



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS**  
**DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

**MARIANA BRITO DE LIMA**

**PLANEJAMENTO URBANO E MERCADO IMOBILIÁRIO EM JUAZEIRO DO  
NORTE - CEARÁ**

**FORTALEZA**

**2025**

MARIANA BRITO DE LIMA

PLANEJAMENTO URBANO E MERCADO IMOBILIÁRIO EM JUAZEIRO DO NORTE -  
CEARÁ

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial à obtenção do título de Doutora em Geografia. Área de concentração: Dinâmica Territorial e Ambiental.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup>. Dr.<sup>a</sup>. Maria Clélia Lustosa Costa.

FORTALEZA

2025

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação  
Universidade Federal do Ceará  
Sistema de Bibliotecas  
Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

---

- L699p Lima, Mariana Brito de.  
PLANEJAMENTO URBANO E MERCADO IMOBILIÁRIO EM JUAZEIRO DO NORTE – CEARÁ /  
Mariana Brito de Lima. – 2025.  
143 f. : il. color.
- Tese (doutorado) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Programa de Pós-Graduação em  
Geografia, Fortaleza, 2025.  
Orientação: Profa. Dra. Maria Clélia Lustosa Costa.
1. Planejamento. 2. Estado. 3. Mercado Imobiliário. 4. Uso e ocupação do solo. 5. Cariri. I. Título.  
CDD 910
-

MARIANA BRITO DE LIMA

PLANEJAMENTO URBANO E MERCADO IMOBILIÁRIO EM JUAZEIRO DO NORTE -  
CEARÁ

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial à obtenção do título de Doutora em Geografia. Área de concentração: Dinâmica Territorial e Ambiental.

Aprovada em 20/05/2025

BANCA EXAMINADORA

---

Prof.<sup>a</sup>. Dr.<sup>a</sup>. Maria Clélia Lustosa Costa. (Orientadora)  
Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Prof. Dr. José Borzacchiello da Silva  
Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Alexsandra Maria Vieira Muniz  
Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Prof. Dr. Francisco Raniere Moreira da Silva  
Universidade Federal do Cariri (UFCA)

---

Prof.<sup>a</sup>. Dr.<sup>a</sup>. Deborah Macedo dos Santos  
Universidade Federal do Cariri (UFCA)

Dedico este trabalho a meus pais, Antonieta Brito e Pedro de Lima, à minha filha Luísa e à minha irmã Joana.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço primeiro a Deus Olorum, a meu Pai Oxalá, a Mamãe Osun por me acompanhar, me proteger, reger meus caminhos e trazer discernimento para concluir este trabalho, só gratidão! Epá Babá! Ora Yê Yê! Agradeço à toda a minha família que esteve junto nessa caminhada, que apoiou, torceu e ficou ansiosa junto comigo para que eu terminasse este manuscrito, minha gratidão. Agradeço também aos amigos que acompanharam de perto e de longe essa minha caminhada, com medo de citar algum e deixar alguém de fora, vou me arriscar, pois estes estavam de certa maneira me monitorando, cada um de sua forma: Raquel, Janisi, Grazi, Bruno, Vidal, Potyra, Adriana, Helaine, Babá Edilson de Omolu. Também foram importantes neste percurso os professores do PPGE/UFC os quais tive a honra de cursar diversas disciplinas, meu muito obrigada. Minha orientadora Dr<sup>a</sup> Clélia Lustosa, obrigada por tudo. Junto com a Clélia mando um forte abraço para todos os membros do Laboratório de Planejamento Urbano e Regional da UFC (LAPUR). Agradeço e saúdo a todos os Colegas do DINTER/IFCE, pois somos vencedores, só a gente sabe como foi essa jornada. Essa tese não existiria se eu não tivesse tido a vivência com Raniere, Diego, Wendell, Mirelly, Deborah, Samuel, Maria Luísa, Maicon e tantos outros trabalhando juntos na revisão do Plano Diretor Municipal de Juazeiro do Norte entre 2021 e 2023. Foi crucial conhecer o município pelo avesso com vocês, e foi especial porque foi com pessoas como vocês. Muito obrigada S2! Agradeço também aos professores que participaram da banca de qualificação, pelas suas contribuições ao trabalho, e aos professores que aceitaram participar da banca de defesa, pelas contribuições finais e a materialidade desta tese. Por fim meu muito obrigada a gestão do IFCE - Campus Juazeiro do Norte (2025), que possibilitou toda essa minha jornada.

## RESUMO

A tese “**PLANEJAMENTO URBANO E MERCADO IMOBILIÁRIO EM JUAZEIRO DO NORTE – CEARÁ**” demonstra que o mercado imobiliário pode influenciar a formulação e implementação do Plano Diretor, moldando a expansão urbana de Juazeiro do Norte conforme seus interesses. Para isso, o estudo investiga as relações estabelecidas entre empresas privadas, instituições e o poder público ao longo dos processos de construção, planejamento e gestão urbana. Embora a pesquisa tenha como foco determinados bairros de Juazeiro do Norte, ela também considera as interações metropolitanas da cidade com Crato e Barbalha. É a partir da relação entre o Estado e Mercado que podemos analisar o processo de expansão urbana no Juazeiro do Norte, especificamente nos cinco bairros nos quais se fez o estudo para compreender o modo como as políticas públicas estão sendo implementadas ali. O objeto de estudo da pesquisa é a execução do seu Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano -PDDU, aprovado em 2000 e em vigência até hoje (2025), a dinâmica imobiliária e a expansão urbana, em especial nos bairros situados na região sul de Juazeiro do Norte, que sofreram mais impactos em sua estrutura. Decorre daí que a questão a investigar: **como as políticas públicas de planejamento urbano se relacionam com mercado imobiliário, ou ainda como favorecem determinados atores**. Busca-se com esta tese, principalmente: compreender a influência do Estado e do capital imobiliário na produção do espaço e seus consequentes impactos na estrutura urbana e na qualidade de vida da população de Juazeiro do Norte, em específico nos cinco bairros localizados na região sul do município: **Campo Alegre, Cidade Universitária, Jardim Gonzaga, Planalto, e Lagoa Seca**. Para tanto apresentam-se os seguintes objetivos específicos: Entender o papel do mercado imobiliário na expansão urbana e na gestão do uso e ocupação do solo; Identificar as principais condições (sociais, econômicas, políticas, institucionais, culturais) nas quais tais estratégias e ações são planejadas e executadas, bem como suas respectivas influências sobre a orientação geral das mesmas ações; Identificar os setores, grupos e classes que estão no comando deste planejamento e execução, bem como suas formas de articulação entre si e junto a demais agentes. O recorte temporal se refere ao ano de 2000, ano de aprovação da lei vigente do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e suas leis complementares e conclui-se, por uma questão de sistematização de dados, no ano de 2020, e se desenvolve durante a aplicação desta legislação ainda vigente no ano corrente, 2025. A contaminação do Estado pelas ideologias neoliberais garante a hegemonia das forças do mercado e, especificamente, do mercado imobiliário. O controle da expansão urbana e metropolitana por essas forças tem resultado na degradação ambiental, no não cumprimento da

legislação urbana ou de sua alteração sem estudos apropriados a fim de acolher a demanda dos incorporadores, contribuindo com a desorganização do espaço urbano e na ausência de sistemas de infraestrutura eficazes em muitos municípios brasileiros. É a partir da análise da relação Estado e Mercado que podemos analisar o processo de expansão urbana no Juazeiro do Norte e o modo como estão sendo implementadas as políticas públicas. A pesquisa baseia-se na análise de documentos oficiais, dados e mapas obtidos junto à Câmara Municipal e à Prefeitura, com destaque para a Secretaria de Infraestrutura, Secretaria de Finanças e Autarquia Municipal de Meio Ambiente. Além disso, são utilizados dados secundários de outras publicações quando relevantes. A pesquisa evidencia que o Estado, ao invés de atuar como regulador da ocupação do solo, tem desempenhado um papel de facilitador da lógica do mercado imobiliário. O resultado desse processo é um espaço urbano cada vez mais segmentado, onde a valorização territorial ocorre de maneira artificial, a partir de decisões políticas e econômicas que privilegiam determinados setores, impactando diretamente a estrutura urbana e a qualidade de vida da população. A compreensão dessas dinâmicas permite refletir sobre a necessidade de um planejamento urbano mais democrático e equitativo, capaz de atender às demandas sociais e evitar a reprodução de desigualdades espaciais.

**Palavras-chave:** Planejamento; Estado; Mercado Imobiliário; Uso e ocupação do solo; Cariri.

## ABSTRACT

The thesis "Urban Planning and the Real Estate Market in Juazeiro do Norte – Ceará" investigates the relationships established between private companies, institutions, and the public sector throughout the processes of urban construction, planning, and management. While the research focuses on specific neighborhoods in Juazeiro do Norte, it also considers the city's metropolitan interactions with Crato and Barbalha. It is through the relationship between the State and the Market that we can analyze the urban expansion process in Juazeiro do Norte, specifically in the five neighborhoods selected for this study, with the goal of understanding how public policies are being implemented in those areas. The object of this research is the implementation of the Master Plan for Urban Development (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU) approved in 2000 and in force until today 2025 —real estate dynamics, and urban expansion, especially in neighborhoods located in the southern region of Juazeiro do Norte, which have experienced the most significant structural impacts. From this emerges the core research question: **how do public urban planning policies relate to the real estate market, or how do they favor certain actors?** The main objective of this thesis is to understand the influence of the State and real estate capital in the production of urban space and its consequent impacts on the urban structure and quality of life in Juazeiro do Norte, particularly in the five neighborhoods in the city's southern zone: Campo Alegre, Cidade Universitária, Jardim Gonzaga, Planalto, and Lagoa Seca. The specific objectives are: to understand the role of the real estate market in urban expansion and in the management of land use and occupation; to identify the main conditions (social, economic, political, institutional, and cultural) under which such strategies and actions are planned and executed, as well as their influence on the overall direction of these actions; and to identify the sectors, groups, and classes that drive this planning and implementation, along with their forms of articulation among themselves and with other agents. The study's temporal scope begins in 2000—the year the current Master Plan and its complementary laws were approved—and ends in 2020, for the purpose of data systematization. However, the research continues into the current year, 2025, during which the same legislation remains in effect. The infiltration of neoliberal ideologies into the State has ensured the hegemony of market forces—particularly those of the real estate sector. The control of urban and metropolitan expansion by these forces has resulted in environmental degradation, non-compliance with urban legislation, or its alteration without proper studies to accommodate the interests of developers, thus contributing to urban disorder and the lack of effective infrastructure systems in many Brazilian municipalities. It is by

analyzing the relationship between State and Market that we can critically assess the urban expansion process in Juazeiro do Norte and the implementation of public policies. This research is grounded in the analysis of official documents, data, and maps obtained from the City Council and Municipal Government, with emphasis on the Infrastructure Department, Finance Department, and the Municipal Environmental Agency. Additionally, secondary data from other relevant publications are used. The findings indicate that the State, rather than regulating land use, has played a facilitating role in the advancement of real estate market logic. The outcome of this process is an increasingly segmented urban space, where land appreciation occurs artificially, driven by political and economic decisions that benefit specific sectors—directly impacting urban structure and the population's quality of life. Understanding these dynamics enables reflection on the need for a more democratic and equitable urban planning model—one that meets social demands and avoids the reproduction of spatial inequalities.

**Keywords:** Planning; state; Real estate market; Land use and occupation; Cariri.

## LISTA DE FIGURAS

|             |                                                                                                                                                           |    |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figura 1 -  | Mapa de Localização Juazeiro do Norte/CE.....                                                                                                             | 20 |
| Figura 2 -  | Região Metropolitana do Cariri - RMC.....                                                                                                                 | 22 |
| Figura 3 -  | Área de influência -Arranjo Populacional de Juazeiro do Norte/CE -<br>Capital Regional nível B.....                                                       | 23 |
| Figura 4 -  | Vista panorâmica parcial do Crato.....                                                                                                                    | 24 |
| Figura 5 -  | Vista panorâmica parcial do Juazeiro do Norte.....                                                                                                        | 24 |
| Figura 6 -  | Vista do centro Histórico de Barbalha.....                                                                                                                | 24 |
| Figura 7 -  | Recorte do código de Obras de Posturas Juazeiro do Norte, 2000.....                                                                                       | 25 |
| Figura 8 -  | Recorte do código de Obras de Posturas Município de Sobral, 2000.....                                                                                     | 25 |
| Figura 9 -  | Croqui do povoado de <i>Joazeiro</i> elaborado por Otavio Aires em 1875,<br>cedido por Renato Casimiro e modificado por Maria Luisa Nicácio,<br>2020..... | 33 |
| Figura 10 - | Linha do tempo Formação do Município de Juazeiro do Norte.....                                                                                            | 40 |
| Figura 11 - | Linha do tempo Formação do Município de Juazeiro do Norte.....                                                                                            | 41 |
| Figura 12 - | Linha do tempo Formação do Município de Juazeiro do Norte.....                                                                                            | 42 |
| Figura 13 - | Arranjo Populacional de Juazeiro do Norte/CE e regiões de influências...                                                                                  | 43 |
| Figura 14 - | Deslocamento para aeroporto AP Juazeiro do Norte.....                                                                                                     | 45 |
| Figura 15 - | Mapa de Centralidade para compra de itens de calçados e vestuários.....                                                                                   | 45 |
| Figura 16 - | Mapa de Centralidade para compra de itens de móveis e<br>eletroeletrônicos.....                                                                           | 46 |
| Figura 17 - | Mapa de Destino de moradores de outros municípios para ensino<br>superior.....                                                                            | 47 |
| Figura 18 - | Vista aérea de Barbalha.....                                                                                                                              | 49 |
| Figura 19 - | Vista aérea do Crato .....                                                                                                                                | 50 |
| Figura 20 - | Vista aérea Caririaçu.....                                                                                                                                | 50 |
| Figura 21 - | Vista aérea Caririaçu.....                                                                                                                                | 51 |
| Figura 22 - | Vista aérea de Jardim.....                                                                                                                                | 52 |

|             |                                                                                                      |    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figura 23 - | Vista de Santana do Cariri.....                                                                      | 52 |
| Figura 24 - | Vista de Missão Velha.....                                                                           | 53 |
| Figura 25 - | Vista Nova Olinda.....                                                                               | 53 |
| Figura 26 - | Vista de Santana do Cariri.....                                                                      | 54 |
| Figura 27 - | Parte de ficha técnica do Projeto Roteiro da Fé.....                                                 | 65 |
| Figura 28 - | Projeto Estruturante -Circuito Religioso.....                                                        | 66 |
| Figura 29 - | Evolução Urbana Juazeiro do Norte/CE entre os anos 2000 - 2022.....                                  | 70 |
| Figura 30 - | Bairros em Juazeiro do norte, com a mancha urbana ocupada, em destaque bairros estudados.....        | 70 |
| Figura 31 - | Densidade demográfica Município.....                                                                 | 71 |
| Figura 32 - | Renda média por bairro.....                                                                          | 72 |
| Figura 33 - | Vetores na região estudada. ....                                                                     | 74 |
| Figura 34 - | Casas seriadas Loteamento Green Park, fronteira com bairro Planalto....                              | 78 |
| Figura 35 - | Casas seriadas testada de lote 7 metros.....                                                         | 78 |
| Figura 36 - | Av. Maria Leticia Pereira no Bairro Campo Alegre, vazios urbanos loteados.....                       | 79 |
| Figura 37 - | Comércio instalado após pavimentação da av. Maria Leticia Pereira.....                               | 79 |
| Figura 38 - | Edificação residencial transformada em uso misto após pavimentação da av. Maria Leticia Pereira..... | 79 |
| Figura 39 - | Vazio urbano bairro Campo Alegre.....                                                                | 79 |
| Figura 40 - | Presídio Municipal (Tourinho).....                                                                   | 79 |
| Figura 41 - | Centro Socioeducativo (detenção Juvenil).....                                                        | 79 |
| Figura 42 - | Habitação Precária.....                                                                              | 79 |
| Figura 43 - | Moradias classe D bairro Campo Alegre.....                                                           | 79 |
| Figura 44 - | Bairro Campo Alegre.....                                                                             | 80 |
| Figura 45 - | ESTÁCIO/Faculdade de Medicina (ESTÁCIO/FMJ).....                                                     | 82 |
| Figura 46 - | Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia do Ceará/ Campus                                  |    |

|             |                                                                                                             |    |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|             | Juazeiro do Norte (IFCE/JN).....                                                                            | 82 |
| Figura 47 - | Universidade Federal do Cariri, vista Aérea.....                                                            | 82 |
| Figura 48 - | Universidade Leão Sampaio – Campus Lagoa Seca (UNILEÃO).....                                                | 82 |
| Figura 49 - | Condomínio Granville Juá, ao lado do Cidades Kariris.....                                                   | 83 |
| Figura 50 - | Casas seriadas, em primeiro plano lote a venda.....                                                         | 83 |
| Figura 51 - | Residências Loteamento Terrara.....                                                                         | 83 |
| Figura 52 - | Loteamento Terrara, foto tirada da av. Maria Letícia Pereira.....                                           | 83 |
| Figura 53 - | Lote a venda.....                                                                                           | 83 |
| Figura 54 - | Anúncio Lotes e Glebas Cidade Universitária.....                                                            | 83 |
| Figura 55 - | Bairro Cidade Universitária.....                                                                            | 84 |
| Figura 56 - | Folheto ilustrativo do da Implantação do condomínio <i>Le Jardin</i> .....                                  | 86 |
| Figura 57 - | Casas Seriadas Jardim Gonzaga.....                                                                          | 86 |
| Figura 58 - | Pizzaria Jardim Gonzaga, próximo ao limite do bairro com o bairro Lagoa Seca.....                           | 86 |
| Figura 59 - | Esgoto a céu aberto, aonde já foi um curso natural de água.....                                             | 86 |
| Figura 60 - | Condomínio Dante Marchione.....                                                                             | 87 |
| Figura 61 - | Condomínio Terras da Lagoa.....                                                                             | 87 |
| Figura 62 - | Região com moradias para classe C e D.....                                                                  | 87 |
| Figura 63 - | Campo de Futebol “Arena Gonzagão”.....                                                                      | 87 |
| Figura 64 - | Tipologia com testada de 5 metros.....                                                                      | 87 |
| Figura 65 - | Vista anel Viário e Moradias.....                                                                           | 87 |
| Figura 66 - | Novo anel viário, ao fundo da imagem verticalização do bairro Lagoa Seca.....                               | 87 |
| Figura 67 - | Empreendimento recente (Salas comerciais para alugar), após lançamento do condomínio <i>Le Jardin</i> ..... | 87 |
| Figura 68 - | Bairro Jardim Gonzaga.....                                                                                  | 88 |
| Figura 69 - | Casas seriadas, loteamento BenderVille, limite com bairro Cidade                                            |    |

|             |                                                                                                                           |    |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|             | Universitária.....                                                                                                        | 91 |
| Figura 70 - | Condomínio Vertical, limite com bairro Cidade Universitária.....                                                          | 91 |
| Figura 71 - | Lagoa APUC.....                                                                                                           | 91 |
| Figura 72 - | Alagamento av. Plácido Aderaldo Castelo.....                                                                              | 91 |
| Figura 73 - | Anúncio de lote.....                                                                                                      | 91 |
| Figura 74 - | Anúncio de lote.....                                                                                                      | 91 |
| Figura 75 - | Vista bairro Lagoa Seca, destaque para verticalização.....                                                                | 92 |
| Figura 76 - | Edifício Reserva da Lagoa.....                                                                                            | 92 |
| Figura 77 - | Condominio horizontal na av. Plácido Aderaldo Castelo.....                                                                | 92 |
| Figura 78 - | Condominio horizontal na av. Plácido Aderaldo Castelo.....                                                                | 92 |
| Figura 79 - | Avenida Leão Sampaio. No semáforo, cruzamento com av. Plácido Aderaldo Castelo.....                                       | 92 |
| Figura 80 - | Praça José Ilânio Couto (Praça La Favorita).....                                                                          | 92 |
| Figura 81 - | Centro Comercial localizado aonde ficava a antiga Pizzaria e Churrascaria La Favorita, antiga centralidade do bairro..... | 93 |
| Figura 82 - | Comércio e serviços no entorno da Praça.....                                                                              | 93 |
| Figura 83 - | Padaria e Conveniência Tutti Shop.....                                                                                    | 93 |
| Figura 84 - | Centro de consultórios médicos.....                                                                                       | 93 |
| Figura 85 - | Bairro Lagoa Seca.....                                                                                                    | 94 |
| Figura 86 - | Parque de Eventos Padre Cícero.....                                                                                       | 96 |
| Figura 87 - | Conjunto de Casas do bairro Cidade Universitária localizadas logo a frente do IFCE/JN e atrás parque de eventos.....      | 96 |
| Figura 88 - | Gleba loteada em 2023 na rua Danilo Landim Leite, ao lado do colégio Paraíso conceito e hotel Verdes Vales.....           | 96 |
| Figura 89 - | Condominio Bela Vita.....                                                                                                 | 96 |
| Figura 90 - | Edificação Vertical.....                                                                                                  | 96 |

|              |                                                                                                                                                                                                                                          |     |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Figura 91 -  | Colégio Paraíso Conceito.....                                                                                                                                                                                                            | 96  |
| Figura 92 -  | Verdes Vales Hotel, av. Plácido Aderaldo Castelo.....                                                                                                                                                                                    | 97  |
| Figura 93 -  | Distribuidora Coca-Cola, quarteirão industrial Bairro Planalto.....                                                                                                                                                                      | 97  |
| Figura 94 -  | Bairro Planalto.....                                                                                                                                                                                                                     | 98  |
| Figura 95 -  | Edificações região sul do bairro Jardim Gonzaga.....                                                                                                                                                                                     | 100 |
| Figura 96 -  | continuação da av. Maria Leticia Pereira.....                                                                                                                                                                                            | 100 |
| Figura 97 -  | Loteamento Greenpark, no bairro Campo Alegre, sem área verde.....                                                                                                                                                                        | 100 |
| Figura 98 -  | Lagoa APUC.....                                                                                                                                                                                                                          | 100 |
| Figura 99 -  | Alagamento Rua Arnóbio Bacelar Caneca, Lagoa Seca.....                                                                                                                                                                                   | 101 |
| Figura 100 - | Alagamento Rua Plácido Aderaldo Castelo, Lagoa Seca .....                                                                                                                                                                                | 101 |
| Figura 101 - | Indústria inundada bairro Lagoa Seca.....                                                                                                                                                                                                | 101 |
| Figura 102 - | Asfalto cedido após chuvas intensas na av. Ailton Gomes.....                                                                                                                                                                             | 101 |
| Figura 103 - | Gleba em fase de parcelamento ao lado do colégio Paraíso: área toda desmatada.....                                                                                                                                                       | 101 |
| Figura 104 - | Parcelamento condomínio Le Jardin: área toda desmatada                                                                                                                                                                                   | 101 |
| Figura 105 - | Loteamento Benderville, no bairro Lagoa Seca, sem área verde.....                                                                                                                                                                        | 101 |
| Figura 106 - | Loteamento no bairro Planalto sem destinação de equipamentos públicos.....                                                                                                                                                               | 101 |
| Figura 107 - | Site oficial do Cidade Kariris utilizando como endereço rua na cidade Universitária.....                                                                                                                                                 | 102 |
| Figura 108 - | Site <a href="https://deborahcorretora.com.br/loteamento-eco-residence-barao-de-araruna/">https://deborahcorretora.com.br/loteamento-eco-residence-barao-de-araruna/</a> usando como referência de localização do condomínio a UFCA..... | 102 |
| Figura 109 - | Vista a partir do Condomínio Cidade Kariris (Barbalha) dos bairros, Cidade Universitária, Planalto e Lagoa Seca.....                                                                                                                     | 102 |
| Figura 110 - | Portão de entrada do condomínio Barão de Araruna, localizado no                                                                                                                                                                          |     |

|              |                                                                                                                         |     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|              | Município de Barbalha, limite com bairro Cidade Universitária.....                                                      | 103 |
| Figura 111 - | Condomínio Barão de Araruna, localizado no Município de Barbalha, limite com bairro Cidade Universitária.....           | 103 |
| Figura 112 - | Portaria do Condomínio Cidade Kariris (Barbalha).....                                                                   | 103 |
| Figura 113 - | Mansões do Condomínio Cidade Kariris (Barbalha).....                                                                    | 104 |
| Figura 114 - | Mansões do Condomínio Cidade Kariris (Barbalha).....                                                                    | 104 |
| Figura 115 - | Anfiteatro do Condomínio Cidade Kariris (Barbalha), aos fundos, residências do bairro com o mesmo nome.....             | 104 |
| Figura 116 - | Anfiteatro do Condomínio Cidade Kariris (Barbalha), aos fundos, residências do bairro com o mesmo nome.....             | 105 |
| Figura 117 - | Condomínio Lagoa Seca Home & Club, localizado no bairro Cidade Universitária.....                                       | 105 |
| Figura 118 - | Anúncio na rua Pedro Luciano de Souza, limite de município Juazeiro do Norte/Barbalha do Loteamento Lagoa Seca III..... | 105 |
| Figura 119 - | Empreendimentos residenciais da WR engenharia no bairro Lagoa Seca.                                                     | 107 |
| Figura 120 - | Bairros estudados e loteamentos principais do município de Barbalha....                                                 | 108 |
| Figura 121 - | Noticia sobre reunião Prefeitura Municipal e grupo de construtores.....                                                 | 110 |
| Figura 122 - | Noticia sobre reunião Prefeitura Municipal e grupo de construtores.....                                                 | 110 |
| Figura 123 - | Linha do tempo resumida - Alterações na LUOS.....                                                                       | 112 |
| Figura 124 - | Alterações na Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do solo entre 2000 e 2022. e Lei expansão Urbana.....                  | 120 |
| Figura 125 - | Quadro resumo ITBI.....                                                                                                 | 131 |

## LISTA DE TABELAS

|                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabela 1 - Quadro Resumo - Crescimento Juazeiro do Norte entre 2000 e 2020.....           | 48  |
| Tabela 2 - Crescimento RMC entre 2000 e 2020.....                                         | 48  |
| Tabela 3 - Vetores e vias dos bairros estudados.....                                      | 74  |
| Tabela 4 - Equipamento urbanos nos bairros da zona sul de Juazeiro do Norte.....          | 75  |
| Tabela 5 - Modificações na lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo.....                | 112 |
| Tabela 6 - Detalhamento das alterações na Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo..... | 115 |
| Tabela 7 - Loteamentos abertos em Juazeiro do Norte entre 2000 e 2020.....                | 124 |

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

|               |                                                            |
|---------------|------------------------------------------------------------|
| FATEC         | Faculdade de Ciências e Tecnologia                         |
| FMJ - Estácio | Faculdade de Medicina de Juazeiro do                       |
| GDTN          | Grupo de Trabalho para o Desenvolvimento do Nordeste Norte |
| IBGE          | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística            |
| IES           | Instituições de Ensino Superior                            |
| IFCE          | Instituto Federal do Ceará                                 |
| IPECE         | Instituto de Pesquisa e Estatística Econômica do Ceará     |
| IPTU          | Imposto Predial e Territorial Urbano                       |
| ITBI          | Imposto de Transmissão de Bens imóveis                     |
| LAGEAMB       | Laboratório de Geoprocessamento e Estudos Ambientais       |
| MPCE          | Ministério Público do Estado do Ceará                      |
| PDDU          | Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano                    |
| PDM           | Plano Diretor Municipal                                    |
| PDM/JN        | Plano Diretor Municipal de Juazeiro do Norte               |
| PIB           | Produto Interno Bruto                                      |
| REGIC         | Regiões de Influência das Cidades                          |
| RMC           | Região Metropolitana do Cariri                             |
| SIRGAS        | Sistema Geodésico de Referência                            |
| SUDENE        | Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste            |
| UFCA          | Universidade Federal de Cariri                             |
| UniFAP        | Centro Universitário Paraíso                               |
| Unijuazeiro   | Centro Universitário Juazeiro do Norte                     |
| Unileão       | Centro Universitário Dr. Leão Sampaio                      |
| URCA          | Universidade Regional de Cariri                            |
| ZCSE          | Zona Comercial e de Serviços Especiais                     |
| ZR            | Zona residencial                                           |

## SUMÁRIO

|            |                                                                                             |            |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1</b>   | <b>INTRODUÇÃO.....</b>                                                                      | <b>18</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>Metodologia.....</b>                                                                     | <b>27</b>  |
| <b>2</b>   | <b>O CARIRI E A FORMAÇÃO DO MUNICÍPIO DE JUAZEIRO DO NORTE.....</b>                         | <b>31</b>  |
| <b>3</b>   | <b>PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA EM JUAZEIRO DO NORTE....</b>                                | <b>56</b>  |
| <b>3.1</b> | <b>O Estado planejador.....</b>                                                             | <b>57</b>  |
| <b>3.2</b> | <b>Produção do Espaço urbano e dinâmica imobiliária.....</b>                                | <b>61</b>  |
| <b>3.3</b> | <b>O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Juazeiro do Norte – 2000..</b>              | <b>62</b>  |
| <b>4</b>   | <b>EXPANSÃO URBANA PARA ZONA SUL DE JUAZEIRO DO NORTE.....</b>                              | <b>69</b>  |
| <b>4.1</b> | <b>Crescimento Urbano em Juazeiro Do Norte: a consolidação dos bairros da Zona Sul.....</b> | <b>72</b>  |
| <b>4.2</b> | <b>Campo Alegre.....</b>                                                                    | <b>77</b>  |
| <b>4.3</b> | <b>Cidade Universitária.....</b>                                                            | <b>81</b>  |
| <b>4.4</b> | <b>Jardim Gonzaga.....</b>                                                                  | <b>85</b>  |
| <b>4.5</b> | <b>Lagoa Seca.....</b>                                                                      | <b>89</b>  |
| <b>4.6</b> | <b>Planalto.....</b>                                                                        | <b>95</b>  |
| <b>4.7</b> | <b>Uma grande Lagoa Seca? .....</b>                                                         | <b>99</b>  |
| <b>5</b>   | <b>CAPITAL IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM JUAZEIRO DO NORTE.....</b>           | <b>109</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Modificações na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação Do Solo.....</b>                     | <b>111</b> |
| <b>5.2</b> | <b>Autorizações de parcelamento do solo no Juazeiro do Norte.....</b>                       | <b>123</b> |
| <b>5.3</b> | <b>Alterações na Planta de Valores - ITBI.....</b>                                          | <b>128</b> |
| <b>6</b>   | <b>CONSIDERAÇÕES.....</b>                                                                   | <b>132</b> |
|            | <b>REFERÊNCIAS.....</b>                                                                     | <b>135</b> |

## 1 INTRODUÇÃO

A tese “**PLANEJAMENTO URBANO E MERCADO IMOBILIÁRIO EM JUAZEIRO DO NORTE – CEARÁ**” demonstra que o mercado pode interferir na elaboração e execução do plano diretor para definir a expansão urbana em Juazeiro do Norte de acordo com os seus interesses. Para tanto, investiga-se as relações que se estabelecem entre as empresas e instituições privadas e o poder público durante o processo de construção, ordenamento e gestão da cidade. A pesquisa embora centrada em alguns bairros de Juazeiro do Norte, considera sua relação metropolitana com o Crato, Barbalha e outros municípios.

Problemas urbanos estão presentes desde os primórdios da história. A cidade e a civilização foram inventadas na Mesopotâmia, há mais de cinco mil anos. Desde então, sua forma, tamanho e estrutura, expressam as contradições decorrentes da ação humana sobre o meio ambiente; as contradições presentes nas relações sociais; e as contradições inerentes a um poder central (militar, religioso, político). Essas contradições determinam a construção da cidade, sua estrutura e infraestrutura e a distribuição da população no espaço, conforme sua importância na sociedade. Lewis Mumford (2007, 2008), mostra que a partir da metade do século XIX a cidade passou a ser reconfigurada como cidade moderna. Em sua obra, o autor apresenta a evolução histórica da cidade e de suas respectivas civilizações, destacando que a expansão comercial e política foi impulsionada pelo capitalismo que, assim, transformou, por sua vez, a realidade urbana.

O resultado do descompasso entre a urbanização e a adoção de medidas para controlar os seus efeitos negativos, foi o surgimento de problemas ambientais e urbanos (Leal et al., 2008). Embora no decorrer do século XVIII já houvesse a preocupação com as questões sanitárias provocadas pela industrialização-urbanização, as primeiras soluções só aconteceram no século seguinte. As intervenções urbanísticas em Paris e Londres, entre outras cidades são os exemplos mais recorrentes

No cenário brasileiro, o processo de industrialização e a consequente urbanização, assim como o seu planejamento socioespacial e ambiental, nasceram devagar e tardiamente, se comparado a países desenvolvidos. No decorrer do século XX, o rápido crescimento populacional e as migrações de áreas rurais e pequenas cidades para as grandes cidades, ocasionaram problemas urbanos e socioambientais que perduram até hoje. Desde então, milhões de brasileiros continuaram migrando da zona rural para os espaços urbanos, em diversos estados e regiões do Brasil. Assim, muitas cidades, sem infraestrutura e sem

planejamento, passaram a receber pessoas em busca de oportunidades de emprego e de melhoria de vida. A falta de políticas públicas, em face desse processo migratório, contribuiu para a consolidação de um espaço urbano desordenado e, muitas vezes, insalubres.

A produção do espaço urbano, sobretudo a partir da Revolução Industrial, obedece à lógica capitalista. Deste modo, os conflitos que caracterizam a economia, envolvendo os interesses do mercado e a sociedade, também estão presentes no processo de urbanização. Por isso, quando se trata de compreender a realidade urbana e realizar algum tipo de planejamento, torna-se necessário conhecer a participação do mercado na sociedade e as suas relações com os agentes do poder público.

Essas contradições se expressam, através de problemas ambientais e de saneamento básico, problemas na estrutura viária, déficit habitacional e de outros equipamentos. Diante deste quadro, o planejamento seria o instrumento adequado através do qual se minimizariam os conflitos de grupos de interesse, tendo em vista o ordenamento da cidade para o bem-estar da população. São, portanto, estas relações contraditórias entre mercado, Estado e sociedade, que se pretende estudar em Juazeiro do Norte.

Juazeiro do Norte, polo da região metropolitana do Cariri, é um exemplo de expansão urbana, em que os interesses imobiliários têm pressionado o poder público, e produzido uma cidade contraditória e lucrativa.

