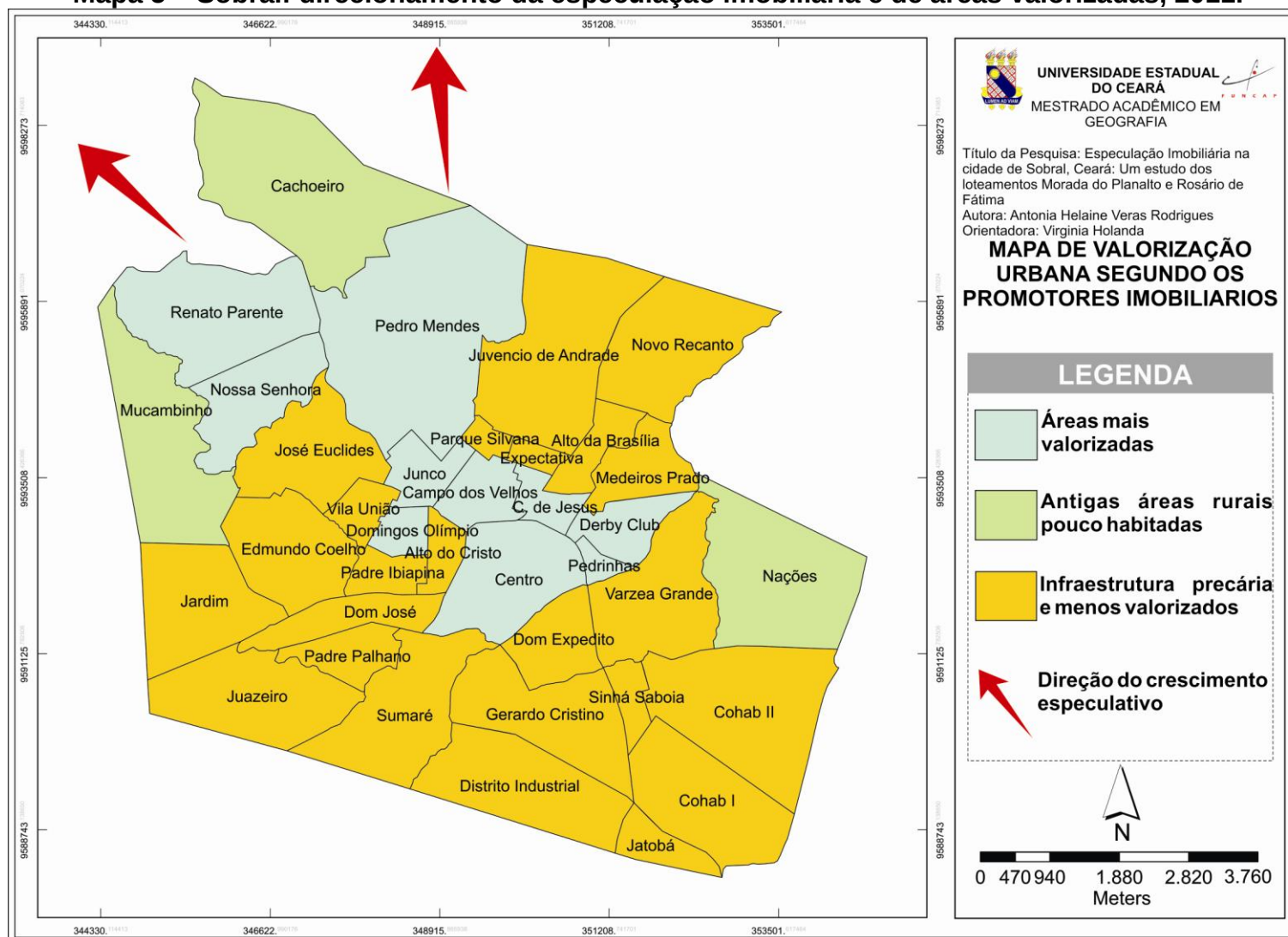
É importante destacar que a revitalização de algumas áreas da cidade média de Sobral através do poder público, contribui para que parte da população beneficie-se da infraestrutura. Em contrapartida, grande parte da população fica desprovida dos principais serviços de infraestrutura.

Os novos processos de transformações socioespaciais da cidade têm reflexos na configuração do seu espaço intraurbano. Assim, na última década identifica-se rápida expansão territorial da cidade, o que vem provocando espraiamento crescente de serviços públicos e privados no espaço intraurbano. Pode ser considerada uma descentralização com novas centralizações, pois os serviços e o comércio que aportam fora do Centro buscam os bairros mais elitizados. Estes processos reforçam a importância da cidade em seu espaço regional.

Nas últimas décadas, a cidade passou a atrair uma classe média formada por empresários, professores universitários, médicos, engenheiros, arquitetos, etc. que compõem o terciário moderno. Esta mão de obra especializada se soma à classe média já existente, aumenta a demanda por moradias. Aumentam o preço dos aluguéis de casas e apartamentos, sobretudo, nos bairros mais dotados de infraestrutura (Junco, Campo dos Velhos, Derby e Centro), além do surgimento de supermercados, concessionárias, clínicas médicas, salões de beleza, lojas de informática, entre outros equipamentos que se instalam no espaço intraurbano.

A cidade vem passando por um intenso processo de transformações espaciais e direcionamento de novas áreas de expansão urbana, conforme é apresentado no mapa 5. Os bairros Nossa Senhora de Fátima, Renato Parente, Cachoeiro, Parque Silvana e Nações são as principais áreas de expansão da cidade, para onde se direciona principalmente, as classes médias e altas.

Mapa 5 – Sobral: direcionamento da especulação imobiliária e de áreas valorizadas, 2011.



Fonte: Pesquisa de campo, 2011.

Os bairros mais valorizados, conforme entrevistas realizadas com promotores imobiliários⁸, são os bairros Cachoeiro, Campo dos Velhos, Derby Clube, Junco, Nações, Nossa Senhora de Fátima e Renato Parente.

O crescimento dos bairros revela “pistas” para se compreender a dinâmica econômica, demográfica e social registrada em Sobral, que ocorre em função das novas indústrias (como a Grendene que gera mais de dez mil empregos diretos na cidade) e da multiplicação dos estabelecimentos comerciais e de serviços.

Segundo os dados do IBGE, o número total de domicílios, no município de Sobral, dobrou nas últimas três décadas do século passado, destacando-se as habitações urbanas que registraram a maior média de crescimento anual (3,25%), subindo de 13.821, em 1970, para 36.062 domicílios em 2000. (Tabela 3).

Tabela 3 - Evolução dos domicílios particulares permanentes de Sobral - 1970/2000.

SOBRAL	1970	1980	1991	2000	Evolução Anual
Total	20.675	25.065	30.006	41.951	2,9%
Urbana	13.821	17.231	24.305	36.062	3,25%
Rural	6.854	7.834	5.701	5.889	-0,50

Fonte: IBGE – Sinopses Preliminares dos Censos Demográficos de 1970, 1980, 1991 e 2000.

*Taxa Geométrica de Crescimento Anual

Diante das transformações espaciais e sociais da cidade de Sobral, Holanda (2007) destaca que o território da cidade vai acolhendo rede de fibra ótica, TV por assinatura, *internet* banda larga, *cyber café*, *lanhouse*, *fastfood*, acréscimo de sinais de telefones celulares, cinema, etc. Assim, vai se redesenhando o mapa da cidade. Segundo Spósito (2006), a mundialização da economia e o desenvolvimento das telecomunicações ampliaram muito os fluxos que uma cidade pode estabelecer com os espaços distantes.

Por conseguinte, surgem no espaço novos loteamentos que vêm impondo alterações significativas no mercado imobiliário local, sinalizando também a descentralização da classe média que se reflete nos padrões das residências construídas.

⁸ Entrevista realizada com Corretor Imobiliário e Construtor da cidade de Sobral, em 29.07. 2011.

Foto 1 - Residência no Loteamento Morada do Planalto



Fonte: RODRIGUES, 2011.

Foto 2 - Loteamento Morada dos Ventos



Fonte: RODRIGUES, 2009.

Um exemplo desta intensa transformação dos espaços rurais em áreas urbanas ocupadas atualmente pelas classes mais abastadas da sociedade é o loteamento Morada dos Ventos que possui lotes de 250m², onde o perfil das residências existentes no local se destaca na cidade, com expressiva quantidade de mansões⁹.

⁹ Mansões é o termo adotado pelos promotores imobiliários locais para caracterizar residências que possuem mais de sete cômodos, são muradas e a grande maioria possui piscinas.

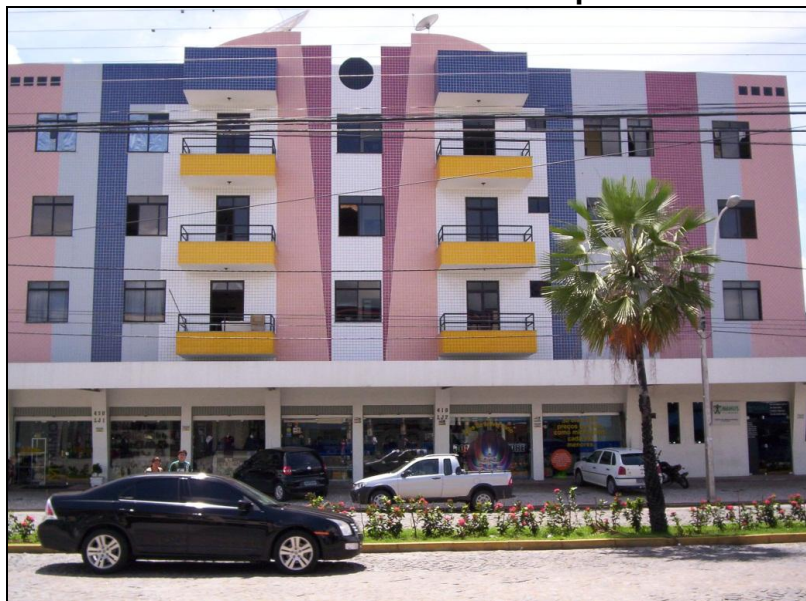
Foto 3 – Residência no Loteamento Morada dos Ventos



Fonte: Pesquisa de Campo, 2012.

Diante da rápida expansão territorial da cidade e acesso diferenciado no uso do solo, é importante ressaltar que a atuação dos promotores pode ser identificada em vários pontos da cidade, através da criação de novos bairros, construções de condomínios de até três andares e abertura de novos loteamentos, sobretudo horizontais, nas áreas periféricas da cidade e afastadas do Centro – como no entorno da UVA, Grendene e saída para a Serra da Meruoca.

Foto 4 - Condomínio no bairro Campo dos Velhos



Fonte: RODRIGUES, 2009.

Semelhante ao que ocorre nas grandes cidades, a área central de Sobral não é o local preferido das elites. Embora muitas famílias residam no Centro, as habitações de alto padrão tem se proliferado além do espaço intra-trilhos provocando também uma reestruturação intra-urbana com a formação de “subcentros terciários” (ou seja, instalação de clínicas médicas e odontológicas, academias, salões de beleza, dentre outros) em importantes avenidas e bairros, como a Av. Dr. Guarany (Derby), a Av. John Sanford (Junco) e a Av. do Contorno (Campo dos Velhos). Supermercados e pequenos comércios se instalaram nessas áreas para onde o Estado também direcionou os investimentos através da duplicação de avenidas, requalificação de praças, construção de parques, entre outros benefícios. (ASSIS; RODRIGUES, 2008).

