

AS FEIÇÕES DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO DA CIDADE MÉDIA DE SOBRAL-CE¹

Antonia Helaine Veras Rodrigues²
Virgínia Célia Cavalcante de Holanda³

RESUMO

Investigamos as formas de ação da especulação imobiliária na cidade de Sobral, visando desvendar em sua totalidade as estratégias dos incorporadores imobiliários na última década, compreendendo as implicações espaciais resultantes dessas ações. Objetivamos compreender a 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. Constatamos que o aumento da especulação imobiliária em Sobral é condicionado principalmente pela atuação conjunta entre incorporadores imobiliários e o Estado, tendo em vista que o primeiro é o principal responsável pelo mercado imobiliário, e o Estado, provedor de infraestruturas que valorizam os espaços, provocando essas ações no aumento da segregação socioespacial de forma crescente.

Palavras-chave: Produção do espaço. Cidade média. Especulação imobiliária. Sobral.

ABSTRACT

THE FEATURES OF THE REAL ESTATE SPECULATION AND THE PRODUCTION OF SPACE IN THE MEDIUM CITY OF SOBRAL - CE

We investigate the forms of action of real estate speculation in the city of Sobral, in its entirety in order to unravel the strategies of real estate developers in the last decade including the spatial implications resulting from these actions. We aim to understand the production of urban space of Sobral from the empirical study of neighborhoods Renato Parente and Nossa Senhora de Fatima, which originated from residential subdivisions Morada do Planalto and Rosário de Fatima. We found that increased speculation in Sobral is mainly conditioned by the joint action between real estate developers and the State in order that the former is mainly responsible for the housing market and the State is the provider of infrastructures that value the spaces, provoking these actions in the increase of the socio spatial segregation in ascending order.

Key words: Production of space. Medium city. Speculation. Sobral.

¹ A presente reflexão faz parte dos estudos desenvolvidos no percurso da pesquisa do mestrado acadêmico em Geografia da Universidade Estadual do Ceará – UECE, no período de 2010 a 2012.

² Mestra em Geografia pela Universidade Estadual do Ceará. helainevr@yahoo.com.br

³ Doutora em Geografia Humana pela USP, professora adjunta da Universidade Estadual Vale do Acaraú – UVA, professora do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UECE. Bolsista Produtividade da FUNCAP. Email: virginia.holanda@uvanet.br

1 INTRODUÇÃO

Analisamos como o aumento da especulação imobiliária em Sobral é condicionado principalmente pela atuação conjunta entre incorporadores imobiliários e o Estado, tendo em vista que o primeiro é o principal responsável pelo mercado imobiliário, e o Estado, provedor de infraestruturas que valorizam os espaços. Nesse sentido, é fundamental buscar uma compreensão desses agentes no tocante às transformações ocorridas na última década no entorno dos loteamentos Morada do Planalto e Rosário de Fátima.

Nesta perspectiva, verificamos a organização do espaço e sua produção como produtos dinâmicos e em intenso processo de valorização, ao passo que as valorizações engendradas no espaço se tornam cada vez mais um “negócio” gerador de lucros.

Os agentes que promovem as mudanças no uso do solo urbano tornam singulares determinadas áreas da cidade, principalmente por meio de estratégias que provocam a valorização extremada de partes da cidade, voltada ao consumo dessas áreas por pessoas com maior poder aquisitivo ou com rendas superiores a três salários mínimos.

Desta forma, a valorização do espaço urbano atrelado à ampliação das diferenças de uso do solo urbano implica significativamente a segregação socioespacial, amplia a desigualdade, pois a reprodução do capital reforça as desigualdades sociais, discutidos amplamente nas obras de Henri Lefebvre (1999; 2008), Jean Lojkin (1997), Manuel Castells (2000), David Harvey (1980), dentre outros.

Diante da amplitude em torno da questão imobiliária e dos aspectos que contribuem para a compreensão da produção do espaço em cidades médias, fez-se necessário delimitar alguns aspectos que norteiam nossa reflexão. Dentre eles, a produção do espaço, os agentes produtores do espaço urbano e segregação socioespacial. As relações entre estes são bastante complexas e sempre envolvem o público e o privado.