A cidade de Juazeiro do Norte, localizada na região sul do estado do Ceará, está situada a cerca de 528 quilômetros (percorridos principalmente pelas rodovias CE 060 e BR 116) de Fortaleza, a capital do estado. A população do município é de aproximadamente 286.120 (IBGE, 2022), distribuídos por uma área de 258,8 quilômetros quadrados

A densidade populacional é de 1.105,62 pessoas por quilômetro quadrado. De acordo com o IBGE (2022), 96,1% da população habita em áreas urbanas. Juazeiro do Norte é composto por três distritos: o principal, que corresponde à zona urbana e sede do município, Marrocos e Padre Cícero, localizados na zona rural do município (Figura 1).

Entre o final do século XIX e o início do século XX, Juazeiro do Norte, antigo distrito do Crato, passou por uma grande transformação. Com o crescimento econômico e populacional, o então pequeno povoado, de 1870, em 1911, foi elevado à condição de cidade, com o nome de Juazeiro e, depois, Juazeiro do Norte. A cidade cresceu, desde então, alcançando um grande desenvolvimento nos anos de 1960, quando se tornou o maior centro urbano do interior cearense, superando os municípios de Crato e Sobral.

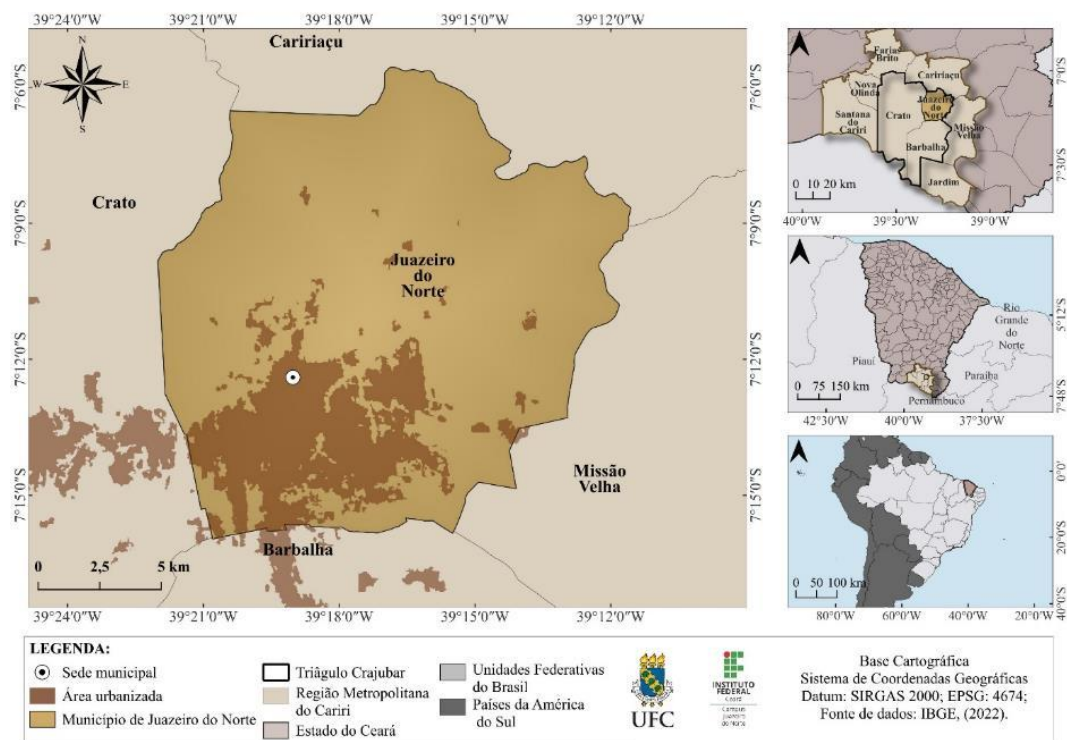


Figura 1: Mapa de Localização Juazeiro do Norte/CE.  
Elaboração: Samuel Melo, (2022) Sabrina Lopes (2024)

Desde a sua origem, a cidade exerce uma grande atração sobre os sertanejos, tanto pela sua localização estratégica, quanto pelo ativismo religioso do padre Cícero.

O crescimento acelerado ocorreu juntamente com o descontrole no ordenamento urbano e ambiental. No caso de Juazeiro do Norte, trata-se de um crescimento que articula a multiplicação dos negócios com a ampliação das manifestações religiosas. Reconhecer esses aspectos é muito importante para o seu planejamento econômico e espacial, pois, o desenvolvimento urbano está relacionado com a dinamização tanto dos aspectos produtivos e econômicos, quanto da valorização das dimensões sociais, culturais, ambientais e político-institucionais que constroem o bem-estar social (Lima, 2015).

Os projetos de urbanização e habitação, nos quais se inserem os negócios imobiliários – criação de novos loteamentos, conjuntos habitacionais e condomínios fechados - frequentemente se submetem às regras de mercado. Nestes casos, não obstante a existência de parâmetros legais, plano diretor e demais leis e códigos de proteção e ordenamento, o processo de urbanização tem sido definido, em última instância, pelos atores privados ligados ao capital imobiliário. A explicitação desta questão deve ser buscada na relação de força entre os interesses da sociedade, do Estado e do mercado, através da pesquisa proposta neste trabalho.

Além de definir o processo de urbanização, o mercado também orienta as políticas públicas, os investimentos e as intervenções do Estado na economia e no território. O espaço

urbano, com suas edificações, infraestrutura etc., é resultado da apropriação da sociedade sobre a natureza. O mercado influi, com maior ou menor força, na elaboração de políticas públicas e na suspensão ou revogação de leis e regras desfavoráveis aos empreendimentos imobiliários. O mercado também incorpora áreas públicas, através de doações do poder municipal, e que por meio do marketing, vende os empreendimentos imobiliários com a aura da modernização, do progresso e do desejo da sociedade. Assim, muitas vezes, o mercado se torna invisível, principalmente, quando suas ações resultam em danos sociais e ambientais.

O recorte espacial desta pesquisa é o Município de Juazeiro do Norte, onde se encontra a cidade polo da região do Cariri, considerada capital regional pelo IBGE/REGIC (2018) e conurbada em seus perímetros urbanos com as cidades de Crato e Barbalha, constituindo uma mancha contínua, o CRAJUBAR. O desenvolvimento econômico desta região, com a liderança do Juazeiro do Norte, data da segunda metade do século passado e se intensificou a partir do final da década de 1960. Desde então o Cariri consolidou sua importância no Ceará, influenciando toda a região Sul do estado e municípios da divisa entre o Ceará e os estados de Pernambuco, Paraíba e Piauí<sup>1</sup>. Nesta pesquisa a *região do Cariri* ou *Cariri* **refere-se aos municípios que compõem a Região Metropolitana do Cariri.**

Nesta pesquisa, cinco bairros localizados na região sul do município, a saber: Campo Alegre, Cidade Universitária, Jardim Gonzaga, Planalto, e Lagoa Seca foram escolhidos para estudo mais detalhado por simbolizarem a força do setor imobiliário pressionado o poder público e alterando a organização do espaço para atender os seus interesses econômicos. Em princípio, os dados indicam terem sido eles os mais impactados pelas alterações na legislação urbana para atender ao setor imobiliário, cuja recente expansão veio acompanhada de problemas sociais, ambientais e espaciais.

Juazeiro do Norte compõe a Região Metropolitana do Cariri que foi criada a partir da Lei Complementar Nº 78 de 26 de junho de 2009. Esta decisão, de acordo com o

---

<sup>1</sup> A expressão “Cariri Cearense” refere-se a uma microrregião localizada no sul do estado do Ceará, tradicionalmente composta por municípios como Crato, Juazeiro do Norte, Barbalha, Missão Velha, Jardim, entre outros, que compartilham características históricas, culturais, socioeconômicas e ambientais comuns. Essa microrregião está inserida na mesorregião do Sul Cearense, segundo a antiga divisão do IBGE, sendo compreendida, portanto, dentro de uma lógica territorial mais ampla. Já a Região Metropolitana do Cariri (RMC), instituída pela Lei Complementar Estadual nº 78, de 30 de junho de 2009, representa uma unidade político-administrativa cuja finalidade é integrar ações e políticas públicas voltadas ao planejamento urbano, infraestrutura, mobilidade, habitação e desenvolvimento regional. Inicialmente composta por Crato, Juazeiro do Norte e Barbalha — municípios que formam o chamado “triângulo CRAJUBAR” — a RMC expressa um recorte mais restrito e funcional do território, baseado em critérios de conurbação e interdependência socioespacial. Portanto, enquanto o Cariri Cearense possui um caráter mais amplo e cultural, abrangendo uma microrregião dentro de uma macrorregião cearense, a Região Metropolitana do Cariri corresponde a uma delimitação formal voltada à gestão integrada de problemas urbanos e regionais em áreas de maior densidade e articulação urbana.

planejamento estratégico do governo do estado, Ceará 2040, tem como objetivo reduzir as disparidades econômicas e sociais entre a capital e o interior, além de minimizar o desenvolvimento desigual do “triângulo<sup>2</sup>” CRAJUBAR (acrônimo de CRAtó, JUazeiro e BARbalha) em relação aos municípios vizinhos. Com isto, o governo estadual visava a criação de um novo polo de desenvolvimento socioeconômico que pudesse dividir com a Região Metropolitana de Fortaleza a atração de investimentos e ampliar a qualidade de vida de sua população (Ceará, 2020, on-line, acesso em: 23.02.2022.).

A Região Metropolitana do Cariri, com área total de 5.456,01 Km<sup>2</sup>, é composta por nove municípios: Juazeiro do Norte, Crato, Barbalha, Jardim, Missão Velha, Caririçu, Farias Brito, Nova Olinda e Santana do Cariri.

Essa região metropolitana (Figura 2) é, atualmente, composta por nove municípios: Juazeiro do Norte, Crato, Barbalha, Jardim, Missão Velha, Caririçu, Farias Brito, Nova Olinda e Santana do Cariri. A RM do Cariri possui uma área total de 5.456,01 Km<sup>2</sup> (IBGE, 2010).

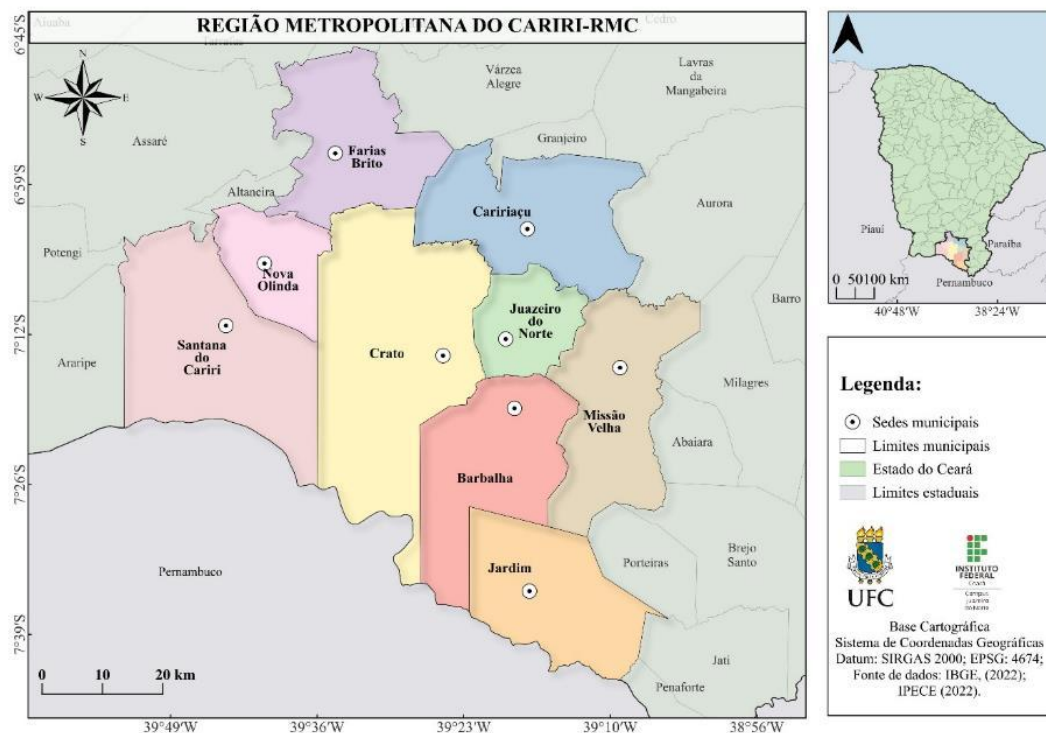


Figura 2: Região Metropolitana do Cariri - RMC  
Fonte: IPECE, 2017. Elaboração: Sabrina Lopes, 2024.

Segundo o IBGE/REGIC (2018), o Juazeiro do Norte deixa de constituir um Arranjo populacional em conjunto com os municípios de Crato e Barbalha e assume a liderança, assume

<sup>2</sup> Referência costumeira na região para a conurbação formada pelas 3 cidades.

o protagonismo sendo considerado uma capital regional de nível B<sup>3</sup>, confirmando sua influência no Ceará e em estados próximos (Figura 3).



Figura 3: Área de influência -Arranjo Populacional de Juazeiro do Norte/CE - Capital Regional nível B.

Fonte REGIC, 2018. Elaboração: Sabrina Lopes (2024)

O Cariri se firmou como segunda região urbana mais expressiva do estado, impulsionada pela conurbação formada pelos municípios que compõem o CRAJUBAR. Ainda sobre o processo de conurbação, Queiroz (2014, p.97), afirma que:

A percepção do processo de conurbação revela-se não apenas no tecido urbano do CRAJUBAR, mas, sobretudo, no seu arranjo urbano-regional. Ademais, o crescimento demográfico verificado nas cidades de Crato, Juazeiro do Norte e Barbalha, sobretudo nas últimas décadas, bem como a expansão das atividades e fluxos de caráter regional concorreram para reforçar ainda mais o processo de integração socioeconômica do CRAJUBAR (Queiroz, 2014, p.97).

Embora estejam na região do Cariri, Crato (Figura 4), Juazeiro do Norte (Figura 5) e Barbalha (Figura 6) apresentam significativas diferenças históricas, socioeconômicas e espaciais. A variação em seus aspectos geográficos e da morfologia urbana; os diferentes tamanhos de população; e os níveis de desenvolvimento econômicos supõem um tratamento

<sup>3</sup> São os centros urbanos com alta concentração de atividades de gestão, mas com alcance menor em termos de região de influência em comparação com as Metrópoles.

diferenciado para cada um dos três municípios, pois, não obstante se integrem em uma mesma região geoeconômica, cada um cumpre um papel diferente.



Figura 4: Vista panorâmica parcial do Crato. Internet, acesso em 18.01.2024



Figura 5: Vista panorâmica parcial do Juazeiro do Norte. Internet, acesso em 18.01.2024



Figura 6: Vista do centro Histórico de Barbalha. Internet, acesso em 18.01.2024

Esses municípios e suas cidades-sede percorreram trajetórias distintas entre si e, principalmente, com relação a Juazeiro do Norte. Por este motivo, a necessidade de um planejamento metropolitano que considere as especificidades dos municípios, e ao mesmo tempo que integre a execução de funções públicas de interesse em comum.

Entretanto, não é propriamente isto o que se verifica na prática. A política urbana municipal e os instrumentos técnicos dos três municípios evidenciam uma peculiar coincidência: os seus respectivos Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano foram elaborados pela mesma empresa, o Consórcio VBL/ Espaço Plano, e na mesma época, no ano de 2000<sup>4</sup>. A iniciativa fez parte de uma ação do governo estadual realizada entre 1995 e 2003, denominada Programa de Desenvolvimento Urbano e Gestão de Recursos Hídricos

<sup>4</sup> O Plano Diretor do Crato passou por revisão em 2005. Em dezembro de 2024 foi aprovado pela câmara um novo Plano Diretor no município do Crato, não houve divulgação do processo de elaboração. O Plano Diretor de Juazeiro do Norte foi revisto e está na câmara para aprovação desde novembro de 2023, e é discutido nas considerações finais desta tese.

(PROURB), que promoveu uma estruturação de espaços urbanos para incrementar o desenvolvimento econômico, social e ambiental, e elaborou ao todo cerca de 50 Planos Diretores no estado do Ceará. Esses planos diretores foram elaborados, portanto, antes da aprovação do Estatuto da Cidade - Lei Federal 10.257/2001.

Sabe-se que planos diretores realizados assim, em série, costumam apresentar certas fragilidades. Um mesmo modelo pode ser aplicado a diferentes realidades, mudando-se apenas o nome do município. Esse procedimento, às vezes, permite a ocorrência de lapsos *indesejáveis* como a designação do município planejado por nomes diferentes, por exemplo com o mesmo texto (Figura 7 e Figura 8).

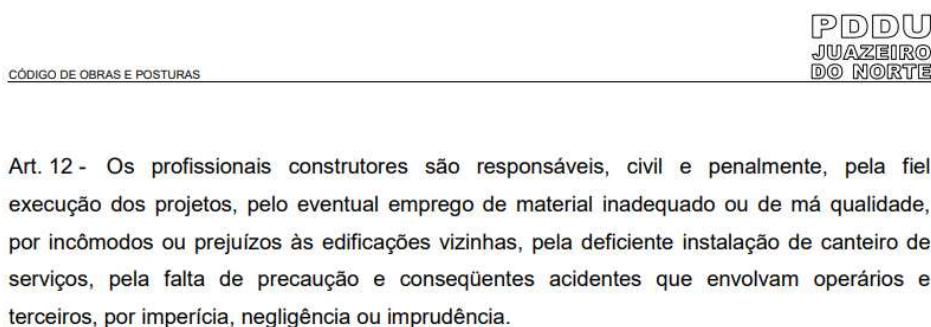


Figura 7: Recorte do código de Obras de Posturas Juazeiro do Norte, 2000.

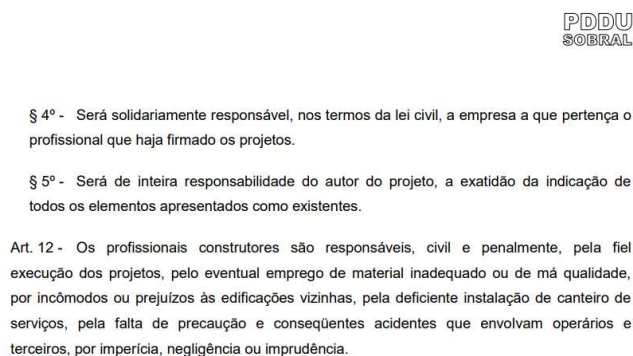


Figura 8: Recorte do código de Obras de Posturas Município de Sobral, 2000.

Sabe-se que antes do Estatuto da Cidade grande parte dos planos diretores eram elaborados para cumprir uma formalidade ou para habilitar o município a receber investimentos estaduais ou federais. Então, o que poderia ser um precioso documento para nortear o desenvolvimento do município, vai enfeitar uma estante ou vai para o fundo da gaveta.

Costa (1988), estudando a cidade de Fortaleza, indica que o planejamento pode ser visto como reflexo da sociedade na qual se insere. Neste caso, o planejamento se expressa através de um padrão no qual predominam os interesses de determinados segmentos da sociedade, principalmente daqueles segmentos associados ao setor imobiliário. Assim, a autora

explicita a forma como os diferentes grupos de interesses políticos e econômicos interferem na produção do espaço urbano. Em um quadro, mostra como esse tipo de planejamento se impõe à sociedade, levando, conseqüentemente, ao surgimento de uma série de problemas: especulação imobiliária que induz mudança de zoneamento em função de interesses individuais e não coletivos; ocupação de áreas públicas por particulares, amarrados às leis que visam o expansionismo urbano, pela pressão do setor imobiliário e pela ideia de propriedade privada como motor da organização espacial, não se submetendo aos interesses coletivos e, por último, dificuldade de apreensão da questão ambiental como interligada à qualidade de vida da população (Costa, 1988).

Estas alterações no espaço urbano foram marcadas pelo processo de financeirização. Soares (2020), por sua vez, apresenta os pontos que considera os principais, nos estudos sobre financeirização: 1. regime de acumulação, 2. crescente valorização das ações das empresas e 3. impactos na vida cotidiana (especialmente com relação ao endividamento), e relaciona a acumulação capitalista com a produção imobiliária: “Nestas três aproximações é possível incluir a análise urbana, uma vez que a produção imobiliária é cada vez mais central no processo de acumulação capitalista em muitos países (como ficou evidente na crise econômica de 2008)” (Soares, 2020, p. 05).

Esta tese está estruturada em 6 capítulos incluindo esta introdução e as considerações. O segundo capítulo trata do Cariri e da formação do município do Juazeiro do Norte apresentando o CRAJUBAR e a Região Metropolitana do Cariri em seus aspectos sociais, econômicos e históricos. O terceiro capítulo apresenta os conceitos de produção do espaço urbano com base nos principais autores que trataram da temática de maneira global regional e local e aborda o planejamento urbano em Juazeiro do Norte e seu Plano diretor vigente – PDDU/2000.

O quarto capítulo trata da expansão urbana e a dinâmica imobiliária na região sul do Município, com a apresentação dos vetores de crescimento urbano, em especial para os bairros que a compõem, destacando o papel dos agentes produtores do espaço, em especial do Estado como planejador, legislador e na implantação de equipamentos e serviços.

No quinto capítulo o papel do Estado é investigado mais profundamente, pois são discutidas as alterações da legislação no Plano diretor vigente, identificado os loteamentos aprovados e outras ações que favoreceram a especulação imobiliária na área.

Busca-se nas considerações (sexto capítulo) responder às questões norteadoras da pesquisa apresentadas no subcapítulo Metodologia.

## 1.1 Metodologia

É a partir da relação entre o Estado e Mercado que podemos analisar o processo de expansão urbana no Juazeiro do Norte, especificamente nos cinco bairros nos quais se fez o estudo para compreender o modo como as políticas públicas estão sendo implementadas ali.

Para os agentes públicos e os agentes do mercado é conveniente que suas ações, no processo de urbanização, não estejam associadas apenas a problemas sanitários e ambientais, aos problemas de trânsito e de transportes, e aos problemas de exclusão socioespacial. Por isso, nos seus discursos, a expansão urbana é sinônimo de progresso e modernização, e sempre se realizam por uma demanda da sociedade, da população. Aqui há, portanto, pelo menos, duas questões a investigar:

- Os grupos dominantes da economia, ligados aos diferentes tipos de capital agrícola, industrial, comercial, financeiro e imobiliário, em diferentes momentos capturam o Estado e organizam a economia e o espaço para atender seus interesses. O Estado, controlado por estes grupos, demora ou não realiza o planejamento urbano e demais políticas públicas, além de promover outras ações, como investimentos em infraestrutura e serviços que favorecem ao Mercado imobiliário. Desta forma, o Mercado se beneficia das ações do estado, promovendo a expansão urbana.
- Sem o controle estatal, a expansão urbana, frequentemente, vem acompanhada de problemas relacionados com o meio ambiente, com os serviços sanitários, e com a exclusão socioespacial. O Estado e o Mercado formulam discursos atribuindo a expansão urbana indiscriminada ao progresso e à modernização, como parte das expectativas da sociedade, da população.

Para o delineamento desta pesquisa, nos baseamos em Victor Iacovini & Maria Clélia Lustosa Costa (2013), que em seu artigo sobre planejamento urbano e plano diretor, recorreram a um levantamento documental, às leis como a Constituição Federal de 1988 (o capítulo de política urbana, art. 182 e 183), o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDP-For), assim como pesquisa bibliográfica pertinente ao tema. Também nos baseamos nas análises realizadas sobre o processo de revisão do PDP-For (Moreira, 2008; Iacovini, 2008, 2012; Machado 2010); e nas considerações geográficas acerca do planejamento e gestão urbanos (Souza, 2008) e, para elaborar uma contextualização da evolução do

CRAJUBAR, remetemos a processos tratados no livro *De cidade à metrópole* de Dantas, Silva & Costa (2009).

A ausência do Estado em ações de planejamento urbano, ou sua ação conivente com determinados grupos, no município em questão, demonstra uma tendência não intervencionista – neoliberal, no que se refere a gestão de serviços públicos e produção do espaço urbano. Lima (2008 p. 45) afirma que:

Hoje, diante da trajetória hegemônica da ideologia neoliberal, que rechaça a intervenção estatal, que prega a desregulamentação da ocupação e do uso do espaço, e que reivindica para a iniciativa privada e para as forças do mercado total liberdade de ação na produção da cidade, o planejamento urbano também se encontra em uma situação desfavorável (Lima, p. 45).

Neste contexto, os conflitos entre mercado e sociedade na produção do espaço urbano, embora continuem existindo, podem ser escamoteados, na medida em que a vida social e a cidade são transformadas em mercadoria.

Geralmente, esses conflitos se revelam por meio de interesses ou expectativas diferentes ou antagônicos no que se refere ao uso da cidade. Pois, nas sociedades capitalistas, como qualquer mercadoria, o solo urbano, a infraestrutura, a moradia etc. têm um valor de troca que se sobrepõe ao seu valor de uso. (Harvey, 2005, p. 67).

Portanto, o objeto de estudo desta pesquisa é a execução do seu Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano -PDDU, a dinâmica imobiliária e a expansão urbana, em especial nos bairros situados na região sul de Juazeiro do Norte, que sofreram mais impactos em sua estrutura. Decorre daí que a questão a investigar: como as políticas públicas de planejamento urbano se relacionam com mercado imobiliário, ou ainda como favorecem determinados atores.

Busca-se com esta pesquisa, principalmente: compreender a influência do Estado e do capital imobiliário na produção do espaço e seus consequentes impactos na estrutura urbana e na qualidade de vida da população de Juazeiro do Norte, em específico nos cinco bairros localizados na região sul do município: **Campo Alegre, Cidade Universitária, Jardim Gonzaga, Planalto, e Lagoa Seca**. Para tanto apresentam-se os seguintes objetivos específicos:

- Entender o papel do mercado imobiliário na expansão urbana e na gestão do uso e ocupação do solo;
- Identificar as principais condições (sociais, econômicas, políticas, institucionais, culturais) nas quais tais estratégias e ações são planejadas e executadas, bem como suas respectivas influências sobre a orientação geral das mesmas ações;

- Identificar os setores, grupos e classes que estão no comando deste planejamento e execução, bem como suas formas de articulação entre si e junto a demais agentes.

O recorte temporal desta se refere ao ano de 2000, ano de aprovação da lei vigente do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e suas leis complementares e conclui-se, por uma questão de sistematização de dados, no ano de 2020, e se desenvolve durante a aplicação desta legislação ainda vigente no ano corrente, 2025.

Os documentos, dados e mapas foram coletados na Câmara Municipal e na Prefeitura, em destaque para a Secretaria de Infraestrutura, Secretaria de Finanças e Autarquia Municipal do Meio Ambiente. Dados secundários de outras publicações quando utilizados estão citados ao longo da pesquisa.

Para confecção dos mapas, utilizou-se as malhas digitais em formato shapefile provenientes de diferentes fontes, a saber: Laboratório de Geoprocessamento e Estudos Ambientais (LAGEAMB) - UFPR, para os limites político-administrativos dos países da América do Sul; Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), para os limites das unidades da federação do Brasil; Instituto de Pesquisa e Estatística Econômica do Ceará (IPECE), para os limites municipais do estado do Ceará; Projeto MapBiomias, para delimitação da área urbanizada na área de estudo; e Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte para os dados georreferenciados sobre os loteamentos urbanos aprovados.

No tocante ao processamento dos dados, utilizou-se o software QGis versão 3.22.4 Białowieża. Os dados raster obtidos pelo MapBiomias foram processados e transformados em vetor para melhor arranjo das informações mapeadas. Em todos os mapas empregou-se composição cromática pensada na ampliação da acessibilidade para daltônicos, priorizando maior contraste. Aplicou-se o Sistema Geodésico de Referência SIRGAS 2000, EPSG: 4674 na composição dos mapas.

Durante a pesquisa realizou-se os seguintes procedimentos:

- Mapeamento de aprovação de loteamentos, condomínios fechados e conjuntos habitacionais e outros empreendimentos de grande porte, pós 2000, nos bairros localizados no sul do município de Juazeiro do Norte.
- Levantamento das alterações e/ou flexibilizações das legislações edilícias e urbanísticas do município a partir de 2000, por meio de revisão das leis, decretos, normas e regulamentos relacionados ao planejamento urbano e edificação,

buscando identificar os agentes produtores do espaço responsáveis pelas alterações nas legislações.

- Discussão sobre as relações entre aprovação e construção dos empreendimentos e alterações e/ou flexibilizações da legislação municipal:
- Identificação dos principais impactos sociais, urbanos e ambientais causados pela possível desregulamentação neoliberal da ocupação e do uso do espaço para identificar possíveis impactos sociais, urbanos e ambientais.
- Identificação das principais condições (sociais, econômicas, políticas, institucionais, culturais) nas quais tais estratégias e ações são planejadas e executadas, bem como suas respectivas influências sobre a orientação geral das mesmas ações.
- Identificação e discussão dos principais vetores e centralidades e outros pontos importantes para a área estudada, a fim de entender os fluxos, espacialidade e ação humana.
- Identificação de setores, grupos e classes que estão no comando deste planejamento e execução, bem como suas formas de articulação entre si e junto a demais agentes:

A pesquisa baseia-se na metodologia histórico-crítica, que converge, em certa medida, com as reflexões de Umberto Eco sobre a análise crítica e o papel do conhecimento na compreensão do mundo. Eco (1983) destaca que o ato de interpretar a realidade requer um mergulho no contexto histórico-cultural e no entendimento das estruturas simbólicas que sustentam a sociedade.

Essa abordagem permite que o pesquisador reconheça o papel do conhecimento como um elemento de emancipação social. Assim, a metodologia histórico-crítica, ao propor a apropriação do saber sistematizado e sua aplicação transformadora na prática social, alinha-se ao pensamento de Eco, que ressalta a relevância do aprendizado como um processo ativo e crítico (Eco, 1983). Duarte (2013), afirma que a metodologia histórico-crítica valoriza a transmissão do conhecimento sistematizado como uma forma de apropriação das conquistas históricas e culturais da humanidade. Esse processo contribui para a emancipação dos sujeitos, permitindo-lhes atuar criticamente sobre a sociedade.

## 2 O CARIRI E A FORMAÇÃO DO MUNICÍPIO DE JUAZEIRO DO NORTE

A origem da cidade está relacionada com a Revolução Agrícola, que aconteceu no período Neolítico, há cerca de 10 mil anos. As cidades surgiram na história quando o excedente produzido no campo permitiu que parte da população pudesse se dedicar a outras atividades (artesanato, comércio, serviços), sem que tivesse que prover seu próprio sustento. Naquela ocasião, também surgiu uma classe dominante (guerreiros, sacerdotes...) que, se apropriando do excedente produzido com as atividades agrícolas, passou a exercer, a partir das cidades, o domínio sobre o campo, estabelecendo-se, assim, a clássica divisão cidade e campo (Holanda e Amora, 2011). Ainda hoje, guardadas as particularidades de tempo e lugar, as cidades surgem ou se desenvolvem tendo por base a atividade agrícola.

Este capítulo apresenta aspectos do processo de urbanização de Juazeiro do Norte em relação ao CRAJUBAR e à participação de diferentes setores da sociedade (comércio, indústria, serviços...) nesse processo e no planejamento urbano municipal e metropolitano.

As cidades médias, entre as quais se incluem o Juazeiro do Norte,

são evocadas como atrativas para investimentos que aproveitam vantagens comparativas em um meio onde muitas condições necessárias à produção são encontradas. Alia-se a isso um apelo ao imaginário que propaga como espaço urbano propício a uma melhor qualidade de vida em contraponto à grande metrópole (Amora e Costa, 2007).

O povoamento europeu (pois havia a ocupação autóctone) na região do Cariri faz parte de um grande movimento colonial de expansão da pecuária que, partindo do Recôncavo Baiano e de Olinda/Recife, ocuparam grande parte do Sertão. Os criadores baianos e pernambucanos se instalaram na região, aproveitando as condições favoráveis à criação de rebanhos bovinos. Como consequência, durante os séculos XVIII e XIX, a economia do Cariri teve por base a pecuária (Araújo, 2007 *apud* Feitosa et al., 2009).

A pecuária também contribuiu para o desenvolvimento de uma grande diversidade de manifestações culturais, que incluem a preparação de carnes salgadas, queijos e doces, além de um variado e vistoso artesanato de couro. Feitosa et al. (2009) apontam que aqueles que lidavam com o gado tinham que enfrentar a aspereza da vegetação da caatinga. Assim, para a segurança dos vaqueiros, “o sertanejo se vestia de couro”, dando origem assim às primeiras oficinas de produção artesanal de objetos de couro, dentre essas, as de calçados.

O povoado do Crato ascendeu à condição de Vila em 21 de junho de 1764, desmembrado do município de Icó. Em 17 de outubro de 1853, a Lei Provincial nº628 elevou o Crato à categoria de cidade. Na região, além da criação de gado, também se desenvolviam as culturas da cana de açúcar e de subsistência como a mandioca. Posteriormente, com o

desmembramento do Município do Crato foram criados os municípios de Barbalha e Juazeiro do Norte.

