

## **CRESCE A CIDADE, ERGUEM-SE OS MUROS: OS LOTEAMENTOS FECHADOS NO BAIRRO RENATO PARENTE, SOBRAL (CE)**

**Jailson Lopes Albuquerque<sup>1</sup>, Francisco Clébio Rodrigues Lopes<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Estudante do Curso de Mestrado Acadêmico em Geografia – MAG – UVA; E-mail: albuquerquejailson5@gmail.com

<sup>2</sup> Professor Adjunto do Curso de Geografia (Bacharelado/licenciatura) e do Mestrado Acadêmico em Geografia da Universidade Estadual Vale do Acaraú – UVA/SOBRAL-CE; E-mail: clebiolopes@yahoo.com.br

**Resumo:** Este trabalho visa analisar a produção do espaço urbano a partir da implantação dos loteamentos fechados no bairro Renato Parente e os discursos mercadológicos que viabilizam esses empreendimentos. Os loteamentos fechados que surgiram a partir da década de 2010, representam a lógica capitalista da cidade e do imobiliário, produzindo assim um produto imobiliário com novos valores de uso e troca. A metodologia utilizada foi: levantamento bibliográfico, entrevistas semiestruturadas e pesquisa documental. Esses novos produtos imobiliários que emergem no bairro Renato Parente, surgem com um discurso mercadológico com uma nova qualidade de vida, um retorno à tranquilidade nas cidades movimentadas e agitadas. Diante das entrevistas, ficou perceptível que os moradores compram esse discurso proposto pelo mercado imobiliário. Contudo, essa nova tipologia em Sobral é um reforço da segregação residencial no espaço urbano, essas pessoas através de seu poder aquisitivo procuram as melhores tipologias residenciais para obter uma demonstração de sua riqueza.

**Palavras-Chaves:** Loteamentos fechados, Produção do espaço, Sobral e Expansão Imobiliária.

### **INTRODUÇÃO**

Sobral está localizada na região Noroeste do estado do Ceará, aproximadamente a 235 quilômetros da capital Fortaleza, é uma cidade com um papel bastante expressivo na região em que se situa, com uma população estimada de acordo com o IBGE (2022) de 203.023 pessoas.

Desse modo, a expansão urbana de Sobral vai ser ocasionada pela implantação de novas indústrias, loteamentos privados, assentamentos precários e conjuntos habitacionais (Alves, 2022). Essa conjuntura vai ser responsável por realizar o espraiamento do tecido urbano da cidade, em especial pós década de 1960. Uma vez, que a cidade por muito tempo foi delimitada entre os trilhos e o rio Acaraú, isso ocasionava como um balizador da sociedade sobralense entre os mais prestigiosos e menos favorecidos, pois quem habitava dentro desse marco simbólico eram os prestigiosos e os que iriam morar fora desses marco estabelecido eram trabalhadores que viviam na precariedade.

Neste sentido, a expansão da periferia social e geométrica no espaço urbano de Sobral está sobretudo ligada às adjacências das indústrias com a exploração da classe operária, em riachos e também próximos ao rio, assentamentos precários, loteamentos clandestinos e além da especulação imobiliária que levou um verdadeiro crescimento do tecido urbano (Holanda, 2007). Esse crescimento do tecido urbano, vai provocar diversas repercussões no espaço urbano, visto que a população mais abastada vai procurar residir em locais fora daquele antigo marco simbólico. Freitas (2005) enfatiza que as camadas médias e médias-altas começavam a sair daquele espaço onde o rio e a ferrovia delimitava, contudo foi diferente em relação à classe trabalhadora que foi morar nesses espaços com diversas precariedades.



UNIVERSIDADE ESTADUAL  
VALE DO ACARAÚ

Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação - PRPPG



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

Esses prestigiosos, irão para espaços contendo todas amenidades para uma boa qualidade de vida, além de moradias diferenciados como as mansões e dentre outras. E com isso a produção do espaço urbano sobre a égide do modo capitalista de produção, traz como consequência a segregação, revelando as desigualdades perante as classes sociais presentes no urbano (Alvarez, 2021).