Como exigência para a discussão, tanto da urbanização em cidades médias quanto das particularidades da área de estudo empírico, é fundamental compreender aspectos teóricos e históricos mais gerais no que diz respeito à expansão urbana e aos agentes produtores do espaço urbano, além de explicitar o papel dos loteamentos na produção do espaço da cidade de Sobral.

Analisamos as estratégias dos promotores imobiliários na instalação dos loteamentos e a interferência do poder público no processo de crescimento da cidade; discutimos qual a lógica da expansão urbana de Sobral em direção à Serra da Meruoca. Nas questões metodológicas analisamos formulários oficiais existente na Secretaria de Habitação, foram realizadas pesquisa hemerográfica e entrevistas com quatro corretores imobiliários que atuam na compra, venda e construção de imóveis nos dois loteamentos pesquisados; entrevistamos também a secretária de Planejamento Urbano e Meio Ambiente da Prefeitura de Sobral.

2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A produção do espaço vem sendo amplamente abordada pela ciência geográfica como elemento de significativa relevância nos estudos do urbano na contemporaneidade, em função da complexidade dos objetos e agentes envolvidos que integram e realizam a dinâmica da produção heterogênea do espaço urbano.

Nesse sentido, a fim de se construir uma análise sobre o urbano, buscamos uma base teórica acerca da produção do espaço. Enveredamos em reflexões sobre a análise geográfica na explicação e apreensão dos fenômenos da realidade urbana que desde o princípio envolve diversos agentes sociais na produção do espaço.

A produção do espaço urbano é constituída por inúmeros fatores que se processam no modo de produção capitalista. São aqueles fenômenos e processos que se relacionam e que atribuem singularidades às formas-conteúdos urbanos. São movimentos de pessoas, ações e relações entre pessoas em movimento, sujeitos que se movimentam para o trabalho, lazer e consumo, dentre outros. Estes constituem o espaço, pautado em intrínsecas relações.

Para Carlos (2001), o processo de produção do espaço urbano requer a justaposição de momentos diferenciados da reprodução da sociedade. Desse modo, a cidade se reproduz a partir do processo de valorização gerado pelo capitalismo, visando à produção, distribuição, circulação, troca e consumo. Permite ainda o desenvolvimento do ciclo do capitalismo, sua continuidade, produção e reprodução.

Assim, a produção do espaço urbano perpassa o cotidiano dos sujeitos envolvidos, pois o último é elemento essencial na construção do espaço das cidades que se revelam nas estruturas urbanas, que por sua vez são dinâmicas e transformadas pela sociedade.

Para Corrêa (1995, p. 26), “o espaço é concebido como lócus da reprodução das relações sociais de produção, isto é, reprodução da sociedade”. Na mesma perspectiva, Lefebvre (1999, p. 39) afirma: “quem diz ‘produção’ diz também ‘reprodução’, ao mesmo tempo, física e social: reprodução de um modo de vida”. Ou seja, enquanto produção material, se (re)produz também um modo de vida, que abriga ideias, sonhos, desejos, etc.; o espaço é, sobretudo, dinâmico e heterogêneo.

Lefebvre (1999, p. 142) salienta ainda que “hoje, o espaço inteiro entra na produção como produto através da compra, da venda, da troca de parcelas do espaço”. A produção do espaço sempre foi realizada por agentes e grupos que atuam sobre o espaço, configurando a paisagem de determinadas áreas urbanas. Assim, Lefebvre (1999) reforça que na produção do espaço há intencionalidades, há formas de produzir e reproduzir espaços desiguais que dão variadas formas-conteúdos ao espaço produzido, apropriado e dominado.

O espaço da sociedade capitalista é respectivamente fragmentado e articulado. Este apresenta diversas áreas distintas, pois é o reflexo da sociedade sendo constituído por áreas residenciais segregadas, refletindo a complexa estrutura social que a compõe.