A ocupação europeia da região de Barbalha remonta ao início do século XVIII. Em agosto de 1846 o povoado transformou-se em Distrito, e em 30 de agosto de 1876, a vila de Barbalha foi elevada à categoria de cidade. Oliveira (2014) registra que Barbalha

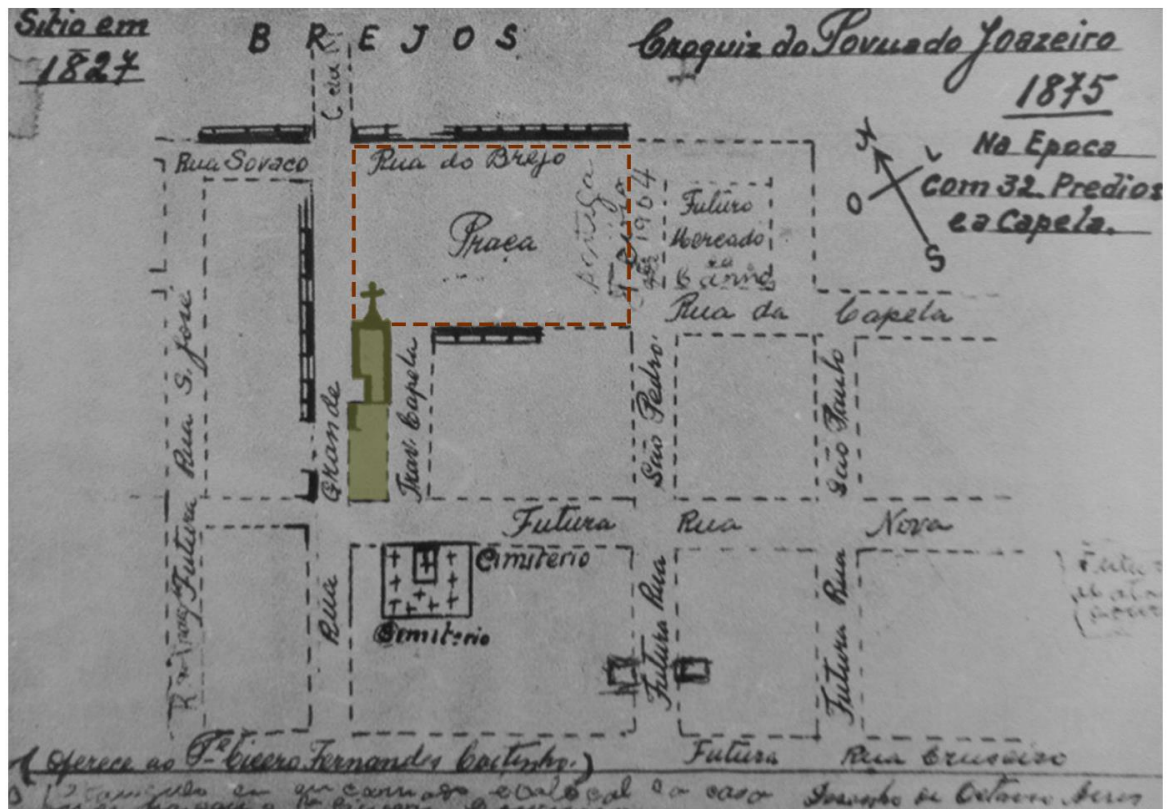
tinha produção quase que totalmente voltada à cultura de gêneros alimentícios. Embora sendo uma das menores vilas da Província, nela eram contados 36 engenhos de ferro, 31 de madeira e 28 alambiques montados próximos a treze nascentes que banhavam os sítios. Dessa forma, garantia-se uma significativa produção agrícola, em que constavam produtos para comércio e consumo imediato, como rapadura, aguardente, açúcar branco, café, tabaco, borracha de mangabeira; além de arroz, milho e feijão. O território de Barbalha era, então, basicamente voltado para a agricultura, o que explica apenas fazendas de criar na cidade (Oliveira, 2014).

Somente no início do século XX, em 4 de outubro de 1911, Juazeiro do Norte adquiriu o *status* de cidade. Entretanto, a origem da cidade polo da Região Metropolitana do Cariri remonta ao início do século XIX. Então, Juazeiro do Norte era um simples lugar de *pouso*, usado pelos viajantes, tropeiros ou andarilhos, que transitavam pela estrada que ligava Crato a Missão Velha. No lugar, denominado Tabuleiro Grande, havia um juazeiro que dava sombra aos animais e às pessoas. Também havia uma capela erguida à Nossa Senhora das Dores pelo Padre Pedro Ribeiro de Carvalho, em 1827, com a presença de religiosos da região.

O padre Cícero só chegou à Vila de Juazeiro cerca de meio século depois, no dia 11 de abril de 1872. Então ele foi nomeado capelão da Capela de Nossa Senhora das Dores. Conforme Oliveira (2014), o povoado do Juazeiro,

por volta de 1891, em função da figura do Padre Cícero Romão Batista, começou a exercer influência religiosa sobre a população nordestina, provocando um grande afluxo em romarias periódicas.

O Croqui abaixo apresenta em parte, a vila que Padre Cícero encontrou ao chegar. Este croqui foi elaborado, em 1875, por Otavio Aires do povoado de Joazeiro, que na ocasião indicava o traçado das ruas e praças, com 32 edificações, principalmente residenciais, uma capela e um cemitério.



Legenda:

■ Primeira edificação religiosa  
(Capela de Nss. Senhora das Dores)

--- Demarcação do atual largo

Figura 9: Croqui do povoado de Joazeiro elaborado por Otavio Aires em 1875, cedido por Renato Casimiro e modificado por Maria Luisa Nicácio, 2020. Fonte: Fundação Memorial Padre Cícero (FMPC).

No final do século XIX segundo Cortez (2011 *Apud* Oliveira, 2014), as cidades de Crato, Juazeiro do Norte e Barbalha já se destacavam no território cearense:

O Crato, cuja expansão não se deu predominantemente para o interior do Ceará, desenvolveu suas transações comerciais principalmente com centros urbanos de Pernambuco, Paraíba e Piauí. Na segunda metade do século XIX, a cidade já exercia uma importante função educacional, judiciária e administrativa, além da função de entreposto comercial passando a exercer a liderança como centro comercial no sul do Ceará (CORTE 2011Z *apud* OLIVEIRA, 2014, p. 17).

Em consonância Amora e Costa (2007), no período agrário exportador, a cidade era um local de comercialização da riqueza produzida no campo e a localização geográfica era um fator determinante para o crescimento dessa riqueza. Deste modo, devido à sua posição geográfica, o Cariri tornou-se uma região muito visitada e assumiu uma posição comercial, pois não só mantinha relações comerciais com outras cidades - e povoados desta província, como seu território faz fronteira com as províncias do Piauí, Pernambuco e Paraíba. A partir de meados dos anos 1960 o Crato foi perdendo sua liderança para o Juazeiro do Norte.

A construção da Estrada de Ferro de Baturité, iniciada em 1873, representou um marco significativo na modernização do Ceará, promovendo a integração econômica entre o interior e

o litoral. Ao alcançar o Cariri em 1926, a ferrovia facilitou o escoamento da produção agrícola e pecuária da região para o porto de Fortaleza, impulsionando o desenvolvimento urbano e econômico das localidades ao longo de seu trajeto. Segundo Reis (2022), a implantação da ferrovia foi instrumental na introdução do capitalismo no estado, ao estabelecer novas relações econômicas e sociais alinhadas às exigências do progresso europeu ocidental. Assim, a ferrovia não apenas transformou a paisagem física do Ceará, mas também reconfigurou suas estruturas econômicas e sociais, consolidando-se como um elemento central na história do desenvolvimento regional.

O desenvolvimento do Juazeiro do Norte está fortemente relacionado com a liderança religiosa do padre Cícero. Durante quase vinte anos o padre exerceu suas atividades de Capelão com devoção, superando as dificuldades, sendo, por isso, elogiado pelos seus superiores. Consta que nesse período, Cícero ganhou a reputação de ser um padre dedicado, que realizava com sucesso o seu trabalho pastoral. Entretanto, no ano de 1889, aconteceu o *caso da hóstia* sangrando na boca da beata Maria de Araújo. O acontecimento teve efeitos contraditórios. As autoridades episcopais não confirmaram o *milagre* e suspenderam as ordens religiosas do padre Cícero. Por outro lado, o sacerdote que já era venerado pela população, passou a ser tratado como um santo.

O *milagre da hóstia* teria consolidado a liderança religiosa do Padre Cícero, ao mesmo tempo em que contribuiu para a formação das *romarias* e, posteriormente, para o crescimento populacional, espacial e econômico de Juazeiro do Norte.

Para Lima (2020), o chamado *milagre da hóstia*, deve ser considerado, mesmo que não sido comprovado pela instituição religiosa, pois ainda hoje, este é um dos fatos que levam os devotos deste religioso popular, a visitarem Juazeiro do Norte e levarem consigo uma lembrança. Isto revela, desde as primeiras romarias, o caráter simbólico e místico atribuído pelos cidadãos e visitantes de outras localidades à cidade romeira (Lima, 2020, p.158). Esse acontecimento religioso, que marcou a história de Juazeiro do Norte, atraiu muitos migrantes e comerciantes, contribuindo para seu crescimento econômico, que gerou grande rivalidade com a cidade do Crato.

As peregrinações dos chamados *romeiros*, devotos do padre Cícero, depois se transformaram em turismo religioso. A articulação da fé religiosa com o comércio e com outros serviços se desenvolveu em torno da figura do padre Cícero, atraindo milhares de turistas, anualmente, e propiciando uma rápida transformação do município. Depois de mais de um século da fundação da cidade, o Padre Cícero Romão Batista, continua presente no Juazeiro do Norte. Ao longo do tempo, a devoção criada em seu redor e seguindo o lema que articula *Fé e*

*Trabalho*, contribuiu para o crescimento econômico de Juazeiro do Norte.

Somente no início do século XX, em 4 de outubro de 1911, Juazeiro do Norte adquiriu o *status* de cidade, com a emancipação do distrito e a criação do município. Entretanto, para que os juazeirenses alcançassem essa vitória foram necessárias muitas lutas no campo, nos jornais e na Assembleia Legislativa do Ceará. Nas décadas seguintes, depois da emancipação, sob a liderança simbólica do padre Cícero, a cidade continuou crescendo e atraindo mais e mais pessoas, tanto romeiros quanto novos habitantes. Na década de 1960, a *Estátua de Padre Cícero*, foi construída com 30 metros de altura no total com a base, sendo inaugurada em 01.11.1969, se transformou em símbolo de fé e força econômica para a cidade, um dos pontos mais visitados pelos romeiros e turistas.

No final da primeira metade do século XX, o Brasil e, principalmente, o Sudeste, se caracterizavam pelo surgimento e consolidação das indústrias de bens de consumo não duráveis, de consumo popular – tecidos, alimentos etc. Nos anos trinta, durante o governo de Getúlio Vargas (1930-1945), teve início a implantação de indústrias de base. Então, com o fortalecimento do poder central no regime autoritário de Getúlio Vargas, as oligarquias locais perderam força. E Juazeiro do Norte que se alinhava com as oligarquias dominantes do Ceará, teve que adaptar-se às condições da nova política nacional.

Durante os anos 1930, no município do Juazeiro do Norte, verifica-se o crescimento do setor agrícola, especialmente do algodão e do milho. Rivalizando com o Crato, a cidade vai se tornando um centro comercial e de serviços. Intensifica-se a implantação de infraestrutura como a energia elétrica; e os serviços como hospitais e postos de saúde. Deste modo, Juazeiro do Norte continua atraindo comerciantes, romeiros e novos habitantes procedentes do Nordeste.

Nos anos 1940, a localização geográfica que beneficiara o Crato até então, agora também contribui para que Juazeiro do Norte se transforme em um polo de distribuição de mercadorias para o interior do Ceará. Nesse sentido, o município investiu no fortalecimento do comércio, com a instalação do Mercado Municipal e com a construção de estradas e melhoria dos transportes.

Nas décadas seguintes, durante o governo de Juscelino Kubistchek, houve o crescimento da indústria de bens de consumo duráveis, principalmente eletrodomésticos e automóveis. O crescimento da industrialização do Sudeste ampliou, ainda mais, as desigualdades socioeconômicas entre as regiões. Pretendendo equacionar esse problema, em dezembro de 1959, foi criado o Grupo de Trabalho para o Desenvolvimento do Nordeste (GDTN) base para a criação da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), que teve como um dos seus objetivos a industrialização da região.

Naquela ocasião, Juazeiro do Norte continuou sua marcha rumo ao crescimento econômico. Em 1953, a cidade se tornou mais acessível, com a construção da Rodovia Ceará-Paraíba (BR-230), que articulou o Cariri a outras cidades do Nordeste. Consequentemente, a cidade passou a receber mais visitantes, romeiros e turistas, o que, por sua vez, contribuíam para o crescimento do comércio e dos serviços. Também se observa o início do processo de industrialização, com instalação de pequenas fábricas espalhadas pela cidade.

O aumento da população, o crescimento do comércio e dos serviços, e a infraestrutura de transporte dão visibilidade ao processo de urbanização de Juazeiro do Norte. Esse processo, seguindo a lógica do capitalismo, favorece à expansão dos negócios onde já existe economia de escala, onde há infraestrutura, mão-de-obra, consumidores... Com a força de empresários, líderes religiosos e políticos locais, principalmente, a partir dos anos 1970, a cidade vai se consolidando como um importante polo comercial e econômico no interior do Ceará.

Nas décadas de 1960 e 1970, verifica-se também o desenvolvimento de pequenas indústrias. Despontaram, principalmente na cidade de Juazeiro do Norte, empresas voltadas aos ramos de ourivesaria, artefatos de couro, confecções, móveis, e algodão, indústria de bebidas e fabricação de sandálias plásticas com tecnologia importada do Sul do País, além da rapadura (Costa; Santos e Tavares, 2008).

Como consequência desse crescimento, o município de Juazeiro do Norte apresenta-se no período atual como a segunda maior cidade do Estado do Ceará, inserida na Região Metropolitana do Cariri e com um importante polo calçadista do Brasil (Alves, 2010). Ademais, destaca-se a fabricação de joias e bijuterias, em Juazeiro do Norte, que remota ao ano de 1893. Em 2008, 40 empresas fabricantes de joias folheadas operavam regularmente no município de Juazeiro do Norte, tornando-o o terceiro polo produtor de joias no país, estando atrás apenas das cidades de Limeira/SP e Guaporé/RS (Fernandes, 2005 *apud* Costa et al., 2008).

O município de Juazeiro do Norte ocupa a segunda colocação em indústrias de transformação ativa no grupo de vestuário, calçados, artefatos, tecidos, couros e peles com suas 1464 empresas, representando 3,62% do quantitativo das indústrias de transformação localizadas no estado no ano de 2017 (Ceará, 2017).

Estes investimentos alteraram a organização do espaço municipal, principalmente do intraurbano, em que dominam as atividades comerciais e religiosas. Pois, como já se disse, em Juazeiro do Norte as atividades religiosas são tão importantes para a fé quanto para a economia.

Nos anos 1960, se observa a expansão da região do CRAJUBAR. A construção de novos bairros indica o aumento da população e das áreas urbanizadas. O setor de educação, antes

liderado pelo Crato, também começa a se ampliar. A inauguração, em 1970, do Aeródromo de Juazeiro do Norte, foi outro acontecimento que contribuiu para a ascensão de Juazeiro à condição de liderança na Região do Cariri.

Ainda na década de setenta, começam a crescer as indústrias têxtil e de calçados. Juazeiro do Norte passa a ser um importante polo industrial do Ceará, com a instalação de novas fábricas e indústrias.

Criou-se, assim, um ambiente urbano e regional propício e atrativo à instalação e/ou criação de unidades industriais de produção de calçados no CRAJUBAR, numa dinâmica posteriormente potencializada pelas políticas governamentais. (Feitosa et al., 2009). Embora a indústria de calçados esteja presente nas três cidades que formam o triângulo CRAJUBAR, o município de Juazeiro do Norte se destaca, apresentando uma grande concentração de micro e pequenas empresas calçadistas do estado do Ceará (Corrêa, 2001 p.76).

Desde o final do século XX, a cidade vem aprofundando o processo de modernização do setor de serviços, na área de saúde e de educação. Em 1989 foi fundado o Campus da Universidade Regional do Cariri. Nos anos seguintes, Juazeiro do Norte vai se tornando um importante polo de saúde e educação, com a criação de hospitais, escolas e instituições de ensino superior.

Nas primeiras décadas do século XXI, a população de Juazeiro do Norte cresceu significativamente, segundo o censo Censo Demográfico de 2000 realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Juazeiro do Norte contava com uma população de 212.133 habitantes. Esse crescimento populacional e a qualidade de cidade polo da Região Metropolitana do Cariri, propiciaram o aumento dos serviços públicos e privados. A cidade começa a ser vista como um centro urbano importante na região Nordeste do Brasil, com um destaque especial para o turismo religioso.

Há um calendário anual durante o qual se realizam muitas romarias em homenagem ao Padre Cícero, que reforçam as tradições culturais e dinamizam a economia local. Esta tradição cultural, como já se disse, está na base do processo de urbanização de Juazeiro do Norte. Pereira (2015) ressalta que a cultura de um povo exerce importante papel na construção do espaço urbano. Deste modo, a relevância de sua preservação se fundamenta no significado que estas manifestações culturais emprestam à história da cidade, afirmando-se como algo imprescindível à efetivação do próprio direito à cidade.

Atualmente, a cidade já se consolidou como um dos maiores destinos turísticos religiosos do Brasil, recebendo anualmente milhares de romeiros e turistas de todas as partes do país. Em face dessa realidade, tanto o poder público quanto a iniciativa privada, investem

cada vez mais em infraestrutura cultural, incluindo espaços para a realização de eventos, como festivais de música, teatro e gastronomia e outras atividades.

Juazeiro do Norte, considerada a cidade polo da região do Cariri, exerce influência sobre uma população estimada em três milhões de habitantes. O município se destaca no rol das cidades turísticas, com a predominância do turismo religioso. Além disso, a localidade se sobressai no que diz respeito ao intenso fluxo pendular. No estudo a respeito das apropriações dos espaços urbanos juazeirense, em face do megaevento, Lima (2020, p.144) considera quatro fatores para a manutenção desses deslocamentos, a saber:

- 1 A centralidade econômica ativa, se comparada aos municípios adjacentes em razão dos serviços oferecidos, bem como a diversificação de atividades comerciais existentes;
- 2 A estrutura institucional da cidade, reunindo inúmeras escolas e universidades particulares e públicas nos níveis Municipal, Estadual e Federal;
- 3 A infraestrutura de suporte, no que diz respeito a mobilidade, favorecendo os deslocamentos e consequentemente os fluxos pendulares e sazonais, realizados por intermédio do Aeroporto Orlando Bezerra de Menezes, dos terminais rodoviários Municipal e Intermunicipal, e das estações ferroviárias de apoio ao trem de passageiros do Cariri, facilitando os movimentos pendulares diários (residência – trabalho/escola – residência) entre as inúmeras pessoas que residem nas imediações a este município e as demais localidades brasileira;
- 4 O fator histórico (...), apoiando as peregrinações e romarias aos “lugares sagrados” do município, motivadas na figura mítica do Padre Cícero.

A partir dessa centralidade na fé popular, o vilarejo cresceu e seus limites se alargam no entorno. A criação de novas ruas e habitações, pequenos negócios e comércio seguiu seu curso, sempre obedecendo aos conselhos de Padre Cícero, que recomendava: “em cada casa um santuário e em cada quintal uma oficina”. Juazeiro do Norte tornava-se, assim, um espaço onde o sagrado e o econômico - trabalho e fé - se entrelaçam caminhando juntos como fundamento para o crescimento da cidade. (Pereira, 2015). Hoje, em função da devoção ao Padre Cícero, Juazeiro do Norte atrai uma multidão de aproximadamente 1,5 milhões de fiéis por ano, que consomem e dinamizam a economia.

Queiroz & Cunha (2014) observam que o desenvolvimento da cidade de Juazeiro do Norte não teve origem em nenhuma riqueza natural ou qualquer atividade econômica de relevo, fatores comumente responsáveis pelo florescimento de inúmeras outras cidades pelo país. Tampouco foi beneficiada por uma localização mais favorável no incipiente sistema viário brasileiro de então. Na verdade, sua proeminência, a julgar pelas evidências históricas, constituiu-se por obra e *graça* do célebre Padre Cícero, pelas manifestações religiosas e pelas práticas artesanais.

O fator mais importante, repita-se, é a atividade religiosa. Pois, além do calendário de promoções comerciais adotado pela maioria das cidades, em Juazeiro do Norte há um calendário específico relacionado com o turismo religioso. Existem as romarias mensais, e as grandes romarias em datas especiais - Nascimento e morte do Padre, Dia de Finados, festa da padroeira, dentre outras.

O turismo religioso cria grandes e constantes fluxos de pessoas. Ao mesmo tempo em que reafirma a fé religiosa, movimenta uma imensa cadeia econômica durante todo o ano. Por isso, tanto a igreja católica quanto os empresários se interessam por esses fluxos e armam estratégias para melhor aproveitá-los.

O processo de industrialização e ascensão econômica de Juazeiro do Norte traz junto o crescimento populacional urbano na região. Entretanto, o aumento da população, concomitante às necessidades de consumo, torna a cidade vulnerável ao acúmulo de resíduos gerados pela indústria, comércio, domicílios, construção civil, abatedouros de aves e mamíferos e pelo serviço de saúde. A linha do tempo apresentada na sequência sintetiza alguns aspectos do crescimento municipal (Figura 10, Figura 11 e Figura 12):

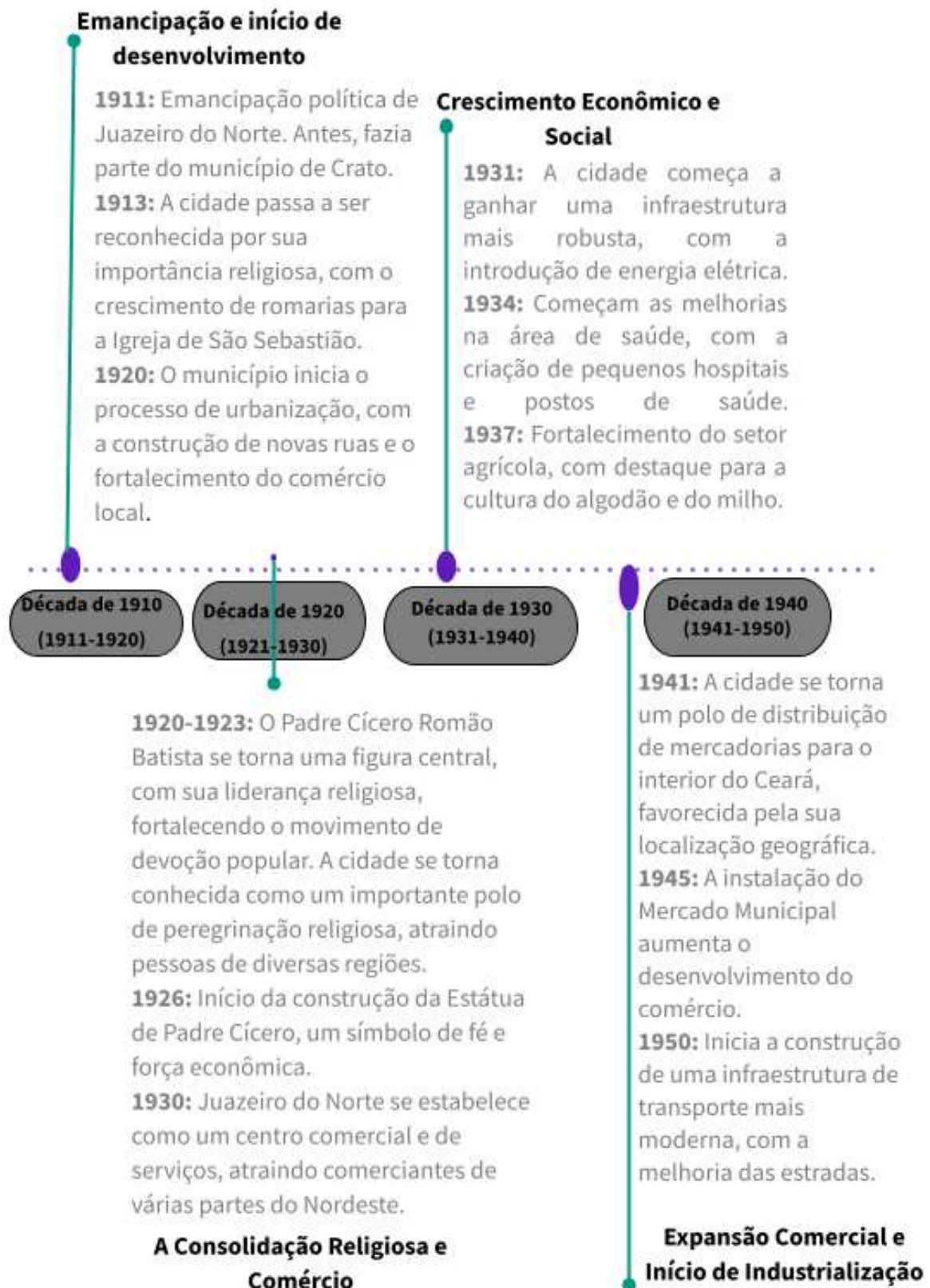


Figura 10: Linha do tempo Formação do Município de Juazeiro do Norte (Barreto, 1995, Pimentel, 1997, Barreto, 2001, Gama 2010)

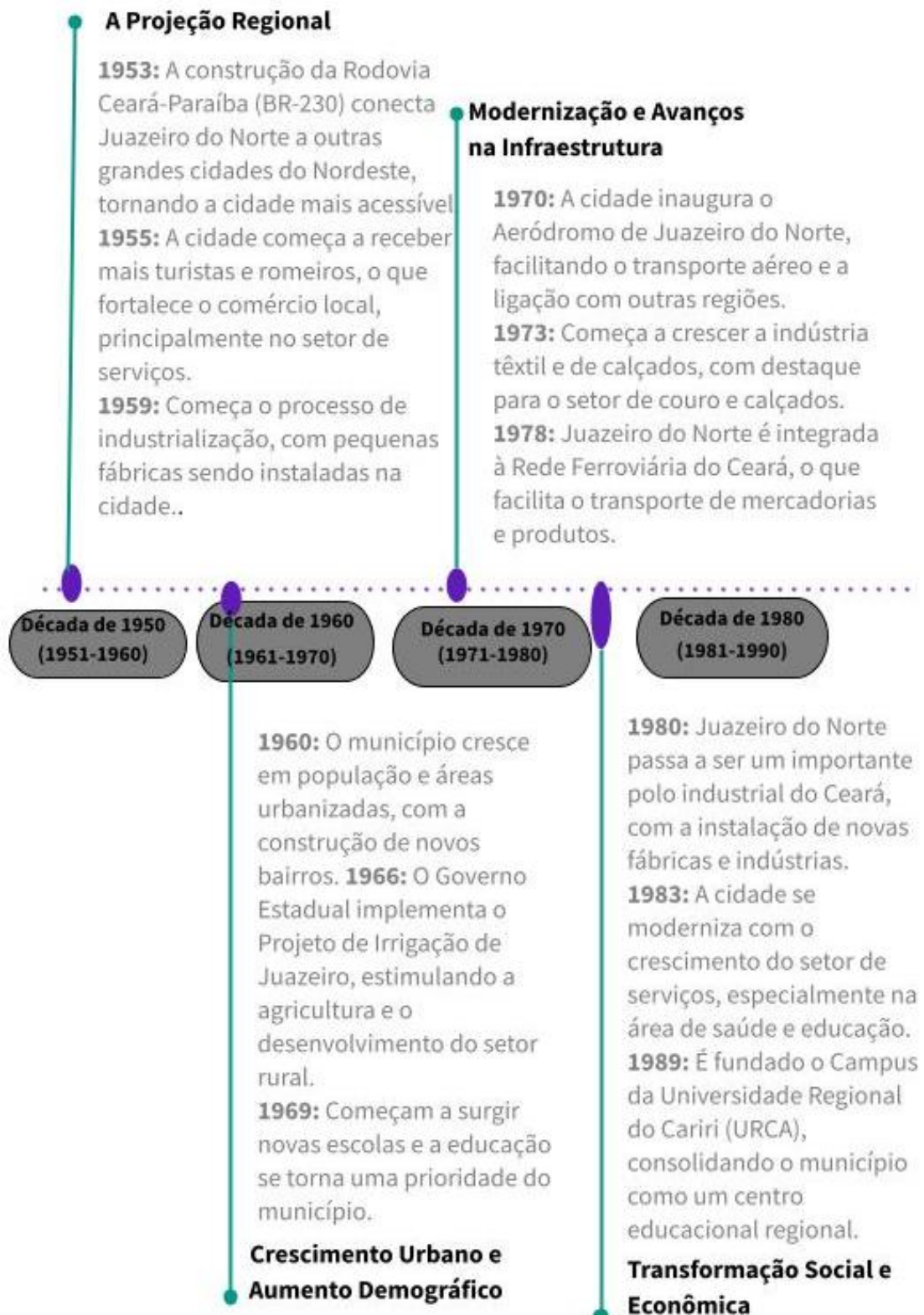


Figura 11: Linha do tempo Formação do Município de Juazeiro do Norte (Barreto, 1995, Pimentel, 1997, Barreto, 2001, Gama 2010).



Figura 12: Linha do tempo Formação do Município de Juazeiro do Norte (Barreto, 1995, Pimentel, 1997, Barreto, 2001, Gama 2010).

Atualmente, o município possui população estimada de 286.120 pessoas (IBGE, 2022), com média de Salário mensal dos trabalhadores formais de 1,8 salários-mínimos (cerca de R\$ 2.000,00), enquanto a média para o estado do Ceará é de R\$ 1.411,09.

O Produto Interno Bruto (PIB), segundo o IPECE (2017), da cidade é de R\$ 3.921.628,00, sendo que o setor industrial e o setor de serviços municipais respondem por 13,02% e 86,57% do PIB, respectivamente, e a agricultura apenas por 0,41%.

Em 2018, Juazeiro do Norte foi classificada como Capital Regional tipo B pelo REGIC<sup>5</sup>, sendo considerada uma capital regional (IBGE, 2020). A pesquisa Regiões de Influência das Cidades - REGIC define a hierarquia dos centros urbanos brasileiros e delimita as regiões de influência a eles associados. Nessa pesquisa em que se identificam, por exemplo, as metrópoles e capitais regionais brasileiras e qual o seu alcance espacial, ou seja, sua área de influência (Figura 13).

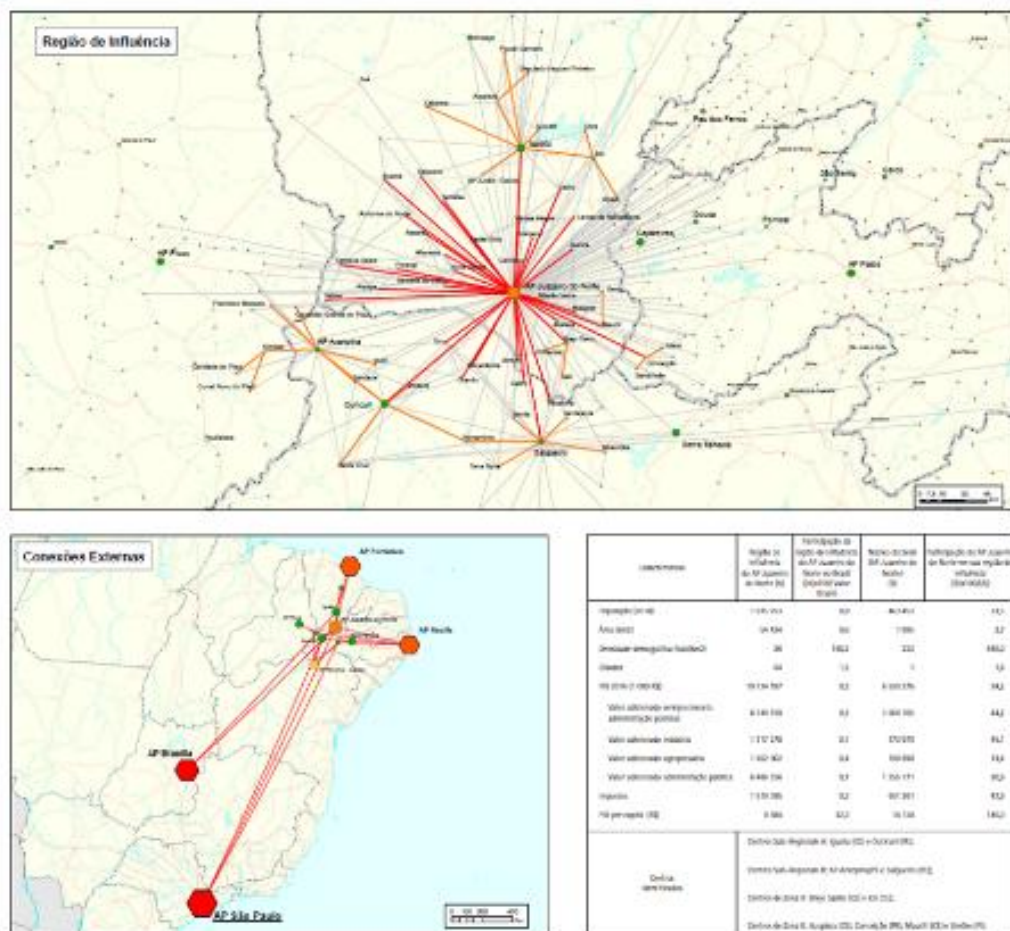


Figura 13: Arranjo Populacional de Juazeiro do Norte/CE e regiões de influências.

Fonte: REGIC, IBGE (2018)

<sup>5</sup> REGIC é uma publicação do IBGE que pesquisa Regiões de Influência das Cidades que atualiza o quadro de referência da rede urbana brasileira

A base de dados ofertada pelo REGIC é fundamental para a caracterização econômica do município, pois identifica a hierarquia urbana e as áreas de influência por meio da classificação dos centros urbanos, considerando determinados equipamentos e serviços, que explicam a atração de populações de outras localidades.

A oferta diferenciada de bens e serviços entre as cidades faz com que populações se desloquem a centros urbanos bem equipados para adquirirem serviços de saúde e educação ou buscar um aeroporto, por exemplo. Conhecer os relacionamentos entre as cidades brasileiras com base na análise dos fluxos de bens, serviços e gestão é um importante instrumento para se realizar escolhas locacionais, tais como decidir a localização de uma universidade, de um hospital ou decidir a localização de uma filial de empresa (IBGE, 2020, p 87).

Na Figura 13 é possível observar a estrutura da rede urbana e as conexões diretas ou indiretas estabelecidas a partir de Juazeiro do Norte, bem como as interações adjacentes à própria rede. Além da centralidade exercida dentro da área da Região Metropolitana do Cariri, vale destacar que sua influência se estende a outras áreas (centros sub-regionais e centros regionais), como Iguatu e Icó, localizadas em Centro-Sul do Ceará e demais estados vizinhos, com destaque para Araripina, Ouricuri e Salgueiro (PE), Conceição (PB) e Simões (PI).

Ainda conforme o REGIC (IBGE, 2020), a migração em direção ao arranjo populacional de Juazeiro do Norte ocorre principalmente pela presença de atividades relacionadas a negócios, atividades financeiras, serviços de saúde, ensino superior e atividades culturais e pela presença de um aeroporto. Essa constatação é importante por ser mais uma evidência de sua centralidade e atratividade regional. Tais fatos afetam diretamente as dinâmicas socioespaciais, os movimentos populacionais e as pressões sobre o meio ambiente e equipamentos e serviços públicos.

