



## MÉDIAS CIDADES, GRANDES PROBLEMAS: AS FACETAS DO USO E APROPRIAÇÃO DO SOLO URBANO EM SOBRAL/CE

### MEDIUM CITIES, BIG PROBLEMS: THE FACETS OF USE AND OWNERSHIP OF URBAN LAND IN SOBRAL/CE

### VILLES MOYENNES, GROS PROBLÈMES: LES FACETTES D'UTILISATION ET LA PROPRIÉTÉ URBAN LAND SOBRAL/CE

Juscelino Gomes Lima

Mestrando do Programa de Pós Graduação em Geografia,  
Universidade Estadual Vale do Acaraú - UVA, Sobral/CE.  
geocelino@hotmail.com

**Resumo:** A presente comunicação objetiva discutir o fortalecimento da especulação imobiliária e a promoção da desigualdade socioespacial na cidade de Sobral, a partir da atuação de dois principais agentes modeladores do espaço urbano: os promotores imobiliários e o Estado. Com pretensão ao alcance deste objetivo, além de um aporte teórico local já materializado por Rodrigues & Holanda (2012), Assis (2010), e Maria Júnior & Holanda (2010), a discussão e os resultados da pesquisa são complementados por análises documentais junto à prefeitura, empresas imobiliárias e sujeitos envolvidos em tal dinâmica. O arremate teórico da pesquisa é possibilitado com a prática empírica, através de visitação/investigação *in loco*. A promoção desta discussão revela não só um novo conteúdo urbano que vem se sobrepondo às cidades médias, particularmente, as sertanejas cearenses, como também evidencia diferentes impactos sobre sua população. Nessa possibilidade, na cidade Sobral, notadamente, o solo urbano é fortemente transformado e organizado por uma dinâmica imobiliária que estreita laços com a evolução econômica da cidade, consagrando diferentes condições de acesso, uso e apropriação, via moradias e processo de urbanização. Essas condições evidenciam para além de seu formato urbano, também segregador, a exaltação de uma forte mercantilização de moradia da/na cidade.

**Palavras-chave:** Cidade média, Sobral, Solo urbano.

**Abstract:** This communication discusses the strengthening of property speculation and promote sociospatial inequality in Sobral city, from the action of two main modeling agents of urban space: the developers and the State. With the intention of achieving this objective, besides a theoretical contribution already materialized by Rodrigues & Holanda (2012), Assis (2010), and Maria Júnior & Holanda (2010), the discussion and results of the research are complemented by documentary analysis nigh the City Hall, property companies and individuals involved in such dynamics. The research theoretical tailpiece is possible with the empirical practice, through spot investigation. The promotion of this discussion reveals not only a new urban content that comes overlying the medium cities, particularly the hinterland of Ceará, as it also evinces different impacts on its population. In this possibility, in Sobral city, remarkably, the urban land is substantially modified and organized by a dynamic property that narrows ties with the city economic evolution, establishing different access conditions, uses and ownership, through villas and process urbanization. This conditions show, beyond its urban format, also segregationist, a exaltation of the strong housing commodification in/of the city.

**Keywords:** Middle town, Sobral, Urban Land.

**Résumé:** Cette communication traite du renforcement de la spéculation immobilière et de promouvoir l'inégalité socio-spatiale dans la ville de Sobral, de l'action des deux principaux agents de modélisation de l'espace urbain: les développeurs et l'Etat. Avec l'intention d'atteindre cet objectif, ainsi que d'un apport théorique déjà matérialisée par (RODRIGUES, PAYS-BAS, 2012; ASSISE, 2010; MARIA JUNIOR, LES PAYS-BAS, 2010), la discussion et les résultats de la recherche est complétée par une analyse documentaire de la ville et entreprises et les particuliers de biens immobiliers impliqués dans cette dynamique. La recherche du théorique cordier est rendue possible grâce à la pratique empirique, via des visites/lócu. A promotion de la recherche dans ce débat révèle non seulement un nouveau contenu urbaine qui vient recouvrant les villes moyennes, en particulier l'arrière-pays de Ceará, comme en témoignent les différents impactation sur sa population. Cette possibilité, la ville Sobral, notamment, l'utilisation et l'appropriation de leurs terres urbaines est fortement transformés et organisé par un établissement dynamique que les liens économiques étroits avec l'évolution de la ville, l'établissement des conditions d'accès, l'utilisation et l'appropriation, par l'intermédiaire des villas et des processus l'urbanisation, les conditions qui montrent au-delà de son format urbain: aussi ségrégations, l'exaltation de la forte marchandisation de logements/ville.