Nesse sentido, Corrêa (1995, p.11) afirma que a sociedade atual considera:

O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem. A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança coercitiva ou não do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade.

Embora seja comum a produção heterogênea da paisagem urbana, é desse espaço fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social que a cidade emerge como centro de atração de pessoas, mercadorias e serviços. Daí a necessidade de se entender quem são os agentes sociais que fazem e refazem a cidade e que ações desempenham neste processo de produção da paisagem urbana.

Todavia, a produção da paisagem urbana está extremamente ligada aos interesses dos grupos sociais envolvidos no processo de transformação da paisagem de acordo com suas necessidades e/ou interesses. Nessa perspectiva, os grupos detentores do capital e do solo contribuem para o processo de uma urbanização excludente e segregadora, em que os interesses pela reprodução e valorização do espaço se manifestam de maneira cada vez mais nítida no urbano das cidades médias brasileiras.

De acordo com Harvey (1980), há várias maneiras pelas quais podemos pensar o espaço, de tal forma que

o ambiente produzido pelo o homem ganha significado para seus habitantes [...] a estrutura e a forma estão intimamente relacionadas com a natureza da ordem e dos processos sociais que o levaram a ter a configuração atual [...] o espaço social é complexo, não homogêneo [...] a compreensão do espaço em toda sua complexidade depende de uma apreciação dos processos sociais. (HARVEY, 1980. p. 2-26).

A produção do espaço resulta das ações da sociedade. É um produto da história, e em todos os níveis de produção se faz necessário compreendê-lo enquanto resultante de fenômenos sociais e políticos. Como afirma Lefebvre (2008), para se depreender sobre a produção do espaço é importante considerar que

a produção do espaço não pode ser comparada à produção deste ou daquele objeto particular, desta ou daquela mercadoria. E, no entanto, existem relações entre a produção das coisas e a produção do espaço para geri-lo, para explorá-lo. (LEFEBVRE, 2008. p. 62).

Compreender o conceito de espaço no contexto do modo capitalista de produção é, sobretudo, perceber que o espaço tem um valor econômico e político que está sempre articulado, pois o espaço capitalista é resultante das ações humanas engendradas no processo de realização da configuração espacial por meio da ação dos agentes produtores do espaço.

Nesse sentido, o debate acerca da produção do espaço urbano em cidades médias vem se consolidando ao longo dos últimos anos no âmbito dos estudos da comunidade geográfica. Para Corrêa (1989), de maneira geral, tanto nas metrópoles como nas cidades médias, ou mesmo pequenas, a produção do espaço urbano é orientada por fatores e agentes que tomam decisões, realizam ações e fazem suas escolhas que contemplam a produção imobiliária da cidade, a qual se dá no bojo do modo de produção capitalista. Com isso, atendendo quase sempre a interesses políticos ou econômicos dos diversos agentes produtores do espaço.

Na sociedade capitalista atual, o espaço é considerado como uma mercadoria, cujo objetivo é a obtenção de lucro, possuindo um valor de troca através da compra e venda da terra, constituindo a sua produção um jogo de interesses entre os agentes envolvidos e tornando-se um jogo de contradições de classes que envolvem interesses e necessidades diversas.

Os agentes produtores do espaço urbano estão inter-relacionados, produzindo um espaço heterogêneo, determinando a produção diferenciada do espaço em função das ações dos agentes que o moldam conforme seus interesses por meio da materialização do trabalho.

3 A ATUAÇÃO DOS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO EM SOBRAL

De acordo com Corrêa (1995), são agentes diferenciados que produzem o espaço urbano, destaca em seu clássico livro “Espaço urbano” cinco agentes: proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e os grupos sociais excluídos.

Os proprietários dos meios de produção incluem grandes proprietários industriais e as empresas comerciais, que necessitam de terrenos amplos e com preços baixos, que satisfaçam requisitos locacionais pertinentes às atividades da empresa. Desse modo, de um lado gera especulação fundiária e custos com terrenos amplos e baratos, e de outro, aumenta os preços dos imóveis, resultante do aumento do preço da terra.

