



UNIVERSIDADE ESTADUAL
VALE DO ACARAÚ

Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação - PRPPG



CEARÁ
GOVERNO DO ESTADO
SECRETARIA DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E EDUCAÇÃO SUPERIOR

AS ZEIS DE OCUPAÇÃO NO BAIRRO DOM EXPEDITO EM SOBRAL - CE: UMA ALTERNATIVA PARA A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DESIGUAL?

Caio Paiva Fernandes¹; Jailson Lopes Albuquerque²; Francisco Clébio Rodrigues Lopes³

¹ Mestrado Acadêmico em Geografia, CCH, UVA; E-mail: caiofernandes202@gmail.com

² Mestrado Acadêmico em Geografia, CCH, UVA; E-mail: albuquerquejailson5@gmail.com

³ Docente/ pesquisador, CCH, UVA, E-mail: clebiolopes@yahoo.com.br

Resumo: Esta pesquisa evidenciou por meio de um recorte histórico e geográfico a atuação das Zonas Especiais de Interesse Social no bairro Dom Expedito, resultante das transformações socioespaciais que ocorreram nesse bairro por conta da implantação de infraestruturas produtoras do espaço urbano. O objetivo dessa pesquisa é analisar os fatores determinantes para que a Comunidade dos Gaviões fosse inserida em uma zona de ocupação. As metodologias utilizadas foram: a pesquisa bibliográfica e a análise documental, possibilitando compreender a formação da comunidade e sua inserção enquanto zona de ocupação. Foi perceptível nos resultados que a construção da ponte Prefeito José Euclides e a implantação do Shopping ocasionaram em um aumento do preço da terra na comunidade. Desse modo, a comunidade necessita de ações do Estado que garantam seus direitos básicos. Portanto, a utilização das zonas de ocupação surge como uma forma de proteger os direitos à moradia desses sujeitos.

Palavras-chave: Comunidade dos Gaviões, ZEIS, Moradia.

INTRODUÇÃO E OBJETIVO(S)

A cidade de Sobral tem em sua formação espacial um forte vínculo com o rio Acaraú, tendo em vista que, os primeiros povoados se concentraram e se desenvolveram às margens do rio em especial à margem esquerda (Ferreira, 2019). Tendo se desenvolvido de forma mais acelerada, a margem esquerda foi por muito tempo mais privilegiada em termos de desenvolvimento e infraestrutura pública do que a margem direita (Ferreira, 2013). Tal ação, se reflete em uma forte desigualdade socioespacial dentro de um mesmo território, ainda que seja separado apenas pela barreira geográfica fluvial do rio Acaraú. Assim, o bairro Dom Expedito acaba sendo um forte exemplo de um bairro que foi, por muito tempo, negligenciado pelo poder público.

Com a ascensão de um grupo político¹ que carrega consigo uma forte ideologia da modernização não apenas do Ceará, mas também da cidade média de Sobral, a lógica do processo de desenvolvimento passou a ser implementada em pontos estratégicos da cidade (Holanda, 2007). Nessa questão, o bairro Dom Expedito foi contemplado com a reestruturação do seu espaço urbano, e com a construção tanto de obras públicas quanto de iniciativa privada². A população que já residia naquele local em situações precárias, não obtiveram efetivamente os ônus dessa modernização, ocasionando em perdas no modo de vida, do seu trabalho de subsistência e até mesmo de suas moradias (Fontenelle Filho, 2015).

Essa lógica do desenvolvimento econômico vem produzindo uma contradição no

¹ Esse grupo refere-se a união política entre os irmãos Ciro Gomes, Cid Gomes e Tasso Jereissati na política cearense na década de 90.

² As obras públicas implementadas pela prefeitura foram: A ponte Prefeito José Euclides e a Avenida Monsenhor Aloísio Pinto. Já as de iniciativa privada foram: A implementação das faculdades UNINTA e Luciano Feijão e a construção do *Sobral Shopping* (Fontenelle Filho, 2015).



UNIVERSIDADE ESTADUAL
VALE DO ACARAÚ

Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação - PRPPG



CEARÁ
GOVERNO DO ESTADO
SECRETARIA DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E EDUCAÇÃO SUPERIOR

espaço urbano do bairro, uma vez que, comunidades como o caso dos Gaviões acabaram sendo afetadas com essas transformações socioespaciais, em maior caso, de forma negativa. A ação expansiva do capital por meio dessas importantes infraestruturas, ocasiona em uma grande valorização imobiliária dos terrenos por conta de uma maior procura de locais próximos (Botelho, 2007). Nesse contexto, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são implementadas como uma importante ação do Estado que visa garantir a permanência, o acesso à moradia e aos direitos básicos dessa população periférica na cidade (Brasil, 2016).

