

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

JUSCELINO GOMES LIMA<sup>1</sup>

## 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; MARIA JUNIOR; HOLANDA, 2010), a discussão e resultados da pesquisa é complementada por análises documentais junto à prefeitura e empresas imobiliárias e sujeitos envolvidos em tal dinâmica. O arremate teórico da pesquisa é possibilitado com a prática empírica, via visitação/investigação *in loco*. A promoção desta discussão revela não só um novo conteúdo urbano que vem sobrepondo-se às cidades médias, particularmente, as sertanejas cearenses, como evidencia diferentes impactos sobre sua população. Nessa possibilidade, a cidade Sobral, notadamente, o uso e apropriação de seu 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, condições que evidenciam para além de seu formato urbano: também de segregações, exaltação de uma forte mercantilização de moradia da/na cidade.

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

## ABSTRACT

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

This communication discusses the strengthening of property speculation and promote sociospatial inequality in the city of Sobral, from the action of two main modeling agents of urban space: the developers and the State. With the intention of achieving this objective, as well as a theoretical site already materialized by (RODRIGUES; HOLANDA, 2012; ASSIS, 2010; MARIA JUNIOR; HOLANDA, 2010), the discussion and results of the research is complemented by documentary analysis with the city and real estate companies and individuals involved in such dynamics. The tailpiece theoretical research is made possible with the empirical practice, via visitation/lócu. A promoting research in this discussion reveals not only a new urban content that comes overlying the medium cities, particularly the hinterland of Ceará, as evidenced by different impactation on its population. This possibility, the city Sobral, notably, the use and ownership of their urban land is heavily processed and organized by a dynamic property that close economic ties with the evolution of the city, establishing different conditions of access, use and ownership, via villas and process

---

<sup>1</sup> Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Vale do Acaraú - UVA, Sobral/CE; E-mail: geocelino@hotmail.com

urbanization, conditions that show beyond its urban format: also segregations, elation strong commodification of housing/city, facts.

**Key words:** City average; 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 em 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 como tantas outras de seu leque classificatório e 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, conteúdo e 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) Para não concluir; Finaliza a composição, a listagem das referências bibliográficas.

Na primeira seção é discutido as fases de formação e organização sócio territorial do Ceará e seus rebatimentos sobre a composição da cidade de Sobral. Para a segunda seção é apontado as diferentes facetas e condições que marcam o uso e apropriação do solo urbano em Sobral. No terceiro e ultimo momento desta discussão optou-se por concluir de uma forma não acabada, haja vista as dinâmicas que a cidade em destaque é cada vez mais dinâmica em suas perspectivas de crescimento e desenvolvimento e suas influencias 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, entendemos ser necessário fixar um olhar cartográfico de localização de Sobral, conforme se vê na figura 1 abaixo, pois, possibilita vê-la como algo estratégico que é somado a sua incursão de formação e organização socioterritorial, narradas em paginas a seguir, fatos que justificam as dinâmicas de transformação sobre a cidade.

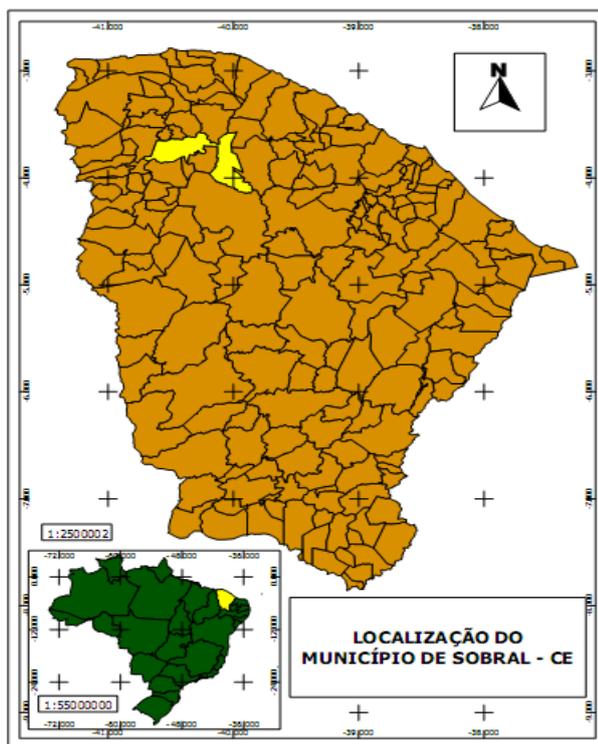


FIGURA 1- Localização do Município de Sobral/CE  
FONTE: O autor, 2013.

