

XXI Semana de Iniciação Científica da URCA

05 a 09 de novembro de 2018
Universidade Regional do Cariri

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA E EXPANSÃO URBANA DE JUAZEIRO DO NORTE: A DINÂMICA RECENTE DA ZONA LESTE DA CIDADE E SEUS REFLEXOS NO TECIDO URBANO- REGIONAL.

Kezia Caroline Gomes de Lavor¹, Ivan da Silva Queiroz²

RESUMO: Este trabalho consiste na análise da expansão da malha urbana da cidade de Juazeiro do Norte-CE a partir da ação dos promotores imobiliários, em especial o que se verifica na zona leste da cidade – faixa territorial que corresponde aos seus limites com o município de Missão-Velha-CE. Inúmeros trabalhos de pesquisa de geógrafos e não geógrafos realçam o papel de relevo assumido pela promoção imobiliária, tanto as ações de agentes imobiliários privados quanto as resultantes de políticas públicas do Estado nas suas três esferas, na expansão do tecido urbano das cidades brasileiras, sobretudo das cidades grandes e médias. A título de hipótese, acredita-se que a área piloto da pesquisa se apresenta como um novo eixo de expansão da cidade, o que por sua vez vem se somar aos outros dois eixos de crescimento da cidade já consolidados, a saber, o eixo oeste, na conexão com a cidade do Crato, e o eixo sudeste, em direção à cidade de Barbalha.

Palavras-chave: Promoção Imobiliária. Reestruturação Socioespacial. Expansão Urbana

1 INTRODUÇÃO

A expansão da malha urbana da cidade de Juazeiro do Norte-CE principalmente da zona leste, recorte que se constitui no foco da pesquisa, está sendo incorporado pelos promotores imobiliários, tanto a partir de loteamentos quanto de construções financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Essa área da cidade representa a fronteira de expansão mais recente da cidade, uma vez que grande parte das extensões dessa área ainda se constitui como reserva de valor. Ressalte-se que Juazeiro do Norte é o principal mercado imobiliário do Cariri, seja pelo fato de ser a aglomeração urbana que mais cresceu na região, seja por ser, também, o polo mais

dinâmico do arranjo urbano-regional conhecido como CRAJUBAR – extensão territorial formada pelos municípios de Crato, Juazeiro do Norte e Barbalha.

Os municípios de Juazeiro do Norte, Crato e Barbalha reunidos apresentaram, entre 2000 e 2010, um acréscimo de 62.880 habitantes, o que representou um crescimento de ordem de 17,28%. A população que em 2000 era de 363.810, passou para 426.690 residentes em 2010 (IBGE, 2010). Em face do dinamismo econômico e social de Juazeiro do Norte-CE, vê-se crescer a demanda e oferta de novos produtos imobiliários na cidade, assim, ampliando o mercado imobiliário local/regional e, portanto, impulsionando as operações dos promotores imobiliários. O quadro atual da promoção imobiliária em Juazeiro do Norte revela uma expansão multidirecional, o que compreende um universo cada vez mais amplo para o assentamento ou reassentamento da população que cresce nesta cidade.

De acordo com a literatura específica sobre o tema, especialmente Corrêa (1989) e Souza (2003) dentre outros, a incorporação de novas áreas ao tecido urbano das nossas cidades resulta basicamente de dois processos sendo um deles predominante. Um fator explicativo para a oferta de novos loteamentos ou produtos imobiliários, seria a demanda sempre crescente por novas áreas e habitações em virtude do crescimento demográfico.

A promoção imobiliária consiste numa atividade econômica de caráter permanente, sendo uma das mais dinâmicas e lucrativas da economia urbana e que concorre diretamente para o processo de (re)estruturação urbana. Um traço marcante da sua ação é a atividade de incorporação de novas áreas ao tecido urbano, assim como, também a reincorporação de outras já em uso ou mesmo degradadas, refletindo-se na expansão urbana e/ou adensamento urbano. Diante da realidade urbana brasileira, sobretudo na última década, aparentemente, a exceção do mercado financeiro, nenhum outro segmento pareceu mais dinâmico e rentável quanto os mercados de terra urbana e o imobiliário em geral. Ademais, quanto maior e mais complexa a realidade espacial maior o poder dos promotores imobiliários.

Vale destacar que a realidade urbana de Juazeiro do Norte já vem sendo objeto de estudos e pesquisas das mais variadas nas últimas décadas, porém, sem a devida atenção aos processos e formas espaciais que se

verificam na área supramencionada. Daí a importância desse estudo, pois se propõe preencher uma lacuna e visando ampliar os esforços de investigação e análise dos processos e formas espaciais em cursos nesta cidade.

2 OBJETIVOS

A proposta que ora apresentamos tem como objetivo analisar a dinâmica contemporânea da expansão urbana de Juazeiro do Norte a partir da ação dos agentes produtores do espaço urbano na zona leste da cidade, em especial o processo de especulação e incorporação imobiliária na referida área.

A questão em tela remete a problematização da expansão urbana, os seus sujeitos e reflexos da promoção imobiliária na dinâmica urbana de Juazeiro do Norte-CE. De modo particular, enseja-se identificar os agentes internos e externos que atuam no processo de expansão urbana, descrevendo assim o processo atual da promoção imobiliária. Em seguida, espera-se poder delimitar a orientação do processo de expansão urbana da cidade, em particular no que tange ao processo de urbanização extensiva de Juazeiro do Norte, dimensionar e examinar o papel dos promotores imobiliários na dinâmica sócio espacial, os padrões de ocupação e as dimensões do processo de incorporação imobiliária. Por fim, interessa analisar os novos processos e formas espaciais predominantes nas áreas de incorporação recente da zona leste da cidade.