O AP de Juazeiro do Norte/CE apresenta os três maiores índices de atratividade nas categorias: Destinos aeroportuários (Figura 14); Compra de calçados e vestuário (Figura 15) e Compra de móveis e eletroeletrônicos (Figura 16).

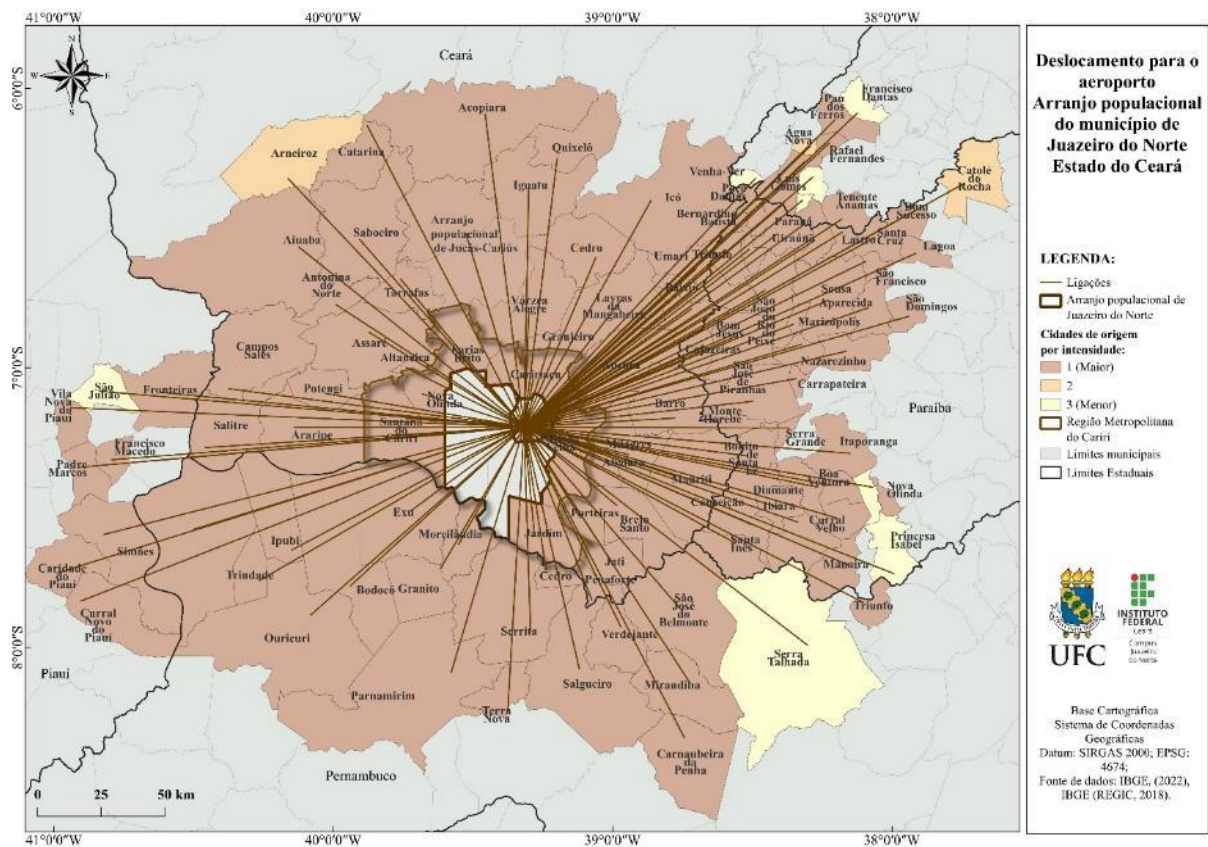


Figura 14: Deslocamento para aeroporto AP Juazeiro do Norte.

Fonte: IBGE, 2020. Elaboração: Sabrina Lopes.

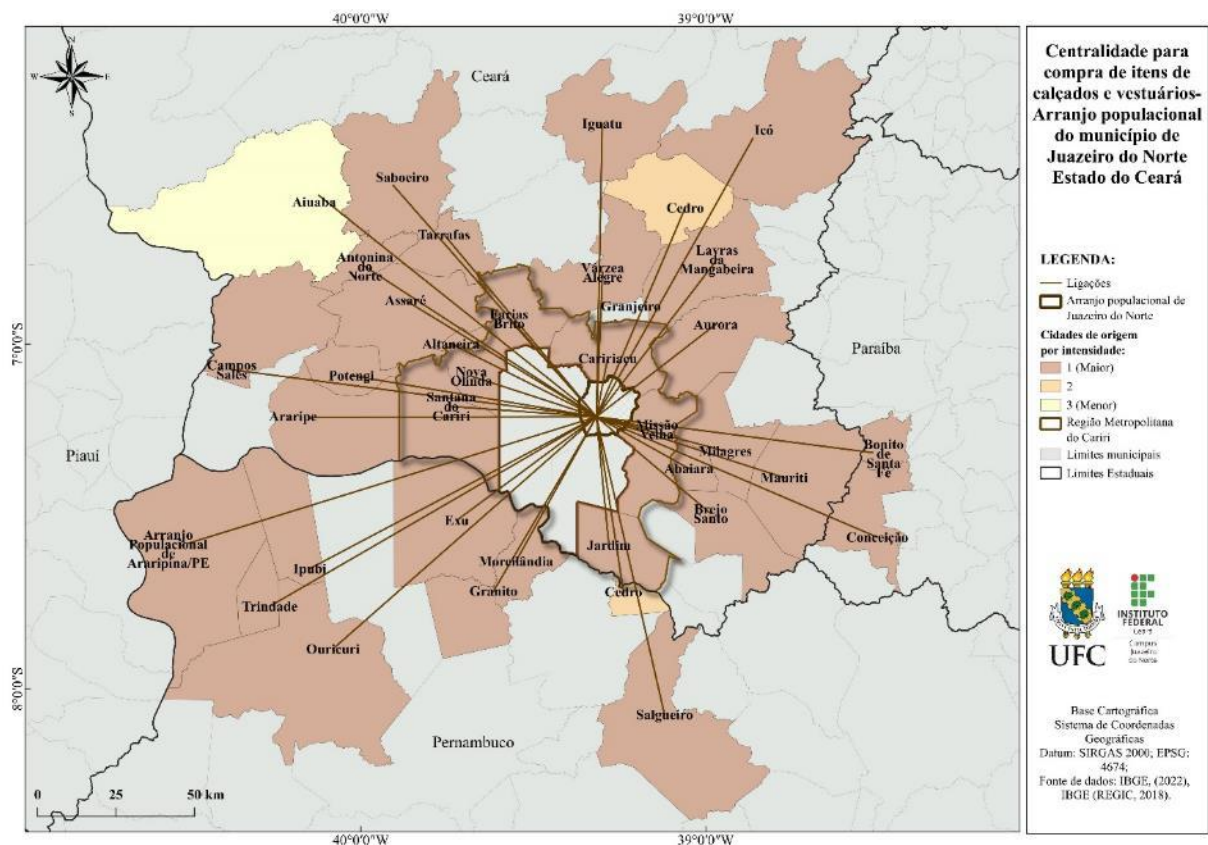


Figura 15: Mapa de Centralidade para compra de itens de calçados e vestuários.

Fonte: IBGE, 2020. Elaboração: Sabrina Lopes.

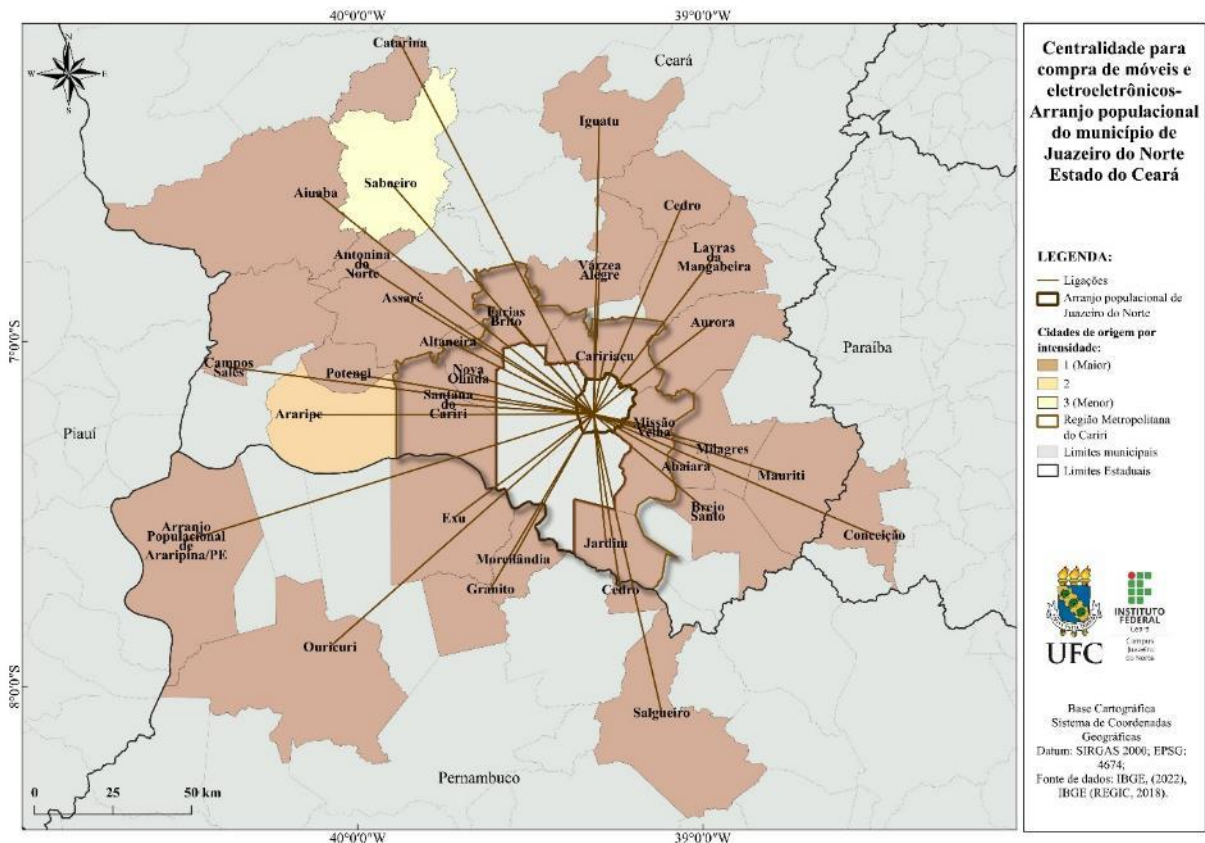


Figura 16: Mapa de Centralidade para compra de itens de móveis e eletroeletrônicos.  
Fonte: IBGE, 2020. Elaboração: Sabrina Lopes.

Juazeiro do Norte também é um importante polo de ensino superior do interior do Nordeste, com *campi* universitários, centros universitários e faculdades públicas e privadas como a Universidade Federal de Cariri (UFCA), Universidade Regional de Cariri (URCA), Faculdade Federal do Ceará. Educação, Instituto Federal de Educação Ciências e Tecnologia – Campus Juazeiro do Norte (IFCE/Juazeiro do Norte), Instituto Tecnológico do Cariri (FATEC), Centro Universitário Dr. Leão Sampaio (Unileão), Faculdade de Medicina de Juazeiro do Norte (FMJ-Estácio), Centro Universitário Juazeiro do Norte (Unijuazeiro), Centro Universitário Paraíso (UniFAP), etc. Desta forma a cidade provoca muitos deslocamentos de estudantes de municípios vizinhos e de sua área de influência (Figura 17).

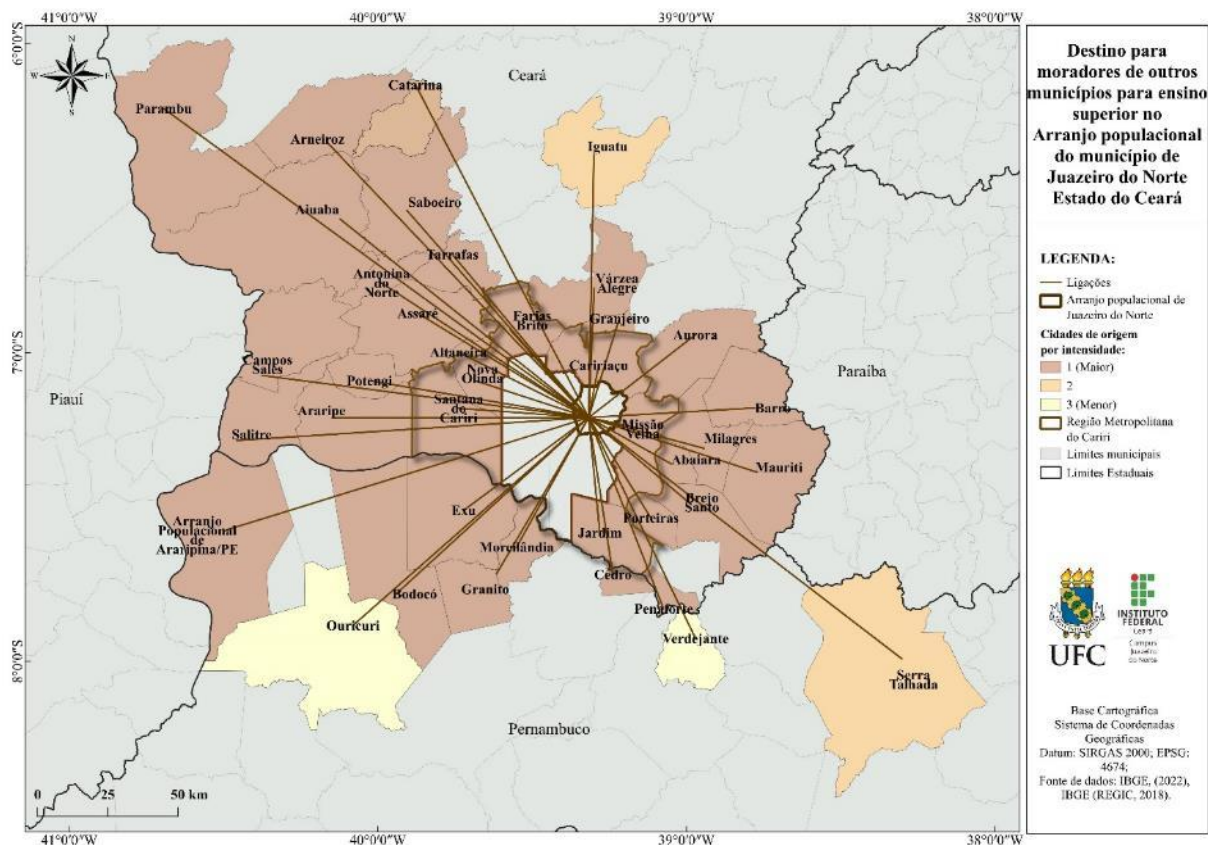


Figura 17: Mapa de Destino de moradores de outros municípios para ensino superior.

Fonte: IBGE, 2020. Elaboração: Sabrina Lopes.

Importante destacar que o CRAJUBAR compõe a Região Metropolitana do Cariri (Figura 01), criada em 2009, visando reduzir as disparidades econômicas e sociais entre a capital e o interior, e minimizar o desenvolvimento desigual no triângulo CRAJUBAR, em relação aos municípios vizinhos

O Município passa por um crescimento em área (IPECE, MAPBiomias e Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte, 2022) De 2000 a 2020, a cidade de Juazeiro do Norte passou por um desenvolvimento expressivo, tanto em sua extensão territorial quanto em sua população. Em 2000, o município abrangia 40.774,855 hectares e contava com 212.133 moradores registrados. Nas duas décadas seguintes, a área cresceu para 50.460,59 hectares em 2020, refletindo um aumento total de 20,19% em comparação com o início do período, estas expansões se deram através de leis estaduais como por exemplo a Lei Estadual nº 16.198, de 2016, que redefiniu os limites de 128 municípios cearenses, incluindo Juazeiro do Norte.

Durante o período em questão, a taxa de crescimento da área apresentou variações a cada intervalo de quatro anos. De 2000 a 2004, a expansão foi de 5,04%, seguida por um crescimento similar de 4,14% entre 2004 e 2008. O intervalo com a menor taxa de crescimento

foi de 2008 a 2012, atingindo apenas 2,00%. Nos períodos seguintes, de 2012 a 2016 e de 2016 a 2020, as taxas registradas foram de 5,46% e 5,16%, respectivamente.

Simultaneamente à expansão de sua área territorial, o número de habitantes do município teve um aumento significativo. A população subiu de 212.133 em 2000 para 286.120 em 2020, resultando em um crescimento de cerca de 34,87% durante esse intervalo. Esse aumento evidencia o efeito do avanço urbano e econômico de Juazeiro do Norte, reforçando sua relevância como um dos principais polos regionais do interior nordestino.

As informações apresentadas evidenciam o permanente aumento tanto na área urbana quanto da população de Juazeiro do Norte, ressaltando a necessidade de implementar políticas públicas focadas no planejamento urbano, na implantação de infraestrutura e nos serviços, a fim de satisfazer as demandas de uma população em contínua expansão (Tabela 1).

Tabela 1: Quadro Resumo - Crescimento Juazeiro do Norte entre 2000 e 2020.

| Ano  | Área Urbana (ha) | Taxa de crescimento em relação ao período antecessor (%) (4 anos <sup>6</sup> ) | Taxa de crescimento em relação ao ano 2000 (%) | População residente recenseada/estimada Urbana |
|------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 2000 | 40774,855        | -                                                                               | -                                              | 212.133                                        |
| 2004 | 42830,707        | 5,04                                                                            | 5,04                                           | 231.920                                        |
| 2008 | 44605,863        | 4,14                                                                            | 8,94                                           | 246.515                                        |
| 2012 | 45499,07         | 2,00                                                                            | 10,59                                          | 255.648                                        |
| 2016 | 47982,922        | 5,46                                                                            | 15,84                                          | 268.248                                        |
| 2020 | 50460,59         | 5,16                                                                            | 20,19                                          | 286.120                                        |

Fonte: A Autora, 2022, com dados de IPECE, MAPBiomas e Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte, 2022

Entre 2000 e 2022, os municípios que fazem parte da Região Metropolitana do Cariri (RMC) mostraram variações populacionais diversas, refletindo suas particularidades econômicas, sociais e estruturais. Ao se examinar os dados referentes à população, é claro que as cidades tiveram diferentes velocidades de crescimento, influenciadas por aspectos como a urbanização, o progresso econômico e a migração (Tabela 2).

Tabela 2: Crescimento RMC entre 2000 e 2020.

| MUNICIPIOS   | População (2000) | População (2010) | População (2020) PROJ | População (2022) |
|--------------|------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| Barbalha     | 47.031           | 55.323           | 61.228                | 75.033           |
| Crato        | 104.646          | 121.428          | 133.031               | 131.050          |
| Caririaçu    | 25.733           | 26.393           | 26.987                | 26.320           |
| Farias Brito | 20.315           | 19.007           | 19.389                | 18.217           |
| Jardim       | 26.414           | 26.688           | 27.181                | 27.411           |

<sup>6</sup> Dados apresentados em quadriênios devido as fontes coletadas.

|                   |         |         |         |         |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|
| Juazeiro do Norte | 212.133 | 249.939 | 276.264 | 286.120 |
| Missão Velha      | 32.586  | 34.274  | 35.480  | 36.822  |
| Nova Olinda       | 12.077  | 14.256  | 15.684  | 15.399  |
| Santana do Cariri | 16.847  | 17.170  | 17.712  | 16.954  |

Fonte: A Autora, 2022, com dados de IPECE, MAPBiomas e Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte, 2022

Localizada na Chapada do Araripe, Barbalha (Figura 18) possui relevo variado e clima tropical semiárido. Destaca-se como um centro regional de média influência, especialmente nos serviços de saúde avançada. O PIB municipal é de aproximadamente R\$ 1,3 bilhão, com o setor de serviços representando 48% desse valor. Recentemente, o Governo do Ceará destinou R\$ 17 milhões para obras de infraestrutura, segurança e lazer em Barbalha, incluindo a requalificação do Parque da Cidade e a construção de uma nova delegacia de Polícia Civil. Esses investimentos têm impulsionado a expansão urbana e o crescimento populacional do município. (IPECE, 2022). Barbalha se destacou por seu crescimento significativo, saltando de 47.031 residentes em 2000 para 75.033 em 2022, o que representa um aumento de 59,5%. Esse aumento é atribuído à sua proximidade e conexão com Juazeiro do Norte, passando a ser considerada uma extensão urbana funcional (IBGE, 2022).



Figura 18: Vista aérea de Barbalha.  
Fonte: Blog Amaury Alencar, 2022.

Situado também na Chapada do Araripe, o Crato (Figura 19) apresenta relevo montanhoso e clima tropical semiárido. É conhecido por seu patrimônio cultural e histórico. A economia local é diversificada, com destaque para os setores de serviços, comércio e agricultura. Investimentos em infraestrutura urbana e projetos culturais têm contribuído para o desenvolvimento econômico e a expansão urbana do município (IPECE, 2022). Mostrou um

crescimento demográfico mais discreto, subindo de 104.646 habitantes em 2000 para 131.050 em 2022, com um aumento de 25,3%. Apesar de sua relevância histórica e cultural, o município se expandiu de maneira mais restrita em algumas áreas específicas (IBGE, 2022).



Figura 19: Vista aérea do Crato  
Fonte: Ambiental Ceará, 2022.

Caririaçu (Figura 20), localizado na região serrana, possui relevo acidentado e clima tropical semiárido. Sua economia é baseada na agricultura, destacando-se na produção de sisal, algodão, banana, cana-de-açúcar, milho e feijão. O PIB municipal é de aproximadamente R\$ 253,1 milhões, com a administração pública representando 50,6% desse valor. Apesar do crescimento econômico, o município enfrenta desafios na expansão urbana devido à sua topografia e limitações de infraestrutura (IPECE, 2022).



Figura 20: Vista aérea Caririaçu.  
Fonte: Anuário do Ceará, 2022.

Com relevo predominantemente plano e clima semiárido, Farias Brito possui uma população de cerca de 18,2 mil habitantes. A economia local é centrada na administração pública (47,1%), serviços (25,7%) e agropecuária (24%). O município tem apresentado crescimento econômico, com um aumento nominal do PIB de 168,6% entre 2006 e 2021. No entanto, a expansão urbana é limitada, refletindo-se em um crescimento populacional modesto.

Por outro lado, Caririaçu e Farias Brito enfrentaram estagnação e até mesmo perda de população. Caririaçu teve um aumento modesto de apenas 2,28% no intervalo analisado, passando de 25.733 moradores em 2000 para 26.320 em 2022 (IBGE, 2022). Em contraste, Farias Brito observou uma queda no número de habitantes, diminuindo de 20.315 em 2000 para 18.217 em 2022, o que representa uma redução de 10,3%, indicando possíveis dificuldades econômicas e sociais que resultaram em migração populacional (IBGE, 2022).



Figura 21: Vista aérea Caririaçu.  
Fonte: site da Prefeitura Municipal, 2022.

Localizado no sopé da Chapada do Araripe, Jardim (Figura 22) possui relevo variado e clima tropical semiárido. Com uma população de aproximadamente 27,4 mil habitantes, a economia é baseada na agricultura, comércio e serviços. Investimentos em infraestrutura básica e programas sociais têm contribuído para melhorias na qualidade de vida, embora o crescimento populacional e urbano seja moderado (IPECE, 2022).



Figura 22: Vista aérea de Jardim.  
Fonte: Prefeitura Municipal, 2022.

Localizada na região do Cariri, Santana do Cariri possui relevo variado e clima semiárido. Com uma população de aproximadamente 16,9 mil habitantes, o município é conhecido por seu patrimônio paleontológico e cultural. A economia local é baseada na agricultura, turismo e serviços, com investimentos em infraestrutura turística e cultural contribuindo para o desenvolvimento econômico e a expansão urbana (IPECE, 2022).

Jardim e Santana do Cariri também mostraram um crescimento populacional baixo. Jardim aumentou de 26.414 habitantes em 2000 para 27.411 em 2022, com um crescimento de apenas 3,8%. Por outro lado, Santana do Cariri (Figura 22) praticamente manteve a sua população, com um leve aumento de 16.847 em 2000 para 16.954 em 2022, um crescimento de apenas 0,6%, o que pode sugerir estagnação econômica (IBGE, 2022).

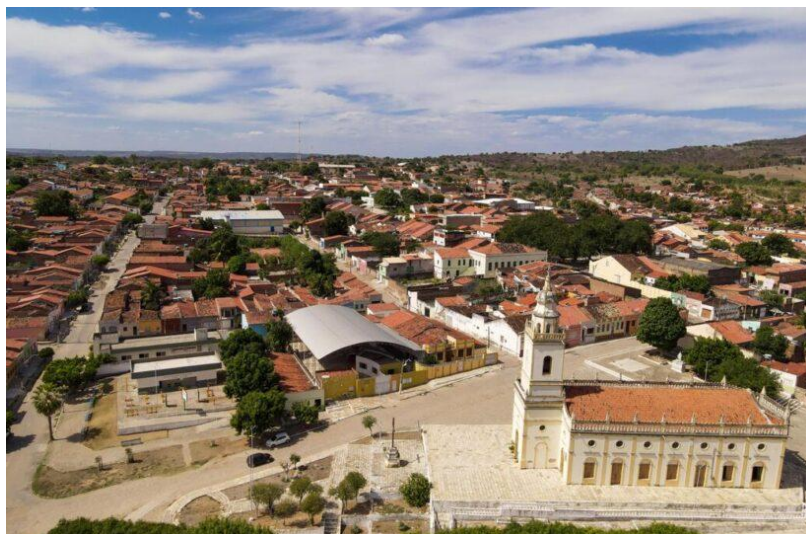


Figura 23: Vista de Santana do Cariri.  
Fonte: Anuário Municipal, 2022.

Missão Velha (Figura 24) apresenta relevo variado e clima semiárido. Com uma população estimada de 36,8 mil habitantes, o município é conhecido por seus patrimônios naturais, como a cachoeira de Missão Velha, e por integrar o Geopark Araripe. A economia local é baseada na agricultura e no turismo, com investimentos em infraestrutura turística contribuindo para o desenvolvimento econômico e a expansão urbana (IPECE, 2022).



Figura 24: Vista de Missão Velha  
Fonte: Câmara Municipal, 2022.

Nova Olinda possui relevo montanhoso e clima tropical semiárido. Com cerca de 15,4 mil habitantes, destaca-se por sua riqueza cultural, abrigando a Fundação Casa Grande - Memorial do Homem Kariri. A economia é composta principalmente pela administração pública (47,9%), serviços (32,6%) e agropecuária (11%). O município tem apresentado crescimento econômico, com um aumento nominal do PIB de 138,6% entre 2006 e 2021, refletindo-se em uma expansão urbana gradual (IPECE, 2022).



Figura 25: Vista Nova Olinda.  
Fonte: Ministério Público do Ceará, 2022.

Santana do Cariri possui relevo variado e clima semiárido. Com uma população de aproximadamente 16,9 mil habitantes, o município é conhecido por seu patrimônio paleontológico e cultural. A economia local é baseada na agricultura, turismo e serviços, com investimentos em infraestrutura turística e cultural contribuindo para o desenvolvimento econômico e a expansão urbana (IPECE, 2022).



Figura 26: Vista de Santana do Cariri.  
Fonte: Anuário do Ceará, 2022.

Juazeiro do Norte se firmou como o principal centro populacional e econômico da área, crescendo de 212.133 habitantes em 2000 para 286.120 em 2022, o que representa um aumento de 34,8%. A cidade desempenha uma função crucial no desenvolvimento da RMC, atuando como um motor econômico e urbano, com ênfase no comércio, serviços e turismo religioso. Missão Velha e Nova Olinda também mostraram crescimento moderado. Missão Velha passou de 32.586 habitantes em 2000 para 36.822 em 2022, um crescimento de 13%, enquanto Nova Olinda cresceu de 12.077 moradores para 15.399 no mesmo período, resultando em um aumento de 27,6%.

Essas informações demográficas refletem o progresso econômico e as condições das infraestruturas nos municípios da RMC. Juazeiro do Norte, Crato e Barbalha constituem o principal núcleo de desenvolvimento da área, aproveitando uma maior ligação econômica e infraestrutura que atraem investimentos. Juazeiro do Norte, em especial, se destaca como um centro de comércio, serviços e saúde, enquanto Barbalha tem se sobressaído com seu crescimento urbano e a crescente importância na área da saúde. Por outro lado, municípios como Farias Brito, Caririaçu e Santana do Cariri lidam com restrições econômicas, tendo economias que dependem da agricultura e apresentam pouca variedade, o que resulta em um crescimento populacional limitado.

A infraestrutura na região ainda enfrenta dificuldades, principalmente no que se refere ao planejamento urbano e à interconexão entre os municípios. O Aeroporto Regional do Cariri, situado em Juazeiro do Norte, é um elemento estratégico que tem melhorado a conectividade da região, impulsionando o comércio e o turismo. Ademais, áreas como o turismo religioso em Juazeiro do Norte, bem como o ecoturismo em Nova Olinda e Santana do Cariri, possuem considerável potencial de crescimento, ajudando a diversificar a economia da região.

Entretanto, a RMC ainda enfrenta grandes desafios, como a desigualdade no avanço entre os municípios, a infraestrutura urbana insuficiente em regiões menos desenvolvidas e a urgência de uma integração econômica mais efetiva. O avanço nas áreas de educação, saúde e geração de empregos é fundamental para manter a população jovem e fomentar um desenvolvimento equilibrado em toda a região. O crescimento do turismo, a melhoria da infraestrutura e a integração econômica entre os municípios são ações essenciais para garantir um crescimento sustentável na Região Metropolitana do Cariri (Tabela 2).

Assim, ao mesmo tempo em que crescem a economia (o dinamismo do comércio, a existência de alguma indústria e a grande variedade de serviços oferecidos), também crescem os problemas urbanos de Juazeiro Norte e RMC.

### 3 PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA EM JUAZEIRO DO NORTE

Em Juazeiro do Norte, historicamente, o capital imobiliário tem um papel central na definição e redefinição de sua estrutura. Ele aparece, em muitos casos, como força hegemônica que coordena o processo de ocupação e produção do espaço urbano, através de lógicas e práticas próprias, em especial no campo político. O crescimento e a gestão das cidades estão submetidos às regras deste setor produtivo, que ditam seu ritmo ao desenvolvimento.

As ações e omissões do poder público com relação ao planejamento urbano e à dinâmica imobiliária têm como consequência grandes impactos na estrutura urbana do Município de Juazeiro do Norte. Vinte e três anos após a aprovação da atual legislação urbanística de 2020, a desatualização das diretrizes fixadas à época, não obstante a inserção de uma série de emendas e decretos, a fim de ajustar a legislação a realidade, não foram suficientes para evitar prejuízos sociais e ambientais.

Um exemplo do descaso do poder público é a não implementação de uma regra obrigatória, vigente desde a instituição do Estatuto da Cidade (2001), para cumprir o princípio constitucional da participação popular, sendo a instância imprescindível para acompanhamento e controle social das ações da municipalidade. Ressalta-se também que Juazeiro do Norte e os municípios que formam o CRAJUBAR (Crato e Barbalha) não possuem, não possuíam, ou estavam inativos, como é o caso do município estudado<sup>7</sup>, até o ano de 2022<sup>8</sup>, o Conselho da Cidade ou órgão similar de fiscalização da política urbana, apresentando apenas tentativas de criação destas instâncias, que serão detalhadas no subcapítulo 3.3. A não observância de procedimentos legais, como estes, além de favorecer aos interesses do mercado, dificultam a gestão democrática do espaço urbano, com prejuízos físicos e sociais para a cidade e para a população.

A demora em criar, aprovar e implementar a legislação urbanística, também poderia ser uma forma sub-reptícia de beneficiar o mercado. Recentemente, a abertura extemporânea de prazo para ouvir e atender as demandas de alguns sindicatos patronais é um exemplo disso. A demora da Prefeitura, dando tempo para que as empresas registrem seus empreendimentos, antes da aprovação do novo plano diretor, que estava em elaboração, seria outro exemplo.

Parece comum que as políticas públicas de planejamento estejam sempre procurando consertar ou amenizar os problemas causados na expansão urbana orientada pelo

---

<sup>7</sup> Em 2000 a lei Municipal 2571 instituiu Conselho Municipal do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano que ficou ativo por 3 anos somente.

<sup>8</sup> Em 2022 o Conselho Municipal do Plano Diretor foi retomado em Juazeiro do Norte, em virtude da revisão da lei, a espera de votação na Câmara Municipal.

mercado imobiliário. O caso do sistema rio Tietê-rio Pinheiros em São Paulo é emblemático. Depois de feita a chamada correção dos rios, muitas terras foram ocupadas por empreendimentos imobiliários e pela estrutura viária. Porém, logo, os problemas chegaram e chegam todos os anos. Foi preciso alargar os canais e desassoreá-los, além de construir os famosos *piscinões*. Ações, até agora soluções ineficazes, foram tomadas, considerando o tamanho do problema (Pessoa, 2019). Muitas vezes são os próprios agentes públicos (câmara, prefeitura...) que estão na origem desses problemas, quando doam terras para empreendimentos imobiliários; quando aprovam legislação ou implementam ações que favorecem ao mercado.

### 3.1 O Estado planejador

As forças do Mercado dão forma às cidades e realizam a expansão urbana e metropolitana, segundo seus interesses. Nesse processo, o Estado nem sempre exerce o seu papel de administrar e intermediar a relação entre o Mercado e a Sociedade. Deste modo, a ação, a omissão ou a conivência do Estado resultam, frequentemente, em degradação ambiental, na desorganização do espaço urbano e na ausência de sistemas de saneamento básico eficazes.

Para compreender esses fenômenos, do ponto de vista teórico, os principais temas deste capítulo são a Urbanização, o Mercado, o Estado e o Planejamento.

De acordo do Harvey, a produção do espaço urbano envolve um conflito entre mercado e sociedade, o que implica em conhecer a posição do mercado e suas relações com os agentes do poder público. E, como qualquer mercadoria no capitalismo, a moradia e o solo urbano têm valor de uso e valor de troca. Assim, para entender a produção capitalista da cidade, é importante considerar alguns elementos da teoria de valor em Marx, em especial a sua definição em torno do valor de uso e do valor de troca (Harvey, 2005, p. 67).