As condições sócio-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 nos apresenta elementos de um quebra-cabeça, com peças perfeitamente encaixantes que se ligam para o além de seus formatos – o do 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 são as denominadas médias. Contudo, quando lançamos um olhar sobre esta terminologia, veremos que a mesma estanca de relance para qualquer despercebido, no critério de grandeza. Quando falamos em cidades grandes, medias ou pequenas, nossa 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>2</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>3</sup>, as cidades médias são representadas por um tamanho populacional entre 200 mil a 1 milhão de habitantes; por sua vez Maricato (2001)<sup>4</sup> coloca entre os limites de 100 e 500 mil habitantes [...] (STAMM et al, 2010, p. 73).

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

Assim, adotaremos o critério demográfico do IBGE que afirma ser estas cidades, as que se enquadram na totalidade de habitantes que vão de 100 a 500 mil habitantes, onde a cidade de Sobral, pela última averiguação do Censo deste órgão em 2010, registrou-se 166.310 habitantes. Associado a este critério, acreditamos também ser necessário:

---

<sup>2</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/cgi-bin/getProd.asp?xml=/prensa/noticias/comunicados/1/5041/P5041.xml&xsl=/prensa/tpl/p6f.xsl>>

<sup>3</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>4</sup> Ver MARICATO, Ermínia. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.

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 percebemos Sobral e tantas outras de seu leque classificatório que as mesmas, no transcorrer do séc. XX, são fruto 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 processaram-se 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 proto-indústria na segunda metade do século XIX. A segunda é demarcada pelo intervencionismo institucional da SUDENE e 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. É a partir destas, que se dão os alicerces de crescimento e contedudização das cidades médias sertanejas, em particular relevo, 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).

Visualiza-se aí, 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

---

<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.

Internacional e Territorial do Trabalho, considerando a dinâmica capitalista no mundo pós Segunda Guerra, fez

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>6</sup> muito contribuiu ao quadro econômico e organizativo do ponto de vista espacial do Ceará. Virgílio Távora, por exemplo, ao governar o Ceará por duas vezes, possibilitou ações materiais sobre o estado, repercutindo nos deslocamentos dos investimentos 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, torna-se um “novo espaço da produção globalizada” no Estado do Ceará e atrai grandes grupos industriais como a Grendene” (ARAUJO, 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, notabilizaram-se 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 investimentos materiais ancorados na presença imaterial do território investido.

Na 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

---

<sup>6</sup> Este período corresponde ao momento da vivências políticas no Brasil, marcada pelos ditames dos governos militares e que no caso do Ceará, movimentou-se pela troca de poder entre os governadores Virgílio de Moraes Fernandes Távora (1963-1966); Plácido Aderaldo Castelo (1966-1971); César Cals de Oliveira Filho (1971-1975); José Aduino Bezerra (1975-1978); Virgílio de Moraes Fernandes Távora (1978-1982) e Luiz de Gonzaga Fonseca Mota (1983-1987).

operantes no seio social e econômico cearense e se viu mergulhada na fase de governança empresarial, marcando a era do “Governo das Mudanças<sup>7</sup>”, que reunia um elenco patrimonial de novos políticos que ventilaram novos pensamentos e virtudes ao Ceará, marcados pelas:

Propostas de modernização do Estado em todas as esferas, indo ao encontro do grupo de investidores emergentes que passam 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.

Dar entrada do Ceará nessa nova postura desenvolvimentista requereu planejamentos por parte do governador Tasso Jereissati. E uma dos principais é via regionalização do estado, como forma de descentralização de 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 possibilidades 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 apresenta bastante diversificada no ramo industrial, por envolver municípios de aspectos econômicos, sociais, políticos e naturais distintos, havendo um predomínio de produtos

---

<sup>7</sup> Encabeçado por Tasso Ribeiro Jereissati, este governo é uma sequência de ações políticas no Ceará e que objetivou entre outros a ruptura com o clientelismo e assistencialismos propalados pelos governos coronelistas e influenciado pelas fortes famílias de conteúdo oligárquico.

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** (IDEM, 2010, p. 89 – **Grifo nosso**).

Com efeito, os anos finais de 1990 e, notadamente, as primeiras décadas que compõem o sec. 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 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 doar autonomia fora dos quadrantes de influência da capital, estimulou o desenvolvimento e apêndices comerciais e produtivos, 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 heterogeniza pelo fato de a massa populacional para tal ter origem diversas, advindo daí, costumes e condições financeiras de acesso desigual que marcam os cenários dos PIB's e com este 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 fruto 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 ao alcance de novas projeções e ligações com espaços exteriores e interiores, alimentadores de sua dinâmica de renovação espacial.

No processo de renovação urbana, encontramos em Corrêa (IDEM, 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 (IBIDEM, 2002, p. 13).