A expansão imobiliária que presenciava a cidade levou para um crescimento desordenado, pós década de 1960 ocasionou uma cidade esfacelada com bairros nobres e bairros ricos no espaço urbano de Sobral. Os espaços privilegiados das elites, os denominados bairros nobres, esses possuem uma boa qualidade ambiental, equipamentos urbanos e uma infraestrutura correspondente ao seu poder aquisitivo. Em relação aos bairros da periferia, a carência é algo visível, a falta de equipamentos públicos e comunitários, saneamento básico insuficiente comprometendo a qualidade de vida de seus moradores em especial, a moradia que tem características precárias e insalubres (Aguiar Júnior, 2005).

Nesta perspectiva, o Bairro Renato Parente emergiu a partir dessa expansão imobiliária que seguiu diferente direções, dado que a expansão urbana de Sobral foi em diversas direções como supracitado anteriormente, todavia, a frente setentrional aumentou exponencialmente e chegou ao sopé da Serra da Meruoca. É, nesse momento, que surgiram os grandes empreendimentos como os loteamentos fechados, em direção à Serra da Meruoca, que marca um novo estilo de morar para os prestigiosos.

Desse modo, este trabalho visa analisar a produção do espaço urbano a partir da implantação dos loteamentos fechados no bairro Renato Parente e os discursos mercadológicos que viabilizam esses empreendimentos. Com isso, o presente trabalho procura enfatizar como os loteamentos fechados repercutem na produção do espaço urbano de Sobral e de modo que as moradias têm se alterado no espaço urbano sobralense nos últimos anos, em particular, com a chegada de novas tipologias residenciais como os loteamentos fechados que estão localizados no limite do perímetro urbano de Sobral em direção à serra da Meruoca.

## **MATERIAL E MÉTODOS**

Os procedimentos metodológicos para este trabalho, consistiu em pesquisa bibliográfica, para isso o levantamento de literatura específicas sobre a temática em tela, dando destaque para Alves (2022), Holanda (2007) e dentre outros. Desse modo, foram realizadas entrevistas com corretores que trabalham na comercialização desses produtos imobiliários e moradores que adquiriram esse novo produto imobiliário, lembrando que a entrevista é de caráter semiestruturado que permite uma flexibilidade, não remetendo diante de roteiro definido e acabado, que compreende com algumas pontuais intervenções e do mesmo modo imprimindo novas ponderações para o entrevistado, sem prender algo fixo e inerte. Logo, em seguida, foi realizado uma pesquisa documental em jornais, revistas, panfletos, anúncios, redes sociais e sites das empresas que comercializam esses produtos para compreender os discursos mercadológicos para essas novas tipologias. Também foi realizado o trabalho de campo nesses empreendimentos.

## **RESULTADOS E DISCUSSÃO**

O fenômeno dos loteamentos fechados em Sobral é recente em seu espaço urbano. Como ressaltamos anteriormente, os prestigiosos moravam no Centro a partir daquela antiga delimitação entre o rio e os trilhos, contudo esse cenário mudou com passar dos anos, o espraiamento do tecido urbano levou essa população a morar em áreas periféricas, uma vez que a terra urbana era escassa em áreas centrais e o mercado imobiliário necessitava dessa expansão. Com isso, essas novas formas de morar como são os loteamentos fechados, emerge diante da necessidade de incorporar novos elementos para a moradias desses prestigiosos que procuram viver em áreas periféricas.



UNIVERSIDADE ESTADUAL  
VALE DO ACARAÚ

Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação - PRPPG



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

Isso vai redefinir a criação de novos valores de uso e troca na reprodução e lógica da produção imobiliária capitalista em Sobral. Desse modo, na cidade capitalista, a moradia tão necessária para seu ingresso é um problema somente para aquelas populações que somente têm sua força de trabalho sem qualificação, entretanto, para as classes mais abastadas, a moradia não é um problema (Rodrigues; Seabra, 1986).