Segundo Harvey (2005, p. 67), para entender a produção capitalista da cidade, é importante considerar os conceitos de valor de uso e de valor de troca desenvolvidos por Marx. Pois a produção do espaço envolve também um conflito entre o valor de uso (do meio ambiente e dos bens urbanos) e o valor de troca, quando o meio ambiente e os bens urbanos são transformados em mercadoria. Harvey (1980, 2005, 2013, 2014) aponta o processo de urbanização como um processo de acumulação de capital, hoje influenciado pelo neoliberalismo. O autor argumenta que uma das formas para sair das crises criadas pelo modo de produção capitalista está na produção de ambiente construído, onde capital ocioso pode ser investido na produção com longos períodos de amortização e transformando-o em ativos através da evolução das instituições e das formas de propriedade.

Isto opõe, de um lado, os moradores da cidade, interessados, sobretudo, na defesa da sua qualidade de vida (valor de uso) e, de outro, uma coalizão de interesses econômicos, comandada pelo capital imobiliário, que busca um maior retorno financeiro e uma ampliação dos seus lucros (valor de troca) (Logan e Molotch, 1987, *apud* Carvalho, 2013).

Lojkin define o espaço urbano como o local da produção e da circulação necessários para a reprodução das relações sociais de produção, onde poderiam intervir diversos agentes, sobretudo o Estado (1981). Entre suas diversas funções, cabe ao Estado intermediar e administrar os conflitos de interesses existentes no interior das sociedades de classes, resultantes do processo de urbanização.

Segundo Poulantzas (1980, pag. 43), o Estado, tal como o capital, “é uma relação, mais exatamente uma condensação material de uma relação de forças entre classes e frações de classes”, não obstante uma classe exerça nele a hegemonia (Poulantzas, 1980). Na constituição do Estado, portanto, estão presentes as contradições existentes entre as classes sociais e no interior de cada uma delas. Consequentemente, a ação política do Estado, embora se destine à preservação da hegemonia de classe existente, resulta das relações de classes e sua dinâmica (Lima, 2001)

Esta mesma perspectiva foi adotada por Przeworski (1989) ao afirmar que o “poder político do Estado capitalista baseia-se, deste modo, em uma espécie de equilíbrio instável de compromisso. Trata-se do compromisso, que se estabelece ao permutar o atendimento de interesses econômicos de certas classes dominadas por dominação hegemônica. Já o equilíbrio, se dá na medida em que as concessões econômicas das classes dominantes não chegam a questionar o seu poder político. Tudo isso se realizaria em um contexto instável, porque os limites do equilíbrio são fixados ou modificados em função da conjuntura política (Lima, 2001). O Estado, portanto, seria o principal agente na produção do espaço urbano.

De acordo com Singer (1980, p.84):

Nas cidades capitalistas, a diferenciação das localidades tem como um dos seus principais agentes de produção o Estado, por absorver os custos da valorização do capital na dinâmica do crescimento urbano.

Isto ocorre porque o Estado é o organizador do espaço urbano, sendo responsável pela produção de novos espaços e pela mudança de localização das áreas valorizadas, na busca de atender melhor o mercado.

Cabe ao Estado o negociar continuamente sua hegemonia. Cede aos interesses das classes dominantes (ou seus representantes no interior do Estado) que negociam também na implementação de políticas públicas, entre as quais se encontram, por exemplo, a saúde,

educação, habitação, saneamento, transportes urbanos, obras viárias e outras ações de planejamento urbano. De um modo geral, é isto que ocorre em um Estado de bem-estar social; essas políticas públicas são a base de sua legitimação. Portanto, para garantir a hegemonia, a dominação de classe, o Estado necessita acomodar diferentes interesses de classes e de frações de classes que estiverem em jogo, buscando ao mesmo tempo apresentar sua ação política à sociedade como sendo legítima e racional (Lima, 2001)

Deste modo, podemos dizer que o planejamento vem a ser um dos instrumentos mais eficazes para a administração pública, colocados à disposição do Estado, tanto nas sociedades capitalistas quanto em outros países com regimes diversos. O planejamento é, portanto, o instrumento usado pelo Estado para desempenhar o seu papel de ordenar a sociedade em função das necessidades do mercado, da acumulação e da reprodução do capital (Lima, 2001).

De fato, o planejamento entendido assim, como uma forma de ação que busca dar racionalidade ao processo de recriação das condições gerais da produção capitalista, é um dos momentos em que o Estado se revela como sendo a condensação material das contradições da sociedade de classes. Em momentos como esse, cabe ao Estado administrar a contradição essencial da sociedade capitalista (socialização da produção-apropriação privada), tentando evitar os conflitos de interesses gerados pela sociedade de classes.

Nesse contexto, conforme Oliveira, (1977) o “padrão ‘planejado’ não é senão uma forma transformada do conflito social, e sua adoção pelo Estado, em seu relacionamento com a sociedade é, antes de tudo, um indicador do grau de tensão daquele conflito, envolvendo diversas forças e diversos agentes econômicos, sociais e políticos”. (Oliveira, 1977)

Mas nem sempre o Estado age a favor da sociedade. Especialmente a partir dos anos 1990, a ausência do Estado em ações de planejamento urbano estaria relacionada com uma tendência não intervencionista – neoliberal, no que se refere a gestão de serviços públicos e produção do espaço urbano. Nesse sentido, Lima (2008 p. 45) afirma que:

Neste caso, a ideologia não intervencionista defendida pelo neoliberalismo, no que se refere a gestão de serviços públicos e a produção do espaço urbano, reduz a presença do Estado, seja por inoperância ou por conivência, em ações de planejamento urbano.

Segundo Perry Anderson (1995), o neoliberalismo “foi uma reação teórica e política contra o estado intervencionista de bem-estar. Trata-se de um ataque apaixonado contra qualquer limitação dos mecanismos de mercado por parte do Estado, denunciadas como uma ameaça letal à liberdade, não somente econômica, mas também política”.

As ações neoliberais se tornaram mais agressivas e mais evidentes, no Brasil, a partir dos anos 1990. De acordo com Lima (2001), tratava-se de promover novos processos de acumulação de capital. E, para lograr seus objetivos, as chamadas forças do mercado passaram a atacar o Estado onde ele estivesse instalado. Porém, os ataques se dirigiram mais fortemente para o Estado de bem-estar social, o Estado provedor. A palavra de ordem dessa guerra era a diminuição do Estado. Em outras palavras significava que os serviços garantidos pelo Estado (educação, saúde, segurança etc. etc.) deviam ser privatizados. As conquistas sociais e previdenciárias desapareceriam e as relações trabalhistas seriam precarizadas. Nesse contexto, até a administração pública ou era privatizada ou terceirizada. Assim, a chamada mão invisível do mercado substituiria as ações públicas de gestão e de planejamento, e as transformações nas cidades se atrelariam diretamente aos interesses das empresas imobiliárias (Lima, 2001).

Voos (2018) afirma que existe, em todos os aglomerados urbanos brasileiros, e em maior ou menor escala, uma ação política de empresários que repercute nos diversos níveis sociais, sobretudo naqueles que dialogam com o planejamento urbano. O fato de um grupo significativo estar ligado a poderosos setores empresariais, e em princípio, atuar de forma concentrada, permite mostrar como eles agem politicamente na confecção (ou alteração) da legislação conforme seus interesses. Esse pensamento também é corroborado por Singer:

A composição do solo urbano está dividida entre os agentes que regulam os planos urbanos, definindo as estratégias de localização das indústrias e empresas prestadoras de serviços, conforme modelos da Escola de Chicago. Os proprietários do *solo*, em conjunto com as construtoras, transformam este espaço em imóveis de luxo, médio ou baixo padrão, basicamente de acordo com a localização (Singer, 1980, 52).

Enfim, a contaminação do Estado pelas ideologias neoliberais garante a hegemonia das forças do mercado e, especificamente, do mercado imobiliário. O controle da expansão urbana e metropolitana por essas forças tem resultado na degradação ambiental, no não cumprimento da legislação urbana ou de sua alteração sem estudos apropriados a fim de acolher a demanda dos incorporadores, contribuindo com a desorganização do espaço urbano e na ausência de sistemas de infraestrutura eficazes em muitos municípios brasileiros.

O Estado, como responsável pelo provimento de boa parte dos serviços urbanos, essenciais tanto às empresas como aos moradores, desempenha importante papel na determinação das demandas pelo uso de cada área específica do solo urbano e, portando, do seu preço. Estas novas demandas, devem estar preparadas a pagar pelo uso do solo [...] um preço maior que as demandas que se dirigiam à mesma zona quando esta ainda não dispunha do serviço (Singer, 1980, p. 88)

### 3.2 Produção do Espaço urbano e dinâmica imobiliária

Henri Lefebvre (1999, 2001, 2006) trata da organização do espaço como produto material e relaciona as estruturas espaciais do urbanismo com o conteúdo ideológico do espaço socialmente criado, introduzindo a problemática espacial na análise marxista. Para ele, a estrutura do espaço organizado representa um componente dialeticamente definido das relações de produção, relações estas que são simultaneamente sociais e espaciais. O autor em suas obras critica o tipo de desenvolvimento urbano planejado pelo Estado no pós-segunda guerra e enfatiza o papel que as pessoas devem ter permanentemente na determinação dos projetos a serem implementados, dando aos cidadãos o direito de decidir sobre os destinos da cidade num mundo crescentemente urbano.

Neil Brenner (2018, p. 11) indica que o “urbano” não é apenas um tipo ou unidade territorial delimitada, mas incorpora uma dimensão de desenvolvimento desigual, que é “constituído interativamente, contestado politicamente, além de constituído historicamente por escalas mutáveis que se estendem dos nossos corpos à cidade, à região, ao território nacional e ao planeta” (Brenner, 2018, p. 11). Brenner discute ainda a necessidade de pensar questões de governança urbana com uma abordagem reflexiva e escalar.

As questões relacionadas a *espaço – região – território* são balizadas por conceitos como o do autor Flávio Villaça (1998), que assinala que o espaço intraurbano é estruturado pelo deslocamento de seres humanos e desta maneira a escala intraurbana se define. O deslocamento espacial cotidiano do ser humano especifica o espaço intraurbano. Isto pode ser mais bem compreendido quando ele diz:

[...] são elas (as áreas metropolitanas) assentamentos, ou compartimentos territoriais estruturados pelos deslocamentos de seres humanos enquanto consumidores ou portadores da matéria força de trabalho; são, por isso, cidades – por maior e mais importantes e globais que sejam, e por mais que incluam vários municípios (Villaça, 1998 p. 13)”.

Lobato Correa (2011, p. 1), em sua obra “O Espaço Urbano” , considera que o espaço “é a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais”.

Ele afirma que nesse espaço existem os agentes que fazem e refazem a cidade. Primeiro, os grandes proprietários industriais e a grandes empresas comerciais, que necessitam de terrenos maiores e mais baratos, consequentemente de localização mais distante. Segundo, os proprietários das terras, que buscam uma maior remuneração possível, preferencialmente no uso comercial ou residencial de status. Em Terceiro lugar, os promotores imobiliários, agentes que realizam, parcial ou totalmente, [...] incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física do imóvel. Em quarto lugar, o Estado

age na organização parcial da cidade, com atuação complexa e variável tanto no tempo como no espaço, refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte”. (Correa 2011, p. 1).

Milton Santos (2002) afirma que a cidade é formada pelo espaço, que é gerado e alterado pelas dinâmicas sociais, ao definir o espaço a partir de uma perspectiva sistêmica, de uma interação entre sistema de objetos e sistema de ação.

É a partir da análise da relação Estado e Mercado que analisamos o processo de expansão urbana no Juazeiro do Norte e o modo como estão sendo implementadas as políticas públicas.

### **3.3 O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Juazeiro do Norte - 2000**

A história, os aspectos geográficos, o desenvolvimento econômico e social, a dinâmica populacional e as informações relacionadas com o processo de urbanização são elementos importantes, que devem ser considerados quando da elaboração de um Plano Diretor. O Plano Diretor é uma importante ferramenta para tornar as cidades sustentáveis. Principalmente, se o plano é constituído considerando a realidade local, em seus múltiplos aspectos, a participação dos munícipes elencando as demandas e as prioridades de cada comunidade. Não é demais lembrar que o planejamento urbano e ambiental de um município contribui com a melhoria da qualidade de vida, favorecendo ao desenvolvimento social.

É nessa perspectiva que as funções sociais da cidade podem ser desenvolvidas de forma plena, fazendo com que os direitos da coletividade se sobreponham aos direitos individuais. A aplicação deste princípio norteador do plano diretor poderia reduzir as mazelas inibidoras do desenvolvimento social, econômico e cultural da cidade. O Plano Diretor é, portanto, um instrumento para a superação das desigualdades sociais, contribuindo para a erradicação da pobreza e, promovendo a justiça social, a melhoria da qualidade de vida urbana, o direito à moradia, saúde, educação, transporte, saneamento básico, água potável. Enfim, a implementação de um plano diretor poderia tornar realidade os elementos básicos para prover os direitos fundamentais dos seres humanos inscritos na Carta Magna de 1988. (Pereira, 2015)

O último, e em vigência, Plano Diretor do Município de Juazeiro do Norte é do ano de 2000, intitulado como Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU, aprovado antes mesmo da promulgação do Estatuto da Cidade - Lei Federal 10.257/2001. Segundo Costa de Santos (2013),

Seu documento Final deixa a desejar no quesito soluções regionais. Aparentemente obedece a um formato globalizado sem que a população local se tenha apropriado das mesmas. Tanto que mas de 10 anos depois estas

soluções, como as “unidades de vizinhanças, por exemplo” (Costa e Santos, 2013, p. 106).

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Juazeiro do Norte foi elaborado pelo Consórcio VBL/Espaço Plano, na mesma época dos planos dos Municípios de Crato e Barbalha, no ano de 2000. A iniciativa fez parte de uma ação do governo estadual realizada entre 1995 e 2003, denominada Programa de Desenvolvimento Urbano e Gestão de Recursos Hídricos (PROURB), que promoveu uma estruturação de espaços urbanos para incrementar o desenvolvimento econômico, social e ambiental e atuou na elaboração de planos diretores em 50 municípios do estado entre 1995 e 2003, com foco no planejamento regional e na ordenação espacial. O projeto foi uma iniciativa do Governo do Estado do Ceará em parceria com o Banco Mundial. O grande número de municípios com planos diretores em elaboração ao mesmo tempo, pode justificar umas das suas características: a *superficialidade*, ou seja, o plano é extenso, apresenta suas leis acessórias mas não se aprofunda em questões específicas do município (fora obviamente o **turismo religioso**) nem apresenta soluções específicas para o município. Costa e Santos (2013), concordam:

Um indicativo de que este plano diretor vigente apenas adaptou soluções de outros lugares, sem levar muito em conta o contexto regional é uma pequena falha no documento do plano estratégico, página 09, que coloca a responsabilidade da implementação do Plano ao município do Crato (cidade vizinha) e não de Juazeiro do Norte como logicamente era para ser: “*Por fim, é fundamental que a Prefeitura Municipal do Crato prepare a sua organização para responder ao desafio que a implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano representa (Juazeiro do Norte, 2000, p. 09)*” (Costa e Santos, 2013, p. 106)

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município, de 2000, apresentou 4 principais objetivos, denominados linhas “estratégicas”:

- Linha Estratégica 1 – Juazeiro do Norte será um importante Centro de Turismo Religioso da América Latina.
- Linha Estratégica 2 – Juazeiro do Norte será um Centro Comercial Regional de qualidade ().
- Linha Estratégica 3 – Juazeiro do Norte terá uma Economia Industrial forte e descentralizada, com produtos de valor agregado cada vez maior.
- Linha Estratégica 4 – Juazeiro do Norte será um Município atraente e equilibrado física e socialmente.

Em seguida, o PDDU foi organizado em 10 documentos básicos e 5 leis, a saber:

1. Relatório de Questões | Módulo Conceito: consiste num diagnóstico que tomou por base o disposto nos Termos de Referência para a elaboração do PDDU de Juazeiro do Norte e os resultados dos estudos técnicos a fim de caracterizar o Município e subsidiar as propostas técnicas. Além deste conteúdo este relatório apresenta os resultados das consultas públicas e momentos de participação popular, acrescidas de levantamentos realizados em campo e pesquisas complementares em documentos originais de órgãos federais, estaduais e municipais.
2. Plano Estratégico: documento concebido como uma ferramenta gerencial imprescindível no processo de tomada de decisões referentes ao futuro, dentro de uma visão não só de curto e médio, mas principalmente de longo prazo. Elaborado a fim de auxiliar a gestão nas tomadas de decisão. No documento Plano Estratégico é enfatizada a importância da mobilização da comunidade e da participação popular a fim de tornar participativo todo o processo de planejamento.
3. Plano de Estruturação Urbana: documento sintetiza o conjunto de proposições de caráter físico-urbanístico capazes de estruturar o Município (Sede e Distritos), guardando estreita relação de complementaridade com os objetivos de obtenção da condição estratégica de desenvolvimento desejada para Juazeiro do Norte. Apresenta “políticas para o futuro” no tocante ao Uso do Solo, Desenho Urbano e Forma da Cidade; Sistema de Transporte e Acessibilidade; Sistema de Habitação e Comunidade; Sistema de Meio Ambiente, Parques e Recreação e Sistema de Infraestruturas e Serviços Públicos.
4. Estratégia de Implementação: este documento apresentou um conjunto de providências iniciais e sucessivas para a execução do PDDU. Essas providências vão desde medidas legislativas às técnico-administrativas, bem como ao escalonamento dos Projetos Estruturantes no tempo e no espaço, mediante cronogramas elaborados e ora apresentados.
5. Estratégia de Implementação (fichas técnicas): apresentação das fichas técnicas de projetos estruturantes, constando de objetivos, etapas, prioridades e valores estimados para cada projeto (Figura 27).

**FICHA TÉCNICA DE PROJETO ESTRUTURANTE**

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                              |       |                        |                             |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------|-----------------------------|
| 1. MÓDULO                                                         | USO DO SOLO                                                                                                                                                                                                  |       |                        |                             |
| 2. PROJETO                                                        | ROTEIRO DA FÉ                                                                                                                                                                                                |       |                        |                             |
| 3. OBJETIVO                                                       | Ordenar o espaço público da Zona Central, através de uma operação urbana, a fim de criar condições favoráveis à coexistência dos diversos tipos de uso, principalmente o comércio e a peregrinação religiosa |       |                        |                             |
| 4. RANKING NO MÓDULO                                              | 01                                                                                                                                                                                                           |       |                        |                             |
| 5. RANKING GLOBAL                                                 | 01                                                                                                                                                                                                           |       |                        |                             |
| 6. PROJETOS A QUE ESTÁ CONDICIONADO                               |                                                                                                                                                                                                              |       |                        |                             |
| 7. FASE PROJETUAL                                                 |                                                                                                                                                                                                              |       |                        |                             |
| SERVIÇOS / ETAPAS                                                 | VALOR ESTIMADO (R\$ 1.000)                                                                                                                                                                                   |       | PRIORIDADE DE EXECUÇÃO | DURAÇÃO ESTIMADA (em meses) |
|                                                                   | UNID                                                                                                                                                                                                         | TOTAL |                        |                             |
| Estudo Global de Urbanização                                      | 95,00                                                                                                                                                                                                        | 95,00 | 1                      | 24                          |
| Projetos Arquitetônico e Projetos Complementares dos Equipamentos | 55,00                                                                                                                                                                                                        | 55,00 | 1                      |                             |
| Estudos de Drenagem                                               | 32,00                                                                                                                                                                                                        | 32,00 | 1                      |                             |
| Estudo de Compatibilização das Redes de Infra-Estrutura           | 12,00                                                                                                                                                                                                        | 12,00 | 1                      |                             |
| Estudo de Desapropriação                                          | 13,00                                                                                                                                                                                                        | 13,00 | 1                      |                             |
| Estudos de Impacto Ambiental                                      | 15,00                                                                                                                                                                                                        | 15,00 | 1                      |                             |
| Relatório de Impacto de Vizinhança                                | 7,00                                                                                                                                                                                                         | 7,00  | 1                      |                             |
| Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira                        | 13,00                                                                                                                                                                                                        | 13,00 | 1                      |                             |
| Plano de Reassentamento da População Atingida                     | 13,00                                                                                                                                                                                                        | 13,00 | 1                      |                             |

Figura 27: Parte de ficha técnica do Projeto Roteiro da Fé.

Fonte: PDDU, 2000.

6. Termo de Referência/Projetos executivos: Roteiro da Fé, Anel Pericentral, Sistema Viário Centro-Horto, Parque Timbaúbas, Unidade de Vizinhança Piloto

Projetos estruturantes/ Os Termos de Referência foram propostos para servir de base para que consultoras que desejassem participar de processo licitatório para a elaboração do citado projeto executivo, apresentassem suas propostas, observando a relevância da sua qualidade técnica, a adequação à realidade local, o menor custo e o menor prazo.

Um dos projetos estruturantes é o Projeto 01 – Roteiro da Fé propõe a requalificação da Zona Central da Cidade, organizando seus espaços de forma legível, com melhoria do desenho urbano, introdução de novos usos condizentes com a contemporaneidade, criação de novos espaços públicos, acessibilidade garantida e, fundamentalmente, a preparação da Cidade para recepcionar o crescente contingente de romeiros que chega a Juazeiro do Norte de modo confortável, ao mesmo tempo incrementando o comércio através da elevação da qualidade do desenho urbano e da recuperação de áreas degradadas, ajudando a estabelecer uma imagem positiva para o centro da Cidade de Juazeiro do Norte (Figura 28).

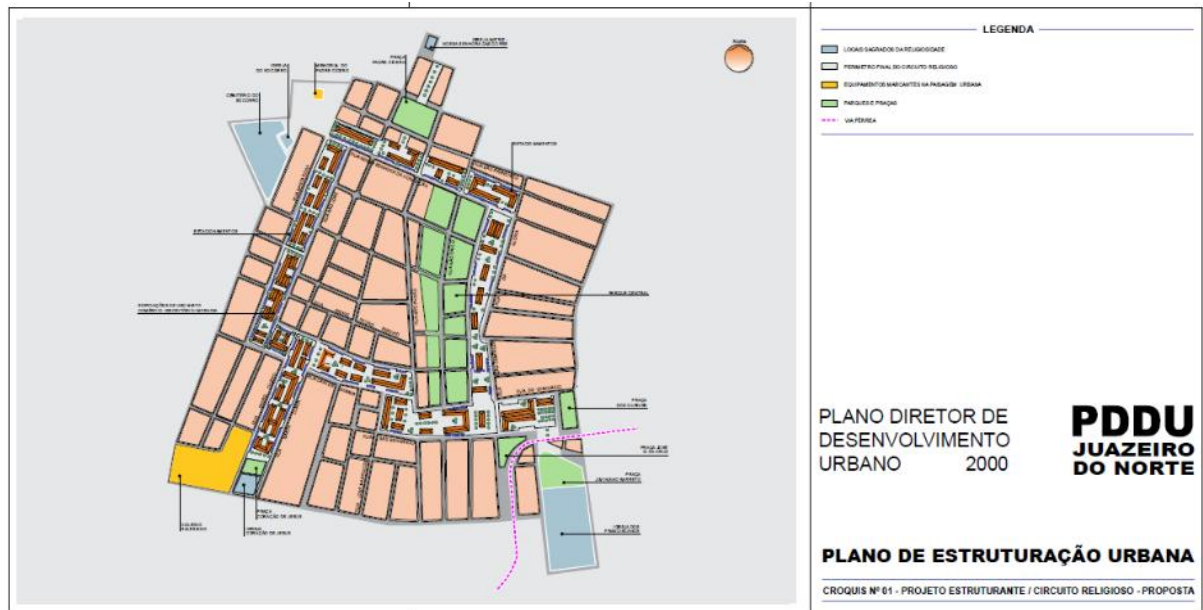


Figura 28: Projeto Estruturante -Circuito Religioso.  
Fonte: PDDU, 2000.

Como dito, o plano resultou em 5 leis, a saber:

- Lei 2.569/2000 | Dispõe sobre a Organização Territorial e estabelece novos limites para a zona urbana da Cidade de Juazeiro do Norte e dá outras providências.
- Lei 2.570/2000 | Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da Cidade de Juazeiro do Norte e dá outras providências.
- Lei 2.571/2000 | Institui o Código de Obras e Posturas do Município de Juazeiro do Norte e dá outras providências.
- Lei 2.572/2000 | Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, PDDU de Juazeiro do Norte e dá outras providências.
- Lei 2.573/2000 | Dispõe sobre o Sistema Viário da Cidade de Juazeiro do Norte e dá outras providências.

O Plano Diretor é, portanto, de um instrumento básico para o efetivo gerenciamento do território municipal e, em sua constituição, devem-se reunir todos os campos, não apenas a área urbana, mas também as áreas de preservação ambiental, áreas rurais, florestas, enfim, todos os espaços e recursos que formam os municípios (Silva et al., 2014). Ele existe para integrar a sociedade ao desenvolvimento das várias etapas de um Planejamento Urbano. Esse aspecto deve ser considerado de imensa relevância, porém, diante de tudo o que foi exposto, percebe-se que o município do Juazeiro do Norte apresenta carência nesse aspecto.

O reconhecimento pelos municípios de diversos processos sociopolíticos e mecanismos jurídicos adequados, que garantam a participação efetiva dos cidadãos e associações representativas no processo de formulação e implementação do planejamento urbano-ambiental e das políticas públicas [...] é tido como sendo essencial para democratizar os processos decisórios locais. (Brasil, 2001).

A informação, a instrução e a participação dos cidadãos são fundamentais para se caminhar rumo ao desenvolvimento econômico e socioambiental, de um município, estado ou país. Segundo Demo (1999) a participação possui a característica de ser meio e fim, porquanto é instrumento de autopromoção, mas é igualmente a própria autopromoção; é metodologia, algo comum a todas as políticas sociais redistributivas, porque é o caminho fundamental de todas.

A participação popular nas políticas públicas municipais é essencial para fortalecer a democracia e criar uma administração pública mais transparente, eficaz e alinhada com as necessidades reais da população. O acompanhamento cidadão possibilita o monitoramento social das ações do governo, auxiliando na supervisão do uso de recursos públicos e na eficácia das políticas adotadas. Avritzer (2009) afirma que experiências participativas, como conselhos municipais e orçamentos participativos, mostram que o engajamento direto da sociedade civil aumenta a legitimidade das decisões e promove a justiça social ao incluir demandas historicamente marginalizadas nos processos de planejamento e implementação de políticas públicas.

No Município, a partir do PDDU, houve algumas instâncias de representatividade:

- Em 2000 a lei do PDDU instituiu Conselho Municipal do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano que ficou ativo por 3 anos somente.
- Em 2007 é criado o Conselho Municipal de Habitação Social - CMHIS.
- Em 2013, o CMHIS passa a se chamar Conselho da Cidade, que atua até 2016.
- Em 2016 o CMHIS é recomposto e o Conselho da Cidade extinto, e este segue atuando até o momento (2025)
- Em 2022 é criado por lei o Conselho Municipal do Plano Diretor, o qual não iniciou sua atuação.

A ausência ou a falta de regularidade de representação e controle popular, como acontece no município, tende a favorecer práticas clientelistas, decisões centralizadas e políticas públicas descoladas das reais necessidades sociais, perpetuando desigualdades e aprofundando a distância entre o poder público e a população.

Embora o Estatuto da Cidade recomende realizar uma revisão, no máximo, a cada 10 anos, o município passou os últimos 20 anos sem discutir a política territorial e urbana. Neste período, segundo os censos do IBGE (1991; 2000; 2010), houve um crescimento populacional de mais de 77.000 habitantes, aproximadamente.

Em 2012, uma equipe formada por servidores da então Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico e profissionais liberais coordenaram uma iniciativa de revisão do PDDU que avançou somente na criação da proposta metodológica, capacitação da equipe técnica, conselho Municipal do Plano Diretor e algumas reuniões com representações de classe (PDPJuazeiro, 2012).

Após 14 anos da obrigatoriedade de sua revisão a gestão municipal, em 2021, estabeleceu acordo de parceria com a Universidade Federal do Cariri – UFCA, para a revisão do plano Diretor Municipal e suas Leis complementares, incluindo nesta, a lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. De acordo com Coelho et al (2023):

Plano Diretor Municipal de Juazeiro do Norte (PDM/JN) é resultado do esforço coletivo desenvolvido pela sociedade, pela equipe técnica multidisciplinar da Universidade Federal do Cariri (UFCA) e de outras Instituições de Ensino Superior (IES) do Cariri e pelos poderes Executivo e Legislativo, no sentido de dotar o Município de políticas, diretrizes e ações que norteiem o planejamento e o ordenamento do desenvolvimento territorial sustentável e de ocupação e uso de seu solo que atendam aos princípios do desenvolvimento sustentável, bem como, que possibilitem a dignidade da pessoa humana para a consolidação da cidadania e participação social, obedecendo aos preceitos legais estipulados pela Constituição da República, pela Constituição do Estado do Ceará, pela Lei Orgânica do Município de Juazeiro do Norte e pelo Estatuto da Cidade (Coelho *Et Al*, 2023).

Em novembro de 2023 as atividades desta equipe foram encerradas e as minutas do Plano Diretor Municipal e Leis Complementares foram entregues para a Prefeitura. Atualmente estas encontram-se na Câmara Municipal aguardando votação.

#### **4      EXPANSÃO URBANA PARA ZONA SUL DE JUAZEIRO DO NORTE**

Na Região Metropolitana do Cariri e, especialmente, no CRAJUBAR, o crescimento econômico trouxe consigo o aumento da população e a expansão da malha urbana. O aumento das possibilidades de trabalho, a crescente oferta de serviços e a melhoria dos transportes e comunicação são fatores que contribuem para a dinâmica demográfica e espacial. Os municípios crescem em ritmo e intensidade diferentes. Isto se pode inferir da atratividade dos equipamentos de educação e saúde que ocorre nos três municípios, sendo maior em Juazeiro do Norte. Também se verifica um intenso processo de construção de condomínios residenciais nesses municípios, para além da área urbana das cidades, principalmente de Juazeiro do Norte.

A expansão urbana de Juazeiro do Norte na direção sul, com a incorporação de bairros voltadas para população de renda mais elevada, tais como Campo Alegre, Cidade Universitária, Jardim Gonzaga, Planalto, e Lagoa Seca, no entanto estão justapostos a alguns assentamentos precários, o que altera renda média local. Esta expansão acentua-se a partir da década de 1990, com abertura de novos loteamentos e construção de edificações e a verticalização. Estes bairros foram impactados pelas alterações na legislação urbana para atender ao setor imobiliário, cuja recente expansão veio acompanhada de problemas sociais, ambientais e espaciais.

Até 1920, a ocupação urbana (Figura 29) de Juazeiro do Norte se dava apenas na área marrom escura do mapa no atual centro tradicional e ao norte correspondente ao caminho que leva ao Horto, onde fica localizada a estátua de Padre Cícero. No período de 1920 a 1940, com emancipação do município, a cidade passou a contar com mais recursos e com representação do governo estadual. Assim, ocorreram investimentos na sua infraestrutura e serviços, como se observa no mapa que mostra o crescimento direcionado para a região sul em todas as décadas. A ocupação dos bairros estudados ocorre a partir da década de 1980, e se intensifica na década seguinte. Em 1990, se inicia o processo de verticalização desses bairros.

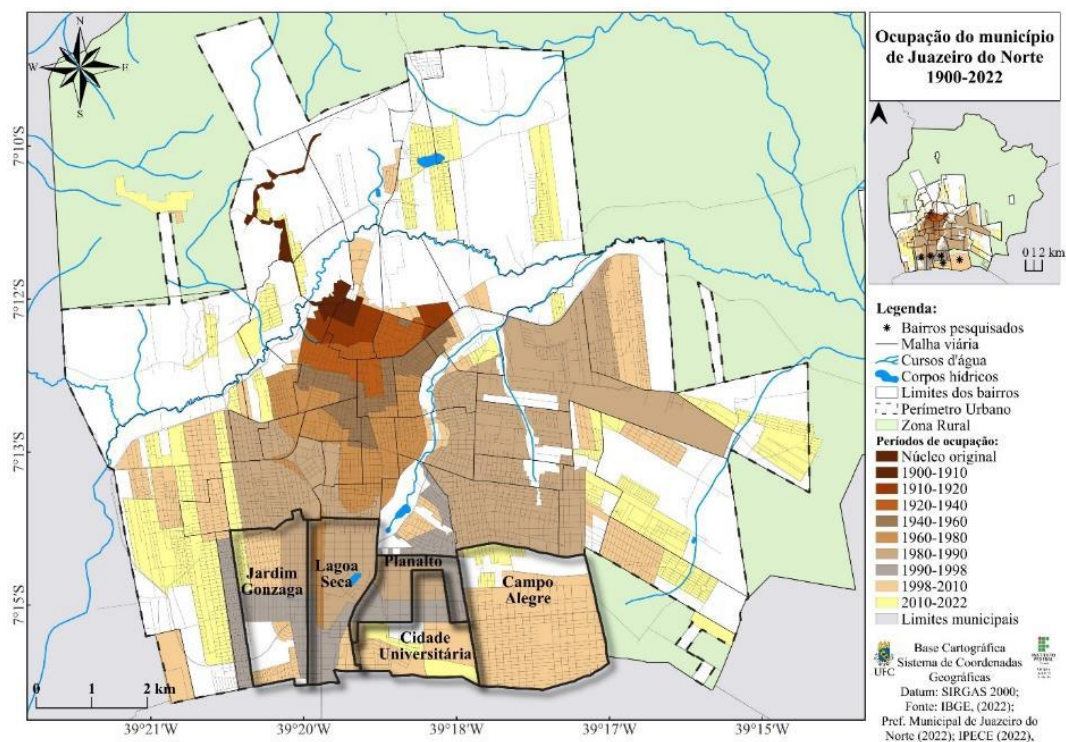


Figura 29: Evolução Urbana Juazeiro do Norte/CE entre os anos 2000 - 2022.

Elaboração: Samuel Melo, (2022), Sabrina Lopes (2024).

Atualmente Juazeiro do Norte conta com 46 bairros na zona urbana e dois distritos na zona rural, conforme Figura 30, com destaque para os bairros que são objeto deste estudo, localizados na região sul do município.