Para a análise e discussão objetivada nessa comunicação, recortamos 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, op. cit, 2002, p. 25).

Nessas condições, destacamos a valorização e 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, Pedro Mendes de um total de 34 bairros que compõem a urbe sobralense.

A remodelação em curso é canalizada entre outros, a partir dos apelos/discursos midiáticos e de marketing, denotando senso de segurança, felicidade e contato com a natureza, tal qual se observa o exemplo da figura 2 abaixo, pois reforçar-se a ideia de que “morar nestes locais representa sinônimo de qualidade de vida e que segurança e conforto são essenciais na sociedade atual” (RODRIGUES; HOLANDA, 2012, p.51).



FIGURA 2 - Agentes Imobiliários na mercadorização do solo urbano, Bairro Várzea Alegre  
 FONTE: LIMA, 2013.

O apelo midiático anterior além de instigar o consumo das moradias dos sonhos na cidade expandida e segregada materialmente, via parcelificação do solo urbano, também reforça o papel de importância que a cidade em discussão possui, enquanto espaço urbano do sertão cearense de forte expressividade regional, fato que impulsiona e atrai os diferentes profissionais e investidores imobiliários, bem como de atividades comerciais correlatas, na perpetuação dos processos de incorporação e de nova materialização em novos espaços da/na cidade, onde cada qual destes atua com suas diferentes intenções capitais, tal qual observa-se pela passagem da matéria jornalística, logo abaixo.



FIGURA 3 - Chegada de novos empreendedores imobiliários em Sobral

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

Este fato perpetua condições para a prática desenfreada de espaços de especulação imobiliária, alimentando não só a espera material de reorganização espacial, a partir de infraestruturas permitidas que seja pela atuação do Estado, como também de particulares, como também, uma espera capital, pois, os estoques de terras de alto valor para onde cidade expande-se determinam o potencial da capacidade social de consumo dos compradores/investidores, bem como do desejo dos mesmos em afastar-se das conturbadas condições diuturnas que marcam o cenário da cidade de Sobral em momento atual. Nesse sentido, a referida prática é visualizada na figura 4 abaixo:



FIGURA 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 se marcam 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 da falta de infraestruturas nas ruas, o que termina corporificando sobre estes uma condição imagética negativa em acerca de sua composição e apresentação, frente ao cenário de transformações na cidade, fato que se percebe nas figuras 5 a seguir.



FIGURA 5 - Bairro Vila União com visível ausência de infraestrutura  
FONTE: LIMA, 2013.

Considerando então o sentido da reorganização e dinâmica urbana em exposição, vê-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 aí em uma reestruturação intraurbana, que como despacho final em Sobral, credenciam-se 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 (IDEM, 2010, p.177).

Alimenta-se nesse direcionamento um olhar aguçado que nota às vezes as ações dos promotores em tela, confundir-se com o 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 venha alimentar 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 das figura 6 abaixo.



FIGURA 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 aos novos residentes ter 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, mas 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.

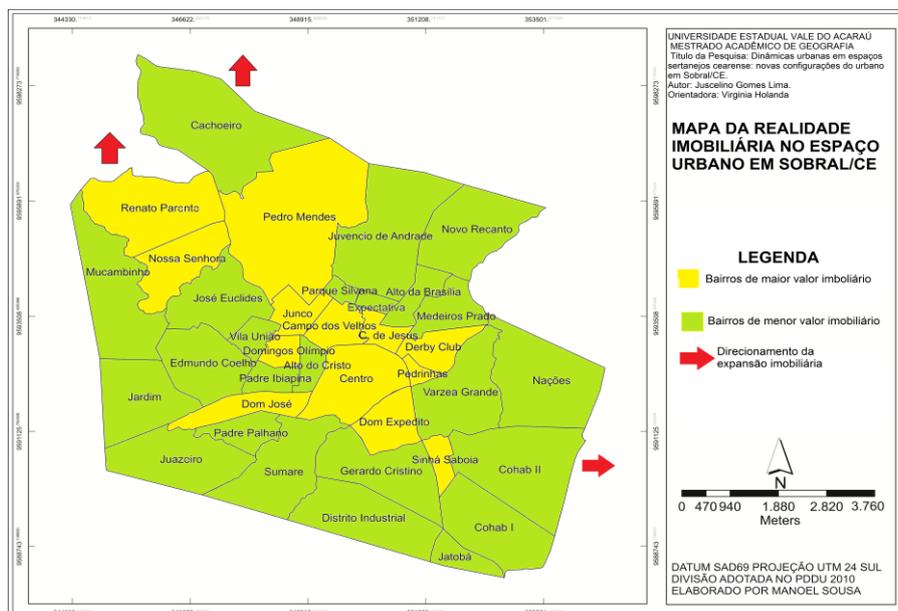


FIGURA 7 - Realidade imobiliária no espaço urbano em Sobral/CE  
FONTE: LIMA, 2013.