Foto 5 – Condomínio de alto padrão, Sobral.



Fonte: Pesquisa de campo, 2012.

Contudo, uma intensa expansão imobiliária direcionada ao sopé da Meruoca, vem proporcionando um rápido aumento do parcelamento do solo. Observa-se que além dos promotores imobiliários, há um grupo de maior poder aquisitivo que tem adquirido lotes em direção a serra como opção de investimentos,

os chamados “terrenos de engorda”, expressão utilizada por Silva (1992), fazendo referência aos terrenos que aguardam valorização.

3.3 A CIDADE MÉDIA DE SOBRAL

Atualmente, as cidades médias são consideradas um objeto de estudo em crescente processo de discussão. Muitos são os pesquisadores em busca da construção de um quadro teórico e metodológico capaz de investigá-la em meio a tantas características e complexidades encontradas nesse grupo de cidades.

Vale ressaltar que estas vêm despertando um crescente interesse científico, destacando-se os estudos de (ANDRADE; SERRA, 2001; SPÓSITO, 2001, 2006; SPÓSITO et al, 2007; SOARES, 1999; AMORA, 2010) além de vários outros trabalhos publicados em anais, congressos e revistas.

Todavia, a definição de cidades médias não se vincula apenas à classificação por porte populacional, mas também às funções que desenvolve e, principalmente, ao papel que desempenha na rede urbana regional, nacional e internacional. (CASTELLO BRANCO, 2006).

No Brasil, as cidades médias passaram a ganhar destaque a partir da década de 1970, época em que se verifica tanto o aumento destas cidades quanto o número da população que buscam estes centros, ao passo que coincidem com intensas transformações no processo de urbanização do território brasileiro.

Outros fatores relevantes para o dinamismo dessas cidades foram a elaboração de políticas urbanas e programas de desenvolvimento regional que visavam à descentralização das metrópoles de forma que permitisse o processo de desenvolvimento dessas cidades médias por estas já serem importantes nós da rede urbana brasileira.

Nos anos de 1976 e 1977, no Brasil, foi elaborado o Programa Nacional de Apoio as Capitais e Cidades de Porte Médio que apresentava como propósito ações de planejamento das cidades de porte médio justificadas nas políticas que compunham o II Plano Nacional de Desenvolvimento do Brasil (II PND).

As intervenções nas cidades médias, segundo Souza (1999), basearam-se nos conceitos de rede e hierarquia urbana considerando, principalmente, a

centralidade, a hierarquia urbana, a distribuição espacial, as características funcionais e as de tamanho demográfico.

É importante ressaltar que esse planejamento estratégico das cidades médias é apontado por Amorin Filho e Serra (2001, p. 9) quando afirmam:

A procura de maior equilíbrio interurbano e urbano-regional, a necessidade de se interromper o fluxo migratório na direção das grandes cidades e metrópoles, a busca de maior eficiência para alguns ramos produtivos e a necessidade de multiplicação de postos avançados de expansão do sistema socioeconômico nacional [...] são os principais objetivos das políticas urbanas que centralizam esforços no apoio ao desenvolvimento das cidades médias brasileiras.

Nas décadas seguintes, as mudanças nas políticas governamentais e o planejamento setorial passaram a ser privilegiados, acarretando uma descontinuidade na elaboração de programas de planejamentos territoriais, onde se inseriam as cidades médias.

Amora (2010) reforça que a relevância da temática diz respeito ao considerável dinamismo demográfico e socioeconômico, sendo este último decorrente do processo de reestruturação econômica pelas novas formas produtivas e acentuação da mundialização. Daí porque as cidades médias são evocadas não apenas como nível intermediário entre as cidades grandes e pequenas, mas como “expressão da urbanização em meio à reestruturação capitalista e aos novos paradigmas técnico-econômicos”, a partir de meados da década de 1990.

Nessa efervescência, diversos estudos geográficos sobre as cidades médias têm sido desenvolvidos nos últimos anos, tanto no aspecto teórico-metodológico quanto na perspectiva de explicitar as especificidades que caracterizam estas cidades.

É válido ressaltar que desde meados do século XIX, as cidades médias passam a ter seus papéis definidos, considerados em grande parte, pela “situação geográfica” ou “posição geográfica” que ocupavam e pelos papéis políticos administrativos que desempenhavam. Dessa forma, a importância de uma cidade média recai, sobretudo sobre a área ou região sobre a qual ela é capaz de exercer influência.

No contexto de crescimento e destaque da rede urbana, a importância das cidades médias está vinculada às relações espaciais que estabelecem com os

espaços mais próximos e com os mais distantes, desempenhando assim uma teia de relações. Spósito (2001, p. 628), destaca que “a existência dessas relações está diretamente associada às possibilidades de circulação de pessoas, mercadorias, valores e ideias”.

A situação geográfica é um dos fatores importantes no processo de formação das cidades. Nessa perspectiva, o entendimento do processo de ocupação e consolidação das cidades cearenses, a posição geográfica foi fator preponderante.

Nessa óptica, o desenvolvimento da vila de Sobral, nos sertões do norte do Ceará que teve sua origem na sede de uma fazenda às margens do rio Acaraú e próxima a Serra da Meruoca, situada no cruzamento de caminhos de considerável movimento que vinham da Serra da Ibiapaba, do sertão e do litoral, tornou-se um importante “nó de tráfego” entre as diferentes zonas geoeconômicas do estado. Assim, desde o princípio sua posição estratégica favoreceu as comunicações e os fluxos regionais.

Vale salientar que desde o século XVIII, Sobral se tornou um importante centro regional, com a produção e venda do charque, couro, algodão, óleos vegetais e chapéu de palha de carnaúba etc.

Sobral após o apogeu da pecuária extensiva e produção da cotonicultura, e a consequente regressão, superou através da criação de outras atividades econômicas, destacando-se a instalação de indústrias, expansão do comércio e diversificação dos serviços.

Parece claro então, o papel bastante relativo do conceito de situação geográfica, visto que este “pode ajudar a compreender essas relações, ainda que ele tenha que ser reconstituído à luz das condições técnicas contemporâneas e das ações políticas que se apropriam dessas condições e definem a forma de aplicação delas” (SPÓSITO, 2001, p. 628) o que irá contribuir para o desenvolvimento destes centros regionais.

E acrescenta:

Nessa perspectiva, há que se considerar, sobretudo, os atuais meios técnicos-informacionais que viabilizam a comunicação de longa distância via satélite. Elas redefinem as relações espaciais, visto que a proximidade e a contiguidade territoriais não são as únicas determinantes da vida de relações de uma cidade, relativizando, mas não anulando a distância maior dos grandes centros, como uma das determinantes dos papéis a serem desempenhados por uma cidade média.

Segundo Corrêa (2006), as cidades médias emergem do processo de urbanização resultante de contextos econômicos, políticos e sociais heterogêneos em um mundo desigualmente fragmentado e articulado.

Entretanto, há o desafio de se avançar na abordagem dos processos, dinâmicas e fenômenos de caráter geográfico que particularizam as cidades médias no contexto regional em que estão inseridas, pois ao longo do processo histórico, as formações socioespaciais desempenham papéis importantes na organização do espaço.

Com a mundialização da economia e a crescente importância das telecomunicações, (ao passo que elas relativizam a necessidade dos deslocamentos materiais para realizar uma parte das funções necessárias à vida de uma sociedade, seja em seu sentido econômico, político, cultural e social) aumentam os fluxos de relações estabelecidas com os espaços mais distantes.

Dessa forma, essas cidades médias passam a desempenhar com maior efervescência papéis industriais, comerciais e de serviços pressupondo uma divisão territorial do trabalho nestes núcleos urbanos e que antes era restrito às metrópoles e cidades grandes.

Assim, as cidades médias passam por uma redefinição de seus papéis que também estão associadas às relações espaciais marcadas pelas articulações de “contiguidade” e “conectividade”.

[...] podemos concluir que as relações, com base nas quais se considera a situação geográfica de uma cidade estão, na atualidade, medidas por duas escalas – a das distâncias espaciais e a da conectividade que as redes de transmissão de informações possibilitam – expressando a indubitável indissociação entre espaço e tempo. (SPÓSITO, 2001, p. 630).

À medida que se ampliam e se intensificam as relações das cidades médias com os espaços distantes, estas não podem ser compreendidas apenas na sua região de influência, pois através dos sistemas de comunicação por satélites e modernos sistemas de comunicações, às relações são ampliadas. Elas também desempenham papéis intermediários ou de ligação entre as cidades maiores e menores.

Assim, é através das redes geográficas que as interações espaciais se fortalecem. Segundo Corrêa (1997), no momento atual estas interações não podem ser compreendidas apenas como simples deslocamentos de pessoas, mercadorias, capital e informação, mas como parte integrante do processo de produção e reprodução social. Reforça ainda que:

as interações espaciais refletem as diferenças de lugares face às necessidades historicamente identificadas [...], caracterizam-se predominantemente, por uma assimetria, isto é, por relações que tendem a favorecer um lugar em detrimento do outro, ampliando as diferenças já existentes, isto é, transformando os lugares. (CORRÊA, 1997, p. 280)

Todavia, estas novas formas de relações entre os lugares impõem novas configurações entre os espaços, e as cidades médias passam a ter então seus papéis alterados nesse processo, sobretudo, devido à ocorrência das múltiplas relações entre as diversas escalas sejam regionais, nacionais ou internacionais.

Conforme já analisado, Sobral não se restringe mais a um centro coletor da produção agrícola e regional. Os serviços públicos e as atividades privadas modificaram-se, ampliaram-se e modernizaram-se. (AMORA, COSTA; 2007).

Destarte, este processo está associado também ao poder de uma “elite empreendedora” (CORRÊA, 2007) que decorre de alianças políticas que souberam usar de influências que favoreceu a atração de investimentos econômicos e proporcionou o crescimento da cidade.

A cidade média de Sobral se destaca na hierarquia da rede urbana cearense, sendo a terceira em geração de riquezas, primeira fora da capital na arrecadação de ICMS, se posiciona entre os dez núcleos urbanos com melhores indicadores socioeconômicos do Estado e taxa de urbanização de 86,6%. (ASSIS, 2010).

Nesse âmbito, ao apoiar-se nas reflexões de Amora e Costa, é possível compreender que:

Nas últimas décadas, a cidade média como núcleo intermediário entre a cidade grande e a cidade pequena, chama a atenção de pesquisadores, administradores e governantes em várias partes do mundo. Com as mudanças ocorridas no âmbito da economia, da política e na esfera social, as cidades médias são evocadas como atrativas para investimentos que aproveitam vantagens comparativas em um meio onde muitas das

condições necessárias à produção são encontradas. Alia-se a isso o apelo ao imaginário que a propaga como espaço urbano propício a uma melhor qualidade de vida em contraponto à grande metrópole. (2007, p. 346).

Em concessão, a maneira como os diversos agentes produtores do espaço urbano se apropriam das condições destas cidades médias irá refletir em distintas formas de organização de seu espaço intraurbano, provocando internamente um processo de segregação socioespacial.

Apreender as novas configurações das cidades médias em seu processo de formação e de transformação é, sobretudo, destacar a importância que a sociedade em sua dimensão espacial manifesta nas mais diversas escalas articuladas e engendradas pela dinâmica das classes sociais.

