

DINÂMICA URBANA E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM SOBRAL, CEARÁ.

Antônia Helaine Veras Rodrigues¹

Resumo

O presente trabalho tem como objetivo fazer uma abordagem sobre a dinâmica da cidade média de Sobral, com ênfase na especulação imobiliária nos bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fatima. O enfoque acerca dos agentes produtores do espaço urbano proporciona a compreensão da organização do espaço urbano da cidade de Sobral, que se revela nas duas últimas décadas através de novos espaços de moradias, além de refletir uma emergente segregação socioespacial. Considera-se como elementos fundamentais em nossa análise, a atuação dos agentes imobiliários e a contribuição do poder público no processo de valorização do solo urbano.

Palavras chaves: Especulação imobiliária. Sobral

Introdução

Este trabalho, partindo de uma abordagem geográfica, é fruto da preocupação em compreender as formas de ação da especulação imobiliária na cidade de Sobral, em que se visa desvendar as formas de reprodução e expansão imobiliária das últimas duas décadas, analisando-se as suas implicações espaciais.

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

Dentre os agentes importantes que contribuem para produção do espaço, privilegiou-se a análise do Estado e dos promotores imobiliários, haja vista serem eles significativos nas intervenções urbanísticas no espaço urbano de Sobral, que favorecem o acirramento da especulação imobiliária.

Objetivos

Buscou-se compreender os processos que afetam a produção e organização da cidade de Sobral. Diante desse aspecto, tem-se como objetivo a investigação da dinâmica da cidade de Sobral, associada ao processo de especulação imobiliária desencadeado pelos loteamentos Morada do Planalto e Rosário de Fátima.

¹ Mestra em Geografia pela Universidade Estadual do Ceará-UECE. Email: helainevr@yahoo.com.br

Nesse sentido, analisou-se as estratégias dos promotores imobiliários na instalação dos loteamentos e verificou-se a interferência do poder público no processo de crescimento da cidade.

Metodologia

A pesquisa em tela envolve uma revisão bibliográfica de diversos autores tais como: Henri Lefebvre (1999; 2008), Jean Lojkine (1997), Manuel Castells (2000), David Harvey (1980), que abordam o processo de produção do espaço e a formação da segregação socioespacial urbana.

Aferiu-se ainda as pesquisas já foram desenvolvidas sobre a cidade média de Sobral, dentre estas, podemos destacar ASSIS (2010), ARAÚJO (2008), HOLANDA (2007), MARIA JÚNIOR (2004), PAIVA (2009), ALMEIDA (2008), AGUIAR JÚNIOR (2005). Esses pesquisadores enfocaram Sobral em perspectivas diferentes.

A pesquisa de campo, por sua vez, é muito importante para a Geografia, sendo fundamental às pretensões deste trabalho, à medida que favorece o entendimento do processo de produção diferencial do espaço e da segregação por meio de observações diretas tanto intensivas, através de entrevistas informais, quanto extensivas, por meio de aplicação de entrevistas aos agentes transformadores do espaço, tais como: promotores imobiliários, proprietários de terra, indústria da construção civil e Estado.

Para a aplicação de entrevistas aos representantes de imobiliárias e/ou construtoras, selecionamos três destas, a TGC Imobiliária, Andrade Menescal, Edina Araújo Corretora e Imobiliária.

Resultados e Discussões

O espaço urbano é produzido e reproduzido a todo o tempo. Esse processo é inerente às cidades, pelo fato delas serem dinâmicas e estarem sempre mudando a fim de atender às necessidades de parcelas de sua população. Esse espaço é fragmentado, mas é, ao mesmo tempo, articulado tanto pela infraestrutura urbana quanto pelas relações econômicas, sociais, etc.

Corrêa (2002) esclarece que o espaço urbano é produzido pelos seguintes agentes: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Cada um deles atua conforme estratégias que lhes permitem se apropriar da terra e nela se reproduzir.

Corrêa (1995) enfatiza que “na gênese do promotor imobiliário verificam-se desde o proprietário fundiário que se transformou em construtor e incorporador, ao comerciante próspero que diversifica suas atividades junto à promoção imobiliária”.

Por outro viés das estratégias dos promotores imobiliários na sociedade capitalista contemporânea, há uma convergência de interesses em produzir habitações com inovações com valor de uso superior às antigas, obtendo-se, portanto, um preço de venda cada vez maior, o que amplia a exclusão das camadas populares. Em síntese, a atuação espacial dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a sociedade capitalista.

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

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

Em entrevistas realizadas com construtores e promotores imobiliários da cidade de Sobral, estes reforçaram que a expectativa do mercado imobiliário local para os próximos anos é se manter aquecido. Embora atualmente haja uma especulação muito grande, mas com a chegada de novos equipamentos urbanos, tais como Hospital Regional e Policlínica, Shopping Center, tem contribuído significativamente para o crescimento e alterações na configuração urbana.

Nas últimas duas décadas a venda de imóveis em Sobral está bastante aquecida. Isso se deve, sobretudo, o Programa do Governo Federal, como o Minha Casa, Minha Vida, em que através deste programa muitas pessoas passaram a comprar imóveis na cidade. Daí o sonho da casa própria vai se tornar mais eficaz, pois o preço dos aluguéis na cidade são bastante elevados.

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

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

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

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

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

O Programa Minha Casa Minha Vida vem tendo um impacto imenso no mercado imobiliário em Sobral e em toda a região. Foi através deste programa que realmente começou o aquecimento, na parte de vendas, de construções, enfim esse programa está sendo muito positivo para o ramo imobiliário. (Depoimento de corretor imobiliário e construtor, em 29.07.2011.)

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

Nos loteamentos Morada do Planalto e Rosário de Fátima não há esgotamento sanitário, vimos lá uma situação complicadíssima por falta do esgotamento sanitário, o que vemos hoje são as fossas transbordando e uma poluição bastante acentuada, bastante visível para os cursos d'água vizinhos. (Entrevista realizada com a Secretária da SPLAM em 21.06.2011.)

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

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

Nesse último, há maior quantidade de residências de alto padrão, a grande maioria ocupam de três a quatro lotes. São locais que possuem segurança vinte e quatro horas, só é permitida a entrada de pessoas com autorização de algum morador que reside no condomínio. O croqui (Figura 5) representa a planta do Condomínio Fechado *Living Spaces*, sendo este composto por 104 lotes de 250m² cada.

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

Conclusões

É notório na cidade média de Sobral que a valorização do solo urbano é um dos principais elementos que promovem a segregação socioespacial da cidade. A partir deste entendimento, Ramos (2006) destaca que, para a reprodução do capital segregar é preciso. Ao se criar novas diferenças (que podem ser traduzidas como desigualdades) entre os espaços da cidade e ampliá-las cada vez mais, criam-se valores que são revestidos em lucros e sobrelucros aos capitalistas e mais pobreza à maior parcela da população.

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

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

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

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

Referencias Bibliográficas

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

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

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

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

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

ASSIS, Lenilton Francisco de. Especulação imobiliária e segregação socioespacial na cidade de Sobral. In: HOLANDA, Virgínia Célia Cavalcante de. AMORA, Zenilde Baima. (Org.) **Leituras e Saberes sobre o Urbano: Cidades do Ceará e Mossoró no Rio Grande do Norte**. Fortaleza: Expressão Gráfica Editora, 2010.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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