O primeiro loteamento fechado em Sobral que o mercado denomina de alto padrão é o Granvile Residence, da empresa Nova Sobral Imobiliária LTDA, teve seu lançamento em 2013 no bairro Renato Parente. Esse loteamento teve um diferencial sobre as dimensões dos lotes que são 15X35 m<sup>2</sup>. Esse produto imobiliário traz consigo uma sofisticação para os futuros proprietários com áreas exclusivas de lazer, paisagismo, jardins com altas doses de requintes e, em especial, o uso da natureza como mercadoria, haja vista que ao estar em proximidade com a Serra da Meruoca aproveita bastante a amenidade natural. Esses atributos como a proximidade com a natureza contribuem para elevação do preço da terra e, conseqüentemente, não é um produto destinado para todos. Isso garante certa exclusividade e homogeneidade para essa nova tipologia residencial.

O valor desse novo empreendimento atualmente pode chegar a quinhentos mil reais, pois o preço final desse produto, é baseado pela sua localização dentro do próprio loteamento. Isso pode ser notado através da fala de uma representante da empresa que está localizada em Sobral *“Os nossos lotes são os lotes maiores da cidade de Sobral. São valores diferenciados. Nossos lotes padrão tem 15x35, mas tem lotes de esquinas que são bem maiores. O nosso maior lote tem 1.923 m<sup>2</sup> em torno de R\$ 500.000, o nosso lote padrão, ele é de R\$ 220.000, menor preço é de 200.000, quanto mais distante do club house mais barato”* (Entrevista realizada em 21 de março de 2023).

O segundo loteamento fechado no bairro Renato Parente é denominado de Residencial Moradas, a empresa responsável é a Mãe Rainha Urbanismo, empresa da cidade de Sobral. O seu padrão de construção é diante da promessa de um retorno à vida mais tranquila e os diversos equipamentos que esse empreendimento pode trazer para o morador. O paisagismo é um elemento central grandes jardins, um lago e as vias em seu interior preservadas. Esse empreendimento é um verdadeiro sucesso, como podemos observar na fala de um dos corretores *“o moradas é de uma empresa de Sobral bem tradicional, o público de Sobral tem muito isso de saber quem você é qual família você é, então eles tem um pouco dessa credibilidade, e essa crença que as pessoas de Sobral são melhores de se tratar”*. (Entrevistado A, entrevista realizada no 15 de março de 2023).

Esses produtos imobiliários têm características bastante peculiares, são destinados para um público específico, ocupam enormes glebas de terra, oferecem segurança 24 horas e opções de lazer. De acordo com Souza (2008), esses condomínios exclusivos, uma negação dos fortalecimentos de valores tais como solidariedade cidadã e civilidade, uma vez que esses muros impedem tal sociabilidade, essas buscas pelo enclausuramento rompe em definitivo o contato com os desiguais.

O argumento utilizado pelas propagandas utiliza o ideário relacionados a busca pela nova qualidade de vida, a preocupação com a natureza, o paisagismo e o retorno a tranquilidade. Esses loteamentos enfatizam em suas propagandas o ambiente necessário para a volta aos espaços verdes, (ver quadro 1):

<b>Discursos mercadológicos para comercialização dos loteamentos fechados</b>
O que há de melhor em conforto, lazer e segurança
Infraestrutura completa de alto padrão
Tudo o que você precisa dentro da sua própria casa
Um loteamento de alto padrão, perfeito para que sua vida seja mais moderna, segura, divertida e com grandes espaços para viver feliz.
Qualidade de vida em seu mais alto padrão
O lugar perfeito para seus filhos crescerem
O estilo de vida que você merece

**Fonte:** Da pesquisa (2023).

Dessa forma, um outro elemento indispensável para esses empreendimentos é a segurança. Sendo assim, essa mercadoria segurança é um fator primordial para essa comercialização como podemos observar nas falas dos corretores (ver quadro 2).

<b>Discursos dos Corretores Imobiliários para vender essa nova moradia</b>
“A gente tem muita procura de clientes para compra de condomínios fechados, é uma busca porque você quer estar em segurança, não é uma segurança só seu particular, pois quando você mura sua casa está confinado”.
“As vantagens são muitas, primeiro como eu disse a segurança é um fator principal, você pode aproveitar de toda uma infraestrutura do condomínio como áreas de lazer”.
“Segurança, qualidade de vida, bem-estar, clima, essa procura pelo Granvile e o Moradas são principalmente pelo clima e qualidade de vida, no final de semana você está em casa tranquilo não precisar sair”.