Os proprietários fundiários atuam para obter a maior renda fundiária de suas propriedades, interessados, dessa forma, no valor de troca e não no valor de uso da terra.

Atuam no sentido de obter a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja o mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de status. Estão particularmente interessados na conversão da terra rural em terra urbana, ou seja, tem interesse na

expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural. [...] Os promotores de bairros localizados, valorizados por amenidades físicas, como o mar, lagoa, sol, sal, verde, etc., agem pressionando o Estado, visando à instalação da infraestrutura urbana [...] Tais investimentos valorizam a terra [...] Campanhas publicitárias exaltando as qualidades da área são realizadas, ao mesmo tempo que o preço da terra sobe constantemente. [...] Estas terras da periferia de amenidades destinadas à população de status. Como se trata de uma demanda solvável, é possível aos proprietários fundiários tornarem-se também promotores imobiliários; loteiam, vendem e constroem casas de luxo. Criam-se assim bairros seletivos em setores de amenidades. (CORRÊA, 1995, p. 16-18).

São os promotores imobiliários que tomam as decisões de localização, qualidade do prédio, tamanho das unidades, construção do imóvel, comercialização, entre outras. Tais atuações se fazem de modo desigual, contribuindo para valorização maior de algumas áreas, reforçando, assim, a segregação espacial.

Em uma sociedade onde parte ponderável da população não tem acesso à casa própria ou mesmo não tem condições de pagar aluguel, a estratégia dos promotores imobiliários é dirigir-se, em primeiro lugar, à produção de residências para satisfazer a demanda solvável, ou seja, atender pessoas que têm condições de pagar suas dívidas. Nesta categoria, verificamos a produção de imóveis de luxo, visando a atender aqueles que dispõem de recursos.

De acordo com Corrêa (1995), a estratégia dominante de produzir habitações para a população que constitui a demanda solvável tem um significativo rebatimento espacial, pois a ação dos promotores imobiliários se faz correlacionada ao preço elevado da terra e alto *status* do bairro, amenidades naturais ou socialmente produzidas. Estas características tendem a valorizar diferencialmente certas áreas da cidade, que se tornam alvo dos promotores imobiliários, amparados em maciça propaganda.

Para Corrêa (1995), os promotores imobiliários são ainda responsáveis pela incorporação, pelas mudanças no uso da terra, transformando-a em mercadoria; o financiamento, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel; o estudo técnico, visando a verificar a viabilidade da obra dentro de parâmetros definidos e à luz do código de obras; a construção do imóvel e por fim a comercialização, em que os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda são os responsáveis por esta operação.

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 para o aumento da segregação espacial e social.

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.

Finalmente, os grupos sociais excluídos que, em grande parte, não têm acesso para comprar ou alugar imóvel, mas que se transformam também em agentes modeladores do espaço, produzindo habitações precárias em terrenos em alguns casos públicos e em outros privados. Na maioria das vezes, as áreas são fisicamente e socialmente periféricas.

Todavia, a produção do espaço urbano reflete-se na expansão territorial urbana, o que se faz por meio de incremento de novas áreas do tecido urbano da cidade. É no âmbito da dinâmica de expansão territorial urbana que se desenvolvem, por muitas vezes, simultaneamente, fenôme-

nos urbanos como a segregação socioespacial, as práticas imobiliárias especulativas, além do surgimento de novos espaços de consumo próximos a áreas densamente ocupadas ou ocupadas por segmentos de padrões de consumo elevados.

Apresentam-se em Sobral novas formas de habitar na cidade, os condomínios horizontais fechados, alterando a estrutura da cidade, complexificando-a, além de marcar a expansão e descontinuidade do espaço urbano. Os agentes imobiliários junto com o a gestão pública criam diferentes estratégias para permitir uma constante reprodução do capital. Mas identificamos bairros na cidade de Sobral oriundos de ocupações irregulares e precárias, realizadas pela população desprovida de espaço de morar, com destaque para os bairros: Cidade José Euclides Ferreira Gomes, Vila União, Padre Palhano, Alto da Brasília, Vila Recanto.