No caso da Comunidade dos Gaviões por já ser um lugar ocupado há bastante tempo sendo anterior ao projeto de urbanização no bairro Dom Expedito, é criada a ZEIS de ocupação. Desse modo, o objetivo dessa pesquisa está em averiguar quais os fatores determinantes para que a Comunidade dos Gaviões fosse inserida em uma zona de regularização.

Conforme foi evidenciado anteriormente, o projeto de urbanização brasileira ocorreu de forma desigual, de modo que, a classe trabalhadora foi a mais afetada negativamente com a pobreza e a precariedade de acesso aos seus direitos básicos (Santos, 1993). Partindo dessa realidade, levantamos a hipótese de que houve uma especulação imobiliária na Comunidade dos Gaviões por conta da implantação das infraestruturas citadas anteriormente. Logo, utilizando esse pressuposto como questão norteadora, nossa pesquisa buscou verificar se essas estruturas realmente foram determinantes para toda essa nova conjuntura na área em estudo.

Dessa forma, as principais motivações e justificativas para a escolha dessa temática se fundamentam na necessidade de se defender o direito à moradia e a regularização fundiária no solo urbano. É sabido que, essas pessoas se movimentam politicamente e lutam pelos seus direitos nas diversas esferas da sociedade, de modo que, essa pesquisa se propõe no auxílio para ajudar a ecoar suas insatisfações e dar mais visibilidade a luta por seus direitos.

MATERIAL E MÉTODOS

Os procedimentos metodológicos são importantes para a boa construção da pesquisa científica, sendo fundamental em qualquer trabalho, possibilitando uma boa capacidade produtiva (Demo, 1995). Desse modo, destaco como principais obras utilizadas como suporte para o referencial teórico os estudos de: Carlos (1994), Costa (2023), Ferreira (2013), Fontenelle Filho (2015), Maricato (1995), dentre outros. Logo, os conhecimentos obtidos potencializaram a compreensão sobre os conceitos que embasaram nossa temática, sendo fundamentais à pesquisa.

Referente ao segundo procedimento, deve ser destacado a análise e leitura documental realizado nos acervos do jornal *Correio da Semana*. Com isso, foi possível identificar como ocorreu o desenvolvimento no entorno da Comunidade dos Gaviões, com a construção da Ponte Prefeito Euclides e da Implantação do *Sobral Shopping*. Embora seja uma pesquisa em fase inicial, foi perceptível através das leituras e das informações coletadas compreender por que a comunidade foi inserida em uma Zona Especial de Interesse Social, uma vez que, a população estava começando a perder seus direitos básicos, inclusive à moradia.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

O andamento inicial da nossa pesquisa teve como principais fundamentos o embasamento teórico sobre o bairro Dom Expedito com o recorte direcionado a comunidade dos Gaviões, compreendendo seu processo de formação espacial, o entendimento do conceito de moradia e a aplicabilidade das ZEIS dentro dessa realidade. Desse modo, a realização da leitura de textos que discorrem acerca da formação e desenvolvimento socioespacial do bairro Dom Expedito serviram para entender melhor a realidade do lócus da pesquisa.

Conforme é abordado por Fontenelle Filho (2015, p.76) “O espaço que hoje é conhecido como bairro Dom Expedito começou a ser ocupado entre os anos de 1930 e os anos



UNIVERSIDADE ESTADUAL
VALE DO ACARAÚ

Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação - PRPPG



CEARÁ
GOVERNO DO ESTADO
SECRETARIA DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E EDUCAÇÃO SUPERIOR

de 1940. Contudo, o bairro foi oficialmente criado no ano de 1962”. Portanto, infere-se que o crescimento desse bairro é considerado recente, se levarmos em consideração que a cidade de Sobral possui hoje 250 anos. Por não ser um processo de uso e ocupação da terra planejada e devidamente amparada pelo poder público, essas pessoas careciam de acesso a infraestruturas adequadas de políticas públicas afirmativas e de acesso à moradia digna (Ferreira, 2013).

Desse modo, esses sujeitos buscaram no trabalho informal a maneira de sobreviver em meio ao ambiente urbano de precariedade e segregação socioespacial. Nesse contexto, o recente projeto de urbanização do bairro acabou trazendo novas realidades a esse território, em especial, a Comunidade dos Gaviões. No quadro a seguir, utilizamos por meio da análise documental das manchetes do jornal *Correio da Semana* e *O povo*, a linha do tempo das principais mudanças na infraestrutura do bairro.