**Mots-clés:** Ville moyenne, Sobral, Urban Land.

## INTRODUÇÃO

O evolutivo quadro da urbanização brasileira vem permitindo o estabelecimento de novas articulações inter-regionais, estando a Região Nordeste como um recorte espacial nacional de transformações profundas, fato que vem ensejando um quadro de superações de letargia e atrasos, com destaque às áreas sertanejas, tornando-as dinâmicas em vários aspectos, destacadamente, na desenvoltura das cidades médias, que no Brasil emergem como uma nova configuração do espaço urbano, denominado de “segmento urbano não metropolitano” (DAVIDOVICH, 1995), marcando uma nova dimensão urbana no Brasil.

Nesse direcionamento, apresenta-se a cidade de Sobral/CE, urbe transformada dinamicamente pelo viés capital e que dentro de seu quadro regional, vêm desempenhando “um papel político, econômico e social de crescimento para toda uma região” (SPOSITO, 2009, p.19), fato que tem redimensionado consequências sobre a forma, o conteúdo e a organização de uso/ocupação de seu solo urbano.

Nesse ínterim, a presente comunicação objetiva discutir o fortalecimento da especulação imobiliária e a promoção da desigualdade socioespacial na cidade de Sobral, a

partir da atuação de dois principais agentes modeladores do espaço urbano: os promotores imobiliários e o Estado.

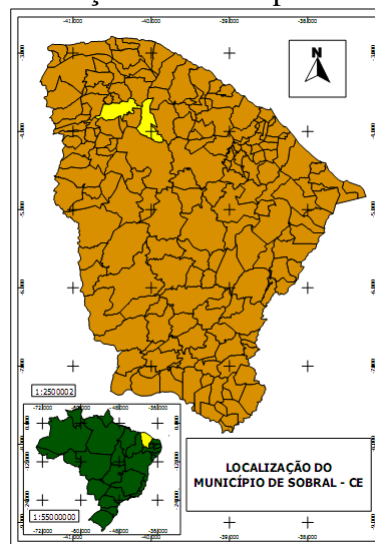
O artigo é constituído de três seções: (i): O Ceará entre momentos: fases para dinâmica de transformações em Sobral/CE; (ii) As facetas do uso e apropriação do solo urbano em Sobral/CE; (iii) Considerações parciais. Finaliza a composição, a listagem das referências bibliográficas.

Na primeira seção são discutidas as fases de formação e organização socioterritorial do Ceará e seus rebatimentos sobre a composição da cidade de Sobral. Já na segunda seção, são apontadas as diferentes facetas e condições que marcam o uso e apropriação do solo urbano em Sobral. No terceiro e último momento desta discussão, optou-se por considerações que não podem ser entendidas como definitivas, haja vista que a cidade em destaque é cada vez mais dinâmica em suas perspectivas de crescimento e desenvolvimento, e em sua influência, em nível regional, dentro do quadro territorial da porção norte do estado do Ceará.

### **O Ceará entre momentos: fases para dinâmica de transformações em Sobral/CE**

De ponto inicial, entende-se ser necessário fixar um olhar cartográfico de localização de Sobral, conforme se ver na fig. 1, pois possibilita vê-la como algo estratégico que é somado à sua incursão de formação e organização socioterritorial, narradas em páginas a seguir, fatos esses que justificam as dinâmicas de transformação sobre a cidade.

Fig.1: Localização do Município de Sobral/CE.



Fonte: O autor, 2013.

As condições socio-históricas orquestradas em espaços interiores do Ceará, notadamente, as que ajudaram a desenhar a cidade de Sobral, estreadas a partir de sua colonização no séc. XVI e amplamente desenvolvidas até o fim do séc. XX, apresentam

elementos que permitem compreender a tessitura da cidade em tempos pretéritos como forma de justificar seu presente, com destaque não apenas em seu formato – mas também em seu conteúdo.

Nesse direcionamento, a formação e consolidação da urbe sobralense e de tantas outras do interior do Nordeste do Brasil, considerando os similares processos de colonização, são respaldadas pela ideia de que as cidades são “a expressão concreta de processos sociais na forma de um ambiente físico” (HARVEY, 1972 apud CORRÊA, 2010).