De maneira geral, as cidades médias configuram-se como importantes nós da rede urbana. Todavia, Corrêa (2007) aponta as dificuldades para a construção desse objeto de estudo qualificado como cidade média. Sendo assim, propõe que:

Em resumo, maior o tamanho demográfico e mais complexas as atividades econômicas, particularmente as funções urbanas, mais fragmentada e, por conseguinte, mais articulada será a cidade. É neste *continuum* que vai de minúsculos núcleos de povoamento às cidades globais, que se inserem as cidades médias, um tipo de cidade caracterizado por uma particular combinação de tamanho demográfico, funções urbanas e organização de seu espaço intra-urbano. Combinação de características que, ressalte-se, deve ser contextualizada geograficamente. [...] é necessário que não se considere isoladamente cada um dos três pontos [...]. (p. 24-25).

Nesta perspectiva, torna-se relevante compreender como se processa a organização do espaço urbano da cidade de Sobral. Ao longo dos anos, a cidade tem sido ocupada e produzida de diversas maneiras pelos agentes sociais e pelos donos do capital que resultam em distintas transformações do espaço urbano. As configurações espaciais da cidade são reflexos da produção e reprodução da sociedade.

4 OS LOTEAMENTOS MORADA DO PLANALTO E ROSÁRIO DE FÁTIMA EM SOBRAL, CE.

Neste capítulo, realizamos uma discussão visando compreender a atuação do poder público na produção de moradias na cidade média de Sobral no período atual, bem como as características da atuação dos promotores imobiliários. Para tanto, baseamo-nos em uma análise sobre as políticas públicas de produção de moradias, investigando quais destas quer sejam federais ou estaduais tiveram atuação na cidade em análise, considerando-se também as políticas locais.

Destacamos a atuação dos promotores imobiliários que na última década tem contribuído de maneira expressiva no setor da moradia em Sobral, sendo reflexo das próprias políticas públicas federais dos últimos anos.

Analisamos o processo de formação dos bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima, as particularidades dos mesmos, enfatizando que a classificação destes enquanto bairros estruturaram-se a partir dos loteamentos Morada do Planalto e Rosário de Fátima.

4.1 ESTRATÉGIAS DOS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO EM SOBRAL

Ao observarmos o relevante processo de expansão urbana em Sobral, percebemos que os diversos agentes que produzem o mercado imobiliário se manifestam muitas vezes de forma conjunta, principalmente nas esferas pública e privada. Desta maneira, destacam-se as ações do Estado¹⁰ e dos promotores imobiliários que atuam como os principais responsáveis pela configuração da paisagem urbana. O Estado sobressai-se como provedor de infraestruturas que valorizam o espaço urbano.

Também compete ao Estado as tarefas de regulamentação do solo urbano, fiscalização e financiamento de moradias. Muitas vezes atua como especulador e facilitador da reprodução do capital privilegiando áreas nobres com melhores serviços e equipamentos urbanos.

¹⁰ Utilizamos o termo Estado ao fazermos referência às políticas públicas desenvolvidas pelo poder público, através das instâncias federais, estaduais e municipais.

Já os promotores imobiliários são os principais responsáveis pelo mercado, muitas vezes travando a expansão de determinados locais contribuindo para maior especulação e segregação espacial.

Ao analisar os maiores beneficiados pelos investimentos públicos em infraestrutura urbana Vetter e Massena (1982, p. 58) concluem que:

As áreas que residem famílias com níveis de rendimento mais altos tendem a receber, em termos proporcionais, mais benefícios líquidos das ações do Estado, uma vez que normalmente têm maior poder político (ou seja, maior capacidade de influenciar decisões públicas em seu favor). Esses benefícios estão apropriados em sua maior parte pelos proprietários da terra na forma de rendas fundiárias.

Ocorre desta forma porque muitas vezes o poder público e os promotores imobiliários formam uma elite local que comandam o crescimento da cidade e direcionam as áreas que merecem expandir com maior rapidez.

Os promotores imobiliários são os principais responsáveis pelo mercado imobiliário. Também se preocupam com as condições físicas e topográficas do terreno, as normas e leis urbanas que regem o parcelamento do solo¹¹, a compra, a venda e a construção das edificações. Enfim, para os promotores imobiliários o espaço constitui uma mercadoria que tem valor diferenciado na cidade e que, portanto lhes atribui uma renda diferencial¹² e, a eles importa a busca constante da ampliação desta renda.

Assim, SINGER (1979) destaca que a demanda por solo urbano depende do processo de ocupação do espaço pela expansão do tecido urbano, e o preço de determinada área deste espaço está sujeito a oscilações violentas, o que torna o mercado imobiliário essencialmente especulativo.

Ainda de acordo com Singer (1979), o Estado é responsável pelo provimento dos serviços urbanos e desempenha importante papel na determinação das demandas pelo uso de cada área específica do solo urbano e, portanto, do seu preço.

¹¹ Na cidade de Sobral, identificamos através da pesquisa essa constante preocupação dos promotores imobiliários em seguir as normas que constam no Plano Diretor (2010), porém, alguns consideram que “são muitas normas a serem cumpridas, é muita burocracia” embora destaquem a importância do planejamento da cidade em termos de uso do solo urbano.

¹² Expressão utilizada por Marx, que assume seu significado em um espaço relativo que é estruturado por diferenciais, em localizações diferentes e que é integrado. HARVEY (1980).

A valorização do solo através das ações do Estado permite que os especuladores antecipem a compra de terrenos nas áreas onde o espaço urbano será expandido, forçando para uma elevação do preço antes que o melhoramento previsto se realize. Contudo, a especulação imobiliária procura influir sobre as decisões do poder público quanto às áreas a serem beneficiadas com a expansão de serviços.

O Estado atua no processo de alterações espaciais através da criação de leis que regulam o uso e ocupação do solo urbano, no provimento da infraestrutura, na política de incentivos de benefícios para determinadas áreas da cidade, realocação dos investimentos e na fiscalização urbana.

Concomitante a este processo de produção do espaço urbano, Corrêa (1999, p.11) enfatiza que:

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade.

Dessa forma, o espaço e a sua produção são considerados como produtos em constante transformação. Conforme Ramos (2006), é o processo de valorização que torna o espaço um negócio gerador de lucros e mais valia.

Através da expansão imobiliária, o capital reproduz novos espaços através da abertura de novos loteamentos, geralmente em áreas carentes de infraestrutura e serviços. Sendo assim, a lógica da especulação imobiliária seguida pelos promotores locais é bem conhecida e pode-se dividir em quatro etapas a partir de Oliveira (1978) e Rodrigues (2003) indicado por Assis (2010, p.178):

De início, eles buscam superar os trâmites burocráticos na Prefeitura e aprovar a planta do loteamento que subdivide as glebas em lotes para edificação. Nesse momento, os promotores usam diversas estratégias e “influências” sobre o Poder Público para que a proposta inicial do loteamento não seja reprovada e não sofra grandes modificações;

Após a aprovação, alguns lotes (geralmente os piores) são colocados à venda por um preço mais baixo. Isso permite que o loteamento comece a ser valorizado e atraia a atenção de outros compradores. Os promotores reservam alguns dos melhores lotes da gleba para instalação futura de comércio e serviços;

Efetivadas as primeiras ocupações, os promotores buscam apoio junto à

população residente para atrair investimentos do Poder Público em infraestrutura e equipamentos. Logo, essa ação resultará em um aumento do preço dos terrenos restantes;

Instalada a infraestrutura básica (energia, água, asfalto, etc.), novos lotes são colocados à venda, já com os preços reajustados em virtude dos investimentos públicos que permitem aos promotores conseguir uma renda diferencial. À medida que o loteamento vai sendo ocupado, aumenta a renda fundiária auferida pelos promotores e também pelos novos proprietários dos terrenos.

A especulação com terras é uma estratégia de valorização do capital. Ao mesmo tempo, com o processo de transformação da terra rural em terra urbana, a especulação passa a desempenhar um papel fundamental, sendo este potencializado por fatores como, a fiscalização ineficiente e a legislação permissiva.

Segundo Gonçalves (2002) um empreendimento imobiliário, como um loteamento de terras, repercute no espaço com diversas modificações, altera o preço da terra que se manifesta no espaço reforçando a exclusão socioespacial.

É importante ressaltar que em Sobral estas estratégias podem ser identificadas em várias áreas da cidade. Desta forma, as relações entre o poder público e promotores imobiliários geram benefícios para ambos.

Nesse processo de expansão do capital e da cidade, o espaço deixa de ser apenas o “palco” onde acontecem as relações de produção. O mesmo passa a ser uma importante “condição-meio-produto para a reprodução da sociedade” (CARLOS, 2004) com todos os seus conflitos e contradições.

Assim, na cidade, o espaço é alvo de disputas, conflitos e jogos de interesses entre os diversos grupos e agentes que promovem a vida e a reprodução do capital. A valorização imobiliária das áreas periféricas é uma das principais formas do capital se reproduzir através da transformação do espaço em mercadoria, ou seja, do aumento da propriedade privada da terra para a extração da renda fundiária (OLIVEIRA, 1978).

O solo urbano da cidade capitalista na contemporaneidade é convertido em valor de troca, em mercadoria, comercializado com preços fixados pela lei da oferta e da demanda. Sendo assim, este espaço passa a ser ocupado pela mediação do mercado imobiliário, pois a propriedade privada transforma o espaço em um objeto capaz de gerar lucros.

A compra da terra gera renda capitalizada, através da transformação do seu valor de uso em valor de troca. De acordo com Assis (2010), o capital, aparentemente improdutivo e “imobilizado” com a compra da terra, é um dos principais mecanismos que restringe o uso coletivo do solo urbano e motiva a ação dos promotores, construtoras e instituições de financiamento. Esses três agentes, juntos com o Estado, formam o setor ou mercado imobiliário. Embora seja possível distingui-los, suas ações geralmente acontecem de forma conjunta e entremeada, dificultando a análise isolada, especialmente nas esferas do público e do privado.

No processo de alteração espacial, o Estado possui papel fundamental. Ele atua, entre outros, no provimento da infraestrutura, na política de incentivos para a realocação dos investimentos produtivos, na legislação e na fiscalização. (GONÇALVES, 2002).

Contudo, as relações que ocorrem no espaço urbano possuem particularidades, e os agentes envolvidos no processo, principalmente os donos do capital, promovem a organização do espaço de acordo com seus interesses. Juntamente com o Estado, estes buscam áreas específicas do espaço urbano para obterem maiores lucros da renda fundiária, pois a própria organização do espaço é ao mesmo tempo fragmentada e articulada. Desta forma, a compreensão da organização interna da cidade requer uma análise sistêmica dos fenômenos e processos que existem no espaço urbano.

4.2 SOBRAL NO CONTEXTO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE PRODUÇÃO DE MORADIAS NO PRESENTE

A produção habitacional no Brasil e nas cidades médias tem se configurado nos últimos cinco anos em um processo dinâmico, complexo e revelador de novos espaços nos ambientes urbanos. Articulando em sua complexidade a reprodução do capital com apoio do governo em suas múltiplas esferas, municipal, estadual e federal, as políticas do Estado acabam por proteger os investidores imobiliários e financeiros.

Volochko (2011) apresenta alguns dados acerca do dinamismo imobiliário ligado à construção habitacional no país. É importante reforçar que diante do crescimento de 7,5% do PIB - Produto Interno Bruto verificado no Brasil em 2010,

chama a atenção o crescimento do setor da construção civil, que foi o setor da economia que mais cresceu, com elevação de 11,6% em relação ao ano de 2009.