QUADRO DAS PRINCIPAIS MUDANÇAS E AS PROBLEMÁTICAS HABITACIONAIS NO BAIRRO DOM EXPEDITO		
MANCHETE	RESUMO DA MATÉRIA	DATA
Moradores do Bairro Dom Exedito temem desapropriação	Com a construção em andamento da nova ponte que ligará o centro de Sobral à BR -222, os benefícios que alavancarão o desenvolvimento repentino do bairro também trouxeram apreensão e tristeza a seus moradores. Havendo a necessidade de espaço 100 metros de cada lado – para o prosseguimento da avenida que surgirá logo após a ponte, mais de uma dezena de famílias terão suas casas demolidas.	10 de julho de 1999
Nova Ponte e nova Avenida desinteriorização Bairro Dom Exedito	Apesar de ser o bairro próximo ao centro de Sobral, durante anos o Dom Exedito, popular “outro lado do Rio” que vivia em clima de região rural e sem perspectivas de melhora, brevemente estará dando início a uma nova fase de sua história. Isso se deve à construção da nova ponte sobre o rio Acaraú e da Avenida Mons. Aloisio que estão em fase de conclusão.	05 de fevereiro de 2000
Bispo de Sobral visita famílias despejadas no Bairro Dom Exedito	O Bispo Diocesano de Sobral Dom Fernando Saburido esteve presente no acampamento de famílias despejadas no Bairro do Exedito [...] prestaram solidariedade àquelas famílias de baixa renda que desde de março deste ano construíram seus casebres em um terreno situado próximo à faculdade INTA.	23 a 30 de dezembro de 2006
Famílias temem assaltos no trecho gavião	A Rua Alexandrino José de Melo, trecho que liga o Bairro Dom Exedito (Gavião) a BR 222, de acordo com os moradores que se deslocam para o trabalho, no distrito industrial, e adolescentes que caminham para os colégios, vem sendo assaltados em nossa região.	23 a 30 de agosto de 2008
North Shopping Sobral abre as portas ao público hoje	Abre as portas ao público hoje o North Shopping Sobral, resultado de uma parceria entre a Cameron Construtora e do Grupo North Empreendimentos. Com Área Bruta Locável (ABL) de 18.244,41m ² , os shoppings tem cinco lojas-âncora, três megalojas e 133 lojas-satélite. O entretenimento é um dos atrativos do negócio. São cinco salas de cinemas, uma delas 3D.	03 de maio de 2013
Faculdade Luciano Feijão inaugura nova (super) sede em Sobral	A noite de ontem em Sobral foi mais do que especial. A cidade abriu as portas, oficialmente, da nova sede da Faculdade Luciano Feijão . E olha, o GALERIA esteve por lá e se impressionou com cada detalhe da megaestrutura do espaço. Lúcio Feijão , Diretor do Grupo, contou pra gente que a área é de nada menos que 29 mil metros quadrados, bem pertinho do North Shopping Sobral	29 de janeiro de 2016

Fonte: JORNAL CORREIO DA SEMANA & JORNAL O POVO. (Diversos anos) Grifo nosso.

Ao realizar a leitura de diversas manchetes de jornal com notícias local, fica bastante perceptível como ocorreu as mudanças no bairro em uma escala próxima de 20 anos. Além disso, referente à Comunidade dos Gaviões, as notícias sobre a crescente violência, a chegada de grandes instituições privadas e o medo da desapropriação, acabam sendo um grande destaque e servem como um indicativo de que essa comunidade necessita de uma ação do Estado.



UNIVERSIDADE ESTADUAL
VALE DO ACARAÚ

Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação - PRPPG



CEARÁ
GOVERNO DO ESTADO
SECRETARIA DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E EDUCAÇÃO SUPERIOR

Compreender o direito e o acesso à moradia dentro do espaço urbano, está diretamente relacionado ao direito básico do cidadão, uma vez que, esse sujeito necessita de uma estrutura mínima adequada para sobreviver (Rodrigues, 1988). Quando a população conhece um pouco mais sobre o seu direito à moradia, a organização coletiva se faz presente, de modo que, as reivindicações são cada vez mais frequentes a medida em que seus direitos são ameaçados (Villça, 1986). Nessa perspectiva, a população dos Gaviões fez sua luta e resistência contra a ameaça da desapropriação, resultando na ação municipal da utilização das ZEIS.

Contextualizando a utilização das ZEIS pelo poder público, Nóbrega (2023, p.23) argumenta que elas objetivam:

Definir as áreas da cidade com concentração de moradias sociais precárias ou em áreas com infraestrutura urbana inadequada, com o propósito de torná-las prioritárias para a adequação das infraestruturas urbanas, implementação de projetos de melhoria habitacional e implantação de equipamentos públicos.

