



**AS MUDANÇAS NO ESPAÇO VIRGEM: A EXPANSÃO URBANA E O  
PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CRATO-CE**

**Pedro George Sales Torres<sup>1</sup>, Mylena Victória Mateus Araújo<sup>2</sup>**

**Resumo:** A presente pesquisa vislumbra refletir como ocorre a posituação dos normas urbanísticas que versam sobre o uso, parcelamento e ocupação do solo urbano na cidade de Crato, localizado ao sul do estado do Ceará, e sua respectiva relação com a expansão urbana do município no recorte temporal dos últimos 10 anos (2012 a 2022). Tem abordagem quali-quantitativa, com objetivos exploratório/explicativos de procedimentos mistos de levantamento bibliográfico e análise documental. Notou-se que a expansão urbana do município, no período estudado, foi frequente. Todavia, esse crescimento urbano não foi acompanhado por uma atualização dos Planos Diretores Municipais.

**Palavras-chave:** Crato. Expansão Urbana. Direito Urbanístico.

### 1. Introdução

O presente Resumo Expandido apresenta reflexões jurídicas relacionadas à expansão urbana do município de Crato, situado na região do Cariri cearense, a qual é composta por 29 municípios<sup>3</sup> localizados ao sul do Estado do Ceará, no Nordeste brasileiro.

O Cariri cearense possui uma Região Metropolitana (RM Cariri), criada mediante a Lei Complementar Nº 78 de 26 de junho de 2009, com vista a “integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum” (CEARÁ, 2009). A RM Cariri é atualmente composta por nove municípios, dentre os quais estão: Juazeiro do Norte, Crato, Barbalha, Jardim, Missão Velha, Caririçu, Farias Brito, Nova Olinda e Santana do Cariri.

A RM Cariri possui o segundo maior PIB do Estado do Ceará, a esse desenvolvimento econômico muito se deve ao protagonismo do município de Crato, juntamente com as cidades de Juazeiro do Norte e Barbalha, conurbação conhecida popularmente com “CRAJUBAR”.

---

<sup>1</sup> Graduando em Direito pela Universidade Regional do Cariri.  
Email:pgcariri@gmail.com

<sup>2</sup> Graduada em Direito pela Universidade Regional do Cariri.  
Email: mylenamateusvi@gmail.com

<sup>3</sup> A Região do Cariri cearense é composta pelas cidades de Abaiara, Altaneira, Antonina do Norte, Araripe, Assaré, Aurora, Barbalha, Barro, Brejo Santo, Campos Sales, Caririçu, Crato, Farias Brito, Granjeiro, Jardim, Jati, Juazeiro do Norte, Lavras da Mangabeira, Mauriti, Milagres, Missão Velha, Nova Olinda, Penaforte, Porteiros, Potengi, Salitre, Santana do Cariri, Tarrafas e Várzea Alegre (CEARÁ, 2015).

# VII SEMANA UNIVERSITÁRIA DA URCA – XXV

## Semana de Iniciação Científica da URCA e VIII Semana de Extensão da URCA

12 a 16 de dezembro de 2022

Tema: “DIVULGAÇÃO CIENTÍFICA, INDEPENDÊNCIA E SOBERANIA NACIONAL”



Conforme indica o IBGE, em 2021 a população do Crato era em média de 133.913 pessoas e com o nono maior PIB no Ceará no ano de 2019. O salário médio mensal dos trabalhadores formais era, em 2020, 1,9 (maior que o de Juazeiro do Norte), tendo um total de pessoal ocupado de 19.157 mil pessoas, correspondente a 14,4% da população.

O paulatino crescimento da cidade estudada desencadeou uma elevada modificação urbana, daí a necessidade de se pensar estratégias para o uso e parcelamento do solo, bem como de se refletir acerca da sua eficácia.

À vista disso, o trabalho que aqui se tece tem como objetivo principal refletir como ocorre a positivação das normas urbanísticas que versam sobre o uso, parcelamento e ocupação do solo urbano na cidade de Crato e sua respectiva relação com a expansão urbana do município no recorte temporal dos últimos 10 anos (2012 a 2022).