3 METODOLOGIA

A pesquisa vem sendo desenvolvida ancorada num minucioso levantamento bibliográfico com vistas a demarcação conceitual das variáveis (promoção e incorporação imobiliária, reestruturação socioespacial e expansão urbana), dos sujeitos/agentes envolvidos (Promotores imobiliários, Estado e compradores/locadores dos imóveis) e das formas espaciais consequentes. Paralelamente, vimos empreendendo um levantamento e análise das imagens do Google Heart, visando mensurar e qualificar as mudanças notificadas na zona leste da cidade de Juazeiro do Norte, bem como os seus reflexos da promoção imobiliária na dinâmica espacial urbana.

Os enfoques pretendidos evidenciam que a pesquisa compreende esforços de natureza teórica e empírica. O estudo central é a problematização da promoção imobiliária e o processo de reestruturação socioespacial, nosso

objeto teórico, privilegiando os processos e formas espaciais que têm lugar na feição leste da cidade de Juazeiro do Norte – na qual ainda é possível encontrar grandes extensões territoriais que se apresentam como reserva de valor, sobretudo na franja rural-urbana da zona leste da cidade –, nosso objeto empírico.

4 RESULTADOS

Atualmente a pesquisa encontra-se na fase de fundamentação teórica e coleta de dados preliminares, o que confere um caráter relativamente superficial aos resultados alcançados até aqui.

As evidências anotadas até o momento indicam que a área se configura como um novo eixo de expansão da cidade, que por sua vez vem se somar aos outros dois eixos de expansão da cidade. Essa faixa da cidade é representada oficialmente como uma das áreas estratégicas para o desenvolvimento local. A figura abaixo é ilustrativa dos propósitos reservados para a mesma.

Figura 01 – Representação oficial da Zona Leste de Juazeiro do Norte



Fonte: <http://juaneews-100anos.blogspot.com/2010/09/polo-de-desenvolvimento-da-zona-leste.html>

A feição leste atualmente é uma das áreas de Juazeiro que, segundo os analistas de mercado, mais tende a crescer. O cotejo das informações e os levantamentos de campo permitiram dimensionar melhor essa potencialidade. Se o prognóstico se confirmar, consolidar-se-á, de fato, o novo eixo de expansão de Juazeiro do Norte, conforme a hipótese levantada na pesquisa.

5 CONCLUSÃO

A promoção imobiliária vem concorrendo para a incorporação de novas áreas ao tecido urbano da cidade de Juazeiro do Norte, apresentando-se como um dos principais agentes modeladores do espaço urbano regional. Através dos estudos que estão sendo realizados percebe-se como a dinâmica atual da zona leste da cidade vem se convertendo num eixo de integração com as demais cidades da região. Esse potencial é elevado em razão da mesma ainda concentrar uma parte significativa do território mantida como reserva de valor. Para os especuladores, aí se encontra as condições ideais para um ciclo longo das atividades de incorporação imobiliária.

1 Universidade Regional do Cariri, kezianet@hotmail.com Kezia Carolline Gomes de Lavor

2 Universidade Federal do Cariri, sqz@hotmail.com Ivan da Silva Queiroz

6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARAUJO, Maria de Lourdes. **Cidade do Padre Cícero: trabalho e fé**. Tese (Doutorado). Instituto de Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (IPPUR). Centro de Ciências Jurídicas e Aplicadas. Rio de Janeiro. Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro/RJ, 2005.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ed. Ática, 1993.

COSTA, Maria Clélia Lustosa. **Cidade 2000: Expansão Urbana e Segregação Espacial em Fortaleza**. Dissertação (Mestrado), USP-FFCLH – São Paulo, 1988.

IBGE. Censo demográfico. 2000.

_____. Censo demográfico. 2010.

LACERDA. Norma. Fragmentação e integração: movimentos de (re)estruturação espacial. In: RIBEIRO, Ana Clara Torres; LIMONAD, Ester; e GUSMÃO, Paulo Pereira de. (Orgs). **Desafios ao planejamento: produção da metrópole e questões ambientais**. Rio de Janeiro: Letra Capital/ANPUR, 2012.

LEFEVRE, Henry. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Editora Moraes, 1991.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **Dinâmica Imobiliária e Metropolização: a Nova Lógica do Crescimento Urbano em São Paulo**. Scripta Nova (Barcelona), v. Xi, p. 194, 2007.

QUEIROZ, Ivan da Silva. Região Metropolitana do Cariri cearense, a metrópole fora do eixo. **Mercator**, Fortaleza, v. 13, n. 3, p. 93-104, set./dez. 2014.

_____. **A Metrópole do Cariri: institucionalização no âmbito estadual e a dinâmica urbano-regional da aglomeração do Crajubar/CE**. Tese (Doutorado). Recife: UFPE/MDU, 2013.

RIBEIRO, L. C. Q. "Incorporação Imobiliária: características, dinâmica e impasses" IN RIBEIRO, L. C. Q. e CORREA DO LAGO, L. (orgs.). **Acumulação Urbana e a Cidade: impasses e limites da produção capitalista da moradia** – Anais do 1º Seminário sobre Incorporação Imobiliária, Rio de Janeiro, IPPUR, 1992. SANTOS, Milton. **Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo**. São Paulo: Nobel/Secretaria de Estado da Cultura, 1990.

SOUZA, Marcelo J. L. de. **O ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.