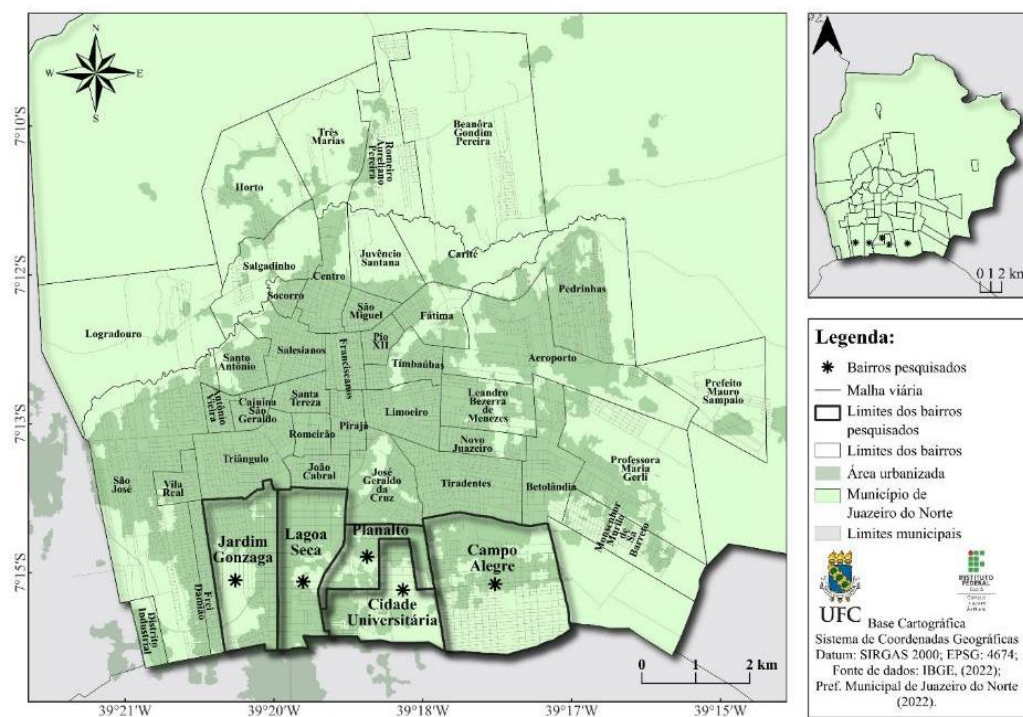


Figura 30 : Bairros em Juazeiro do norte, com a mancha urbana ocupada, em destaque bairros estudados.

Elaboração: Sabrina Lopes, 2024.

Quanto a densidade demográfica, a região sul, que exibe a convergência do crescimento do município nesses últimos vinte anos possui média baixa de habitantes por hectares/metros quadrado, com exceção de uma faixa do bairro Frei Damião, que não está incluído no nosso estudo (Figura 31) As regiões com maiores densidades são os bairros mais antigos, que possuem maior infraestrutura, como os bairros centrais, os que receberam projetos de habitação de interesse social (conjuntos habitacionais), como o bairro São Miguel, João Cabral e o Frei Damião.

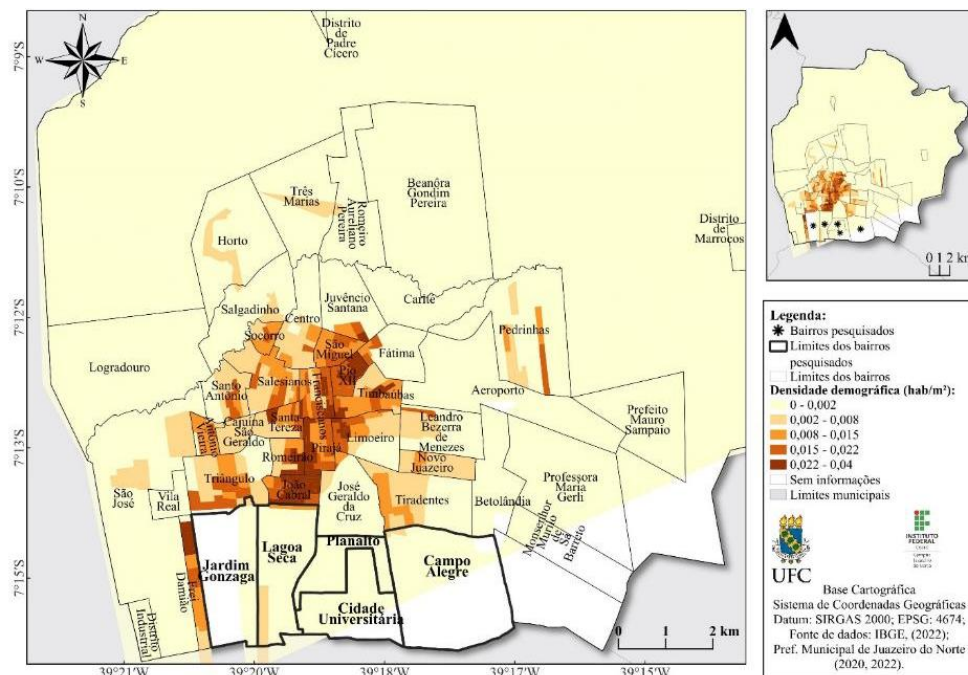


Figura 31: Densidade demográfica Município.  
Elaboração: Samuel Melo, 2022. Sabrina Lopes, 2024.

São os mesmos bairros que também abrigam a população de menor renda, de até  $\frac{1}{4}$  de salário mínimo (João Cabral e Frei Damião) e até 1 salário mínimo (São Miguel). Os bairros em estudo tem as menores densidades demográficas devido aos seus vazios ainda encontrados, mas como observado, já loteados e postos a venda, são as áreas de maior renda do município (acima de 2 salários mínimos), com destaque para o bairro Planalto (Figura 32).

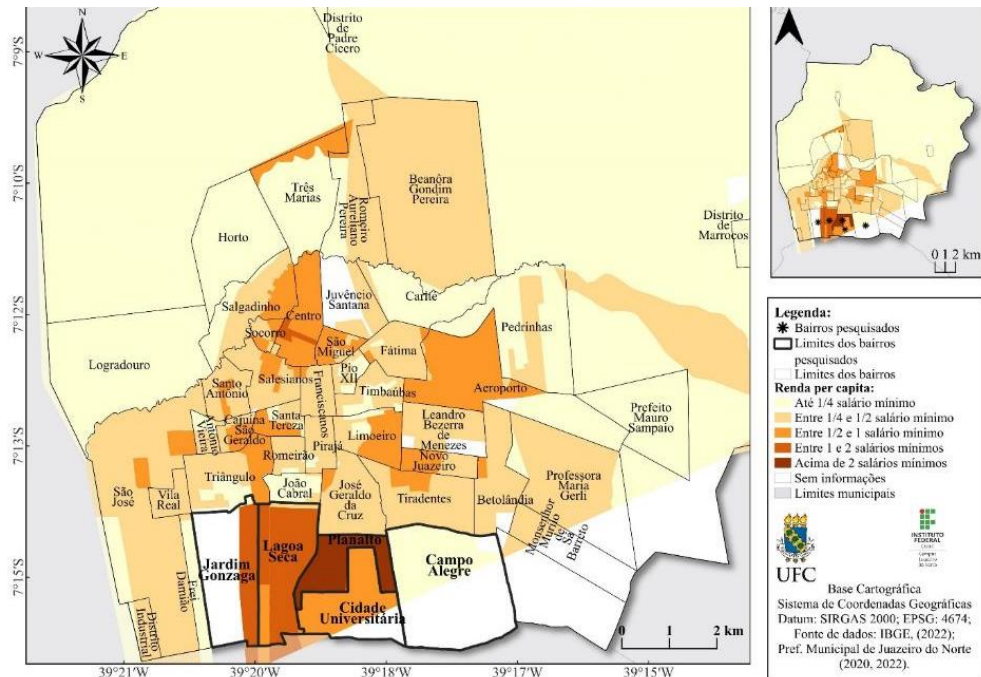


Figura 32: Renda média por bairro.  
Elaboração: Samuel Melo, 2022. Sabrina Lopes, 2024.

#### 4.1 Crescimento Urbano em Juazeiro Do Norte: a consolidação dos bairros da Zona Sul

O crescimento urbano se materializa em escolhas de localizações que representam vetores e centralidades, os quais criam, enfim, as tendências de expansão urbana. Essas escolhas são principalmente motivadas por agentes públicos e privados que direcionam o tecido urbano. Os promotores imobiliários estão entre os agentes que mais exercem essa influência. Paul Singer mostra como se dá o funcionamento do mercado imobiliário:

O funcionamento do mercado imobiliário faz com que a ocupação dessas áreas seja privilégio das camadas de renda mais elevada, capazes de pagar um preço alto pelo direito de morar. A população mais pobre fica relegada às zonas pior servidas e que, por isso, são mais baratas. Os elementos de prestígio, tendem a segregar os mais ricos da classe média, que paga muitas vezes um preço extra pelo privilégio de morar em áreas residenciais que os “verdadeiros” ricos estão abandonando exatamente devido à penetração dos arrivistas. Os promotores imobiliários, que conhecem bem estes mecanismos, tiram o máximo proveito dele ao fazer “lançamentos” em áreas cada vez mais afastadas para os que podem pagar o preço do isolamento e ao mesmo tempo incorporar prédios de apartamentos em zonas residenciais (Singer, 1980, p. 82)

Conforme Singer (1980, p. 85), a organização espacial das atividades de produção e circulação consiste em uma lógica de aglomeração:

[...] o deslocamento das habitações de melhor nível para mais longe dos centros de serviços, soma-se outra: a rápida obsolescência “moral” das

construções. Em contraste com a grande durabilidade de casas e prédios, sua adequação às necessidades dos usuários é relativamente breve, devido as frequentes alterações no modo de vida e dos gostos e preferências que o progresso técnico e a sucessão nada casual de moda acarretam. (Singer, 1980, P. 85)

Em face dos objetivos que se pretende alcançar, dispõe-se de diferentes tipos de análise e conceitos que buscam entender os resultados da ação humana, os processos sociais e econômicos gerados pelas espacialidades e pelos fluxos, entre outros.

Nesse sentido Corrêa (2022) considera que a diferenciação espacial é o resultado de um longo e complexo processo que combinadamente reúne a ação da natureza e a ação humana, produzindo diferentes formas espaciais, a paisagem, os diversos usos da terra, os fluxos e, em breve, a organização do espaço, manifestação dos processos da natureza e da ação humana (Corrêa, 2022, p. 02).

Neste trabalho vamos utilizar os conceitos de vetor e centralidade (França, 2019; Kesia et al, 2021; Corrêa, 2022; Hassenpflug, 2007; Rocha Castilho, 2022; Di Simoni, 2022).

O termo vetor se refere a um conjunto de pontos, utilizado como sinônimo de eixo e aplicado a vias ou formas urbanas, se referindo a direções e dinâmicas dos deslocamentos, tráfego viário e conseqüentemente o crescimento urbano.

Nos bairros em estudo destaca-se a Avenida Leão Sampaio, Avenida Ailton Gomes e a Avenida Maria Letícia Pereira como vetores pois concentram as principais atividades de comércio e serviços, porém durante a pesquisa foram identificadas outras vias que influenciam na dinâmica e forma urbana dos bairros descritas no subcapítulo a seguir (Figura 33).

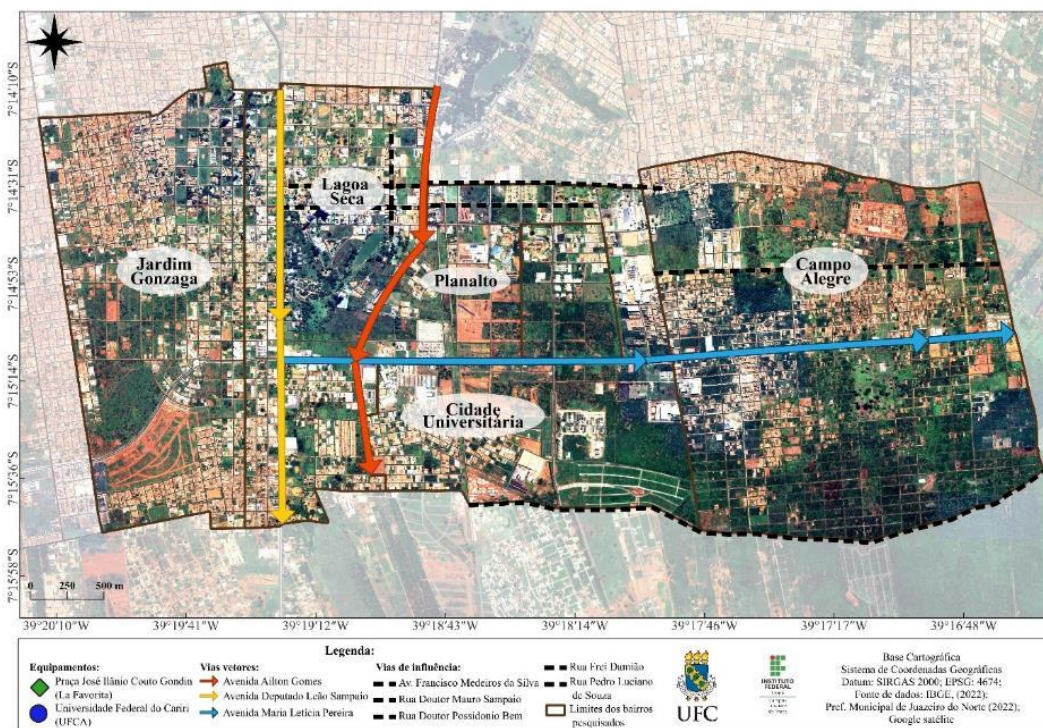


Figura 33: Vetores na região estudada.

Elaboração: Sabrina Lopes, 2024.

Tabela 3<sup>9</sup>: Vetores e vias dos bairros estudados.

| QUADRO GERAL VETORES (em destaque) E VIAS |                                                                       |              |                      |                |            |          |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|----------------|------------|----------|
| VETORES E VIAS                            |                                                                       | BAIRROS      |                      |                |            |          |
| TIPO                                      | VETOR EM DESTAQUE                                                     | CAMPO ALEGRE | CIDADE UNIVERSITÁRIA | JARDIM GONZAGA | LAGOA SECA | PLANALTO |
| AVENIDA                                   | Leão Sampaio (CE-60)                                                  |              |                      |                |            |          |
|                                           | Maria Leticia Pereira                                                 |              |                      |                |            |          |
|                                           | Plácido Aderaldo Castelo                                              |              |                      |                |            |          |
|                                           | Ailton Gomes                                                          |              |                      |                |            |          |
|                                           | Arnóbio Bacelar Caneca                                                |              |                      |                |            |          |
|                                           | Francisco Alves Saraiva (Novo Anel Viário)                            |              |                      |                |            |          |
|                                           | Antônio Correia Celestino (continuação da Av. Maria Leticia Pereira), |              |                      |                |            |          |
| RUA                                       | Rua Francisco Medeiros da Silva                                       |              |                      |                |            |          |
|                                           | Rua Pedro Luciano de Souza                                            |              |                      |                |            |          |
|                                           | Dr. Mauro Sampaio                                                     |              |                      |                |            |          |

<sup>9</sup> Os vetores e vias destacados em cinza escuro são os que influenciam todos os bairros estudados.

|        |                             |  |  |  |  |  |
|--------|-----------------------------|--|--|--|--|--|
|        | Possidônio Bem              |  |  |  |  |  |
|        | Rua Frei Damião             |  |  |  |  |  |
| BAIRRO | Bairro Planalto             |  |  |  |  |  |
|        | Bairro Cidade Universitária |  |  |  |  |  |
|        | Bairro Lagoa Seca           |  |  |  |  |  |

Elaboração: A autora, 2024.

A centralidade se manifesta a partir de um ponto central, que apresenta uma habilidade capaz de reunir e atrair atividades e indivíduos e, conseqüentemente, polarizar uma região específica, coordenando os fluxos e fixos que a atravessam. Na região estudada ainda não temos uma centralidade consolidada, mas percebe-se uma influência mais forte da Universidade Federal do Cariri e da Praça José Ilânio Couto Gondim (Praça La Favorita) como ponto de referência para todos os bairros. Os demais pontos de influência são equipamentos de comércio e serviços que influenciam, valorizam e/ou atraem maior crescimento da região.

Tabela 4: Equipamento urbanos nos bairros da zona sul de Juazeiro do Norte<sup>10</sup>.

|          |                                                                                                                | BAIRROS      |                      |                |            |          |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|----------------|------------|----------|
| TIPO     | EQUIPAMENTOS                                                                                                   | CAMPO ALEGRE | CIDADE UNIVERSITÁRIA | JARDIM GONZAGA | LAGOA SECA | PLANALTO |
| COMÉRCIO | SuperMercadinho São Luiz,                                                                                      |              |                      |                |            |          |
|          | Brasil Atacarejo                                                                                               |              |                      |                |            |          |
|          | Restaurantes, Bares, Serviços e comércio do bairro Lagoa Seca, no entorno da praça                             |              |                      |                |            |          |
|          | Restaurante Pasto e Pizza, considerado pioneiro no Bairro Lagoa seca, mas localizado no bairro Jardim Gonzaga, |              |                      |                |            |          |
|          | Restô Jardin Crajubar,                                                                                         |              |                      |                |            |          |
|          | Posto de Gasolina Casarão,                                                                                     |              |                      |                |            |          |
|          | Bares e restaurantes entre as ruas Possidônio Bem e Mauro Sampaio,                                             |              |                      |                |            |          |

<sup>10</sup> Os equipamentos destacados em cinza escuro são os que influenciam todos os bairros estudados.

|                |                                                                                                  |  |  |  |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|
| INDÚSTRIA      | Quarteirão industrial entre as ruas Danilo Landim Leite e João Pereira Carvalho                  |  |  |  |  |  |
| INFRAESTRUTURA | Pavimentação da Av. Maria Leticia Pereira,                                                       |  |  |  |  |  |
|                | Cadeia Pública Municipal (Tourinho                                                               |  |  |  |  |  |
|                | Centro Socioeducativo Padre Cicero (Centro de detenção juvenil                                   |  |  |  |  |  |
| LAZER          | Praça José Ilânio Couto Gondim (Praça La Favorita)                                               |  |  |  |  |  |
|                | Praça Prefeito Antônio Conserva Feitosa (Praça da OAB),                                          |  |  |  |  |  |
| RESIDENCIAL    | Loteamento Greenpark,                                                                            |  |  |  |  |  |
|                | Condomínio Barão de Araruna Ecoresidence                                                         |  |  |  |  |  |
|                | Condomínio Cidade Kariris,                                                                       |  |  |  |  |  |
|                | Prédios JK Residencial,                                                                          |  |  |  |  |  |
|                | Condomínio Terras da Lagoa,                                                                      |  |  |  |  |  |
|                | Condomínio <i>Le Jardin</i> ,                                                                    |  |  |  |  |  |
| SERVIÇOS       | Parque de Eventos Padre Cícero;                                                                  |  |  |  |  |  |
|                | Colégio Paraíso Conceito                                                                         |  |  |  |  |  |
|                | Hotel Verdes Vales                                                                               |  |  |  |  |  |
|                | Universidade Federal do Cariri (UFCA),                                                           |  |  |  |  |  |
|                | Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia do Ceará/ Campus Juazeiro do Norte (IFCE/JN); |  |  |  |  |  |

|  |                                     |  |  |  |  |  |
|--|-------------------------------------|--|--|--|--|--|
|  | Faculdade Estácio<br>(ESTÁCIO/FMJ); |  |  |  |  |  |
|--|-------------------------------------|--|--|--|--|--|

Elaboração: A autora, 2024.

Neste subcapítulo apresentamos a formação dos bairros da zona sul do município, que se estendem na direção de Barbalha promovendo a conurbação com Juazeiro do Norte. Esses bairros são caracterizados pela ocupação de população formada por grupos sociais de média e alta renda, com predomínio de condomínios horizontais e verticais

## 4.2 Campo Alegre

O bairro Campo Alegre (Mapa - Figura 44), apresenta densidade de 0,4 habitantes por km<sup>2</sup>. Suas áreas de maior adensamento estão localizadas nas regiões sul e oeste, nos limites com os bairros Planalto e Cidade Universitária, como o loteamento Greenpark e outras moradias (Figura 34 e Figura 35), chegando até as margens da avenida Maria Letícia Pereira (Figura 36). As vias deste bairro receberam asfaltamento somente há 3 anos. Hoje, atrai novas moradias e comércios (Figura 37 e Figura 38).

As áreas ainda desocupadas encontram-se na região sul do bairro (Figura 39Figura 44- mapa C), e a maior parte das edificações tende se localizar na direção oeste (Cidade Universitária), se estendendo até seu limite, na rua Pedro Luciano de Souza. Esta rua dá acesso a vários condomínios destinados às classes A e B, como o Delta Park Cariri (ainda sem construções), Barão de Araruna Ecoresidence e Cidade Kariris, todos localizados no município de Barbalha. Em meio a esses empreendimentos se verifica a existência de assentamentos precários habitados por população pobre e, de forma dispersa, moradias para a classe D. (Figura 42 e Figura 43) além disso, observa-se muitos anúncios de vendas de lotes, que custam em média<sup>11</sup> 75.000,00 em todo o bairro.

Os pontos principais que influenciam o bairro são (Figura 44):

- Praça José Ilânio Couto Gondim (Praça La Favorita)
- Universidade Federal do Cariri (UFCA),

Suas principais edificações e equipamentos comerciais e de serviços são (Figura 44):

- Loteamento Greenpark,
- Pavimentação da Av. Maria Leticia Pereira,
- Cadeia Pública Municipal (Tourinho, Figura 40),

<sup>11</sup> O preço de lotes dos bairros foi composto através de pesquisa em anúncios eletrônicos on-line.

- Centro Socioeducativo Padre Cicero (Centro de detenção juvenil, Figura 41
- Condomínio Barão de Araruna Ecoresidence
- Condomínio Cidade Kariris,
- Parque de Eventos Padre Cícero;
- Quarteirão industrial entre as ruas Danilo Landim Leite e João Pereira Carvalho (Figura 81).
- Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia do Ceará/ Campus Juazeiro do Norte (IFCE/JN);
- Faculdade Estácio (ESTÁCIO/FMJ);
- SuperMercadinho São Luiz,
- Brasil Atacarejo
- Restaurantes, Bares, Serviços e comércio do bairro Lagoa Seca, no entorno da praça,  
Seus principais vetores são (Figura 44):

- Av. Leão Sampaio (CE- 60),
- Av. Maria Leticia Pereira,
- Av. Ailton Gomes.

As demais vias que influenciam o bairro são:

- Av. Plácido Aderaldo Castelo,
- Av. Arnóbio Bacelar Caneca,
- Rua Francisco Medeiros da Silva,
- Rua Pedro Luciano de Souza.
- Bairro Planalto
- Bairro Cidade Universitária,
- Bairro Lagoa Seca;



Figura 34: Casas seriadas Loteamento Green Park, fronteira com bairro Planalto.  
Fonte: A Autora, 2004.



Figura 35: Casas seriadas testada de lote 7 metros.  
Fonte: A Autora, 2004.



Figura 36: Av. Maria Leticia Pereira no Bairro Campo Alegre, vazios urbanos loteados.  
Fonte: A Autora, 2004



Figura 37: Comércio instalado após pavimentação da av. Maria Leticia Pereira.  
Fonte: A Autora, 2004.



Figura 38: Edificação residencial transformada em uso misto após pavimentação da av. Maria Leticia Pereira.  
Fonte: A Autora, 2004.



Figura 39: Vazio urbano bairro Campo Alegre.  
Fonte: A Autora, 2004.



Figura 40: Presídio Municipal (Tourinho).  
Fonte: A Autora, 2004.



Figura 41: Centro Socioeducativo (detenção Juvenil).  
Fonte: A Autora, 2004.



Figura 42: Habitação Precária.  
Fonte: A Autora, 2004.



Figura 43: Moradias classe D bairro Campo Alegre.  
Fonte: A Autora, 2004.

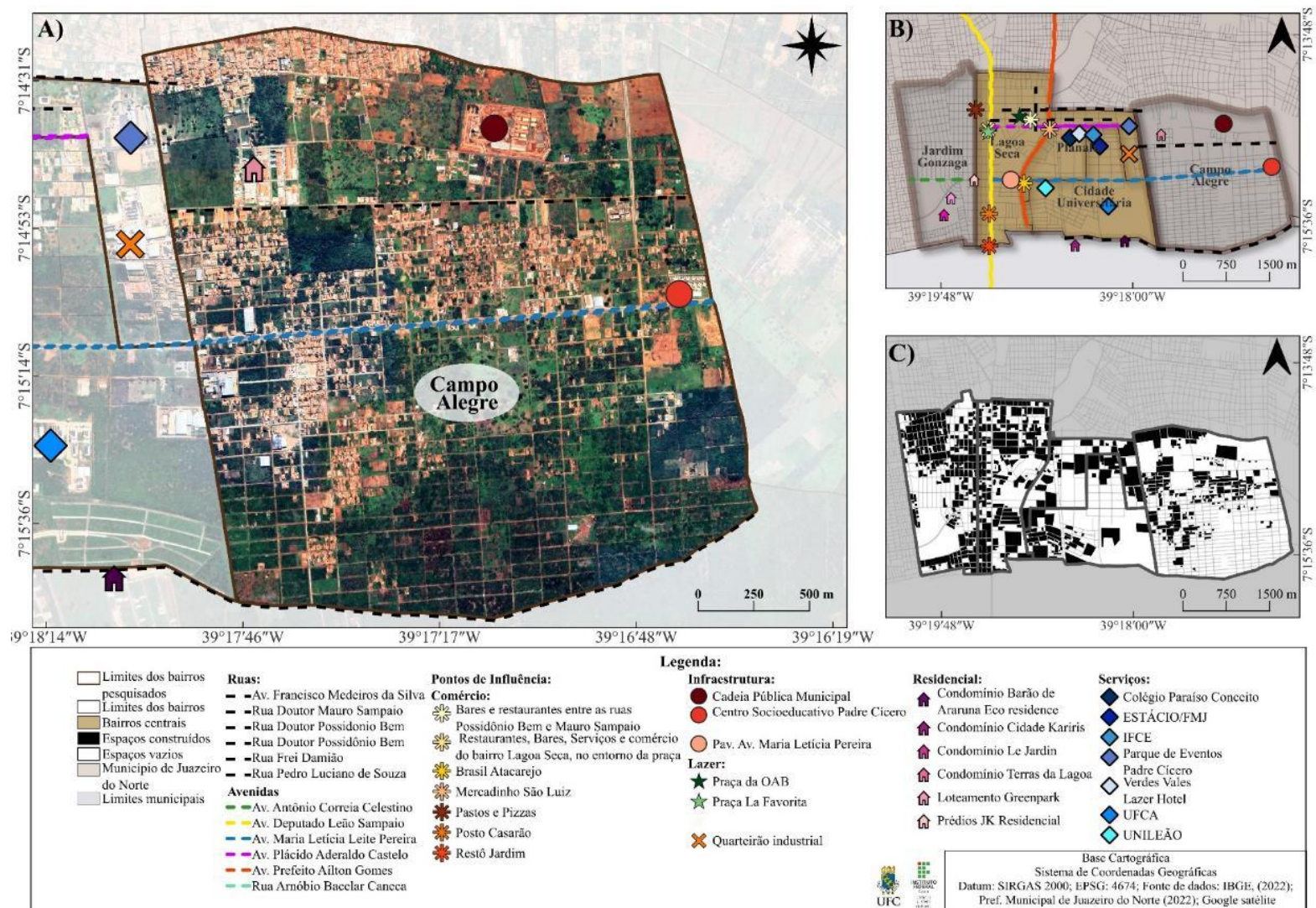


Figura 44: Bairro Campo Alegre.

Elaboração: Sabrina Lopes, 2024.

### 4.3 Cidade Universitária

Cidade Universitária (Mapa- Figura 55) foi criado em 2014, a partir de desmembramento do bairro Planalto, e apresenta a menor densidade dos bairros estudados segundo o IBGE (2022,) com 0,1 habitantes por km<sup>2</sup>, e tem maior adensamento nas regiões sul, por trás da Universidade Leão Sampaio (UNILEÃO) e na Avenida Maria Leticia Pereira até o limite municipal Juazeiro do Norte/Barbalha. Nesta zona, se localizam dois importantes condomínios fechados destinado a classe A e B, o Barão de Araruna Ecoresidence, o Cidade Kariris e os loteamentos Lagoa Seca I, II e III, a leste, em direção a Universidade Federal do Cariri (UFCA), e a nordeste no vértice entre o Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia do Ceará/ Campus Juazeiro do Norte (IFCE/JN) e a Faculdade Estácio (ESTÁCIO/FMJ). Os vazios estão loteados com destaque para o Loteamento Terrara, em frente a UFCA, com faixas e anúncios de venda de lotes que custam em média<sup>12</sup> 90.000,00. e não há registro de assentamentos precários. Neste bairro a verticalização é baixa, além dos prédios da UFCA (4 andares), foram registrados<sup>13</sup>, cerca de 5 edificações verticais com no máximo 5 andares e um condomínio vertical em construção com mais de 15 prédios de 5 andares, o Granville Juá.

Os pontos principais que influenciam o bairro são Mapa-

Figura 55:

- Praça José Ilânio Couto Gondim (Praça La Favorita)
- Universidade Federal do Cariri (UFCA),

Suas principais edificações e equipamentos comerciais e de serviços são Mapa-

Figura 55:

- Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia do Ceará/ Campus Juazeiro do Norte (IFCE/JN),
- Faculdade Estácio (ESTÁCIO/FMJ),
- Condomínio Barão de Araruna Ecoresidence,
- Condomínio Cidade Kariris,
- Parque de Eventos Padre Cícero,
- Quarteirão Industrial (Bairro Planalto)
- SuperMercadinho São Luiz,
- Brasil Atacarejo

<sup>12</sup> O preço de lotes dos bairros foi composto através de pesquisa em anúncios eletrônicos on-line.

<sup>13</sup> Levantamento realizado através de imagem de satélite Google Earth, 2024

- Restaurantes, Bares, Serviços e comércio do bairro Lagoa Seca, no entorno da praça,  
Seus principais vetores são Mapa-

Figura 55:

- Av. Leão Sampaio (CE- 60),
- Av. Maria Leticia Pereira,
- Av. Ailton Gomes.

As demais vias que influenciam o bairro são Mapa-

Figura 55:

- Av. Plácido Aderaldo Castelo,
- Av. Arnóbio Bacelar Caneca,
- Rua Pedro Luciano de Souza,
- Av. Plácido Aderaldo Castelo,
- Bairro Lagoa Seca;



Figura 45: ESTÁCIO/Faculdade de Medicina (ESTÁCIO/FMJ).

Fonte: a Autora, 2024.



Figura 46: Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia do Ceará/ Campus Juazeiro do Norte (IFCE/JN).

Fonte: a Autora, 2024.



Figura 47: Universidade Federal do Cariri, vista Aérea, foto: Gabriel Souza - Dcom/UFCA

Fonte: <https://ufca.edu.br>

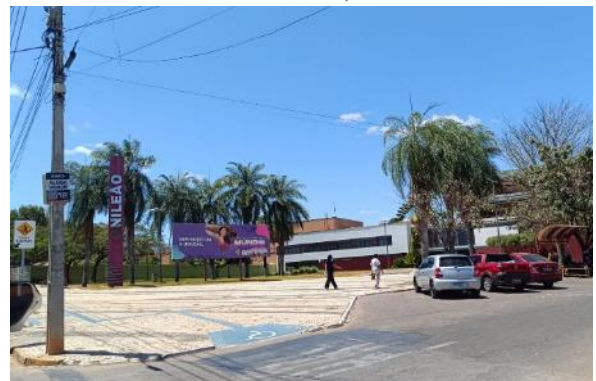


Figura 48: Universidade Leão Sampaio – Campus Lagoa Seca (UNILEÃO).

Fonte: a Autora, 2024.



Figura 49: Condomínio Granville Juá, ao lado do Cidades Kariris.

Fonte: Drone Cariri Hobby, 2024



Figura 50: Casas seriadas, em primeiro plano lote a venda.

Fonte: a Autora, 2024.



Figura 51: Residências Loteamento Terrara.

Fonte: a Autora, 2024.



Figura 52: Loteamento Terrara, foto tirada da av. Maria Leticia Pereira.

Fonte: a Autora, 2024.



Figura 53: Lote a venda.

Fonte: a Autora, 2024.



Figura 54: Anúncio Lotes e Glebas Cidade Universitária.

Fonte: a Autora, 2024.