Pela amostragem cartográfica acima algumas conclusões são possíveis. A primeira é referente ao aumento do número de bairros que vem crescendo o valor para atividades imobiliárias. Bairros como Dom Expedito e Sinhá Sabóia, em produções já consumadas que enveredam tal temática, a exemplo de (SOUSA et al, 2012) ou ainda (ASSIS; VERAS, 2008), aparecem como ainda recortes da cidade que não experimentam tal processo de valorização. Ocorre, que com a inauguração no meio do ano de 2013 de um shopping, toda a espacialidade que limita a presença de tal equipamento já desencadeia motivos para supervalorização do solo urbano.

Nessa continuidade, os bairros adjacentes à via de circulação rumo a serra da Meruoca (Renato Parente e Nossa Senhora) vem desempenhando na cidade um forte papel de depositário de valor agregado do capital imobiliário. São encontrados por exemplos lotes de 20 X 25 m, totalizando 500m<sup>2</sup>, com preços mínimos de R\$ 160 mil reais. Nestes bairros e no início do sopé da citada serra, já existem vários projetos para construção de residenciais fechados, consagrando a natureza como mercadoria indispensável a uma melhor qualidade de vida e a segurança de seus quadrados murados como sinônimo de vida antissocial, porém, pacata na cidade que expande e auto segrega-se via casas de médio e alto padrão.

Continuamente nesse sentido e como uma segunda conclusão a ser exposta e que aqui na pesquisa se mostra como a grande novidade contrária nessa direção de valorização, é a que vem paulatinamente se processando nas adjacências dos bairros Várzea Grande e COHAB II, até pouco tempo, de caráter e uso popular, mas que recentemente se acha com o protótipo de vendas do residencial fechado Boa vista, que tivera seu apelo midiático de vendas no capítulo passado mostrado. Estes movimentos de expansão dos projetos de construção destes residenciais terá pano de fundo de análise e discussão de forma mais apropriada nos próximos tópicos.

Uma terceira conclusão e que tem ligação, mesmo que indireta com as dinâmicas de construção e ou valorização do solo urbano, via atividades imobiliárias é a crescente quantidade de casas de materiais de construção e claro, a chegada cada vez mais atuante de profissionais que complementam o movimento dessa dinâmica, a exemplo de escritórios de decoração, arquitetura e design, além de lojas de moveis especializados em tal condição e que trazem para o sertão, as tendências, gostos e novidades de espaços interiores, antes exclusivos

de uma sociedade abastada dos grandes e ricos centros urbanos e, que localizados nesta cidade sertaneja, conseguem dar tons de cores e expressividade estética urbana diferente de décadas passadas.

## **PARA NÃO CONCLUIR**

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 a moradia na cidade, expõe outra faceta negativa que é o forçamento de alocação de moradia e vivências por parte de um sem número de desafortunados sociais 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, a 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 imageticamente como as partes ditas mais ricas usufruem. Desenha-se assim na cidade uma realidade, várias facetas.

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

Considerando estas ideias é que nesta parte desta comunicação optamos em não denominá-la de conclusões e ou considerações finais, pois entendemos ser este processo além de dinâmico, também duradouro e persistente, fato que ilustrará sempre novos diálogos, com

novos sujeitos e condições, momento que nos permitirá novas reflexões nos 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, 2012, Teresina - PI. XV CISO - Encontro Norte e Nordeste de Ciências Sociais Pré-ALAS Brasil, 2012. v. único.
- ARAÚJO, Nancy Gonçalves de. **A industrialização no Ceará: breves considerações**. Instituto de Estudos Sócioambientais. Boletim Goiano de Geografia. 2 ed. Goiânia: UFG, 2007, v. 27, p. 97-114.
- 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.
- \_\_\_\_\_.; RODRIGUES, VERAS, Antônia Helaine. **As novas centralidades e a expansão do mercado imobiliário na cidade média de Sobral (CE)**. In: **1º Simpósio de Pós-graduação em Geografia do Estado de São Paulo - SIMPGEO-SP**. Rio Calro: UNESP; AGETEO, 2008. p. 343-363.
- CORRÊA, Roberto. Lobato. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.
- \_\_\_\_\_. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 2002.
- 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**. 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>>.

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?**. Revista REDES (Santa Cruz do Sul. Impresso), v. 15, p. 66-91, 2010.