Este fenômeno das ocupações irregulares revela uma característica determinante da produção do espaço, que é a produção de raridades e particularidades de paisagens distintas no espaço urbano. Esta criação de raridades de terras gera um conflito permanente entre os especuladores, promotores e a população local. Nesses casos, há ainda a atuação do Poder Público, que interfere na produção do espaço, estabelecendo normas de regularização fundiária, restringindo áreas irregulares.

O poder público considera que existe carência de terras para a habitação popular, pois os valores das terras urbanas são elevados. A secretária de planejamento urbano e meio ambiente, em entrevista realizada por ocasião da pesquisa, destaca a maneira como o poder público vem atuando na estruturação do espaço urbano, criando normas no que concerne ao setor de habitação:

Nós trabalhamos em cima da carência de habitação popular, a substituição de habitações subnormais por outras dignas, de alvenaria [...] há necessidade de casas para pessoas de 0 a 3 salários e há necessidade da classe média e da classe alta. Todo cidadão precisa ser contemplado dentro da cidade, cada um dentro do seu poder aquisitivo, por isso a cidade é dividida em zonas, ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZR5 e as zonas especiais. A carência de imóveis é excessivamente grande em todas as classes.⁴

A lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Sobral, em seu artigo 10, enfatiza aspectos do zoneamento:

O zoneamento urbanístico da cidade de Sobral compreende a divisão do seu espaço territorial em áreas, a partir da compatibilização da intensidade do uso do solo e do crescimento urbano, com a oferta de infraestrutura e serviços públicos.

Embora seja comum a produção heterogênea da paisagem urbana, em suas diferentes abordagens, a produção urbana reflete as diversas classes sociais inseridas. Os novos espaços que surgem nestas cidades médias ora são resultantes das formas de descentralização, ora apresentam as necessidades de expansão urbana, devido ao aumento populacional.

Nesse sentido, a chegada da fábrica Grendene em 1993, à cidade de Sobral, com a geração de postos de trabalhos, impulsionou a migração de trabalhadores dos municípios vizinhos. Este processo se intensificou nas duas últimas décadas, elevando a taxa de urbanização, promovendo um crescimento de maneira aparentemente desordenada. As pessoas mais carentes que chegam à cidade não apresentam condições de morar em bairros dotados de infraestrutura urbana. Com isso, áreas pouco atrativas ao capital foram ocupadas, gerando um acesso desigual aos bens de consumo coletivos.

Contudo, este processo provoca no poder público a necessidade de estabelecer normas e leis que definam o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano que contemple as particularidades de cada área do espaço, assegurando a lógica de ocupação dos promotores imobiliários.

⁴ Entrevista realizada com a secretária da SPLAM em 21.06.2011.

Na fala do construtor e promotor imobiliário, podemos identificar que a questão imobiliária na cidade reflete preocupações em relação ao déficit habitacional:

O mercado imobiliário em Sobral vem tendo um crescimento constante, a cada ano a especulação imobiliária aumenta em torno de 100%. A vinda de estudantes de fora, realmente houve um destaque que Sobral é o interior do estado que está crescendo muito e a procura por imóveis tanto por empresários para colocarem empresas aqui, quanto para estudantes aquece o mercado imobiliário tanto a procura de imóveis para alugueis e compra é excessivamente grande. [...] Com isso a procura se torna maior que a oferta e a expectativa para os próximos anos no mercado imobiliário é se manter aquecido, embora no momento atual esteja havendo uma intensa especulação imobiliária.⁵

De fato, é importante interpretar os estudos de Amora e Costa (2007). As autoras destacam que as cidades médias são consideradas polos de serviços, comércios e empregos, além de polarizarem muitos municípios do seu entorno. Tanto as pessoas que chegam como as oriundas dos municípios vizinhos demandam novos equipamentos urbanos em áreas descentralizadas, como por exemplo, *shoppings centers*, supermercados, entre outros, que necessitam de grandes áreas para se fixar.