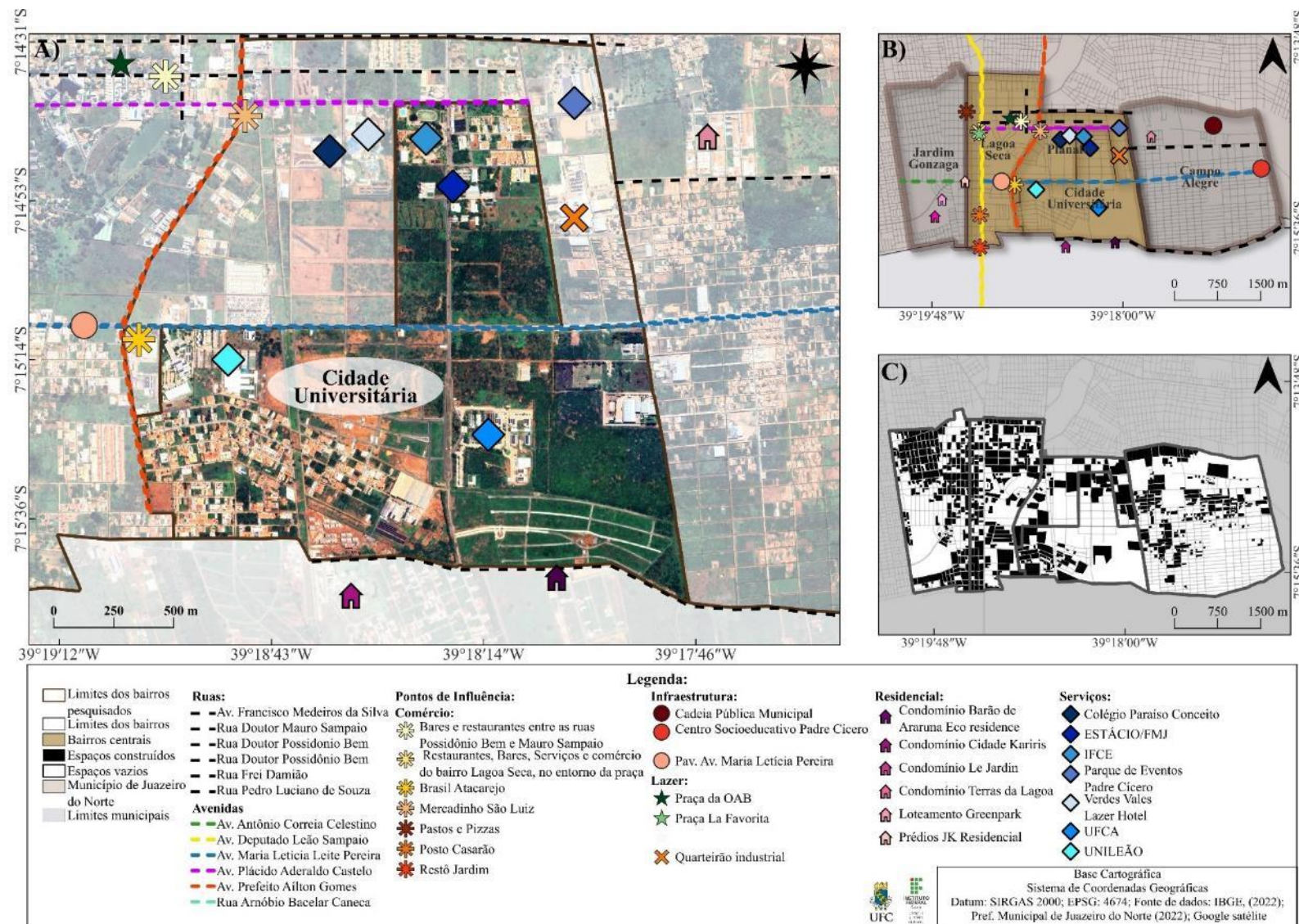


Figura 55: Bairro Cidade Universitária.

Elaboração: Sabrina Lopes, 2024.

#### 4.4 Jardim Gonzaga

O bairro Jardim Gonzaga (Mapa -Figura 68) apresenta a maior densidade entre os bairros estudados, 0,18 habitantes por km<sup>2</sup> (IBGE, 2022), com destaque para a região leste, fronteira ao bairro Lagoa Seca, onde se localizam edificações voltadas para as classes A e B (Figura 57). Ao Norte, há concentração de residências voltadas a classe C (Figura 63 e Figura 64). Possui áreas alagadiças impróprias para construção, que fazem parte do mesmo corpo hídrico encontrado no bairro Lagoa Seca, onde encontramos alguns assentamentos precários e vazios. Outros vazios urbanos encontrados o estão loteados com anúncios de venda, com preço do lote em média<sup>14</sup> de R\$ 130.000,00. Dentre esses vazios destaca-se o condomínio de lotes *Le Jardin* (Figura 56), anunciado a venda no final de 2023, com valor médio de R\$ 230.000,00, que já está causando modificações no seu entorno.

Neste bairro a verticalização é maior do que os bairros anteriores. De acordo com as imagens de satélite foram identificadas 15 edificações verticais com o máximo 5 andares e dois com mais de 10 andares - o residencial JK (). Neste levantamento<sup>15</sup>, registrou-se 8 condomínios horizontais dentre eles o Brisa da Lagoa e o Terras da Lagoa (Figura 60 e Figura 61).

Os pontos principais que influenciam o bairro são (Mapa -Figura 68) :

- Praça José Ilânio Couto Gondim (Praça La Favorita)
- Universidade Federal do Cariri (UFCA),

Suas principais edificações e equipamentos comerciais e de serviços são (Mapa - Figura 68):

- Prédios JK Residencial,
- Condomínio Terras da Lagoa,
- Condomínio *Le Jardin*,
- Restaurante Pasto e Pizza, considerado pioneiro no Bairro Lagoa seca, mas localizado no bairro Jardim Gonzaga,
- SuperMercadinho São Luiz,
- Brasil Atacarejo
- Restaurantes, Bares, Serviços e comércio do bairro Lagoa Seca, no entorno da praça,

<sup>14</sup> O preço de lotes dos bairros foi composto através de pesquisa em anúncios eletrônicos on-line.

<sup>15</sup> Levantamento realizado através de imagem de satélite Google Earth, 2024

- Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia do Ceará/ Campus Juazeiro do Norte (IFCE/JN),
- Faculdade Estácio (ESTÁCIO/FMJ),

Seus principais vetores são (Mapa -Figura 68):

- Av. Leão Sampaio (CE- 60),
- Av. Maria Leticia Pereira,
- Av. Ailton Gomes.

As demais vias que influenciam o bairro são (Mapa -Figura 68):

- Av. Plácido Aderaldo Castelo,
- Av. Antônio Correia Celestino (continuação da Av. Maria Leticia Pereira),
- Av. Francisco Alves Saraiva (Novo Anel Viário)
- Av. Arnóbio Bacelar Caneca,
- Rua Pedro Luciano de Souza,
- Bairro Lagoa Seca;



Figura 56: Folheto ilustrativo do da Implantação do condomínio *Le Jardin*.

Fonte: Construtora Raimundo Coelho, 2024.



Figura 57: Casas Seriadas Jardim Gonzaga.

Fonte: a Autora, 2024.



Figura 58: Pizzaria Jardim Gonzaga, próximo ao limite do bairro com o bairro Lagoa Seca.

Fonte: a Autora, 2024.



Figura 59: Esgoto a céu aberto, aonde já foi um curso natural de água.

Fonte: a Autora, 2024.



Figura 60: Condomínio Dante Marchione  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 61: Condomínio Terras da Lagoa.  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 62: Região com moradias para classe C e D.  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 63: Campo de Futebol "Arena Gonzagão".  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 64: Tipologia com testada de 5 metros.  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 65: Vista anel Viário e Moradias.  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 66: Novo anel viário, ao fundo da imagem verticalização do bairro Lagoa Seca.  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 67: Empreendimento recente (Salas comerciais para alugar), após lançamento do condomínio Le Jardin.  
Fonte: a Autora, 2024.



#### 4.5 Lagoa Seca

Lagoa Seca (Mapa -Figura 85) é o bairro protagonista deste estudo, da região sul do município e a autora *atreve-se* a dizer que é bairro protagonista no CRAJUBAR. O bairro, apresenta a segunda maior densidade entre os bairros estudado segundo o IBGE (2022) com 0,17 habitantes por km<sup>2</sup>, com adensamento em toda a sua área, principalmente a oeste, entre a avenida Leão Sampaio (CE- 60) e fronteira com bairro Jardim Gonzaga (Figura 69). Observa-se outra concentração a sul após avenida Maria Leticia Pereira e próximo a UNILEÃO e a norte acima da Avenida Plácido Aderaldo Castelo, com maior concentração entre a praça Prefeito Antônio Conserva Feitosa (Praça da OAB) e a Rua Possidônio Bem.

No centro do bairro encontramos vazios devido a Lagoa da APUC (antigo corpo hídrico intermitente, que atualmente é área de recebimento de esgoto clandestino) e áreas alagadiças que ainda não passaram por aterramento (Figura 71 e Figura 72) Este bairro sofre de alagamentos em várias áreas e vias em dias de chuvas mais fortes devido a construções próximo a este corpo hídrico ou mesmo a aterros de áreas alagadiças.

Outra parte dos vazios urbanos (Figura 73) encontrados no bairro estão loteados com anúncios de venda (Figura 74), sendo o preço do lote/residências em média<sup>16</sup> de R\$ 300.000,00. Neste bairro a verticalização é a maior dentre os bairros estudados (Figura 75 e Figura 76), foram registrados, por análise de imagem de satélite cerca de 18 edificações verticais com mais de 10 andares. Neste mesmo levantamento<sup>17</sup> registrou-se 5 condomínios horizontais (Figura 77 e Figura 78) localizados principalmente na av. Plácido Aderaldo Castelo.

Este bairro é o que mais influencia os demais bairros estudados, seu território faz fronteira com todos, com exceção do bairro Campo Alegre. Temos a av. Leão Sampaio (Figura 79), rodovia estadual CE-60 cortando toda sua extensão e promovendo acessibilidade fácil aos bairros estudados, a todo o Município, ao CRAJUBAR e região Metropolitana. É o bairro que mais dispõe de comércio e serviços da região sul da cidade, tendo como destaque o entorno da Praça José Ilânio Couto Gondim, conhecida como a Praça La favorita (Figura 80), nome de antiga pizzaria e churrascaria localizada em frente a este logradouro, onde atualmente temos um *Shopping* (Figura 81), com bares, restaurantes, hotéis e conveniências (Figura 82), além de apresentar comércios e serviços nas principais avenidas e ruas do bairro (Figura 83 e Figura 84)

<sup>16</sup> O preço de lotes dos bairros foi composto através de pesquisa em anúncios eletrônicos on-line.

<sup>17</sup> Levantamento realizado através de imagem de satélite Google Earth, 2024

Os pontos principais que influenciam o bairro são (Mapa -Figura 85):

- Praça José Ilânio Couto Gondim (Praça La Favorita)
- Universidade Federal do Cariri (UFCA),

Suas principais edificações e equipamentos comerciais e de serviços são (Mapa - Figura 85):

- Restô Jardin Crajubar,
- Posto de Gasolina Casarão,
- Restaurantes, Bares, Serviços e comércio do bairro Lagoa Seca, no entorno da praça,
- Restaurante Pasto e Pizza, considerado pioneiro no Bairro Lagoa seca, mas localizado no bairro Jardim Gonzaga,
- Bares e restaurantes entre as ruas Possidônio Bem e Mauro Sampaio,
- Praça Prefeito Antônio Conserva Feitosa (Praça da OAB),
- SuperMercadinho São Luiz,
- Brasil Atacarejo

Seus principais vetores são (Mapa -Figura 85)

- Av. Leão Sampaio (CE- 60),
- Av. Maria Leticia Pereira,
- Av. Ailton Gomes.

As demais vias que influenciam o bairro são (Mapa -Figura 85):

- Av. Plácido Aderaldo Castelo,
- Av. Arnóbio Bacelar Caneca,
- Rua Dr. Mauro Sampaio,
- Rua Possidônio Bem,



Figura 69: Casas seriadas, loteamento BenderVille, limite com bairro Cidade Universitária.  
Fonte: a Autora, 2024



Figura 70: Condomínio Vertical, limite com bairro Cidade Universitária.  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 71: Lagoa APUC  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 72: Alagamento av. Plácido Aderaldo Castelo.  
Fonte: G1, 2024.



Figura 73: Anúncio de lote.  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 74: Anúncio de lote.  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 75: Vista bairro Lagoa Seca, destaque para verticalização.  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 76: Edifício Reserva da Lagoa, imagem eletrônica.  
Fonte: Imobiliária Canuto.



Figura 77: Condomínio horizontal na av. Plácido Aderaldo Castelo.  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 78: Condomínio horizontal na av. Plácido Aderaldo Castelo.  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 79: Avenida Leão Sampaio. No semáforo, cruzamento com av. Plácido Aderaldo Castelo.  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 80: Praça José Ilânio Couto (Praça La Favorita)  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 81: Centro Comercial localizado aonde ficava a antiga Pizzaria e Churrascaria La Favorita, antiga centralidade do bairro.  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 82: Comércio e serviços no entorno da Praça.  
Fonte: a Autora, 2024.

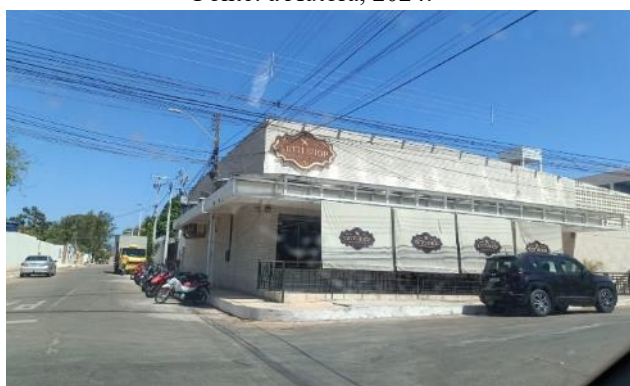


Figura 83: Padaria e Conveniência Tutti Shop.  
Fonte: a Autora, 2024.

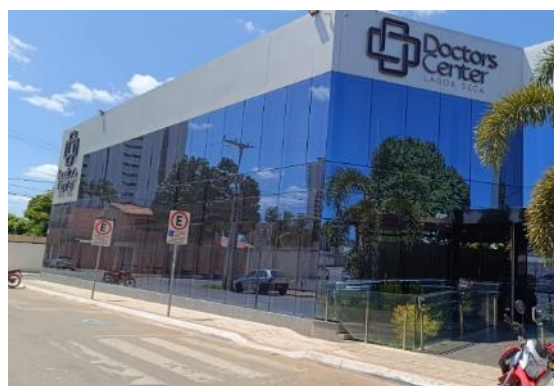


Figura 84: Centro de consultórios médicos.  
Fonte: a Autora, 2024.

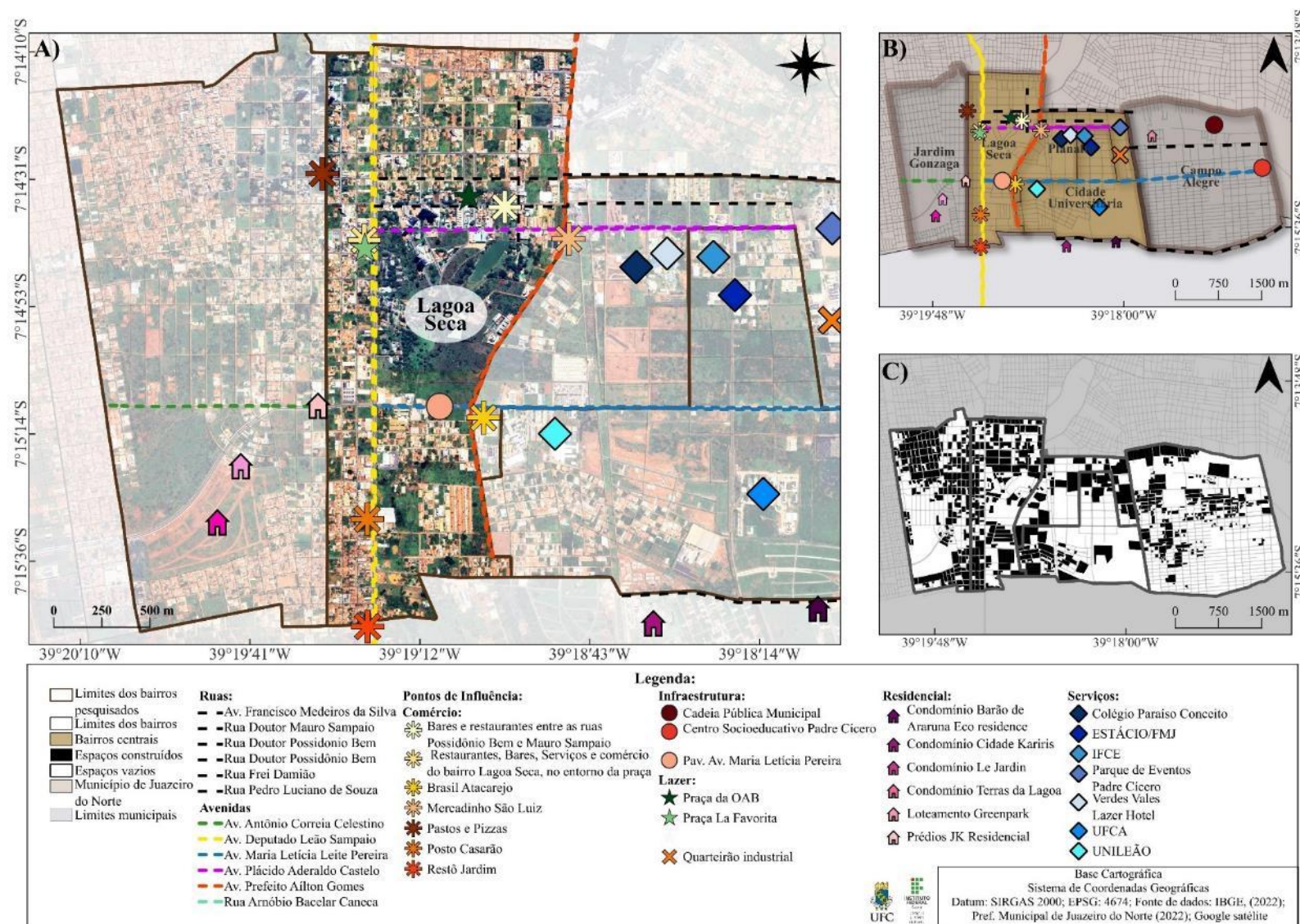


Figura 85: Bairro Lagoa Seca.  
Elaboração: Sabrina Lopes, 2024.

#### 4.6 Planalto

O bairro Planalto (Mapa - Figura 94), possui densidade de 0,2 habitantes por Km<sup>2</sup>, segundo o IBGE (2022), sendo o segundo menos habitado dentre os bairros estudados, com duas regiões bem adensadas: em frente ao IFCE/JN até o Parque de Eventos Padre Cícero (Figura 86) no limite norte do bairro e na margem da av. Maria Leticia Pereira, em frente a UNILEÃO, que legalmente não pertence ao bairro (Figura 87)

Todos os vazios urbanos encontrados no bairro estão parcelados e com anúncios de venda (Figura 88), sendo o preço do lote em média<sup>18</sup> de R\$ 120.000,00. As residências em lote são voltadas a classe B e C, predominando os vazios, como dito, já as localizadas em condomínios fechados (Figura 89), são voltadas para a classe A e B. O Bairro é predominantemente horizontal e é o que possui mais condomínios fechados totalizando cerca de 10 e 7 prédios com até 5 andares e um com mais de dez<sup>19</sup> (Figura 89)

Os pontos principais que influenciam o bairro (Mapa - Figura 94):

- Praça José Ilânio Couto Gondim (Praça La Favorita)
- Universidade Federal do Cariri (UFCA),

Suas principais edificações e equipamentos comerciais e de serviços são (Mapa - Figura 94):

Colégio Paraíso Conceito (Figura 91)

- Hotel Verdes Vales (Figura 92)
- Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia do Ceará/ Campus Juazeiro do Norte (IFCE/JN),
- Faculdade Estácio (ESTÁCIO/FMJ),
- Bares e restaurantes entre as ruas Possidônio Bem e Mauro Sampaio,
- Praça Prefeito Antônio Conserva Feitosa (Praça da OAB),
- Restaurantes, Bares, Serviços e comércio do bairro Lagoa Seca, no entorno da praça,
- Quarteirão industrial entre as ruas Danilo Landim Leite e João Pereira Carvalho (Figura 93)
- SuperMercadinho São Luiz,
- Brasil Atacarejo

Seus principais vetores são (Mapa - Figura 94):

<sup>18</sup> O preço de lotes dos bairros foi composto através de pesquisa em anúncios eletrônicos on-line.

<sup>19</sup> Levantamento realizado através de imagem de satélite Google Earth, 2024

- Av. Leão Sampaio (CE- 60),
- Av. Maria Leticia Pereira,
- Av. Ailton Gomes.

As demais vias que influenciam o bairro são (Mapa - Figura 94):

- Av. Plácido Aderaldo Castelo,
- Av. Arnóbio Bacelar Caneca,
- Rua Frei Damião,
- Rua Dr. Mauro Sampaio,



Figura 86: Parque de Eventos Padre Cícero.  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 87: Conjunto de Casas do bairro Cidade Universitária localizadas logo a frente do IFCE/JN e atrás parque de eventos.



Figura 88: Gleba loteada em 2023 na rua Danilo Landim Leite, ao lado do colégio Paraíso conceito e hotel Verdes Vales.



Figura 89: Condomínio Bela Vita  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 90: Edificação Vertical.  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 91: Colégio Paraíso Conceito.  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 92: Verdes Vales Hotel, av. Plácido Aderaldo Castelo.

Fonte: a Autora, 2024.



Figura 93: Distribuidora Coca-Cola, quarteirão industrial Bairro Planalto.

Fonte: a Autora, 2024.Fonte: a Autora, 2024.

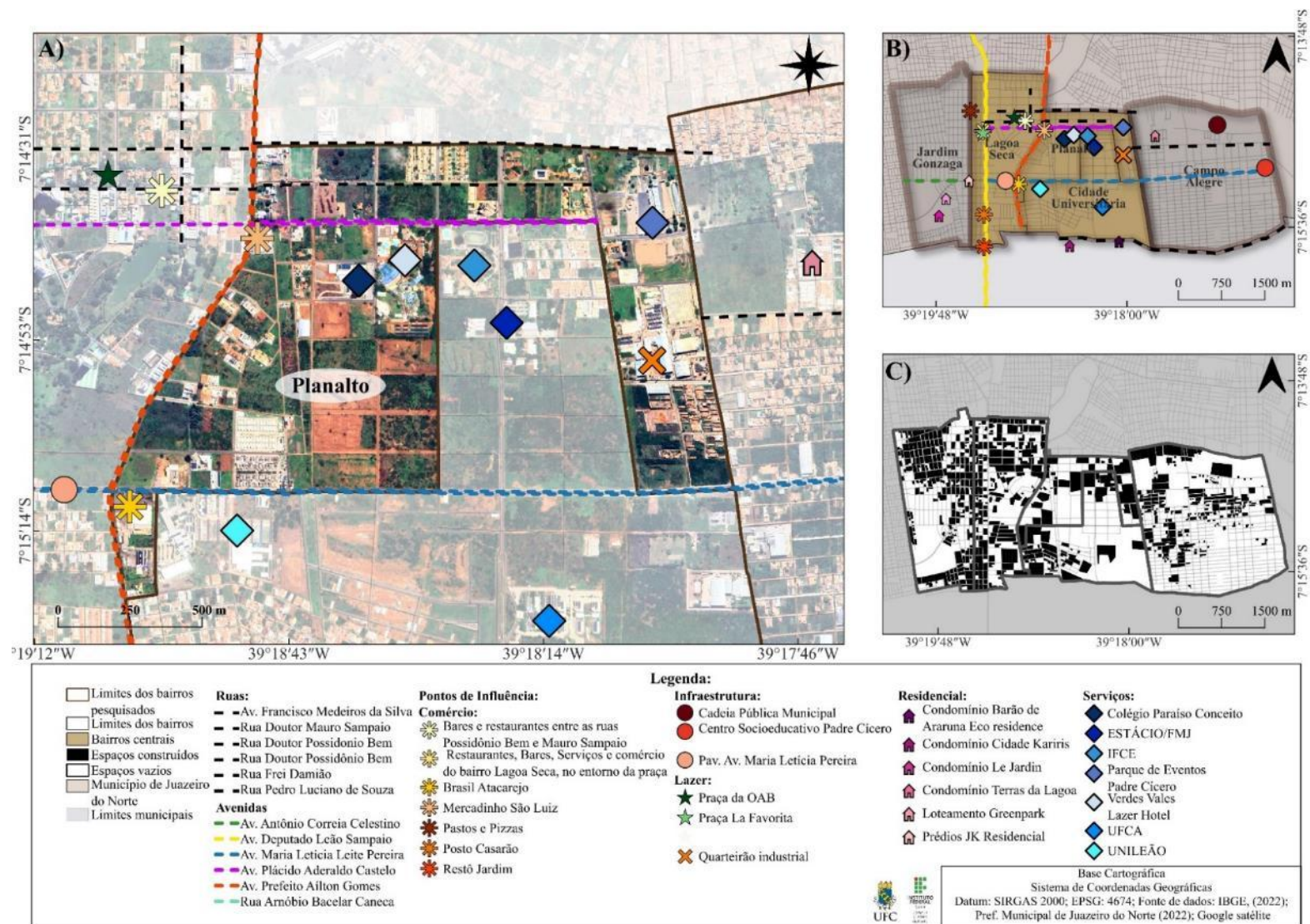


Figura 94: Bairro Planalto  
Elaboração: Sabrina Lopes, 2024.

#### 4.7 Uma grande Lagoa Seca?

Recentemente, com o adensamento da Lagoa Seca e a consequente valorização dos poucos lotes restantes, o mercado se voltou para os bairros vizinhos, substituindo a ocupação de residências da classe C e D. Essas habitações ficam concentradas em pequenos pontos dos bairros resistentes, como no caso da região sul do bairro Jardim Gonzaga (Figura 95) ou como os assentamentos precários do bairro do Campo Alegre. A população de menor poder aquisitivo muda-se para bairros como Frei Damião, João Cabral e José Geraldo da Cruz ou para os novos conjuntos habitacionais do projeto Minha Casa Minha Vida.

No Campo Alegre observamos a realização de três ações urbanas que contribuíram com a modificação do bairro: a retirada do lixão que havia no bairro, na década de 2000, a pavimentação da continuação da avenida Maria Leticia Pereira (Figura 96) e o parcelamento e construção das casas Loteamento Green Park (Figura 97). Essas mudanças acarretaram a valorização dos imóveis que se expressou através da chegada de um público com maior poder aquisitivo e a saída dos moradores originais. Este fenômeno, conhecido como *gentrificação*<sup>20</sup>, é encontrado nos três bairros: Lagoa Seca, Jardim Gonzaga e Campo Alegre.

Nos bairros Lagoa Seca e Jardim Gonzaga ainda verificamos a existência de problemas ambientais, como a construção e parcelamento de lotes em áreas alagadiças, além da destinação de esgoto residencial clandestino para a denominada Lagoa da APUC (Figura 98), feito pela própria municipalidade. De fato, a lagoa está sendo destruída. A lâmina d'água que se vê resulta dos detritos dos esgotos acumulados clandestinamente. No local, o lençol freático se encontra 5 metros abaixo da superfície. Segundo o SRH, 2005:

A Lagoa Seca era um local popular de lazer de fim de semana, com balneário e passeios de barco, explorada pelo clube APUC. Localizada a 200m a sudeste do poço JZ-14, secou em 1991, não mais se recuperando até hoje. Atualmente, no seu leito, nas proximidades do clube, foi perfurada uma cacimba cujo nível estático é de 10m. A Lagoa dos Macacos, localizada entre os pocos JZ-01 e JZ-17, segundo moradores, secou em 1992, recuperando-se, parcialmente, nos anos seguintes devido às chuvas abundantes.

Porém, permanece com nível baixo por não haver mais realimentação pelo riacho do mesmo nome, capaz de recuperá-la em proporções anteriores a construção da bateria de poços.

Observa-se também na Lagoa, a substituição das águas naturais por águas servidas com sua influência danosa a limnologia. Segundo moradores da área, os níveis estáticos dos poços particulares localizados num raio de

---

<sup>20</sup> Gentrificação é um processo de valorização de áreas urbanas anteriormente desvalorizadas, geralmente localizadas em regiões centrais, que atrai investimentos e moradores de maior renda, provocando o deslocamento da população original de baixa renda e a reestruturação econômica e simbólica desses espaços. (Arantes, 2012, p. 95).

aproximadamente 500 m do poço JZ-09, em uma área mais elevada topograficamente, atingem até 50m, o que torna sua exploração muitas vezes inviável economicamente. Poços escavados (cacimbas) secaram.

Assim, a área, que era ocupada por pequenas propriedades com chácaras de fim de semana ou mesmo para moradia, perdeu sua função sendo gradualmente abandonada. Em parte, observa-se uma “urbanização” da área, isto é, preparação para construção, com vias de rodagem e abastecimento público de água, porém sem esgoto, reforçando assim o processo de substituição da água natural por águas servidas em riachos e lagoas.

Essa área alagadiça se estende dos lotes para as vias públicas em dias de chuva (Figura 99, Figura 100, Figura 101 e Figura 102) trazendo outros problemas, como os congestionamentos nas principais vias e inundação de edificações.

Nos novos parcelamentos, também se percebe a destruição a vegetação nativa ou secundária como parte da preparação da área para a venda dos lotes. Depois, é comum que a Incorporadora responsável realize uma arborização a partir de um paisagismo, normalmente plantando árvores não nativas, inadequadas para nossa região. Além do desmatamento, na maioria dos loteamentos não é cumprida a legislação que determina a destinação de área para equipamentos públicos, lazer e área verde (Figura 103, Figura 104, Figura 105 e Figura 106).



Figura 95: Edificações região sul do bairro Jardim Gonzaga

Fonte: a Autora, 2024.



Figura 96: continuação da av. Maria Leticia Pereira.

Fonte: a Autora, 2024.



Figura 97: Loteamento Greenpark, no bairro Campo Alegre, sem área verde.

Fonte: Google Earth Pro, 2024.



Figura 98: Lagoa APUC

Fonte: Google Earth Pro, 2024.



Figura 99: Alagamento Rua Arnóbio Bacelar Caneca, Lagoa Seca

Foto: Guto Vital 2021/Site Miséria



Figura 100: Alagamento Rua Plácido Aderaldo Castelo, Lagoa Seca

Foto: Rogério Brito, 2023/Site Miséria



Figura 101: Indústria inundada bairro Lagoa Seca

Foto: Antônio Rodrigues, 2020



Figura 102: Asfalto cedido após chuvas intensas na av. Ailton Gomes

Foto: Antônio Rodrigues, 2020



Figura 103: Gleba em fase de parcelamento ao lado do colégio Paraíso: área toda desmatada.

Fonte: Google Earth Pro, 2024.



Figura 104: Parcelamento condomínio Le Jardin: área toda desmatada.

Fonte: Google Earth Pro, 2024.



Figura 105: Loteamento Benderville, no bairro Lagoa Seca, sem área verde.

Fonte: Google Earth Pro, 2024.



Figura 106: Loteamento no bairro Planalto sem destinação de equipamentos públicos.

Fonte: Google Earth Pro, 2024.

Outro fenômeno que se observa na região de estudo, principalmente nos bairros Campo Alegre e Cidade Universitária é extrapolação/conurbação com o Município vizinho, Barbalha. A Lei Municipal nº 4613/2016 de Juazeiro do Norte denomina a artéria que separa os municípios de Juazeiro do Norte e Barbalha de Rua Pedro Luciano de Souza. Porém os grandes loteamentos se localizam após o limite municipal e valorizam em seus anúncios a sua localização no bairro Cidade Universitária (Figura 107 e Figura 108).



Figura 107: Site oficial do Cidade Kariris utilizando como endereço rua na cidade Universitária  
Fonte: <https://karirisempreendimentos.com.br/empreendimentos/cidade-kariris-residencial-club/>



Visão Panorâmica do Barão de Araruna

## LOCALIZAÇÃO



○ **Eco Residence Barão de Araruna** está localizado próximo à Universidade Federal do Cariri e as obras encontram-se a todo vapor, temos **ofertas especiais para você**.

Figura 108: Site <https://deborahcorretora.com.br/loteamento-eco-residence-barao-de-araruna/> usando como referência de localização do condomínio a UFCA.



Figura 109: Vista a partir do Condomínio Cidade Kariris (Barbalha) dos bairros, Cidade Universitária, Planalto e Lagoa Seca.



Figura 110: Portão de entrada do condomínio Barão de Araruna, localizado no Município de Barbalha, limite com bairro Cidade Universitária.  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 111: Condomínio Barão de Araruna, localizado no Município de Barbalha, limite com bairro Cidade Universitária.  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 112: Portaria Condomínio Cidade Kariris (Barbalha)  
Fonte: Kariris Empreendimentos, 2024.



Figura 113: Mansões do Condomínio Cidade Kariris (Barbalha)  
Fonte: a Autora, 2024.

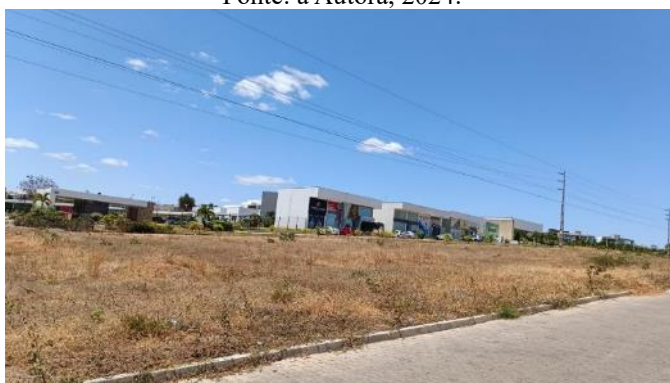


Figura 114: Mansões do Condomínio Cidade Kariris (Barbalha)  
Fonte: a Autora, 2024.



Figura 115: Anfiteatro do Condomínio Cidade Kariris (Barbalha), aos fundos, residências do bairro com o mesmo nome.  
Fonte: Kariris Empreendimentos, 2024.



Figura 116: Anfiteatro do Condomínio Cidade Kariris (Barbalha), aos fundos, residências do bairro com o mesmo nome.

Fonte: Kariris Empreendimentos, 2024.



Figura 117: Condomínio Lagoa Seca Home & Club, localizado no bairro Cidade Universitária.

Fonte: a Autora, 2024.



Figura 118: Anúncio na rua Pedro Luciano de Souza, limite de município Juazeiro do Norte/Barbalha do Loteamento Lagoa Seca III.

Fonte: a Autora, 2024.

Os fenômenos apresentados neste subcapítulo são influenciados por setores, grupos e classes sociais que fazem o processo de urbanização. Frequentemente, eles também se

articulam entre si e com os demais agentes, incluindo do Estado para controlar o planejamento e execução das políticas públicas.

Em Juazeiro do Norte cerca de 42 empresas atuam no ramo de corretagem de imóveis (BRFirmas, 2024), com 699 corretores inscritos e ativos no CRECI-CE para atuar no Município (CRECI, 2024). Em Sobral, outra capital Regional do Ceará (IBGE, 2018) atuam aproximadamente 480 corretores inscritos ativos.

Em Juazeiro do Norte várias construtoras/incorporadoras contribuem para o crescimento desenvolvimento do município e, conseqüentemente, para a transformação da cidade. Cada uma dessas empresas, com sua especialidade e singularidade, proporcionam uma diversidade de opções para construir ou comprar um imóvel. Um levantamento realizado em *sites* de buscas e anúncios eletrônicos, foi possível identificar as mais atuantes na região sul do Município:

A Construtora Raimundo Coelho atua nas áreas de Incorporação, Imobiliária, Loteamento, Moradia e outras Obras. Em Juazeiro do Norte, os empreendimentos Le Jardin, Residencial Garden Flamboyant, Residencial Bella Vita, Residencial Raimundo Coelho, Residencial Terras da Lagoa e Residencial Alberto Moraes estão entre suas principais obras.