## 2. Metodologia

A pesquisa em questão se classifica quanto à abordagem qualitativa, com objetivos exploratório/explicativos de procedimentos mistos de levantamento bibliográfico e análise documental. Assim, o material utilizado aqui constituiu-se por meios digitais como artigos acadêmicos e dissertações disponíveis no Scientific Electronic Library Online (SciELO - Brasil); Portais institucionais de dados como IBGE, assim como a legislação vigente no âmbito municipal e federal disponíveis. Ao passo que, os principais documentos analisados, foram disponibilizados pela Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente (Coordenadoria de Gestão Ambiental-Setor de Licenciamento Ambiental) de Crato, obtidos por meio de requerimento oficial. O *locus* de pesquisa e recorte temporal são dos últimos 10 anos.

## 3. Resultados

A Carta Política brasileira de 1988, expressamente no Capítulo II, dispõe sobre importantes considerações para o sistema de desenvolvimento urbano do país. No art. 182, destaca que o Poder Público Municipal deve desenvolver uma política de progresso urbano objetivando “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes” (BRASIL, 1988). Baseado nesses princípios constitucionalmente tutelados, foi criada a Lei 10.257/2001, conhecida popularmente como Estatuto da Cidade, orientando o uso, o parcelamento e a ocupação do solo para o bem dos sujeitos e do meio ambiente, fazendo alusão, também, a possibilidade de a legislação municipal determinar o parcelamento do solo, estabelecendo condições e prazos para sua resolução. O Estatuto da Cidade concebe o Plano Diretor, um mecanismo de planejamento e execução de uma política urbana e expansão da cidade.

# VII SEMANA UNIVERSITÁRIA DA URCA – XXV

## Semana

### de Iniciação Científica da URCA e VIII Semana de Extensão da URCA

12 a 16 de dezembro de 2022

Tema: “DIVULGAÇÃO CIENTÍFICA, INDEPENDÊNCIA E SOBERANIA NACIONAL”



O parcelamento, uso e ocupação do solo é regulamentado nas diferentes esferas de organização político-administrativa do Brasil. Em âmbito Federal, a prática é positivada pela Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que prevê duas formas de parcelamento do solo: o loteamento e o desmembramento. Os loteamentos devem ser compostos de infraestrutura básica, implantadas pelo loteador, consistindo em “escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação” (BRASIL, 1979). Cabe aos municípios definirem os usos permitidos e os índices urbanísticos, incluindo as áreas mínimas e máximas de lotes e as quantidades máximas de aproveitamento da área a ser loteada.

O parcelamento, uso e ocupação do solo urbano no município de Crato são regulamentados pela Lei nº 2.590/2009. A revisão dos Planos Diretores municipais deve ocorrer em, no máximo, 10 anos, como prevê o Estatuto da Cidade, Lei Nacional n. 10.257/2001, no § 3º do seu artigo 30. O município de Crato, em 2000 teve um plano diretor elaborado pela empresa Consórcio VBL/Espaço Plano, o qual foi revogado com a lei posterior, e que no presente momento se encontra desatualizado (LIMA; COSTA, 2021).

Tencionando compreender o comportamento da expansão urbana do município estudado nos últimos 10 (dez) anos, buscou-se mapear a quantidade de loteamentos aprovados na cidade de Crato. Conforme o gráfico 1, nos anos de 2013, 2014 e 2015, a quantidade de loteamentos se manteve estável. Todavia, nos anos subsequentes (2016 e 2017), o número foi reduzido em 50%. Em 2018 houve um aumento exponencial, com o maior quantitativo de loteamentos do período estudado. Em 2019 houve uma pequena redução, seguida por uma profunda redução em 2020. Já em 2021 ocorreu a segunda maior quantidade de loteamentos aprovados, perdendo apenas para 2018.

GRÁFICO 1:



FONTE: DADOS DA PESQUISA (2022)

# VII SEMANA UNIVERSITÁRIA DA URCA – XXV

## Semana

### de Iniciação Científica da URCA e VIII Semana de Extensão da URCA

12 a 16 de dezembro de 2022

Tema: “DIVULGAÇÃO CIENTÍFICA, INDEPENDÊNCIA E SOBERANIA NACIONAL”



Em que pese a expansão urbana do município seja frequente, como evidenciado no gráfico acima, quando o crescimento do espaço urbano não é acompanhado de uma efetiva execução das obras de infraestrutura, conforme previsto nas legislações supracitadas, acarretam problemáticas socioambientais que impactam na estrutura urbana e comprometem o bem-estar da população (PINTO; CHAMMA, 2013).