Entretanto, mesmo diante da diversidade da produção do espaço urbano, o Estado é favorável à criação de áreas de expansão urbana, utilizando-se de estratégias que favorecem a reprodução do capital, sendo que os bairros populares se dirigem para um lado e a classe detentora de maior poder aquisitivo segue para o outro.

Desta forma, notamos em Sobral os interesses de transformação da terra rural em urbana e principalmente da iniciativa dos promotores imobiliários. Nos últimos oito anos foram criados cinco novos bairros: Nações, Jardim, Cachoeiro, Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima. Muitos destes possuem infraestrutura urbana incipiente, mas contam com vias de acesso rápido e serviço de coleta de lixo.

Os bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima, onde se localizam os loteamentos Morada do Planalto e Nossa Senhora de Fátima, passaram por um rápido e concentrado processo de construção de residências, principalmente por meio do programa Minha Casa Minha Vida. Após a criação do programa, a cidade apresenta uma nova configuração espacial, cujo processo se manifesta na expansão da mancha urbana.

Assim, Sobral se apresenta como um espaço de considerável expansão habitacional por iniciativa dos promotores imobiliários, sendo indispensável à compreensão do processo de produção deste espaço como objeto das ações de diferentes agentes produtores do mesmo. (Mapa 1).

4 CARACTERÍSTICAS DA EXPANSÃO IMOBILIÁRIA EM SOBRAL: NOVAS FORMAS DE MORAR.

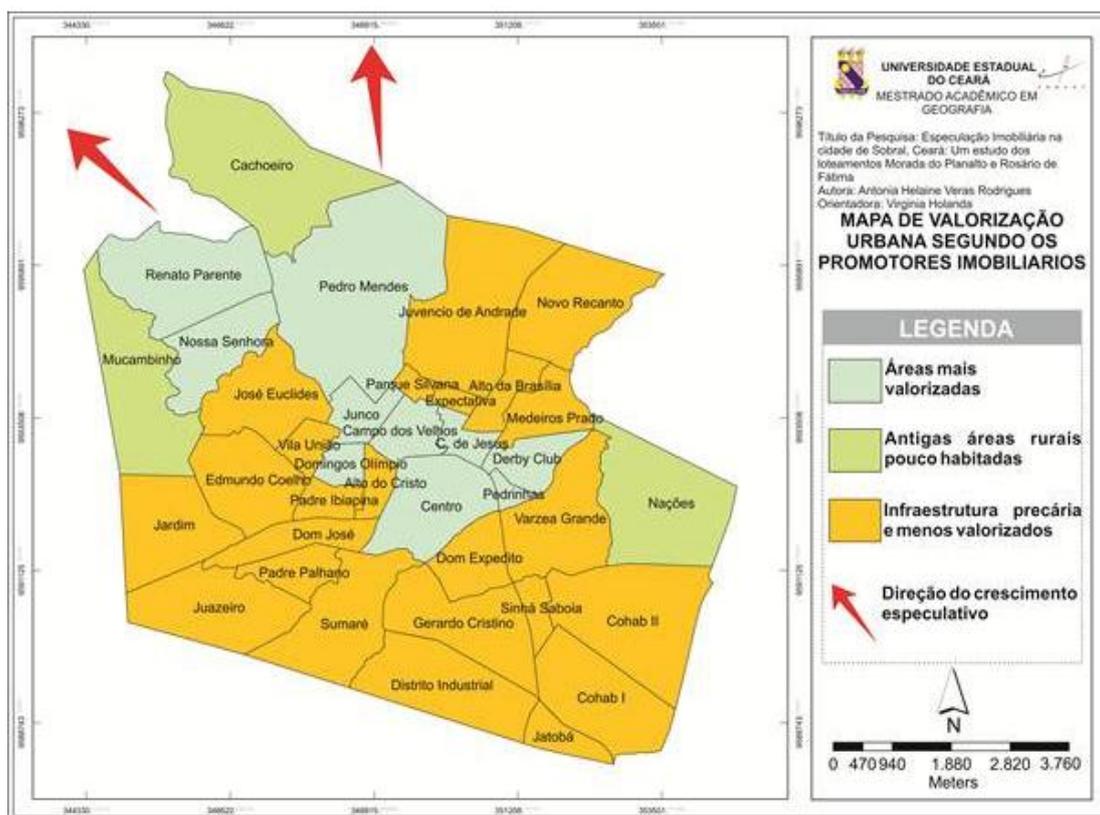
Os bairros de Sobral apresentam paisagens diferenciadas, sendo os bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima representantes da lógica capitalista do consumo do espaço da cidade; eles se encontram em uma área de expansão da cidade, ocupando ainda interstícios de áreas rurais, mas já valorizadas em função das edificações existentes.