Raciocinando nesse direcionamento, então há de se conceber de forma sintética que a cidade é um reflexo da sociedade. A cidade aqui objetivada e que vai de encontro com este entendimento encontra-se dentro do conjunto das denominadas cidades médias. Contudo, quando se lança um olhar sobre esta terminologia, ver-se que a mesma estanca de relance para qualquer despercebido, no critério de grandeza. Quando se fala em cidades grandes, médias ou pequenas, a memória recorre a seu tamanho físico e como tal, abarcando diferentes possibilidades de sua exponencialidade urbana (tamanho populacional, produtividade, influências, etc.).

A despeito destas terminologias que elucidam vetor de grandeza, muito já se tem refletido, particularmente, quando se trata das cidades médias, momento dialético entre diferentes estudos e áreas onde parece ausentar-se um consenso no uso e validade deste termo, uma vez que

existem vários autores que tratam da questão das cidades médias e, através de seus estudos, pode-se notar que é difícil chegar a uma definição. No entanto, se for considerado apenas o fator populacional, pode-se destacar algumas posições. Na visão da CEPAL<sup>1</sup>, cidade média é considerada como sendo aquela cidade que apresenta uma população entre 50 mil e 1 milhão de habitantes; já para Soares (2005)<sup>2</sup>, as cidades médias são representadas por um tamanho populacional entre 200 mil a 1 milhão de habitantes; por sua vez Maricato (2001)<sup>3</sup> coloca entre os limites de 100 e 500 mil habitantes [...] (STAMM, 2010, p. 73).

Lembrando então que as realidades que marcam os diferentes cenários urbanos de tais cidades, além de processarem-se em diferentes graus e escalas de acontecimentos no território

<sup>1</sup> Ver CEPAL – Comissão Econômica para América Latina e o Caribe. El rostro de La urbanización en América Latina y el Caribe. Serviço de informação da CEPAL – Comunicado de imprensa. In: Conferencia regional sobre el programa de Hábitat. Chile, 2000. Disponível em: <<http://www.eclac.cl/cgibin/getProd.asp?xml=/prensa/noticias/comunicados/1/5041/P5041.xml&xsl=/prensa/tpl/p6f.xsl>>

<sup>2</sup> Ver SOARES, Paulo Roberto Rodrigues. Cidades médias e aglomerações urbanas: a nova organização do espaço regional no Sul do Brasil. In: I Simpósio Internacional Cidades Médias: dinâmicas econômicas e produção do espaço urbano. Anais. Presidente Prudente: Unesp, 2005.

<sup>3</sup> Ver MARICATO, Ermínia. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.

nacional, fazem-se sob o enfoque e produto das relações/condições dialéticas materiais, traduzidas naquilo que Cheptulin (1982) denominou de a “essência das formações materiais<sup>4</sup>”.

As forças e condições acumuladas através do tempo revelam então os passos constitutivos das essências e nesse ínterim, as diferentes materialidades consumadas sobre as cidades médias, revelando interações espaciais, ora complementares, ora contraditórias, em diferentes escalas de correlações (regionais, nacionais e globais), influenciadas pelo ritmo de inserção do território nacional na conjuntura internacional do capitalismo seletivo.

Não querendo aprofundar aqui esta discussão, mas apenas esclarecê-la a título de parte de um diálogo inicial, é notório perceber que sua fomentação terminológica é carregada de um longo percurso dialético de existência, advindo talvez da sua incapacidade de fundamentar os objetivos nesta parte do trabalho.

Assim, adotar-se-á o critério demográfico do IBGE que afirma serem estas cidades médias, as que se enquadram na totalidade de habitantes que vão de 100 a 500 mil habitantes, onde em Sobral, pela última averiguação do Censo deste órgão em 2010, registrou-se 166.310 habitantes. Associado a este critério, acredita-se também ser necessária

uma preocupação em considerar outros elementos e, a nosso ver, a definição de cidade média deve ter por base além do critério demográfico, as funções urbanas das cidades relacionadas, sobretudo, os níveis de consumo e o comando da produção regional nos seus aspectos técnicos (FREIRE, 2011, p.37).