Pode-se destacar ainda a elevação do consumo das famílias brasileiras, que subiu pelo sétimo ano seguido. Em relação a 2009, o crescimento do consumo foi de 7%, o que nos remete à atuação de um mecanismo de oferta barata e abundante de crédito, sendo grande parte dele voltado à construção e compra de imóveis.

Ainda conforme Volochko (2011) segundo dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança – Abecip, e do Banco Central do Brasil - BACEN apontam que nos últimos sete anos a concessão de crédito imobiliário para a construção e a aquisição de moradias vem aumentando. Em 2009, por exemplo, foram financiados a construção e a compra de 302.680 imóveis, que corresponderam a um valor total de R\$ 34,02 bilhões. Em 2010 os mesmos dados apontam para 421.386 imóveis financiados para a construção e para a compra, correspondendo a um montante de R\$ 56,2 bilhões, um aumento de cerca de 65% em relação aos valores financiados e de quase 40% em relação ao número de imóveis financiados para construção e compra. Nesse sentido, pode-se observar um nível ascendente das atividades imobiliárias e financeiras no país, que inclusive têm contribuído significativamente para a elevação das taxas de crescimento brasileiro.

Criado em março de 2009 com o objetivo de fortalecer a construção civil no Brasil, o programa “Minha Casa, Minha Vida”, do Governo Federal, ainda não conseguiu chegar a todos os municípios cearenses. No interior do Ceará, entre 2009 e 2010, a quantidade de contratos assinados chegou a 5.976 unidades habitacionais, num total de 246.176.020.

Impulsionado por programas de financiamento imobiliário, principalmente pela Caixa Econômica Federal – CAIXA, novas morfologias urbanas têm marcado a paisagem das cidades médias cearenses, como Sobral com uma nascente profusão de condomínios residenciais fechados destinados às classes média e alta.

É crescente a raridade de espaços edificáveis nas áreas centrais e valorizadas das cidades médias cearenses. Porém, quando existem alguns espaços vazios estes apresentam valores exorbitantes, contribuindo para que a especulação imobiliária se torne cada vez mais intensa.

Nesse enfoque, a sobrevalorização do espaço, a ocupação e domínio pela propriedade do solo, do ponto de vista do capital induz à (re)produção e (re)valorização constante do espaço nas cidades médias. Outra premissa desse processo é a limitação do acesso à propriedade privada do solo apenas aos segmentos mais abastados da sociedade. Desta forma, as classes sociais de menor poder aquisitivo ficam à margem do acesso ao solo.

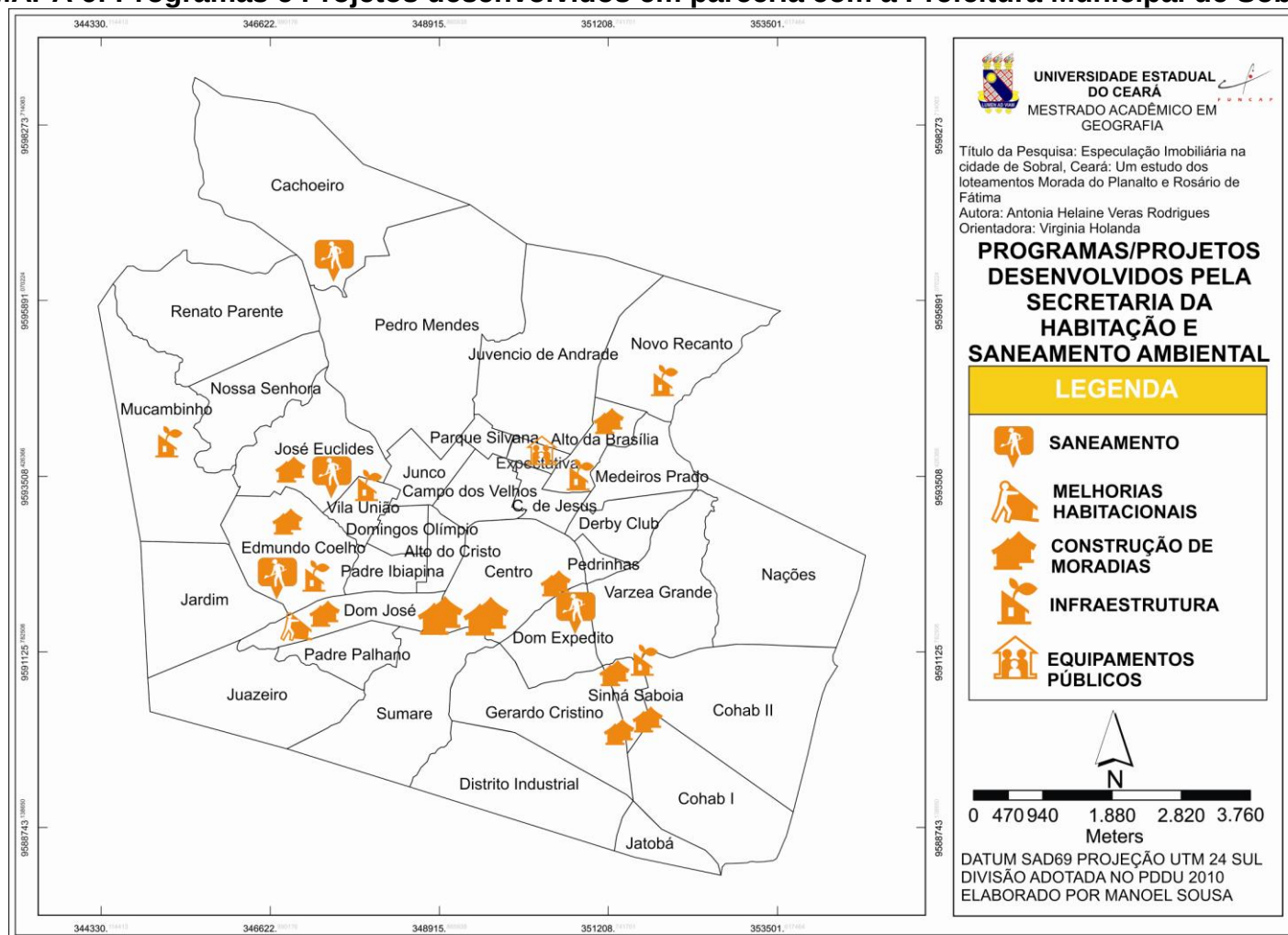
A produção de moradias proveniente da dimensão política, na contemporaneidade é o Programa Habitacional Popular “Minha Casa Minha Vida”. Trata-se de um projeto que visa reduzir o déficit habitacional brasileiro através do acesso à moradia aos diversos segmentos da sociedade.

O programa criado durante o governo Lula, trata-se de um pacote anti-crise do governo federal, que contou, em sua elaboração, com a participação das principais incorporadoras do país. Entre os objetivos do Programa, está a construção de 1 milhão de imóveis¹³ para famílias de 0 a 10 salários mínimos, através de uma série de subsídios à incorporadoras e principalmente aos compradores: isenção total ou parcial do seguro de vida nos contratos de financiamento, conforme a renda das famílias; redução das taxas de juros, conforme a renda familiar; criação de um fundo que garante o refinanciamento integral ou parcial das parcelas não pagas (funcionando como um seguro desemprego); subsídio integral ou parcial dos custos para o registro do imóvel; facilitação da aprovação dos projetos imobiliários, com menores exigências em relação às questões ambientais e maior facilidade para a regularização fundiária da propriedade do solo em áreas de ocupação irregular.

As políticas públicas de moradias destinadas à cidade de Sobral, da década de 1960 até 2010 estão sintetizadas no mapa 6, em que é representado as áreas de desenvolvimento de projetos coordenados pela Secretaria da Habitação e Saneamento Ambiental – SEHABS, da Prefeitura Municipal de Sobral - PMS. Os bairros que receberam maior diversidade de investimentos foram Alto da Brasília, Sinhá Sabóia e José Euclides.

¹³ Esse montante refere-se à primeira etapa do programa. Em 2012 já foi lançada a segunda etapa que visa beneficiar mais um milhão de famílias em todo o país.

MAPA 6: Programas e Projetos desenvolvidos em parceria com a Prefeitura Municipal de Sobral



Fonte: Secretaria de Habitação e Saneamento Ambiental, SEHABS, PMS.

No período de 1997 a 1999 no bairro Alto da Brasília, através do Projeto de Desenvolvimento Urbano e Gestão de Recursos Hídricos – PROURB houve o reassentamento de famílias do Pantanal Alto da Brasília, para áreas com infraestrutura urbana, tais como pavimentação de ruas, drenagem e obras de terraplanagem, creche comunitária, praça e quadra poliesportiva, beneficiando trezentas famílias. No bairro Vila União, também houve desenvolvimento de projetos de infraestrutura urbana, através do PROURB.

Foi desenvolvido no bairro Alto da Brasília também a construção de moradias com finalidade de atender às famílias que tiveram seus imóveis desapropriados pelo poder público municipal para a construção de escolas municipais e da Fábrica Grendene 06. A obra foi executada no período de 1997 a 2000 e teve como interlocutores a PMS, SPLAM e famílias beneficiadas.

Também foi desenvolvido nos bairros Alto da Brasília e Sinhá Sabóia, o projeto Casas de Concreto Celular com recursos da PMS durante o período de 2000 a 2001, visando reduzir o déficit habitacional na cidade, possibilitando as famílias com renda entre 01 a 03 salários mínimos a conquista da casa própria, através da aquisição do terreno com infraestrutura básica garantida.

Nos bairros Padre Palhano, Sumaré e Dom Expedito os principais projetos desenvolvidos nestes locais, estão voltados à implantação de saneamento básico (abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta/destinação de resíduos sólidos) visando à melhoria das condições ambientais e de saúde das populações beneficiadas, por meio do programa Melhorias Sanitárias Domiciliares, que teve a participação do Governo Federal (CEF), PMS e famílias beneficiadas, no período de 1999 a 2003.

Outro projeto desenvolvido de grande relevância para a cidade aconteceu nos bairros Sumaré e Sinhá Sabóia, através do desenvolvimento do Programa de Habitação de Interesse Social, que ofereceu acesso à moradia adequada aos segmentos populacionais de renda familiar de até 03 salários mínimos. Este projeto teve como objetivo a Produção de Unidades Habitacionais no bairro Sumaré (Reconstrução de Casas de Taipa em Alvenaria). Os participantes do programa compreenderam o Governo Federal, PMS e famílias beneficiadas, sendo executadas no período de 2004 a 2010.

Os projetos desenvolvidos com apoio da Secretaria de Habitação e Saneamento Ambiental têm proporcionado uma melhor qualidade de vida para a população local.

4.3 CARACTERÍSTICAS DA EXPANSÃO IMOBILIÁRIA EM SOBRAL: NOVAS FORMAS DE MORAR.

Alguns bairros de Sobral apresentam uma paisagem diferenciada do restante da cidade. Porém, a lógica da produção e reprodução do capital permanece a mesma desde o início da ocupação, sendo os bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima, representantes da lógica capitalista do consumo do espaço da cidade de Sobral por se encontrar em uma área de expansão da cidade, ocupando ainda interstícios de áreas rurais, mais já valorizadas em função das edificações existentes.

No bairro Junco, o poder público, nas duas últimas décadas, tem contribuído para a redefinição da paisagem urbana, ao passo que fixa equipamentos que promovem o aumento de fluxos de pessoas e serviços ofertados, em que se destacam o Instituto Médico Legal, escolas, melhorias na Avenida John Sanford, Hospital Regional, dentre outros serviços que contribuem diretamente para a valorização dos bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima.