Para Maricato (2003), são corriqueiros os casos de tolhimento à legislação urbanística, o que acarreta na irregularidade e ilegalidade do parcelamento do solo. São frequentes as fraudes nas normas: como no processo de registro e aprovação dos loteamentos, na inexecução das diretrizes de ocupação do solo, nas dimensões erradas dos lotes, no desrespeito a doação de áreas públicas e institucionais, na carência da documentação exigida (ou quando esta se encontra incorreta), e na diferença entre o projeto aprovado e sua execução. Todas estas hipóteses tornam os loteamentos ilegais sob a ótica de serem irregulares.

A inobservância de normativos jurídicos dificultam a gestão popular das cidades, tendo em vista que são pensadas, em regra, para a melhoria da qualidade de vida dos munícipes. Quando ocorre a transgressão das regras urbanísticas, há uma tendência de beneficiar o mercado imobiliário, ocasionando um conflito entre os interesses do mercado e da sociedade. As divergências ocorrem em como esses espaços são utilizados: relacionados ao meio ambiente e aos bens urbanos; bem como os benefícios que serão reverberados: para os moradores a defesa de sua qualidade de vida e para o mercado a ampliação do lucro (LIMA; COSTA, 2021).

#### 4. Conclusão

O desenvolvimento do presente estudo possibilitou uma análise da expansão urbana da cidade de Crato, a qual possibilitou a formação do contexto urbanístico atual, mediante o desenvolvimento de um arcabouço normativo com vistas a reger o desenvolvimento do espaço territorial urbano do município. Além disso, permitiu refletir acerca de problemáticas na elaboração dos Planos Diretores, com vistas as abordagens superficiais no que tange as desigualdades sociais e econômicas.

Percebeu-se uma crescente expansão no número de loteamentos no município, além de comprovar o fenômeno conurbatório, visto que a cidade tende a se expandir em áreas próximas as divisas com cidades vizinhas. Ademais, ao se debruçar sob o contingente legislativo do município no que tange às políticas de desenvolvimento urbano, foi possível notar um atraso na revisão da legislação municipal sobre o uso, parcelamento e ocupação do solo urbano. Nas políticas de planejamento urbano municipal é evidente um apelo imobiliário pelo controle do

# VII SEMANA UNIVERSITÁRIA DA URCA – XXV

## Semana

### de Iniciação Científica da URCA e VIII Semana de Extensão da URCA

12 a 16 de dezembro de 2022

Tema: “DIVULGAÇÃO CIENTÍFICA, INDEPENDÊNCIA E SOBERANIA NACIONAL”



solo, em detrimento ao direito à cidade dos munícipes mais marginalizados, vilipendiando o direito magno à cidade em proporcionar a seguridade e primar pelo bem comum da população, tendo em vista aspectos sociais e ambientais.

#### 5. Referências

BRASIL. IBGE. **IBGE Cidades**, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br> . Acesso em: 08 de out. 2022.

BRASIL. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988**. Brasília, 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 20 out. 2022.

BRASIL. **Lei Nº 6.766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, [1979]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em: 21 out. 2022.

BRASIL. **Lei Nº 10.257**, de 10 de julho 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, [2001]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 21 out. 2022.

CEARÁ, Governo do Estado do. **LEI COMPLEMENTAR Nº154. DEFINE AS REGIÕES DO ESTADO DO CEARÁ E SUAS COMPOSIÇÕES DE MUNICÍPIOS PARA FINS DE PLANEJAMENTO**. Fortaleza, 2015. Disponível em: <https://tinyurl.com/2vdpu99d>. Acesso em: 20 out. 2022.

CRATO. **Lei Nº 2.590/2009**. Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Crato e dá outras providências. Crato: Câmara Municipal, [2009].

LIMA, Mariana Brito De; COSTA, Maria Célia Lustosa. **A relação entre a expansão urbana no chamado “triângulo crajubar” e a implementação de políticas públicas de planejamento urbano**. Anais do XIV ENANPEGE. Campina Grande: Realize Editora, 2021. Disponível em: < <https://editorarealize.com.br/artigo/vizualizar/78336> > Acesso em: 23 out. 2022.

MARICATO, Ermínia. Conhecer para resolver a cidade ilegal. **Urbanização brasileira: redescobertas. Belo Horizonte: Arte**, p. 78-96, 2003.

PINTO, Eduardo da Silva; CHAMMA, Paula V. Coiado. OS LOTEAMENTOS URBANOS E SEUS IMPACTOS AMBIENTAIS E TERRITORIAIS: O CASO DO LOTEAMENTO VILLAGIO II NA CIDADE DE BAURU-SP. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, Tupã, v. 01, n. 03, 2013.