No bairro Junco, o poder público, nas duas últimas décadas, tem contribuído para a redefinição da paisagem urbana, fixa equipamentos públicos, a exemplo do Centro de Convenções, o maior centro de eventos coberto fora das capitais no Nordeste, Escola de Saúde Pública, Centro de Distribuição Farmacêutica, Hospital Regional etc. que promovem o aumento de fluxos de pessoas no eixo comercial da avenida John Sanford, contribuindo para a valorização dos lotes e das construções nos bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima.

⁵ Entrevista realizada com Promotor e Corretor Imobiliário (A) da cidade de Sobral em 02.08.2011.

Esses dois bairros tiveram os primeiros loteamentos iniciados em 2001, com a venda por meio de apenas uma construtora (Mãe Rainha). Na atualidade nota-se a presença de cerca de 12 corretores imobiliários e construtores atuando diretamente neste espaço, seja através da venda de lotes e construções, com destaque para Andrade Menescal, Gatão Construtora, Edina Araújo Corretora e Imobiliária, TGC Imobiliária, entre outros.

Mapa 1- Valorização urbana segundo os promotores imobiliários



Esses bairros estão localizados em Zona Residencial 3, que constitui de acordo com a Lei do Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, uma zona de média densidade, com 250hab/ha, em que são permitidos os seguintes usos: residencial unifamiliar, comercial, serviços de pequeno porte com caráter local e institucional com creches, escolas de ensino fundamental e assemelhados.

Nestes espaços destaca-se o perfil das construções residenciais, sobretudo grande quantidade de duplex com um refinado acabamento (Foto 1). Praticamente inexistem no local comércios e serviços, merecendo destaque o Clube dos Calçadistas, que foi construído em 2001, sendo de propriedade da empresa Grendene Calçados, onde são realizados eventos da empresa, confraternizações, além de área de lazer que funciona durante os finais de semana, e uma pousada.

As propagandas de vendas de lotes e residências nos bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima reforçam que morar nestes locais representa sinônimo de qualidade de vida e que segurança e conforto são essenciais na sociedade atual (Foto 2).

É perceptível a valorização da natureza nos anúncios imobiliários em Sobral, tais como: “Naturalmente você vai viver aqui!”, “Conforto e qualidade reunidos com o objetivo de fazer sua família feliz” (anúncios da TGC Imobiliária, 2010). Os promotores imobiliários se utilizam da mídia com anúncios de vendas que estimulam o cliente a comprar um imóvel nessas áreas, sendo considerados na atualidade lugares tranquilos na cidade de Sobral.

Nestes bairros, constantemente, os corretores imobiliários colocam *stands* de vendas (Foto 3), como formas de atrair os clientes. Ressaltam que é uma forma de o produto, no caso, os imóveis, se tornarem mais atrativos, pois o corretor já se encontra no local, facilitando desta forma a

visita ao lote ou residência. Quando o cliente não fica satisfeito com o imóvel do local, eles já se apropriam do momento da conversa e oferecem imóveis localizados em outros bairros da cidade.

Foto 1 – Duplex no bairro Renato Parente



Fonte: RODRIGUES, 2011.

Foto 2 - Outdoor na entrada do bairro Renato Parente.



Fonte: RODRIGUES, 2011.