Nos bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima, é importante destacar que o mercado imobiliário é parte da lógica da produção do espaço como materialidade, isto é a construção material do espaço, iniciou-se em 2001 com a venda de lotes por apenas uma construtora (Mãe Rainha). E onze anos após, nota-se a presença de cerca de doze corretores imobiliários e construtores atuando diretamente neste espaço, seja através da venda de lotes e/ou construções, com destaque para, Andrade Menescal, Gatão Construtora, Edina Araújo Corretora e Imobiliária, TGC Imobiliária, entre outros.

Analisar como a sociedade está organizada, consiste em buscar uma explicação dos fenômenos urbanos a partir da ciência geográfica para uma melhor compreensão da dimensão espacial da realidade social.

Podemos perceber o papel do espaço na (re)produção da vida humana, pois a compreensão do espaço deve emergir do cotidiano, à medida que a vida cotidiana parte da elaboração da análise urbana:

A sociedade produz o espaço geográfico. Entretanto, dependendo do momento histórico o fazem de modo específico, diferenciado de acordo com o estágio de desenvolvimento das forças produtivas. O espaço passa a ser produzido em função do processo produtivo geral da sociedade. No capitalismo, as necessidades de reprodução do sistema fundado no capital vão estabelecer os rumos, objetivos e finalidades do processo geral da sociedade. No capitalismo, as necessidades de reprodução do sistema fundado no capital vão estabelecer os rumos, objetivos e finalidades do processo geral de reprodução, no qual o espaço aparecerá como condição e meio, desvanecendo-se o fato de que também é produto. (CARLOS, 2008, p.22)

Nos bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima, ambos localizados na Zona Residencial 3 do Plano Diretor Participativo que constituem de acordo com a Lei do Parcelamento Uso e Ocupação do Solo em uma zona de média densidade, com 250hab/ha, em que são permitidos os seguintes usos: residencial unifamiliar, comercial, serviços de pequeno porte com caráter local e institucional com Creches, Escolas de Ensino Fundamental e assemelhados.

Nestes espaços, destacam-se o perfil das construções residenciais, sobretudo grande quantidade de duplex com um refinado acabamento de luxo. Praticamente inexistem no local, comércio e serviços, merecendo destaque o Clube dos Calçadistas que foi construído em 2001 sendo de propriedade da Empresa Grendene Calçados onde são realizados eventos da empresa, confraternizações, além de área de lazer que funciona durante os finais de semana e uma pousada.

Foto 6 – Duplex no bairro Renato Parente



Fonte: RODRIGUES, 2011.

As propagandas de vendas de lotes e residências nos bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima, reforçam que morar nestes locais representa sinônimo de qualidade de vida e que segurança e conforto são essenciais na sociedade atual.

Foto 7 - Outdoor na entrada do bairro Renato Parente.



Fonte: RODRIGUES, 2011.

É perceptível a valorização da natureza nos anúncios imobiliários em Sobral, tais como: “Naturalmente você vai viver aqui!” “Conforto e qualidade reunidos com o objetivo de fazer sua família feliz” (Anúncios da TGC Imobiliária, 2010). Nesse sentido, os promotores imobiliários se utilizam da mídia com anúncios de vendas que estimulam o cliente a comprar um imóvel nestas áreas, por serem considerados na atualidade um dos locais tranquilos na cidade de Sobral.

Nestes bairros, constantemente, os corretores imobiliários colocam *stands* de vendas, como formas de atrair os clientes. Ressaltam que é uma forma do produto, no caso, os imóveis, se tornarem mais atrativos, pois o corretor já se encontra no local, facilitando desta forma a visita ao lote ou residência. Quando o cliente não fica satisfeito com o imóvel do local, eles já se apropriam do momento da conversa e oferecem imóveis localizados em outros bairros da cidade¹⁴.

Foto 8 – Stand de vendas de imóveis na entrada dos bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima.



Fonte: RODRIGUES, 2011.

Vale salientar que estas imobiliárias e/ou construtoras que atuam na comercialização e construção de imóveis nos bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima também possuem relevante atuação nos demais

¹⁴ Informações obtidas em pesquisa de campo.

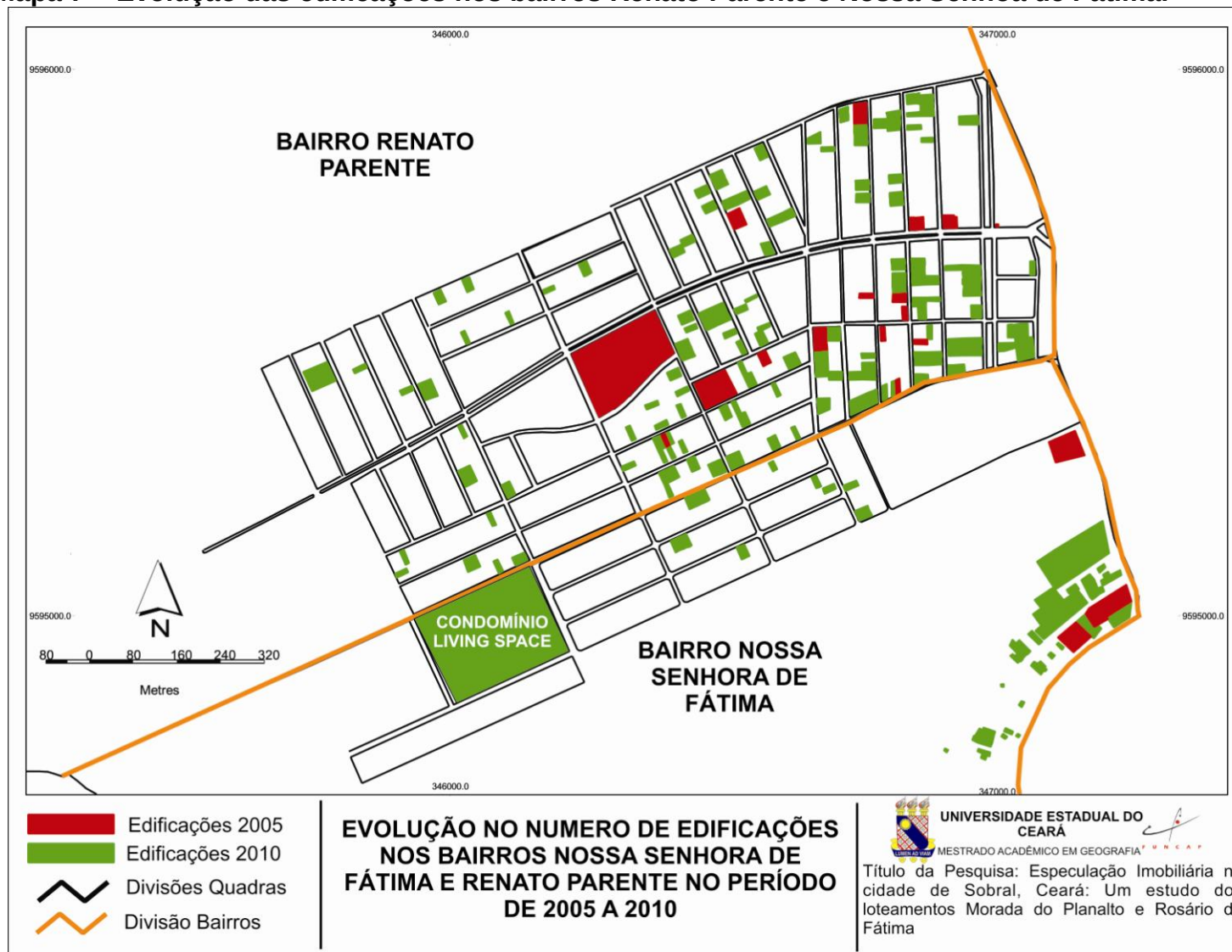
bairros da cidade, principalmente nos bairros que abrigam maior percentual das classes médias e altas da sociedade.

4.4 A GÊNESE DOS BAIRROS RENATO PARENTE E NOSSA SENHORA DE FÁTIMA: OS LOTEAMENTOS MORADA DO PLANALTO E ROSÁRIO DE FÁTIMA

Os bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima foram criados oficialmente em 15 de dezembro de 2005, através das Leis Nº 649 e 647, respectivamente.

O mapa 7 apresenta a evolução no número de edificações construídas nos dois bairros. No bairro Renato Parente há maior número de imóveis edificados, enquanto no bairro Nossa Senhora de Fátima predomina muitos terrenos a espera de valorização.

Mapa 7 - Evolução das edificações nos bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima.



Fonte: IBGE e Pesquisa de Campo, 2011.

A delimitação do bairro Renato Parente abrange ao leste, com a Rua Maria da Conceição Azevedo, oeste com o fim da zona urbana (Zé Leiteiro), ao norte com a CE 040, que dá acesso a Sobral – Meruoca.

Os limites do bairro Nossa Senhora de Fátima refere-se ao leste com o Kart Clube, ao oeste com a rua Maria da Conceição Azevedo, ao norte com o Riacho do Mucambinho, e ao sul com a CE 040.

Estes bairros surgiram a partir da necessidade de expansão de novas áreas urbanas. Com o processo de crescimento da cidade, existe uma necessidade de inserir novas áreas, anteriormente rurais, para destinações urbanas. Ou seja, trata-se da transformação do uso do solo, de rural para urbano. Esse processo consiste, sobretudo na valorização do solo e criação de mais valor, pois o solo passa a ter um valor de troca bastante expressivo.

De acordo com Gonçalves (2002, p.1):

Na transformação da terra rural em urbana, a especulação desempenha um papel fundamental, papel este potencializado por um conjunto de outros fatores, como: a fiscalização ineficiente e a legislação permissiva. A especulação é responsável pelo encarecimento da moradia urbana, pelos vazios urbanos, pela sub utilização da infraestrutura urbana e pelo encarecimento dos transportes.

Neste processo de transformação da terra rural em urbana, vários fatores estão envolvidos, sobretudo os interesses dos proprietários fundiários, promotores imobiliários e do Estado. Estes bairros, desde suas origens, têm a peculiaridade de terem sido criados a partir de loteamentos. O bairro Renato Parente originou-se do loteamento Morada do Planalto e o bairro Nossa Senhora de Fátima é oriundo do loteamento Nossa Senhora de Fátima.

Todavia, ainda existem muitos lotes no local com fins de especulação, na busca de maior valorização por parte dos proprietários. No início do lançamento dos loteamentos, em 2001, os preços dos lotes, que são de 8x25m, custavam em média R\$ 2,900,00. Atualmente o preço destes lotes variam entre R\$ 30,000,00 e R\$ 37,000,00 dependendo da localização em que estão inseridos. As primeiras quadras são geralmente mais valorizadas.

Através de informações coletadas na Construtora Mãe Rainha, responsável pelo Loteamento Morada do Planalto, podemos perceber nitidamente o

rápido processo de valorização dos imóveis. Estes quase que duplicaram o valor durante o período de 2009 e 2010. O quadro de preços dos imóveis indica esse crescimento nos valores dos imóveis.