Justamente ao considerar estes outros elementos é que se percebe Sobral e tantas outras de tamanho médio, no transcorrer do séc. XX, como resultantes das diferentes políticas de reordenamento territorial acontecidas em diferentes governos, ou melhor dizendo, diferentes períodos desenvolvimentistas<sup>5</sup>. Estes estão inseridos no contexto nacional de transformações socioespaciais, via industrialização e que costuraram e se processaram em três fases distintas, a saber:

A primeira engloba o início do século XX até a criação da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste - SUDENE e é resultante do fortalecimento da protoindústria na segunda metade do século XIX. A segunda é demarcada pelo intervencionismo institucional da SUDENE e

---

<sup>4</sup> Conforme o autor, as mesmas são explicadas pelas seguintes categorias dialéticas : 1) as formas do reflexo da realidade (suas conexões etc.); 2) leis de funcionamento e desenvolvimento do conhecimento, alargando possibilidades criativas a partir do submetimento do pensamento e; 3) formas de interpretação filosófica.

<sup>5</sup> Este termo tem forte ligação e inserção do Ceará, via investimentos e infraestruturas, em diferentes governos, a partir de 1960, encaixada em diferentes altos e baixos momentos de desenvolvimento econômico e social do Brasil.

demais órgãos e pelos projetos de integração nacional e industrialização. E, por último, responde o período pós-SUDENE, marcado pela desaceleração das políticas industriais experimentada nas últimas duas décadas (ALMEIDA, 2012, p.10).

De todo modo e por diferentes décadas do séc. XX, os gestores locais, se apresentaram como principais articuladores das políticas industriais e desenvolvimentistas<sup>6</sup>. É a partir destas, que se dão os alicerces de crescimento e conteudização das cidades médias sertanejas, em particular, Sobral, no Ceará. Nesse direcionamento, diferentes ações marcaram-se como esforço da extensão de uma política nacional, onde entre a representação estatal maior e a menor.

O Nordeste ensaiou um grande surto de desenvolvimento via indução industrial, transformando a região numa produtora de bens intermediários - Surgiram polos produtivos especializados como o petroquímico e cloroquímico, na Bahia, o metal-mecânico, em Pernambuco, o complexo de salgema e sucroalcooleiro, em Alagoas, o complexo minero metalúrgico, no Maranhão, o polo têxtil e de confecções de Fortaleza e o agroindustrial no perímetro irrigado do Médio São Francisco, dentre outros (Op.Cit. 2012, p.11).

Desse modo, visualiza-se o esforço do Estado na confecção de uma das mais ousadas e dialéticas formas de políticas públicas para “salvar” o Nordeste, de suas lastimações e atrasos. A forçosa tentativa de colocar o Brasil e seus “recortes” territoriais na dianteira da Divisão Internacional e Territorial do Trabalho, considerando a dinâmica capitalista no mundo pós Segunda Guerra, percebe-se que

os investidores, com o beneplácito do Estado, aumentam a articulação indústria/agricultura, visando a integração de mercados. Onde o capital financeiro nacional e internacional se fez ampliar especulativamente e produtivamente (HOLANDA, 2007, p.94).

As ações e projeções de investimentos e orientações para tal no Nordeste, via SUDENE, contribuíram de forma exemplar para uma reconfiguração espacial do Nordeste brasileiro e obviamente, de cidade interiores do estado do Ceará, a exemplo de Sobral que fora mediada pelo cortejo da implantação dos “Fixos e Fluxos”, tal qual aponta Santos (1996, p. 141).

Para a consecução da implantação em destaque, uma sequência de governos que se deu do início de 1960 até a primeira metade de 1980, denominado de período coronelista<sup>7</sup>,

<sup>6</sup> Este termo tem forte ligação e inserção do Ceará, via investimentos e infraestruturas, em diferentes governos, a partir de 1960, encaixada em diferentes altos e baixos momentos de desenvolvimento econômico e social do Brasil.

<sup>7</sup> Este período corresponde ao momento da vivências políticas no Brasil, marcado pelos ditames dos governos militares e que, no caso do Ceará, se movimentou pela troca de poder entre os governadores Virgílio de Moraes Fernandes Távora (1963-1966), Plácido Aderaldo Castelo (1966-1971), César Cals de Oliveira Filho (1971-

muito contribuiu com quadro econômico e organizativo do ponto de vista espacial do Ceará. Virgílio Távora, por exemplo, ao governar o estado por duas vezes, possibilitou ações materiais, repercutindo nos deslocamentos dos investimentos para as cidades do interior, refletindo-se em Sobral, pois o mesmo promoveu “a construção de rodovias ligando cidades do interior do Baixo Jaguaribe que, algumas décadas mais tarde, tornar-se-ia um “novo espaço da produção globalizada” no Estado do Ceará e atrairia grandes grupos industriais como a Grendene” (ARAÚJO, 2007, p. 101).