Com base no que a pesquisadora pontuou, é necessário fazer o entendimento de que o espaço urbano possui diversas características próprias, o que leva a necessidade de adaptar as ZEIS conforme a demanda de cada lugar (Costa, 2023). Nesse contexto, Zona de ocupação acaba sendo mais adequada para os Gaviões tendo em vista que, é direcionada para uma área de ocupação que venha a apresentar problemas fundiários e urbanísticos, podendo até mesmo possuir problemas ambientais (Sobral, 2021).

Portanto, com base no levantamento de dados expostos anteriormente, é compreensível fazer o entendimento de que a implementação das ZEIS na comunidade dos Gaviões é uma política pública que almeja assegurar o direito à moradia dessas pessoas, principalmente, quando analisamos as mudanças socioespaciais que ocorreram no bairro nos últimos anos, resultando em um espaço com um grande local de valorização econômica.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O crescente projeto de desenvolvimento do bairro Dom Expedito que vem ocorrendo há pouco mais de 20 anos, tem modificado o espaço urbano desse território de diversas formas e ocasionando inúmeros impactos socioespaciais. A comunidade dos Gaviões por possuir uma população pobre, pertencer ao bairro Dom Expedito e ser posicionada próxima ao Shopping de Sobral e as Faculdades privadas, tem sofrido com a constante ameaça de perda das suas casas em prol do crescimento econômico.

Nesse contexto, o uso das ZEIS nessa comunidade é uma medida de planejamento do governo municipal para que essa comunidade não fique sem acesso à moradia, saúde, educação e segurança. Portanto, embora a aplicação da ZEIS de ocupação à população dos Gaviões seja recente, espera-se que seja uma medida assertiva e eficaz para garantir os direitos cidadãos a esses moradores, preservando face ao crescimento econômico, seus modos de vida.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Universidade Estadual Vale do Acaraú, ao PROPGEIO e ao LEURB pela estrutura e conhecimentos a mim fornecidos e a CAPES pelo financiamento da pesquisa.

REFERÊNCIAS

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos:** a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.



UNIVERSIDADE ESTADUAL
VALE DO ACARAÚ

Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação - PRPPG



CEARÁ
GOVERNO DO ESTADO
SECRETARIA DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E EDUCAÇÃO SUPERIOR

BRASIL, Amíria Bezerra. **A ineficácia das ZEIS: um problema de legislação ou uma questão político-social? O caso de Fortaleza.** 2016. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016. doi:10.11606/T.16.2016.tde-01092016-162034. Acesso em: 2023-10-09.

CARLOS, Ana. Fani Alessandri. **A (Re)produção do espaço urbano.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994.

COSTA, P. M. **A outra face de Sobral/CE: ocupações irregulares e a política de regularização fundiária de interesse social.** Sobral, 2023. 224 f. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Geografia – MAG) – Universidade Estadual Vale do Acaraú/ Centro de Ciências Humanas, SOBRAL, 2023.

DEMO, Pedro. **Metodologia científica em ciências sociais.** 3ª ed. São Paulo: Atlas S.A. 1995.

FERREIRA, Diocleide Lima. **A (re)invenção de uma cidade: Cid marketing e a requalificação urbana em Sobral-CE.** 316f. Tese de doutorado (Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais). Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2013.

FONTENELLE FILHO, Joffre. **As Transformações Socioespaciais no Bairro Dom Expedito em Sobral-CE.** 2015. Tese de Doutorado. Dissertação, Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Estadual Vale do Acaraú-UVA, Sobral.

HOLANDA, Virgínia Célia Cavalcante de. **Modernização e espaços seletivos no nordeste brasileiro.** Sobral: conexão lugar/mundo. 254f. Tese de doutorado (Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade desigualdade e violência.** São Paulo: HUCITEC, 1995.

NÓBREGA, Ú. P. S. **Moradia Social no município de Sobral: um estudo do residencial Nova Caiçara.** Sobral, 2022. 147 f. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Geografia – MAG) – Universidade Estadual Vale do Acaraú/ Centro de Ciências Humanas, SOBRAL, 2023.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras.** São Paulo: Contexto; EDUSP, 1988.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira.** São Paulo: Hucitec, 1993.

SOBRAL. **Relatório das atividades da Unidade de Gerenciamento de Projetos de Regularização Fundiária Urbana e Rural.** Secretaria dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social. Sobral, 2021.

VILLAÇA, Flávio José Magalhães. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação.** [s. l.]: Global Editora, 1986.