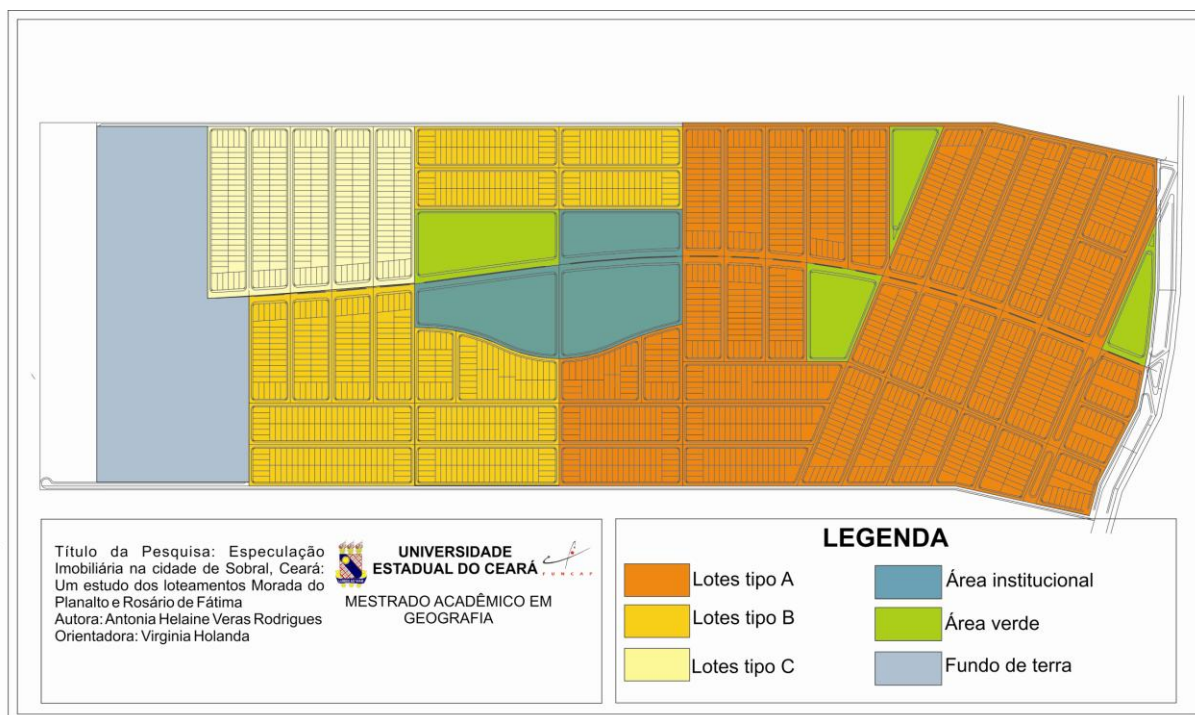
Quadro 1 - Preços dos lotes no Loteamento Morada do Planalto, 2009 e 2010.

Ano	Valor Lote A	Valor Lote B	Valor lote C	Valor m ² (lote A)	Valor m ² (lote B)	Valor m ² (lote C)
2009	R\$17.600,00	R\$16.000,00	R\$14.550,00	R\$88.00,00	R\$80.00,00	R\$72.75,00
2010	R\$33.820,00	R\$30.745,00	R\$27.050,00	R\$169.10,00	R\$153.73,00	R\$139.75,00

Fonte: pesquisa de campo, 2011.

Através da figura 4 podemos visualizar a espacialização da distribuição dos lotes por quadras no loteamento Morada do Planalto. Os lotes do tipo A, são considerados os melhores por localizarem-se na entrada do loteamento e apresentarem terrenos planos. Os lotes do tipo B encontram-se mais ao final do loteamento e próximo as áreas institucionais. Já os lotes do tipo C, são próximos ao fundo de terras do loteamento.

Figura 4 – Distribuição dos lotes no loteamento Morada do Planalto, Sobral.



Fonte: Pesquisa de Campo, 2011.

Nesses dois loteamentos, vem ocorrendo um intenso processo de construção de imóveis. Vale reforçar que as construções passaram a se tornar mais visíveis no espaço com o programa Minha Casa Minha Vida, pois foi a partir deste programa que realmente passou a ocorrer maior efervescência nas construções.

Foto 9 - Residências no Loteamento Moradas do Planalto



Fonte: RODRIGUES, 2011.

O Programa Minha Casa Minha Vida vem tendo um impacto imenso no mercado imobiliário em Sobral e em toda a região. Foi através deste programa que realmente começou o aquecimento¹⁵, na parte de vendas, de construções, enfim esse programa está sendo muito positivo para o ramo imobiliário.¹⁶

¹⁵ Expressão que indica aumento no número de vendas de imóveis.

¹⁶ Depoimento de corretor imobiliário e construtor, em 29.07.2011.

Foto 10 - Vazios urbanos no bairro Renato Parente



Fonte: RODRIGUES, 2011.

Embora os bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima, sejam um dos mais recentes bairros criados na cidade de Sobral apresentam sérios problemas estruturais tais como: Lixo nos canteiros centrais da avenida principal e restos de materiais de construção em muitas áreas, arbustos por todos os lados que causam a proliferação de mosquitos, ruas esburacadas com esgotos a céu aberto e muita insegurança.

Nos loteamentos Morada do Planalto e Rosário de Fátima não há esgotamento sanitário, vimos lá uma situação complicadíssima por falta do esgotamento sanitário, o que vemos hoje são as fossas transbordando e uma poluição bastante acentuada, bastante visível para os cursos d'água vizinhos¹⁷.

¹⁷ Entrevista realizada com a Secretária da SPLAM em 21.06.2011.

Foto 11 - Rua no bairro Renato Parente (Loteamento Morada do Planalto)



Fonte: RODRIGUES, 2011.

O loteamento Morada do Planalto foi aprovado em dezembro de 2001, na época a legislação era permissiva, não sendo necessário o empreendedor arcar com a infraestrutura básica. Desta forma, a parte de saneamento básico não foi realizada e é um problema que o poder público terá que resolver em breve.

Segundo, a Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo de Sobral vigente, para que um loteamento seja aprovado toda a infraestrutura é por conta do empreendedor¹⁸. O Capítulo II estabelece os Requisitos Urbanísticos para Loteamento. Dentre estes podemos destacar que:

Art. 85. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos: I. os lotes terão área mínima de 125,00m² e frente mínima de 5,00 metros; II. a dimensão mínima da quadra será de 40,00 metros, enquanto que a máxima será de 250,00 metros; III. ao longo das águas correntes e dormentes, a partir do perímetro molhado no nível pluviométrico mais elevado, e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa “*non aedificandi*” de 15,00 metros de cada lado;

Art. 86. A percentagem de áreas livres de uso público não poderá ser inferior a 40% da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial e cujos lotes forem maiores do que 15.000,00m², caso em que a percentagem poderá ser revista, após parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 1º - Considera-se área livre de uso público as áreas verdes e institucionais, bem como as destinadas ao sistema viário do loteamento.

¹⁸ Empresário responsável pelo projeto do loteamento.

§ 2º - A faixa “non aedificandi” referida no Inciso IV do artigo anterior não será computada para o cálculo de áreas livres de uso público.

§ 3º - A percentagem de áreas públicas destinadas ao sistema viário será de 20%, para as áreas verdes será de 15% e para as áreas institucionais será de 5%.

§ 4º - Além da percentagem definida no “caput” deste artigo, os proprietários de loteamentos deverão doar ao Município o percentual de 5% (cinco por cento) da gleba loteada, o qual constituirá um Fundo de Terras Públicas a ser destinado, preferencialmente, a assentamentos populares.

§ 5º - Nas áreas verdes não serão computadas as áreas dos canteiros centrais das vias, rótulas viárias ou similares.

§ 6º - O loteador poderá, a critério do Poder Público Municipal, permutar a área correspondente ao percentual destinado à constituição do Fundo de Terras Públicas, por uma área de valor correspondente em outro local, respeitadas as restrições legais de caráter urbanístico e ambiental.

§ 7º - Após a aprovação do projeto de loteamento, as áreas institucionais, destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, não poderão ter sua função alterada, salvo nas hipóteses previstas na legislação federal pertinente.

§ 8º - As áreas institucionais não poderão ter declividade superior à média das declividades das quadras defrontantes.

§ 9º - Os projetos dos equipamentos urbanos e serviços públicos a serem implantados pelo loteador deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes e concessionárias do serviço.

Art. 87. O Poder Público competente poderá, complementarmente, exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa “non aedificandi” destinada a equipamentos urbanos, assim considerados os serviços de água, esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 88. Em função dos usos predominantes estabelecidos pelo zoneamento e das características especiais de sua área de implantação, os loteamentos têm tratamento diferenciado de acordo com as peculiaridades de cada zona de uso e ocupação urbana¹⁹.

Mesmo diante da legislação urbanística municipal, podemos perceber que o poder público municipal, visa direcionar o crescimento da cidade de maneira legal. Em entrevista, a secretária da SPLAM, destacou que o Plano Diretor de Sobral é do ano de 2000, e foi revisado em 2010. Algumas situações que constavam no plano diretor não foram aplicadas durante estes dez anos, porque a cidade vinha crescendo lentamente. Porém, atualmente, após a revisão, a lei está sendo aplicada em sua totalidade, porque o pessoal da secretaria de Planejamento Urbano chegaram à conclusão de que quando a prefeitura não cobra nenhum dos pré-requisitos da infraestrutura, ela (o poder público) tem que fazer posteriormente. É o

¹⁹ Livro da Lei do Parcelamento Uso e Ocupação do Solo de Sobral, SPLAM, 2010.

que está ocorrendo atualmente nos bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima²⁰.

Em relação aos meandros da legislação urbanística, Rolnik (2007) afirma que:

Mais além do que definir formas de apropriação do espaço permitidas ou proibidas, mais do que efetivamente regular a produção da cidade, a legislação urbana age como delimitador de fronteiras de poder. A lei organiza, classifica e coleciona os territórios urbanos, conferindo significados e gerando noções de civilidade e cidadania diretamente correspondente ao modo de vida e a micropolítica familiar dos grupos que estiveram mais envolvidos em sua formulação. Funciona portanto, como referente cultural fortíssimo na cidade, mesmo quando não é capaz de determinar sua forma final.

Nesse contexto, a configuração da paisagem urbana revela as formas de organização do espaço. Nos bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima há condomínios residenciais fechados para uma clientela de alto poder aquisitivo. Há o predomínio de mansões que ocupam áreas de 500m² e 750m², com piscinas, churrasqueiras, etc.

De acordo com Barbosa (2009) os condomínios horizontais constituem produtos imobiliários que impõem alterações significativas no mercado imobiliário local uma vez que sinalizam a modernização e a introdução de uma nova forma de morar na cidade e os mesmos se configuram em estratégias de obtenção de lucros e rendas fundiárias.