É importante lembrar que associado aos fixos e fluxos que passam a “correr” aos espaços interiores do Ceará, a partir de 1970 em diante, este governo e os outros que se intercalaram no jogo político, foram notabilizados também pela prática da política dos incentivos fiscais. Esta prática energizou as movimentações de investimentos em parques industriais, direcionados primeiramente à Região Metropolitana de Fortaleza – RMF, mas em seguida, direcionou-se às cidades do interior, momento que exigiu destas uma tessitura espacial organizada para o recebimento dos circuitos de incentivos materiais ancorados na presença imaterial do território investido.

Da segunda metade da década de 1980 em diante, o Ceará assistiu ao fim da era dos ditos governadores coronelistas. e a diminuição do poder das famílias oligárquicas, até então operantes no seio social e econômico cearense, viu-se mergulhada na fase de governança empresarial, marcando a era do “Governo das Mudanças<sup>8</sup>”, que reunia um elenco patrimonial de novos políticos que ventilaram novos pensamentos e virtudes ao Ceará. Eles eram marcados pelas

propostas de modernização do Estado em todas as esferas, indo ao encontro do grupo de investidores emergentes que passaram a atuar no Nordeste graças ao avanço do meio técnico-científico-informacional, ocorrendo o reforço da inserção do lugar/região ao mundo contemporâneo, por meio da política neoliberal – flexibilidade, competitividade, privatização, modernização, descentralização (HOLANDA, 2010, p. 87).

A defesa da economia de mercado e a lógica da propriedade privada de produção, dentro da perspectiva modernizante elaborada pelos discursos e ações modernizadoras, vieram emoldurar um novo tempo, uma nova era, uma nova base de ser e estar do Ceará frente a conjuntura mundial que arquitetava os ditames da economia mundial pré década de 1990.

☐

1975), José Aauto Bezerra (1975-1978), Virgílio de Moraes Fernandes Távora (1978-1982) e Luiz de Gonzaga Fonseca Mota (1983-1987).

<sup>8</sup> Encabeçado por Tasso Ribeiro Jereissati, este governo é uma sequência de ações políticas no Ceará que objetivou, entre outros aspectos, a ruptura com o clientelismo e assistencialismo propalados pelos governos coronelistas e influenciados pelas fortes famílias de conteúdo oligárquico.

Colocar o Ceará nessa nova fase desenvolvimentista requereu planejamentos por parte do governador Tasso Jereissati. E um dos principais planos foi a regionalização do estado, como forma de descentralizar novas oportunidades de gerenciamento e conhecimento de potencialidades de investimentos, tal qual a elaborada pelo Instituto de Planejamento do Ceará – IPLANCE, no momento da execução do I Plano das Mudanças, de 1987-1991 e que adotou como critérios condicionadores: contingentes populacionais, sistemas viários, atividades econômicas, etc.

Como resultado da incursão de gerenciamento regional, obteve-se 20 Regiões Geográficas Administrativas – RG, que incluía o reconhecimento e destaque de sete Áreas de Desenvolvimento Regional – ADR's: Especial, Litoral, Vale do Jaguaribe, Cariri, Sertão dos Inhamuns, Sertão Central e Sobral/Ibiapaba. Esses recortes costuraram intercâmbios, a partir de suas potencialidades e investimentos diferenciados e ampliados em governos seguintes.

Destes investimentos e escolhas da espacialização da produção no estado, destacadamente, as localizadas fora da Região Metropolitana de Fortaleza, denominada de ADR Especial, nos anos de 1990, viu-se que a de Sobral – ADR Sobral/Ibiapaba era

composta de 20 municípios e se apresentava bastante diversificada no ramo industrial, por envolver municípios de aspectos econômicos, sociais, políticos e naturais distintos, havendo um predomínio de produtos alimentares, vestuários, calçados e artefatos de tecidos, com destaque para o setor calçadista **e mais recentemente, imobiliário e de artefatos da construção civil, respondendo ai pela dinâmica espacial de maior uso e necessária para o desenvolvimento regional norte** (Ibdi, 2010, p. 89 – Grifo nosso).

Com efeito, os anos finais de 1990 e, notadamente, as primeiras décadas que compõem o séc. XXI, marcam sobre a cidade de Sobral uma atmosfera de transformações que resultam das movimentações políticas e de investimentos, fruto de tempos e condições anteriores já apontadas.