**Fonte:** Da pesquisa (2023).

A vista disso, o medo do crime é algo rentável. E como bem destaca Caldeira (2000), nos últimos tempos, a segurança proporcionada pelo medo do crime está condicionado em ser uma mercadoria que agora é vendida e comprada, essa indústria da segurança é altamente lucrativa em tempos do medo generalizado do crime. Souza (2008) evidencia que esse medo generalizado tem tomado conta da sociedade, só que esse medo tem mostrado que existe uma mudança em hábitos cotidianos e necessários para vida, como o lazer, moradia e dentre outros.

A maioria dos moradores desses loteamentos fechados buscam todos esses elementos para adquirir essas novas tipologias. Isso fica evidente ao ver as fala de um entrevistado: “[...]além da segurança, a gente prioriza muito a questão da segurança hoje, porque quem tem filho, fica mais ressabiado ainda, fica com um resguardo, um seguro maior, então hoje o condomínio conta uma vigilância armada, ronda 24 horas” Entrevista realizada em 04 de setembro de 2023.

As empresas responsáveis por esses novos produtos imobiliários no espaço urbano de Sobral, apresenta um discurso baseado pela busca de um imaginário longe do centro movimentado e agitado. Como estão localizados em áreas periféricas, esses empreendimentos lançados por essas empresas oferecem vantagens em infraestruturas para não depender do seu entorno, essas facilidades de infraestrutura de lazer encontradas dentro do loteamento fechado oferecem uma vida em condomínio, e um afastamento social e espacial com restante dos cidadãos.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS



UNIVERSIDADE ESTADUAL  
VALE DO ACARAÚ

Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação - PRPPG



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

Desse modo, percebemos que a expansão urbana e imobiliária da cidade de Sobral, deu-se de forma fragmentada e segregada. Os loteamentos fechados que surgiram pós década de 2010, trouxeram o surgimento de novas habitações e isso reforçou a segregação socioespacial. Logo, a expansão urbana produziu um espaço desigual e contraditório. No sentido mais geral, esses loteamentos fechados produzem uma cidade esfacelada, onde os prestigiosos moram intramuros, enquanto no entorno, estão as mazelas sociais, essa é a lógica capitalista da produção imobiliária nesta contemporaneidade.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço à Universidade Estadual Vale do Acaraú – UVA, ao PROPGE, LEURB e à Fundação Cearense de Apoio ao Desenvolvimento Científico e Tecnológico - FUNCAP pelo Financiamento da pesquisa.

## REFERÊNCIAS

- AGUIAR JÚNIOR, P. R. **A cidade e o rio**: produção do espaço urbano em Sobral - Ceará. 2005. 180 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente) - Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2005.
- ALVAREZ, Isabel Pinto. A segregação como conteúdo da produção do espaço urbano. IN: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (orgs.) **A cidade contemporânea**: segregação espacial. 1. ed. 2ª reimpressão. São Paulo: contexto, 2021. 111 – 126.
- ALVES, Wellington Galvão. **Das experiências geográficas sobre o planejamento urbano, a leitura dos planos diretores da cidade de Sobral-CE**. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Geografia) - Universidade Estadual Vale do Acaraú, Sobral, 2022.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Ed 34; Edusp, 2000.
- FREITAS, N. A. **O sabor de uma cidade**: práticas cotidianas dos habitantes da cidade de Sobral. 2005. 297f. Tese (Doutorado em Sociologia) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, Ceará, 2005.
- 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.
- RODRIGUES, A. M., & SEABRA, M. Habitação e espaço social na cidade de São Paulo. **Boletim Paulista De Geografia**, n. 64 19–58, 1986. Disponível em: <https://publicacoes.agb.org.br/boletim-paulista/article/view/973>. Acesso em: 18 de out. 2023.
- SOUZA, Marcelo José Lopes de. **Fobópole**: o medo generalizado e a militarização da questão urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.