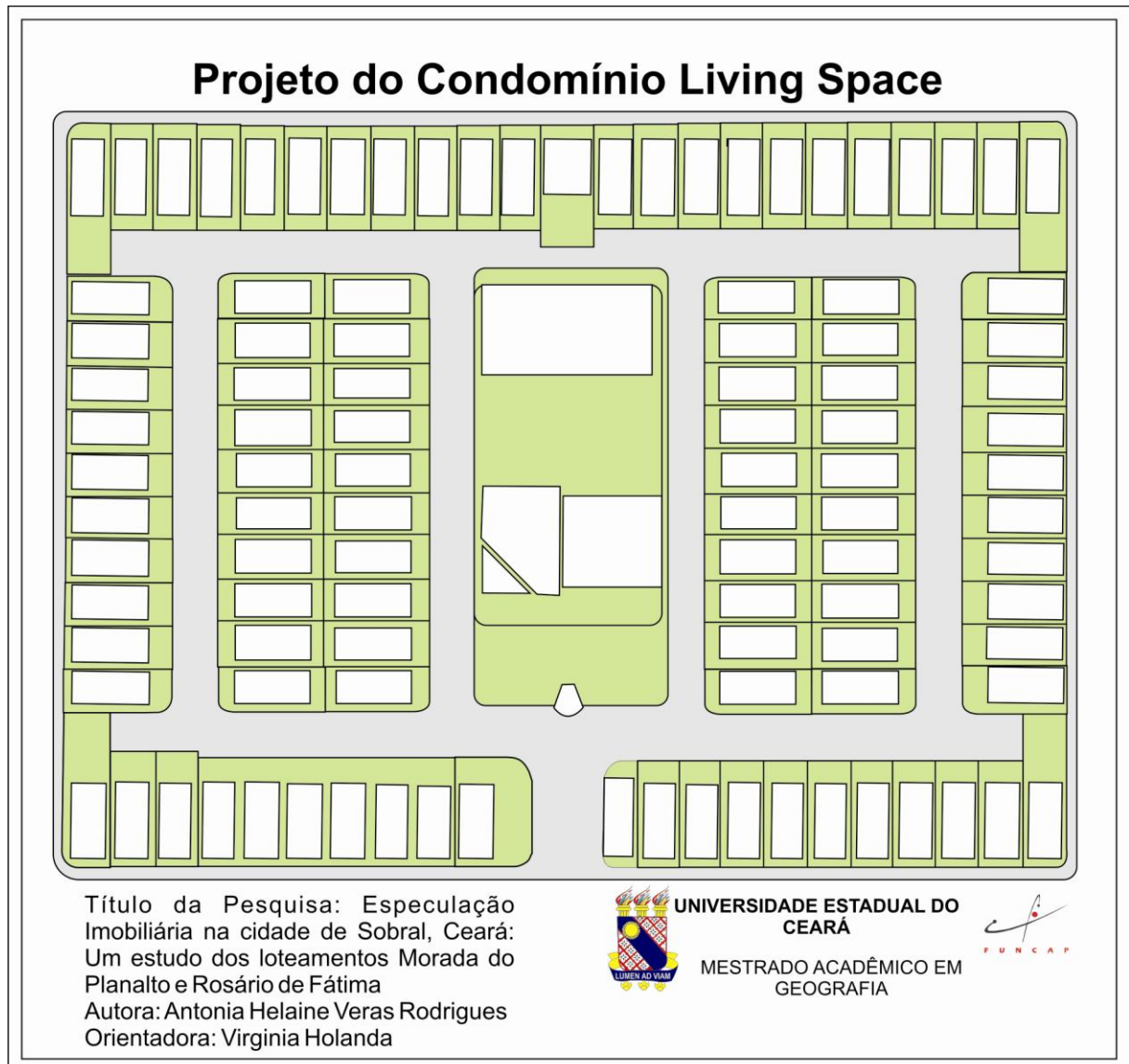
Estes bairros abrigam dois condomínios residenciais fechados. Constatou-se que em um condomínio fechado os lotes foram vendidos com as residências já construídas, como foi o caso do Condomínio Residencial *Millano*. Já no outro condomínio fechado os lotes foram comercializados “nus”, ou seja, a construção do imóvel é por conta de quem adquiriu o lote, fato que ocorreu no *Living Spaces*.

Nesse último, há maior quantidade de residências de alto padrão, a grande maioria ocupa de três a quatro lotes. São locais que possuem segurança vinte e quatro horas, só é permitida a entrada de pessoas com autorização de algum morador que reside no condomínio. O croqui (Figura 5)

²⁰ Trechos da entrevista realizada com a secretária da SPLAM em 21.06.2011.

representa a planta do Condomínio Fechado *Living Spaces*, sendo este composto por 104 lotes de 250m² cada.

Figura 5 – Lotes do condomínio *Living Spaces*, loteamento Nossa Senhora de Fátima.



Fonte: Pesquisa de Campo, 2011.

Os condomínios fechados correspondem a espaços que se caracterizam pela exclusividade social e sistemas de segurança. Segundo Maia (2006) esta aspiração pela exclusividade social sempre esteve no horizonte da elite.

Em outra perspectiva de análise destes condomínios residenciais fechados, podemos perceber que se enaltece nas propagandas e nos discursos dos promotores imobiliários que os condomínios fechados compreendem valores tais como segurança, bem estar, pois a compra de um imóvel em um condomínio

fechado envolve além destes fatores outros tais como o lazer, o encontro com a natureza, o reencontro com a rua, entre outras qualidades que agregam valores aos imóveis.

O mercado imobiliário da cidade de Sobral ao mesmo tempo em que demonstra expansão na venda de lotes, apresenta também forte dinamismo demográfico. Nesse sentido, vale ressaltar que a maior oferta de serviços vinculados aos órgãos federais e estaduais que se fixaram na cidade nos últimos dez anos tem proporcionado maior procura na compra de lotes/imóveis e fortalecido o comércio, oferta de serviços tais como restaurantes, churrascarias, academias de ginásticas, salões de beleza, entre outros.

Há que se considerar questões teóricas essenciais para a compreensão do funcionamento do mercado imobiliário. Assim, certos limites e entraves se impõem na efetiva integração do capital imobiliário, à economia capitalista, em função de a casa constituir uma mercadoria *sui generis*. Isso se explica pelo longo período de rotação do capital aplicado na construção, limitações ao progresso tecnológico na indústria da construção, o grande intervalo entre o tempo de produção e o tempo de consumo, além das implicações relacionadas com o caráter monopolístico da propriedade privada da terra, instituição basilar do capitalismo. (SOARES, 2006) *in* BARBOSA (2009).

As tendências de reestruturação do espaço urbano ocorrem seja nas áreas centrais, seja nas áreas periféricas. No tocante aos condomínios fechados horizontais, a instalação destes em novas áreas periféricas com novo conteúdo econômico e social também impõem mudanças significativas na morfologia da cidade.

Os loteamentos Morada do Planalto e Rosário de Fátima tiveram uma expansão bastante significativa com o Programa Minha Casa Minha Vida, pois no início do programa as casas eram em torno de R\$ 70.000,00 a R\$ 80.000,00 desta forma as mesmas se adequavam ao programa. Porém, atualmente com a grande valorização do preço dos terrenos nestes locais influenciam diretamente no valor dos imóveis, dificultando a adequação ao programa.

O corretor imobiliário e construtor²¹ relatou que foi por meio do Programa Minha Casa Minha Vida que efetivamente os loteamentos Morada do Planalto e Rosário de Fátima obtiveram aumento de demanda, aquecendo o mercado imobiliário da cidade.

A foto 12 mostra o padrão das residências financiadas através do programa. São geralmente residências com média de tamanho de 5x25m e 5,5x25m. Esse modelo de residências foi construído através do desdobramento que consiste, por exemplo, em construir três residências em dois lotes.

Foto 12 - Residências no Bairro Renato Parente



Fonte: RODRIGUES, 2011.

Atualmente a prefeitura de Sobral não permite mais construções deste tipo na cidade, ou seja, só é possível construir uma única casa dentro de um lote. (PDP, 2010). Com isso, os construtores e corretores já sentem dificuldades em vender imóveis através do programa, pois atualmente um lote nestes loteamentos custa em torno de R\$ 40.000,00. Desta forma, a casa pronta fica em torno de R\$ 150.000,00 a R\$ 160.000, 00, casas com dois quartos.

O desenvolvimento da mancha urbana da cidade de Sobral dá-se principalmente no sentido noroeste em direção à Serra da Meruoca e saída para o município de Massapê. Nestes locais é onde a classe média e alta tem se fixado.

²¹ Informações obtidas em entrevista realizada em 29.07.2011.

Não se pode absolutamente afirmar que a paisagem dos loteamentos seja monótona e homogênea, ao contrário, é uma paisagem contrastante. Esta que inicialmente se deve ao próprio processo de ocupação da área que intercala espaços ocupados por residências com lotes vazios.

Foto 13 – Loteamento Rosário de Fátima



Fonte: RODRIGUES, 2011.

Observando a paisagem destes loteamentos, nota-se que ela apresenta um perfil diferente das construções, diferença de seu estilo, de material utilizado, total da área construída em cada lote e do tamanho dos terrenos, da infraestrutura, do plano empregado no processo do loteamento (distribuição dos lotes, traçado das ruas) das pessoas que ali moram, do movimento dos carros, que dão o grau de disparidade e singularidades do lugar.

Todavia, o fato curioso são os anúncios imobiliários que são distribuídos com frequência na cidade, reforçando que são estas áreas para onde se direciona aqueles que têm mais poder de compra. A presença de promotores imobiliários no local, que atuam na compra e venda dos imóveis, revela o dinamismo do setor imobiliário nesta área da cidade.

No cerne deste processo, figuram espaços periféricos que passaram por um intenso processo de valorização espacial. Na cidade de Sobral podemos destacar a valorização de terras, áreas verdes em direção à Serra da Meruoca, com clima mais ameno.

Porém, a ampliação da base de consumo de novos produtos imobiliários implica em alterações no espaço urbano, pois a paisagem ganha novas configurações espaciais, além das políticas públicas atuarem com medidas de ajuda e proteção aos investidores financeiros e imobiliários, seja através da requalificação de áreas urbanas seja através de desenvolvimento de projetos de melhorias no espaço urbano, direcionamento de equipamentos públicos para determinadas áreas em expansão.

Os processos de urbanização e de produção do espaço urbano e as diversas formas de reordenação do espaço implicam em novas configurações espaciais na cidade, revelado por meio das residências com novas estruturas arquitetônicas.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

É notório na cidade média de Sobral que a valorização do solo urbano é um dos principais elementos que promovem a segregação socioespacial da cidade. A partir deste entendimento, é importante salientar que para a reprodução do capital, segregar é preciso. Ao se criar novas diferenças (que podem ser traduzidas como desigualdades) entre os espaços da cidade e ampliá-las cada vez mais, criam-se valores que são revestidos em lucros e sobrelucros aos capitalistas e mais pobreza à maior parcela da população.

Dessa maneira, em Sobral as modificações que a sociedade engendra no espaço geográfico acarretam em transformações na própria sociedade, pois o espaço é o reflexo da organização e produção da sociedade. Assim, a dinâmica da utilização do solo conduz à redistribuição do uso de áreas já ocupadas, levando a um deslocamento de atividades e ou habitantes, e de outro, à incorporação de novas áreas que importam e novas formas de valorização do espaço urbano.

A população mais pobre procura as áreas mais distantes, em direção contrária às áreas mais nobres, e dirige em busca de terrenos mais baratos. Todavia, a cidade é um local dinâmico de atividades exercidas por pessoas, de acordo com suas necessidades sociais, promovendo diretamente o processo de produção e reprodução do espaço.

Este uso não ocorre sem conflitos, na medida em que são contraditórios os interesses do capital e da sociedade como um todo, enquanto os promotores tem por objetivo a reprodução do espaço e do capital, através do processo de valorização, a sociedade, principalmente, a classe social de menor poder aquisitivo, anseia por condições melhores de reprodução da vida em sua dimensão plena.

Assim, são os diversos modos de apropriação do espaço que vão pressupor as diferenciações de uso do solo e a competição que será criada pelos usos, e no interior do mesmo uso. Como os interesses e as necessidades dos indivíduos são contraditórios, a ocupação do espaço não se fará sem contradições, que vão se revelar na configuração do espaço urbano.