Pela visualização, pondera-se destacar que as políticas entremeadas nos processos de reorganização espacial no Ceará possibilitam mais que um rearranjo, uma espacialização dos eventos econômicos que deram vida e notoriedade a vários centros urbanos fora da Região Metropolitana de Fortaleza – RMF. Essa espacialização fora importante, pois além de oportunizar autonomia fora dos quadrantes de influência da capital, estimulou o desenvolvimento e o apêndice comercial e produtivo, incrementando valores e resignificando o sentido de viver e investir no sertão.



Sobral, nesse contexto, é abarcado por diversos equipamentos comerciais e de serviços até então exclusivos da/na capital, influenciando gostos, decisões de compra e a definição de consumo que se heterogeneiza pelo fato de a massa populacional para tal ter origens diversas, advindo daí, costumes e condições financeiras de acesso desigual que marcam os cenários dos PIB's e a ciranda de desenvolvimento que se edifica e se reflete na organização espacial e de consumo de seu solo urbano.

### **As facetas do uso e apropriação do solo urbano em Sobral/CE**

A organização urbana e territorial na urbe de Sobral é resultado de uma amalgamação de valores e condições construídas no passado, processados no modo de produção capitalista, que entre outras caracterizações, a faz fragmentada e articulada, mesmo que contraditória e simultaneamente, onde “[...] cada uma de suas partes mantém relações espaciais com as demais, ainda que de intensidade muito variável” (CORRÊA, 2002, p. 07).

Essa articulação das partes tem correlação direta, quer seja com seu passado de formação/organização, quer seja pela via palpável, materializada pela circulação de pessoas, mercadorias, capitais e a constante e renovada artificialização de seus espaços de circulação, como meio e condição de alcance de novas projeções e ligações com espaços exteriores e interiores, alimentadores de sua dinâmica de renovação espacial.

No processo de renovação urbana, encontra-se em Corrêa (Ibdi, 2002), o elencar de cinco principais agentes modeladores do espaço urbano que se agrupam em algumas categorias, tais como: *Os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos*. O reconhecimento destes se faz de suma importância no processo de compreensão da organização espacial urbana, pois

no estágio atual do capitalismo, os grandes capitais industrial, financeiro e imobiliário podem estar integrados indireta ou diretamente, nesse caso em grandes corporações que, além de outras atividades, compram, especulam, financiam, administram e produzem o espaço urbano (Ibdi, 2002, p. 13).

Para a análise e discussão objetivada nessa comunicação, recorta-se as ações possibilitadas por e a partir das presenças de dois agentes principais: os promotores imobiliários e o Estado. Nesse sentido, os primeiros, na cidade de Sobral operam sob diversas ações, quer seja de forma parcial, quer seja de forma total, realizando entre outras:

a) incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária [...];

- b) financiamento, que visa a compra do terreno a partir da formação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas [...];
- d) construção ou produção física do imóvel [...]; e
- e) comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros [...] (CORRÊA, 2002, p. 25).

Nessas condições, destacam-se a valorização e a ampla remodelação imobiliária recente na cidade por tais agentes sobre os bairros Renato Parente, Nossa Senhora de Fátima, Derby Club, Junco, Coração de Jesus, Pedrinhas, Domingos Olímpio e Pedro Mendes, de um total de 34 bairros que compõe a urbe sobralense.

A remodelação em curso é canalizada, a partir dos apelos/discursos midiáticos e de marketing, denotando senso de segurança, felicidade e contato com a natureza, tal qual se observa no exemplo da fig.2, pois reforça a ideia de que “morar nestes locais representa qualidade de vida e que segurança e conforto são essenciais na sociedade atual” (RODRIGUES; HOLANDA, 2012, p.51).

Fig. 2: Agentes Imobiliários na mercadorização do solo urbano, Bairro Várzea Alegre.



Fonte: LIMA, 2013.

O apelo midiático anterior além de contribuir para a parcelificação do solo urbano em Sobral reforça o papel de importância que a cidade possui, enquanto núcleo urbano do sertão cearense que pulsa desenvolvimento/transformações, onde o loteamento divulgado é expresso nos meio de comunicação, conforme se observa na fig. 3.

Fig. 3: Chegada de novos empreendedores imobiliários em Sobral



Fonte: Jornal Diário do Nordeste, 05/10/2012.