Foto 3 – Stand de vendas de imóveis na entrada dos bairros Renato Parente e N.Sra. de Fátima.



Fonte: RODRIGUES, 2011

Vale salientar que estas imobiliárias ou construtoras que atuam na comercialização e construção de imóveis nos bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima também possuem relevante atuação nos demais bairros da cidade, principalmente nos bairros que abrigam maior percentual de pessoas com rendas elevadas.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em Sobral as modificações que a sociedade engendra no espaço geográfico acarretam transformações na própria sociedade, pois o espaço é o reflexo da organização e produção da sociedade. Assim, a dinâmica da utilização do solo conduz à redistribuição do uso de áreas já ocupadas, levando a um deslocamento de atividades e habitantes, ocorrendo também a incorporação de novas áreas e novas formas de valorização do espaço urbano.

A população mais pobre procura as áreas mais distantes, em direção contrária às áreas mais nobres, se dirigem em busca de terrenos mais baratos. Todavia, a cidade é um local dinâmico de atividades exercidas por pessoas, de acordo com suas necessidades sociais, promovendo diretamente o processo de produção e reprodução do espaço.

Este uso não ocorre sem conflitos, na medida em que são contraditórios os interesses do capital e da sociedade como um todo, enquanto os promotores têm por objetivo a reprodução do espaço e do capital, através do processo de valorização, a sociedade, principalmente a classe social de menor poder aquisitivo, anseia por condições melhores de reprodução da vida em sua dimensão plena.

REFERÊNCIAS

- 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.
- AMORA, Zenilde Baima; COSTA, Maria Clélia Lustosa. Olhando o mar do sertão: a lógica das cidades médias no Ceará. In: SPOSITO, M. Encanação Beltrão (org.). **Cidades médias: espaços em transição.** São Paulo: Expressão Popular, 2007.
- AMORA, Zenilde Baima. O espaço urbano cearense. In: AMORA, Zenilde Baima. (org.). **O Ceará: enfoques geográficos.** Fortaleza: FUNECE, 1999.
- ASSIS, Lenilton Francisco de. Especulação imobiliária e segregação socioespacial na cidade de Sobral. In: HOLANDA, Virginia 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, 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.
- BONDUKI, Nabil. **Uma cidade aberta e segura.** Disponível em: <http://www.cartacapital.com.br/sociedade/uma-cidade-aberta-e-segura>>. Acesso em: 14.04.2011
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (Re)Produção do Espaço Urbano.** São Paulo: Edusp, 2008.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. A reprodução da cidade como negócio. In: CARLOS, A. F. A.; CARRERAS, Carles. (Orgs.) **Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole.** São Paulo: Contexto, 2005.
- CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano.** 4. 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.

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, V. C. C. de. **Dinâmica socioespacial de uma cidade média: Sobral-CE**. (Dissertação de Mestrado). Universidade Estadual do Ceará. Fortaleza, 2000.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. SIDRA - Banco de dados agregados. Disponível em: <http://www.sidra.ibge.gov.br/> Acesso: 27 dez. 2010.

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

_____. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

_____. **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.

RAMOS, Aluisio Wellichan. **A cidade como negócio: Aspectos da atuação do setor imobiliário e da relação público-privado na Barra Funda e na Água Branca- São Paulo** – um exame crítico da operação urbana e do projeto “Bairro Novo”, Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Departamento de Geografia. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2006.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 2003.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 2003.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**. Studio Nobel, São Paulo, 1997.

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

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

SILVA, José Airton da. **A expansão urbana de Sobral: agentes sociais, processos e formas espaciais da cidade – 1960-1996**. (Monografia de Graduação). Universidade Estadual Vale do Acaraú. Sobral, 2000.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. In: SPOSITO, M. E. B. (org.). **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. Presidente Prudente: [s.n.], 2001. p.609-643.

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

VOLOCHKO, Danilo. **A produção e a apropriação da habitação em São Paulo diante dos novos negócios imobiliário-financeiros**. Disponível em:<>. Acesso em 13 jan. 2010.