As formas de ocupação do espaço são mediadas pelo mercado, o que permite que as habitações mais “pobres” localizem-se, obviamente, nos terrenos mais baratos junto às áreas com insuficiência ou carência de infraestruturas, próximo as áreas industriais e alagadiças. A paisagem é diferente das áreas “ricas”, estas são arborizadas.

Conforme o tecido urbano vai se espraiando, este vai configurando novas morfologias urbanas em seu espaço, crescimento da segregação socioespacial, especulação imobiliária e vazios urbanos nas mais diversas áreas da cidade.

Existe ainda uma redefinição nos usos do solo urbano, ao passo que o poder público passa a considerar a cidade dividida em zonas, acarretando em uma complexidade do uso do solo.

Em síntese, os agentes produtores do espaço são fatores que contribuem para a dinâmica espacial da cidade média de Sobral, que nas duas últimas décadas tem apresentado acelerado processo de expansão urbana, surgimento de novos espaços de moradia e novas formas de morar.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGUIAR JÚNIOR, Paulo Rocha. **A cidade e o rio: produção do espaço urbano em Sobral - Ceará.** (Dissertação de Mestrado). Universidade Federal do Ceará. Fortaleza, 2005.

ALMEIDA, Diego Gadelha de. **Indústria e reestruturação socioespacial: a inserção de Sobral (CE) na divisão espacial da produção calçadista.** (Dissertação de Mestrado). Universidade Estadual do Ceará. Fortaleza, 2008.

ALBUQUERQUE, Mariana Zerbone Alves de. **A lógica da produção do espaço de Águas Claras na reprodução do capital no Distrito Federal.** Tese de Doutorado. Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2009.

AMORA, Zenilde Baima, COSTA, Maria Clélia Lustosa. Olhando o mar do sertão: a lógica das cidades médias no Ceará. In: SPOSITO, M. Encanação Beltrão. **Cidades médias: espaços em transição** (org.) São Paulo: Expressão Popular, 2007.

_____, Zenilde Baima. Cidades médias: considerações sobre a discussão conceitual. In: FREITAS, Nilson Almino. MARIA JÚNIOR, Martha. HOLANDA, Virgínia Célia Cavalcante de. **Múltiplos olhares sobre a cidade e o urbano: Sobral e região em foco.** Sobral: UECE/UVA, 2007.

_____, Zenilde Baima. O espaço urbano cearense. In: AMORA, Zenilde Baima. (organizadora). **O Ceará: enfoques geográficos.** Fortaleza: Editora FUNECE, 1999.

AMORIM, Filho; SERRA, Rodrigo Valente. Evolução e perspectiva do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. In: ANDRADE, Thompson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente. (Org.) **Cidades médias brasileiras.** Rio de Janeiro: IPEA, 2001.

ANDRADE, Thompson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente. (Org.). **Cidades médias brasileiras.** Rio de Janeiro: IPEA, 2001.

_____, Thompson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente. **O recente desempenho das Cidades Médias no crescimento populacional urbano brasileiro.** Rio de Janeiro: IPEA, 1997. (Textos para discussão, n. 554).

ARAÚJO, Nicolai Vladimir Gonçalves de. **Dos fios à rede: As tramas territoriais tecidas pela internet em Sobral.** (Dissertação de Mestrado). Universidade Estadual do Ceará. Fortaleza, 2008.

ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos.** São Paulo: Vozes, 2006.

ASSIS, Lenilton Francisco de. Especulação imobiliária e segregação socioespacial na cidade de Sobral. In: HOLANDA, Virgínia Célia Cavalcante de. AMORA, Zenilde

Baima. (Org.) **Leituras e Saberes sobre o Urbano: Cidades do Ceará e Mossoró no Rio Grande do Norte**. Fortaleza: Expressão Gráfica Editora, 2010.

_____, Lenilton Francisco de; RODRIGUES, Antonia Helaine Veras. **Os supermercados e o pequeno comércio**: transformações e resistências numa cidade média do Nordeste brasileiro - Sobral - Ceará. *Finisterra - Revista Portuguesa de Geografia*, XLIII, 86, p. 69-87. Disponível em: http://www.ceg.ul.pt/finisterra/numeros/2008-86/86_04.pdf Acesso em: 29 dez. 2008.

BONDUKI, Nabil. **Uma cidade aberta e segura**. Disponível em: <http://www.cartacapital.com.br/sociedade/uma-cidade-aberta-e-segura>. Acesso em: 14.04.2011

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (Re)Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Ed. da USP, 2008.

_____, Ana Fani Alessandri. A reprodução da cidade como negócio. In: CARLOS, A. F. A.; CARRERAS, Carles. (Orgs.) **Urbanização e mundialização**: estudos sobre a metrópole. São Paulo: Contexto, 2005.

_____, Ana Fani Alessandri. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2004.

CASTELLO BRANCO. Cidades médias no Brasil. In: SPOSITO, Eliseu Savério.; SPOSITO, M.E.B.; SOBARZO, Oscar. **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.

CLARK, David. **Introdução à Geografia Urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1991.

CONTEL, Fábio Betioli. Rede urbana e cidades médias no Brasil: abordagens clássicas, abordagens contemporâneas. In: HOLANDA, Virginia Céila Cavalcante de. AMORA, Zenilde Baima. (Org.) **Leituras e Saberes sobre o Urbano: Cidades do Ceará e Mossoró no Rio Grande do Norte**. Fortaleza: Expressão Gráfica Editora, 2010.

COELHO, Modesto Siebra. Sobral, Ceará, (Brazil). In: SILVA, J. B. et al. **Ceará: um novo olhar geográfico**. Fortaleza: Fundação Demócrito Rocha, 2005.

CORRÊA, Roberto Lobato. Construindo o conceito de cidade média. In: SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.) **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 23-33.

_____, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4ª ed. São Paulo: Ática, 1995.

FREIRE, Heronilson Pinto. **O uso do território de Sobral pelas instituições de Ensino Superior.** (Dissertação de Mestrado). Universidade Federal do Ceará. Fortaleza, 2011.

GIRÃO, G. M. & SOARES, M. N. M. **Sobral: História e Vida.** Sobral: Edições UVA, 1995.

GONÇALVES, Juliano Costa. **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos:** um estudo de caso. Dissertação. (Mestrado em Economia). Universidade de Campinas – UNICAMP. São Paulo, 2002.

HARVEY, David. A produção capitalista do espaço. Tradução: Carlos Szlak, São Paulo: Annablume, 2005. (Coleção Geografia e Adjacências).

_____, David. **A justiça social e a cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980.

HENRIQUE, Wendel. A cidade e a natureza: a apropriação, a valorização e a sofisticação da natureza nos empreendimentos imobiliários de alto padrão em São Paulo. **GEOUSP - Espaço e Tempo**, São Paulo, n. 20, p. 65-77, 2006.

HOLANDA, Virginia Célia Cavalcante de. **Modernizações e espaços seletivos no Nordeste brasileiro.** Sobral: conexão lugar/mundo. Tese de Doutorado. Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2007.

HOLANDA, Virginia Célia Cavalcante de. **Dinâmica socioespacial de uma cidade média:** Sobral-CE. (Dissertação de Mestrado). Universidade Estadual do Ceará. Fortaleza, 2000.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *SIDRA - Banco de dados agregados.* Disponível em: <http://www.sidra.ibge.gov.br/> Acesso: 27 dez. 2010.

LEFEBVRE, Henry. **Espaço e Política.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

_____, Henry. **O direito a cidade.** São Paulo: Centauro, 2001.

_____, Henry. **A Revolução Urbana.** Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

LOJIKNE, Jean. **A cidade capitalista e a questão urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MARIA JÚNIOR, Martha. Da Fazenda Caiçara, nos “Sertões do Norte”, à cidade média de Sobral: reconstruindo espacialmente o processo da expressão regional. In: HOLANDA, Virginia Célia Cavalcante de. AMORA, Zenilde Baima. (Org.) **Leituras e Saberes sobre o Urbano: Cidades do Ceará e Mossoró no Rio Grande do Norte.** Fortaleza: Expressão Gráfica Editora, 2010.

_____, Martha. **Cidades médias do Ceará:** uma abordagem da urbanização cearense. (Dissertação de Mestrado). Universidade Estadual do Ceará. Fortaleza, 2004.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. A lógica da especulação imobiliária. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, n. 55, p. 75-90, nov. 1978.

PAIVA, Márcio Luis Alves. **A paisagem urbana numa abordagem cultural da Geografia: percepções e vivências na cidade de Sobral – CE.** (Dissertação Mestrado em Geografia). Universidade Federal do Ceará. Fortaleza, 2009.

RAMOS, Aluisio Wellichan. **A cidade como negócio:** Aspectos da atuação do setor imobiliário e da relação público-privado na Barra Funda e na Água Branca (município de São Paulo) – um exame crítico da operação urbana e do projeto “Bairro Novo”, Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Departamento de Geografia. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2006.

ROCHA, Herbet. **O lado esquerdo do rio.** São Paulo: Hucitec, 2003.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras.** São Paulo: Contexto, 2003.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei.** Studio Nobel, São Paulo, 1997.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira.** São Paulo: EDUSP, 2005.

SILVA, José Borzacchiello da. **Os Incomodados não se Retiram.** Fortaleza: Multigraf, 1992.

SILVA, José Airton da. **A expansão urbana de Sobral: agentes sociais, processos e formas espaciais da cidade (1960 – 1996).** (Monografia Graduação em Geografia). Universidade Estadual Vale do Acaraú. Sobral, 2000.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, n. 57, p. 77-92, nov. 1979.

SIQUEIRA, André. Novos alicerces para o mercado imobiliário. *In: Carta Capital.* Ano XVI; n. 626. p.44-50. 15 dez. 2010.

SOARES, Maria Norma Maia; GIRÃO, Glória Giovana Sabóia Mont’Alverne **Sobral: história e vida.** Sobral: Edições UVA, 1997.

SOUZA, Maria Adélia de. **Governo Urbano.** São Paulo: Nobel, 1988.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: _____ (Org.) **Cidades médias:** espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 233-253.

_____, Maria Encarnação Beltrão. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. In: SPOSITO, M. E. B. (org.). **Urbanização e cidades:** perspectivas geográficas. Presidente Prudente: [s.n.], 2001. p.609-643.

_____, Maria Encarnação Beltrão. A urbanização da sociedade: reflexões para um debate sobre as novas formas espaciais. In: DAMIANI, A. L.; CARLOS, A. F. A.; SEABRA, O. C. de L. (orgs.). **O espaço no fim de século**: a nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999.

_____, Maria Encarnação Beltrão. A gestão do território e as diferentes escalas da centralidade urbana. **Revista Território**, ano III, n. 4, pp. 29-37, jan./jun. 1999.

VETTER, David Michael; MASSENA, Rosa Maria Ramalho. Quem se apropria dos benefícios líquidos dos investimentos do Estado em infra-estrutura urbana? Uma teoria da causação circular. In: SILVA, L. A. Machado da. **Solo urbano**: tópicos sobre o uso da terra. Rio de Janeiro: Zahar, 1982. p. 49-77.

VILLAÇA, Flavio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

VOLOCHKO, Danilo. **A produção e a apropriação da habitação em São Paulo diante dos novos negócios imobiliário-financeiros**. Disponível em:<>. Acesso em 13 jan. 2010.

ANEXO