Conforme a matéria, a cidade de Sobral fora escolhida pela construtora para o investimento do novo empreendimento imobiliário pelo fato de ser considerada a maior economia do interior do Estado, fato que inaugura, em espaços adjacentes a esta obra e em outros cantos da cidade, uma ciranda de acumulação de terrenos que são alimentados pela prática da especulação imobiliária, a exemplo dos terrenos demonstrados na fig. 4:

Fig. 4: Espaços de especulação imobiliária – Bairro Várzea Grande



Fonte: LIMA, 2013.

No sentido inverso, têm-se os bairros mais segregados, como Alto Cristo, Dom José COHAB I e II, Sumaré, entre outros, que são marcados pela “concentração mais carente e onde a oferta de serviços é mais deficitária” (ASSIS, 2010, p.174). Esta carência é representada pela ausência eficaz de serviços de limpeza, bem como pela falta de infraestrutura nas ruas, o que termina corporificando sobre estes uma condição imagética negativa acerca de sua composição e apresentação, frente ao cenário de transformações na cidade, fato que se percebe na figura 5.

Fig. 5: Bairro Vila União com visível ausência de infraestrutura



Fonte: LIMA, 2013

Considerando então o sentido da reorganização e a dinâmica urbana em exposição, observa-se que o centro da cidade se dirige a uma condição mais comercial do que residencial, ensejando no resto da cidade, o brotar de novos subcentros, resultando em uma reestruturação intraurbana, que como despacho final em Sobral, credencia novos aportes infraestruturais e circulatórios, visualizados a partir da presença de importantes avenidas e bairros como

Av. Dr. Guarany (bairro Derby), Av. John Sanford (bairro Junco) e Av. do Contorno (bairro Campo dos Velhos) com importantes implantações de núcleos de comércio, via supermercados e pequenos comércios instalados nessas áreas para onde o Estado direcionou seus investimentos com a duplicação de avenidas, requalificação de praças, construção de parques, entre outros benefícios (Ibdi, 2010, p.177).

Alimenta-se, nesse direcionamento, um olhar aguçado que nota, às vezes, as ações dos promotores em tela confundirem-se com as do Estado, já que este “em diversas instâncias e na maioria dos casos, visa e trabalha para criar condições que viabilizem o processo de acumulação e reprodução das classes sociais e suas frações” (PAEZ, 2006, p. 43).

Assim, na cidade de Sobral, acelera-se a "corrida" na aquisição de terrenos que vem alimentando o mecanismo de mercadorização do solo urbano e retroalimentação para os investidores, a exemplo do que se observa de forma dinâmica no bairro Renato Parente, a partir da fig. 6.

Fig. 6: Residências de alto valor no bairro Renato Parente



Fonte: LIMA, 2013

Este bairro em Sobral é um dos que mais se expande e materializa novas formas de consumo e recortes do solo urbano, alimentando investidores, degradando novos espaços de natureza, uma vez que o mesmo está aos “pés” da Serra da Meruoca, o que instiga os novos residentes terem contato mais íntimo com a natureza.

Como resultado sobre a edificação do solo urbano deste bairro, felicita-se sua localização ao possibilitar residir nos limites verdes da cidade, o que visivelmente materializa condições segregantes de acesso e uso do solo, uma vez que as residências, em sua grande maioria, são padronizadas em seus estilos, o que explicita o vetor social dos seus inquilinos.

## CONSIDERAÇÕES

A forte atuação dos agentes em destaque, além de condicionar um revigoramento do capital imobiliário e a posterior exacerbação do valor do solo urbano e acesso à moradia na cidade, expõe outra faceta negativa que é o forçamento de alocação de moradia e vivências em espaços insalubres, localizados nas piores partes infraestruturais na urbe em tela, reproduzindo uma ciranda de condições sub-humanas, que transvestem uma imagem sempre negativa destes espaços em constante ocupação.

Lembrando então que a mancha da cidade de Sobral, à medida que se expande, leva consigo as nuances que perfazem o poder de atuação dos agentes narrados e seus respectivos objetivos, mas também incrementa disparidades ambientais em diferentes pontos e circunstâncias, exaurindo o meio natural e sua composição, alimentando um conjunto de fragilidades em meio a este "carnaval" de retaliação e consumação da malha urbana, uma vez que associam-se, para as fragilizações em detalhe, à existência e execução das atividades industriais reinantes na cidade.

Nesse encaminhamento, Sobral, dada a narrativa exposta, tem o uso de seu solo redimensionado para além do senso capital de consumo, mas também de segregação de uma coletividade que usa a cidade, não usufruindo dela, do ponto de vista infraestrutural e imagético, como as partes ditas mais ricas usufruem. Desenha-se assim na cidade, uma realidade com várias facetas.

A realidade é que a cidade se exponencializa, mas também ajuda a dinamizar e congratular condições e produtividades econômicas entre diferentes cidades na parte Norte do Estado do Ceará. Estas condições arquitetam-se na variedade de serviços, comércios e atividades industriais, o que demanda, em Sobral, uma maior parcelificação e uso do solo urbano, momento que consubstancia as várias facetas em seu processo organizativo.

Considerando estas ideias é que nesta parte deste trabalho, opta-se em não denominá-la de conclusões e ou considerações finais, pois se entende ser este processo além de dinâmico, também duradouro e persistente, fato que ilustrará sempre novos diálogos, com novos sujeitos e condições, criando momentos que permitirão novas reflexões, convidando de forma insistente, a continuar este debate.

## REFERÊNCIAS:

ALMEIDA, Humberto Marinho de. Práticas espaciais, gestão seletiva e o desenvolvimento territorial no Ceará. In: **XV CISO** - Encontro Norte e Nordeste de Ciências Sociais Pré-ALAS Brasil, Teresina, 2012, v. único.

ARAÚJO, Nancy Gonçalves de. A industrialização no Ceará: breves considerações. Instituto de Estudos Socioambientais. In: **Boletim Goiano de Geografia**. 2 ed. Goiânia: UFG, 2007, v. 27, p. 97-114. Disponível: <<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=337127147004>>. Acesso em 10/09/2013.

ASSIS, Lenilton Francisco de. Especulação imobiliária e segregação socioespacial na cidade de Sobral. In: HOLANDA, V. C. C. de.; AMORA, Z. (Org.). **Leituras e saberes sobre o urbano: cidades do Ceará e Mossoró no Rio Grande do Norte**. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2010, p. 165-187.

CORRÊA, Roberto. Lobato. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

\_\_\_\_\_. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 2002.

CHEPTULIN, Alexander. **A dialética materialista: leis e categorias da dialética**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982.

DAVIDOVICH, Fany. Considerações sobre a urbanização no Brasil. In: BECKER, Berta *et al* (Org.). **Geografia e Meio Ambiente no Brasil**. São Paulo/Rio de Janeiro: Hucitec, 1995, p. 79-96.

FREIRE, Heronilson Pinto. **O uso do território de Sobral, Ceará pelas instituições de ensino superior.** Dissertação de Mestrado. Programa de Pós Graduação em Geografia, Universidade Estadual do Ceará. Fortaleza, 2011.

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.

\_\_\_\_\_. Sobral – CE: de cidade do sertão às dinâmicas territoriais da cidade média do presente. In: H. Virginia. C.H; A. Zenilde. B., (Org.). **Leituras e Saberes Sobre o Urbano:** cidades do Ceará e Mossoró no Rio Grande do Norte. 1º ed. Fortaleza: Expressão Gráfica e Editora, 2010, v. , p. 75-94.

PAEZ, Luciano Gagliardi. **Dinâmica Territorial no Município de Niterói:** um foco na emergência dos condomínios fechados da Região Oceânica. Dissertação (Mestrado em Demografia) – Fundação IBGE (ENCE). Rio de Janeiro, 2006.

RODRIGUES, A. H. V.; HOLANDA, VC.C. As feições da especulação imobiliária e a produção do espaço da cidade média de Sobral-CE. In: **Revista da Casa de Geografia de Sobral**, v. 14, p. 44-55, 2012.

RODRIGUES, JÉSSYCA. Bairro Planejado em Sobral inicia zoneamento de lotes. **Diário do Nordeste**, 05/10/2012. Caderno Regional. Disponível em: <<http://diariodonordeste.globo.com/materia.asp?codigo=1188869>>. Acesso em: 12/09/2013.

SANTOS, Milton. **Espaço do cidadão.** São Paulo: Nobel, 1996.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Para pensar as pequenas e médias cidades brasileiras.** Belém: FASE/ICSA/UFPA, 2009. v. 1.

STAMM, C. ; WADI, Y. M. ; STADUTO, J. A. R. . São as cidades médias responsáveis pelo espraiamento espacial da riqueza nacional?. In: **Revista REDES** (Santa Cruz do Sul. Impresso), v. 15, p. 66-91, 2010.

Recebido em 17 de setembro de 2013

Aprovado em 09 de junho de 2014