A construtora responsável pelo empreendimento Gran Ville Juá no bairro Cidade Universitária é a Elite Engenharia. O Eco Residence Barão de Araruna localizado em Barbalha, ao lado do bairro Cidade Universitária, é um empreendimento da Construtora Barão de Araruna. A empresa é responsável por diversos projetos imobiliários na região, focando em empreendimentos residenciais e comerciais, como o Eco Residence.

Os loteamentos Lagoa Seca I, II e III, localizados no Bairro Cidade Universitária, são de responsabilidade da Construtora e Incorporadora Lagoa Seca. Essa empresa é especializada em desenvolvimento imobiliário, com foco em loteamentos e empreendimentos residenciais na região do Cariri.

A WR engenharia foi fundada em Juazeiro do Norte em 1986 e é responsável pelos maiores prédios residenciais do bairro Lagoa Seca (Figura 110, Figura 111, Figura 112, Figura 113, Figura 114, Figura 115, Figura 116, Figura 117, Figura 118 e Figura 119)

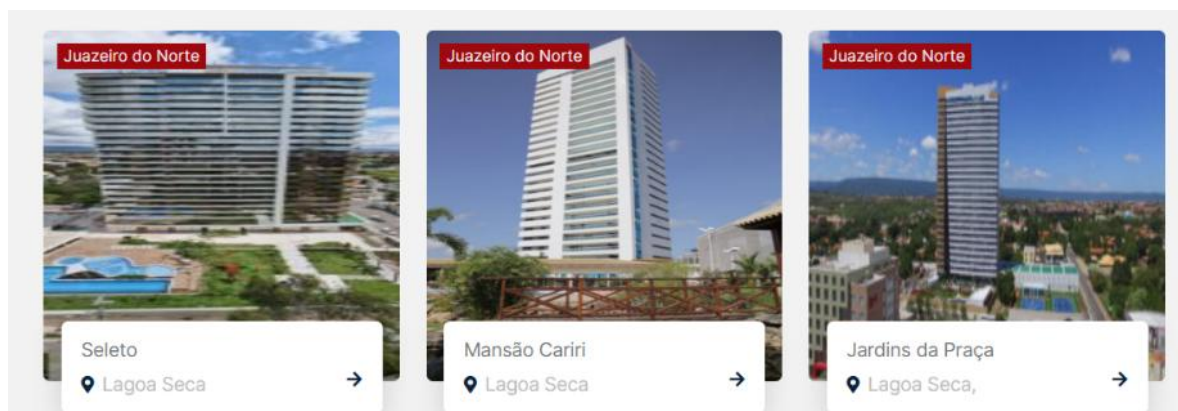


Figura 119: Empreendimentos residenciais da WR engenharia no bairro Lagoa Seca.

Fonte: Site WR Engenharia, 2024.

Além destas temos: BenderPar Incorporações Ltda, Ampla Engenharia, A2 Engenharia e Arquitetura, RAS3 Engenharia, L.A. Construtora, Mota Machado, PJP Engenharia e ATX Construtora, dentre outras.

Outro grupo que influencia e se articula com a dinâmica imobiliária é a Associação dos Pequenos Construtores de Juazeiro do Norte (ASSPECC). Trata-se de uma organização que tem como objetivo auxiliar e representar os trabalhadores do ramo da construção civil no município. Seu propósito principal é fomentar o crescimento dos pequenos construtores, proporcionando assistência técnica, jurídica e institucional, além de proporcionar a união entre os membros e a proteção de seus interesses junto a entidades públicas e privadas. Segundo uma de suas redes sociais:

A ASSPECC tem desempenhado um papel ativo no diálogo com autoridades municipais para discutir temas relevantes ao setor da construção civil. Em janeiro de 2024, a nova diretoria da associação participou de uma reunião com o prefeito de Juazeiro do Norte para abordar questões como estímulos ao mercado de pequenos construtores, simplificação de processos administrativos e planejamento urbano (ASSPECC, 2024).

Também identificamos grupos de moradores organizados em associações de bairro, como a Associação Comunitária do Bairro Campo Alegre que foi reconhecida como de utilidade pública pelo município de Juazeiro do Norte, conforme a Lei nº 3.638, sancionada em 22 de dezembro de 2010 (Câmara Municipal, 2010).

A Associação Comunitária do Bairro Lagoa Seca (ACOLS) é uma organização sem fins lucrativos situada em Juazeiro do Norte, *dedicada a promover o bem-estar e o desenvolvimento dos moradores do bairro Lagoa Seca*. A ACOLS tem desempenhado um papel ativo na defesa dos interesses da comunidade local. Em maio de 2022, representantes da associação utilizaram a tribuna da Câmara Municipal de Juazeiro do Norte para solicitar

soluções para a falta de drenagem no bairro, problema que causa inundações e prejuízos aos moradores durante o período de chuvas (Câmara Municipal, 2022)..

No bairro Jardim Gonzaga, não foram encontrados registros específicos de uma associação de moradores formalmente constituída. (Câmara Municipal, 2020). No entanto, há menções a solicitações de moradores para melhorias na infraestrutura do bairro, como a instalação de academias populares e asfaltamento de ruas, indicando a presença de organização comunitária ativa. Nos bairros Cidade Universitária e Planalto não foram encontradas referências sobre nenhuma associação ou grupo organizado de moradores.

A região sul do Município, em especial os bairros aqui estudados, têm como referência a Lagoa Seca, nas características tipológicas das residências, no custo mais caro de produtos e serviços, nos fluxos e fixos, nos atores que influenciam a dinâmica imobiliária e nos próprios residentes, formando assim uma grande *Lagoa Seca*. Esta extrapolação transcende os limites do município de Juazeiro do Norte, como afirmado no parágrafo anterior, para o município de Barbalha com a construção dos condomínios e loteamentos que contribuem para o processo de urbanização e, conseqüentemente para a conurbação desta região, conforme Mapa - Figura 120:

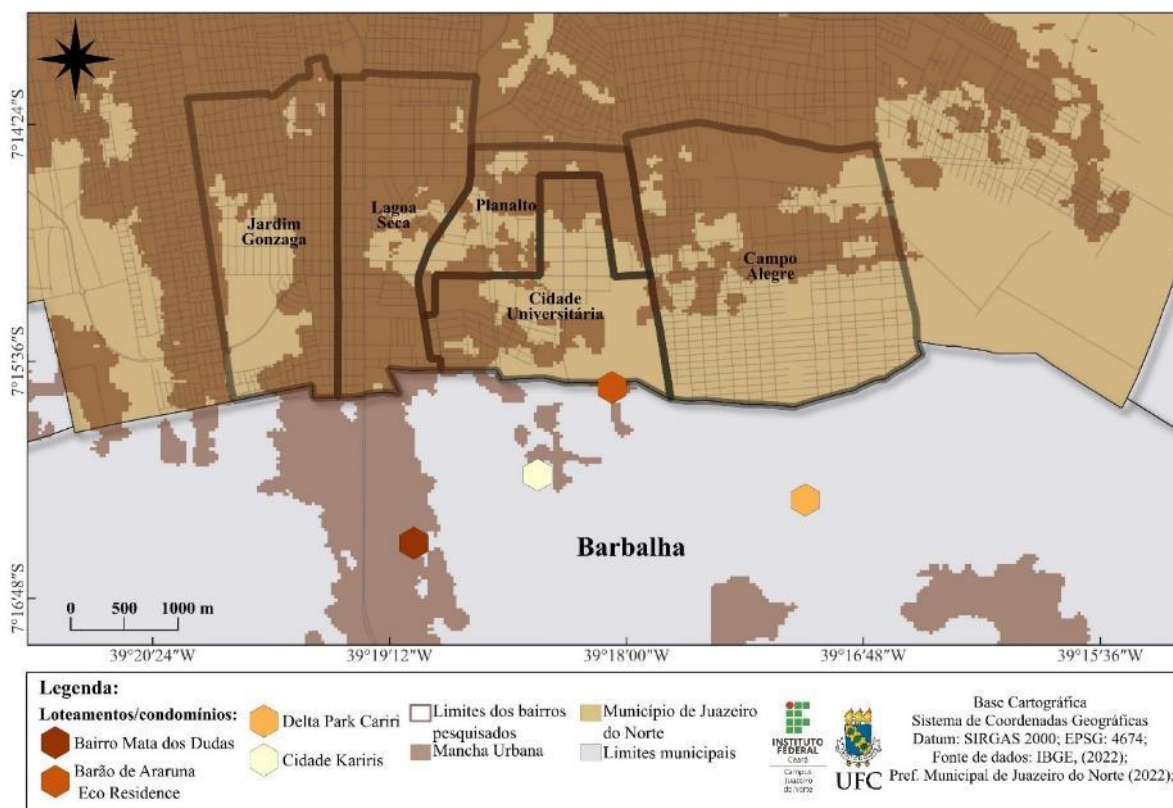


Figura 120: Bairros estudados e loteamentos principais do município de Barbalha.

Elaboração: Sabrina Lopes, 2024.

## **5 CAPITAL IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM JUAZEIRO DO NORTE**

No capítulo anterior foi discutida a atuação do mercado imobiliário no processo de expansão urbana de Juazeiro do Norte. Independentemente de como o Estado atua no planejamento urbano municipal, se fazem os parcelamentos do solo, os loteamentos e a construção de prédios, conjuntos e condomínios residenciais. De fato, o Plano Diretor e suas leis acessórias, em especial a leis de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, tem sido modificado para atender às demandas do capital imobiliário, dos proprietários e construtores.

A ação do Mercado sobre a atividade imobiliária, geralmente intermediada pela ação do Estado, através de políticas públicas, são fundamentais para o processo de expansão urbana. Porém, o mercado, através da burguesia, a classe hegemônica, é uma das partes constituintes do Estado. Assim, quando o Estado demora ou não realiza o planejamento urbano e demais políticas públicas, ou quando faz doações de terras públicas para agentes privados, até que ponto o mercado influencia nessas decisões e, portanto, na expansão urbana.

Essa participação do mercado e a responsabilidade do Estado muitas vezes são maquiadas. Principalmente, quando essa expansão urbana ocorre de forma indiscriminada, com resultados negativos para a sociedade: degradação ambiental, desorganização do espaço urbano, exclusão social e pela ausência de sistemas de saneamento básico eficazes, por exemplo. Nessas ocasiões, para se protegerem, tanto o Estado quanto o Mercado formulam discursos atribuindo os resultados negativos ao progresso, à modernização, ou como parte das expectativas da população.

Por outro lado, a ausência do Estado em ações de planejamento urbano, também expressa uma tendência não intervencionista – neoliberal, no que se refere a gestão de serviços públicos e produção do espaço urbano. A demora em criar, aprovar e implementar uma nova legislação urbanística, também pode ser entendida como uma forma de beneficiar o mercado. No caso da recente atualização do Plano Diretor, a abertura extemporânea para ouvir as demandas de alguns segmentos empresariais da sociedade é um exemplo disso.

Mesmo com o PDDU/2000 vigente, em 2023 havia uma segunda tentativa de revisão do Plano Diretor Municipal com audiências públicas, reuniões temáticas, seminários e oficinas, e a Prefeitura em paralelo, faz, uma série de reuniões com representantes (da classe) dos construtores e em nenhum momento é discutida ou abordada, ou integrada a revisão em andamento (Figura 121 e Figura 122).



Figura 121: Notícia sobre reunião Prefeitura Municipal e grupo de construtores. Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte.

Mas as intervenções na legislação ao longo dos anos, adiando esta revisão se mostra como uma estratégia ainda mais forte.



Figura 122: Notícia sobre reunião Prefeitura Municipal e grupo de construtores. Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte.

## 5.1 Modificações na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação Do Solo

A pesquisa realizada mostra que as ações municipais, ao longo desses 20 anos no tocante a modificação na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, mudaram o zoneamento da cidade de forma ostensiva, sempre tendendo a provocar um maior adensamento em todas as áreas afetadas, induzindo ao crescimento e, consequentemente, beneficiando aos agentes do mercado.

Essas repetidas alterações, com foco no adensamento da região sul, evidenciam, portanto, uma atuação direcionada da gestão pública na valorização fundiária de áreas específicas, frequentemente vinculadas a loteamentos de empreendimentos privados.

A Lei Complementar ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Lei 2.570/2000, dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da Cidade de Juazeiro do Norte e dá outras providências. Ela tem por objetivo tratar do zoneamento urbanístico da cidade de Juazeiro do Norte; compreende a divisão do seu espaço territorial em áreas, a partir da compatibilização da intensidade do uso do solo e o crescimento urbano, prioritariamente, com a oferta de infraestrutura e serviços públicos.

Para todo o município foram estabelecidas zonas com indicadores de ocupação do solo, sendo 10 zonas distintas. Dentre elas, 4 zonas residenciais cujo índice de aproveitamento variava de 1 – ZR1 a 1,75 – ZR4, além de outros parâmetros, como o aumento do gabarito ou flexibilização da largura mínima das vias, e a intensificação de empreendimentos nesses locais que faziam com que a ZR1 fosse a menos adensável e a ZR4 a mais adensável.

Desde sua aprovação, até o ano de 2022, 37 alterações foram levantadas, a linha do tempo abaixo mostra os anos em que ocorreram algumas alterações Figura 123



Figura 123: Linha do tempo resumida - Alterações na LUOS.

A Tabela 5, detalha o ano e as quantidades e o motivo da alteração:

Tabela 5: Modificações na lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo

| ANO                         | LEIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2000</b><br>Lei original | <b>Aprovação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</b><br>Lei Nº2570 de 08 de setembro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>2003</b><br>1 lei        | <b>Primeira alteração dos dispositivos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</b><br>Lei Nº227 de 20 de novembro<br>Diminuição das porcentagens de áreas públicas da gleba anteriormente definida de 40%, passando a vigorar 35%, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, e cujos lotes forem maiores de 15 mil m <sup>2</sup> , e de áreas verdes de 15% para 10%.<br>Passa a obrigar a execução de instalações de esgotamento sanitário no loteamento, além das redes e equipamento de água potável, energia elétrica, drenagem pluvial, e obras de pavimentação.<br>Altera sobretudo os índices urbanísticos e inclui particularidades a respeito dos recuos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>2005</b><br>1 lei        | <b>Primeira alteração da Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</b><br>Lei Nº 2965 de 03 de novembro<br>altera o limite das zonas e respectivas localizações, mas não apresenta detalhes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>2008</b><br>1 lei        | <b>Segunda alteração da Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</b><br>Lei Nº 3240 de 21 de fevereiro<br>Altera as zonas especiais ZE2, ZE3 e ZE5 conforme indicação para zona residencial ZR4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>2012</b><br>2 leis       | <b>Segunda alteração dos dispositivos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</b><br>Lei Nº 4081 de 20 de agosto (revogado pela lei)<br>Nº 4872 de 22 de junho de 2018<br>Aumenta a frente mínima dos lotes de 5 para 6 m e a dimensão mínima da quadra de 40 para 80 m, diminuindo a dimensão máxima de 250 para 120 m.<br>Insere os incisos 9 e o 10 referente a processos de desmembramentos que atendam a área mínima de 125m <sup>2</sup> e frente mínima de 5 m, devendo a gleba possuir matrícula anterior a esta lei ou tratando-se de terrenos que foram objeto de arrolamento, cessões e inventário.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>2013</b><br>1 lei        | <b>Altera a Planta da Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</b><br>Lei Nº 4202 de 14 de junho<br>Altera a Zona de Uso Misto ZUM, estendendo sua abrangência para permitir construção de <i>CallCenter</i> <sup>1</sup> em área doado pelo município em favor da AeC Centro de Contratos S.A, perfazendo uma área de 9.816,02 m <sup>2</sup> , avaliado em R\$ 3.926.408,00 (três milhões novecentos e vinte e seis mil quatrocentos e oito reais).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>2014</b><br>4 leis       | <b>Aprovação de quatro leis de alterações na Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</b><br>Lei Nº 4309 de 10 de abril <sup>1</sup><br>Lei Nº 4319 de 22 de maio <sup>3</sup><br>Lei Nº 4317 de 22 de maio <sup>2</sup><br>Lei Nº 4372 de 10 de setembro <sup>4</sup><br><sup>1</sup> Transforma a Zona Especial ZE2 do bairro Timbaúbas no trecho especificado, em Zona de Uso Misto ZUM; transforma cinco áreas da Zona Residencial ZR1 em ZR4, seis áreas da ZR1 em ZR2 e ZR3, uma área da ZR2 em Zona de Uso Misto ZUM, uma zona especial ZE1 em ZR4 e outra em Zona de Comércio e Serviços Especial ZCSE, e uma ZR1 em Zona Industrial.<br><sup>2</sup> modifica o inciso, permitindo atividades comerciais e altera conforme indicado as seguintes áreas: quatro áreas ZR1 para ZR2, duas áreas ZR1 para ZR3, quatro áreas ZR1 para ZR4, duas áreas ZR1 para ZI, uma área ZR1 para ZCSE, uma área ZR2 para ZR4, uma área ZR2 para ZUM, uma área Zona Especial 1 ZE1 e uma área Zona Especial 2 ZE2, ambas para ZCSE.<br><sup>3</sup> A lei possibilita mudanças para ZI, mas não alterou no texto, como para o caso da ZCSE.<br><sup>4</sup> Altera especificamente as zonas especiais para outras zonas: uma área da Zona Especial ZE3 para ZR4, três áreas da ZE5 para ZR4, uma área ZE5 para ZI, mencionando uma ZR5 que envolveria as ZR's2 existentes na área que indica.<br><sup>5</sup> Altera a lei 4317 de 2014, modificando a ZR1 para ZR4. |
| <b>2015</b>                 | <b>Altera a Planta Oficial e os dispositivos da lei Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 leis         | <p>Lei Nº 4542 de 13 de outubro<sup>1</sup><br/> Lei Nº 4545 de 21 de outubro<sup>2</sup><br/> <sup>1</sup>Transforma os logradouros especificados em ZCSE e inclui nas zonas ZR1, ZR2 e ZR3, o uso comercial e de serviços de pequeno porte com caráter local – residência multifamiliar, hotéis e restaurantes.<br/> <sup>2</sup>Alteração da redação a respeito das unidades planejadas – condomínios fechados, inserindo incisos nomeados erroneamente desconsiderando a continuação dos existentes, para instituir a isenção de doações de áreas públicas, desde que já tenham sido doadas na oportunidade da aprovação pela municipalidade do projeto das unidades planejadas. Discorre ainda que para os casos de terrenos não loteados, deve-se ser exigido 15% (quinze por cento) de área verde, 5% (cinco por cento) de área institucional e 5% (cinco por cento) destinado ao Fundo de Terras Públicas, considerando que 7,5% (sete vírgula cinquenta por cento) da área verde proposta será acessível à população do município, não podendo ser áreas privativas do condomínio fechado.</p>                                           |
| 2017<br>1 lei  | <p><b>Altera a Planta oficial da lei Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</b><br/> Lei Nº 4766 de 13 de setembro<br/> Altera duas glebas, anteriormente concernentes a Zona Especial ZE3 para ZR4.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2018<br>4 leis | <p><b>Aprovação de três leis de alterações na Planta Oficial e uma lei que altera os dispositivos da lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</b><br/> Lei Nº 4846 de 25 de Abril<sup>1</sup><br/> Lei Nº 4869 de 11 de junho<sup>3</sup><br/> Lei Nº 4852 de 25 de abril<sup>2</sup><br/> Lei Nº 4872 de 22 de junho<sup>4</sup><br/> <sup>1</sup>Transforma os logradouros especificados em Zona de Comércio e Serviços Especial ZCSE.<br/> <sup>2</sup>Transforma a área indicada de Zona Residencial 1 ZR1 para ZR4.<br/> <sup>3</sup>Transforma a área indicada de Zona Especial ZE5 para ZR4.<br/> <sup>4</sup>Revoga a lei 4081 de 2012, mantém as disposições, ampliando a porcentagem de área pública destinada ao município anteriormente de 40 para 45% não podendo ser inferior, salvo em casos de loteamentos destinados ao uso industrial, maiores que 15 mil m<sup>2</sup>, descrita no artigo 87, e para o caso dos desmembramentos de 8 mil m<sup>2</sup> com frente mínima de 27,00m e máxima de 35,00m, conforme inserção do novo inciso, reforçando a exigência de 12m de largura para dimensionamento da via pública.</p> |
| 2019<br>6 leis | <p><b>Altera a Planta Oficial da lei Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</b><br/> Lei Nº 4947 de 29 de março<sup>1</sup><br/> Lei Nº 4998 de 28 de agosto<sup>4</sup><br/> Lei Nº 4951 de 15 de abril<sup>2</sup><br/> Lei Nº 5026 de 22 de novembro<sup>5</sup><br/> Lei Nº 4990 de 03 de junho<sup>3</sup><br/> Lei Nº 5036 de 23 de dezembro<sup>6</sup><br/> <sup>1</sup>Transforma a área indicada de ZRI em Zona Industrial ZI.<br/> <sup>2</sup>Transforma a área indicada de ZR1 para Zona de Uso Misto ZUM.<br/> <sup>3</sup>Transforma a área indicada de ZR1 para ZCSE.<br/> <sup>4</sup>Transforma as áreas referentes a uma ZR3, duas ZR4 e um Centro de Unidade de Vizinhança CEUV, na ZCSE.<br/> <sup>5</sup>Indica a delimitação das áreas anteriormente descritas na lei 4998 de 2019, revogando-a.<br/> <sup>6</sup>Transforma a área indicada de Zona Especial ZE2 para ZR4.</p>                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2020<br>3 leis | <p><b>Altera a Planta Oficial da lei Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</b><br/> Lei Nº 5062 de 03 de março<sup>1</sup><br/> Lei Nº 5088 de 26 de outubro<sup>2</sup><br/> Lei Nº 5091 de 29 de outubro<sup>3</sup><br/> <sup>1</sup>Transforma a área indicada de Zona Industrial para Zona de Uso Misto ZUM.<br/> <sup>2</sup>Transforma a área indicada de Zona Residencial ZR3 para ZR4.<br/> <sup>3</sup>Transforma área indicada de ZR1 para ZR3.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2021<br>7 leis | <p><b>Altera a Planta Oficial e os dispositivos da lei Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</b><br/> Lei Nº 5200 de 25 de outubro<sup>1</sup><br/> Lei Nº 5223 de 27 de dezembro<sup>2</sup><br/> Lei Nº 5224 de 27 de dezembro<sup>3</sup><br/> Lei Nº 5225 de 27 de dezembro<sup>4</sup><br/> Lei Nº 5226 de 27 de dezembro<sup>5</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Lei Nº 5227 de 27 de dezembro<sup>6</sup><br/> Lei Nº 5228 de 27 de dezembro<sup>7</sup><br/> <sup>1</sup>Altera a área referente a um terreno localizado na zona urbana, no sítio Santo Antônio, compreendendo a 135.276, 27m<sup>2</sup>.<br/> <sup>2</sup>Transforma a área indicada de Zona Especial ZE5 para ZR4.<br/> <sup>3</sup>Transforma a área indicada de Zona Especial ZE para ZUM.<br/> <sup>4</sup>Transforma a área indicada de Zona Especial ZE5 para ZR2.<br/> <sup>5</sup>Diminui a área dos lotes da ZR1, anteriormente definido para 800m<sup>2</sup>, passando a vigorar o lote de 150m<sup>2</sup> e frente mínima de 5, salvo quando a legislação determinar maiores exigências ou quando o loteamento destinar-se a urbanização específica ou Habitações de Interesse Social(HIS). Estende a aplicação da área mínima do lote de 150m<sup>2</sup> e frente mínima de 5 para as zonas ZR2, ZR3 e ZR4.<br/> Altera a disposição da lei 4872/2018, para o caso da porcentagem de áreas públicas anteriormente definidas para loteamentos destinados ao uso industrial, e desmembramentos com área de até 8 mil m<sup>2</sup>, frente mínima de 27,00m e máxima de 35,00m que foi ampliada com esta lei para um terreno de até 12 mil m<sup>2</sup>.<br/> Especifica que deverá ser utilizado a dimensão de 10 m para o uso de vias internas dos condomínios fechados, unidades planejadas, e 12 m para vias externas ou de acesso ao público.<br/> Altera sobretudo os índices urbanísticos e inclui particularidades a respeito dos recuos.<br/> <sup>6</sup>Transforma a área indicada de Zona Especial ZE em ZUM.<br/> <sup>7</sup>Transforma a área indicada de ZI em ZUM.</p> |
| <b>2022</b><br>3 leis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>Altera a Planta Oficial da lei Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</b><br/> Lei Nº 5320 de 27 de junho<sup>1</sup><br/> Lei Nº 5324 de 11 de junho<sup>2</sup><br/> Lei Nº 5368 de 09 de setembro<sup>3</sup><br/> <sup>1</sup>Transforma a área compreendendo 2.954,8442m<sup>2</sup> indicada de Zona de Comércio e Serviço Especial ZCSE para Centro de Unidade de Vizinhaça CEUV.<br/> <sup>2</sup>Inclui a área compreendendo 71.019,107m<sup>2</sup> indicada nas Zonas Residenciais ZR1 e ZR2, como ZCSE.<br/> <sup>3</sup>Altera o disposto na lei 5226/2021, possibilitando a abertura de uma ou mais vias em terrenos de até 12 mil m<sup>2</sup>, desmembrados, com a condição obrigatória de qualificar, as novas áreas parceladas com a definição de novas vias, com infraestrutura: pavimentação, drenagem, abastecimento de água e energia.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Observações Linha do tempo:</b><br/> <sup>1</sup>Para mais detalhes consultar o Diário Oficial nº3537 de 19 de junho de 2013, disponível no portal oficial da Prefeitura Municipal.<br/> <sup>a,b</sup> A continuação da linha cronológica, fez-se necessário em razão da relevância do contexto disposto nestas legislações que impactam diretamente no uso e ocupação do solo urbano do município.<br/> Cumpra destacar que ao longo do tempo ocorreram alterações no que diz respeito a organização territorial municipal, desde a lei nº 2569/2000, ano no qual foi instituído o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), presentes nas leis nº3535/20009 e nº4945/2019.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Nessas 37 alterações a maioria foram mudanças para ZR4, e para Zona Comercial e de Serviços Especiais (ZCSE), totalizando 140 áreas/trechos alterados no município, promovendo o adensamento com a redução do tamanho do lote e o uso misto por quase toda a área urbana. O ano de 2021, é destacado por ter o maior número de alterações, 9 no total. 2021 também foi o ano em que a revisão do plano diretor já estava em andamento, com ampla divulgação. Pois tanto a Câmara Municipal, que elabora, quanto a Prefeitura que aprova tinham ciência de que uma nova minuta estava em elaboração.

Verifica-se que durante as gestões 2005-2008 e 2013-2016 ocorreu o maior número de aprovações de parcelamentos do solo (42 dos 87 registrados entre 2000 e 2020), sugerindo

um padrão de liberalização fundiária. Tal movimento culminou com a denúncia de improbidade administrativa de um prefeito por doações irregulares de terras públicas, reforçando a hipótese da captura do Estado pelo setor imobiliário.

A Tabela 6 detalha as modificações realizadas em cada lei:

Tabela 6: Detalhamento das alterações na Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo.

| Data da Lei        | Nº da Lei | Área/Trecho                                                      | Zona modificada | Zona nova | Bairro/Eixo    |
|--------------------|-----------|------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|----------------|
| 20 de nov. de 2003 | 2774      | <b>Altera proporção de áreas públicas e índices urbanísticos</b> |                 |           |                |
| 3 de nov. de 2005  | 2965      | 01                                                               |                 |           |                |
| 21 de fev. de 2008 | 3240      | 01                                                               | ZE 3            | ZR4       | -              |
|                    |           | 02                                                               | ZE 5            | ZR4       | -              |
|                    |           | 03                                                               | ZE 2            | ZR4       | Aeroporto      |
| 3 de set. de 2009  | 3535      | <b>Alteração do perímetro urbano</b>                             |                 |           |                |
| 14 de jun. de 2013 | 4202      | 01                                                               | ZE 3            | ZUM       | Centro         |
| 10 de abr. de 2014 | 4309      | 01                                                               | ZE 2            | ZUM       | Fátima         |
|                    |           | 02                                                               | ZR1             | ZR4       |                |
|                    |           | 03                                                               | ZR1             | ZR4       |                |
|                    |           | 04                                                               | ZR1             | ZR4       |                |
|                    |           | 05                                                               | ZR1             | ZR4       |                |
|                    |           | 06                                                               | ZR1             | ZR4       |                |
|                    |           | 07                                                               | ZR1             | ZR2/ZR3   |                |
|                    |           | 08                                                               | ZR1             | ZR2/ZR3   |                |
|                    |           | 09                                                               | ZR1             | ZR2/ZR3   |                |
|                    |           | 10                                                               | ZR1             | ZR2/ZR3   |                |
|                    |           | 11                                                               | ZR1             | ZR2/ZR3   |                |
|                    |           | 12                                                               | ZR1             | ZR2/ZR3   |                |
|                    |           | 13                                                               | ZR2             | ZUM       |                |
|                    |           | 14                                                               | ZE 1            | ZR4       |                |
|                    |           | 15                                                               | ZE 1            | ZCSE      |                |
|                    |           | 16                                                               | ZR1             | ZI        |                |
| 22 de maio de 2014 | 4317      | 01                                                               | ZR1             | ZR4       | Fátima         |
|                    |           | 02                                                               | ZR1             | ZR4       | Jardim Gonzaga |
|                    |           | 03                                                               | ZR1             | ZR4       | Novo Juazeiro  |
|                    |           | 04                                                               | ZR1             | ZR4       | Tiradentes     |
|                    |           | 05                                                               | ZR2             | ZR4       | Pedrinhas      |
|                    |           | 06                                                               | ZR1             | ZR2       | Aeroporto      |

|                    |      |    |      |      |                                       |
|--------------------|------|----|------|------|---------------------------------------|
|                    |      | 07 | ZR1  | ZR3  | São José/Vila Real                    |
|                    |      | 08 | ZR1  | ZR3  | Leandro Bezerra/Aeroporto             |
|                    |      | 09 | ZR1  | ZR2  | Betolândia                            |
|                    |      | 10 | ZR1  | ZR2  | Av. Paulo Maia                        |
|                    |      | 11 | ZR1  | ZR2  | Cidade Universitária                  |
|                    |      | 12 | ZR2  | ZUM  | Limoeiro                              |
|                    |      | 13 | ZR1  | ZCSE | José Geraldo da Cruz                  |
|                    |      | 14 | ZE 2 | ZCSE | José Geraldo da Cruz/Pirajá           |
|                    |      | 15 | ZR1  | ZI   | Triângulo                             |
|                    |      | 16 | ZR1  | ZI   | Planalto                              |
|                    |      | 17 | ZE 1 | ZCSE | Centro                                |
| 22 de maio de 2014 | 4319 | 01 | ZE 3 | ZR4  | Salgadinho                            |
|                    |      | 02 | ZE 5 | ZR4  | Três Marias/Romeiro Aureliano Pereira |
|                    |      | 03 | ZE 5 | ZR4  | Horto                                 |
|                    |      | 04 | ZE 5 | ZR4  | Três Marias                           |
|                    |      | 05 | ZE 5 | ZI   | Horto                                 |
| 10 de set. de 2014 | 4372 | 01 | ZR1  | ZR4  | Novo Juazeiro/Leandro Bezerra         |
| 13 de out. de 2015 | 4542 | 01 | ZUM  | ZCSE | Av. Presidente Castelo Branco         |
|                    |      |    | ZR2  | ZCSE |                                       |
|                    |      | 02 | ZUM  | ZCSE |                                       |
|                    |      |    | ZR2  | ZCSE |                                       |
|                    |      |    | ZR4  | ZCSE |                                       |
|                    |      | 03 | ZR1  | ZCSE |                                       |
|                    |      |    | ZR4  | ZCSE |                                       |
|                    |      | 04 | ZR1  | ZCSE |                                       |
|                    |      |    | ZR2  | ZCSE |                                       |
|                    |      |    | ZR3  | ZCSE |                                       |
|                    |      |    | ZR4  | ZCSE |                                       |
|                    |      | 05 | ZUM  | ZCSE | Av. Ailton Gomes                      |
|                    |      |    | ZR3  | ZCSE |                                       |
|                    |      |    | ZR4  | ZCSE |                                       |
|                    |      |    | ZE 2 | ZCSE |                                       |
|                    |      | 06 | ZR2  | ZCSE |                                       |
|                    |      |    | ZE 2 | ZCSE |                                       |

|                    |      |                    |      |      |                               |
|--------------------|------|--------------------|------|------|-------------------------------|
|                    |      | 07                 | ZR1  | ZCSE | Av. Plácido Aderaldo Castelo  |
|                    |      | 08                 | ZR1  | ZCSE |                               |
|                    |      |                    | ZR2  | ZCSE |                               |
|                    |      |                    | ZR4  | ZCSE |                               |
|                    |      | 09                 | ZR1  | ZCSE | Av. Humberto Bezerra          |
|                    |      |                    | ZR2  | ZCSE |                               |
|                    |      |                    | ZR3  | ZCSE |                               |
|                    |      |                    | ZR4  | ZCSE |                               |
|                    |      |                    | CEUV | ZCSE |                               |
|                    |      | 13 de set. de 2017 | 4766 | 01   | ZE 3                          |
| 25 de abr. de 2018 | 4846 | 01                 | ZR4  | ZCSE | Av. Presidente Castelo Branco |
|                    |      | 02                 | ZUM  | ZCSE |                               |
|                    |      | 03                 | ZR3  | ZCSE |                               |
|                    |      | 04                 | ZUM  | ZCSE |                               |
|                    |      | 05                 | ZR4  | ZCSE |                               |
|                    |      | 06                 | ZR3  | ZCSE |                               |
|                    |      | 07                 | ZR3  | ZCSE |                               |
|                    |      | 08                 | ZR2  | ZCSE |                               |
|                    |      | 09                 | ZR2  | ZCSE |                               |
|                    |      | 10                 | CEUV | ZCSE |                               |
|                    |      | 11                 | ZR2  | ZCSE |                               |
|                    |      | 12                 | ZR4  | ZCSE |                               |
|                    |      | 13                 | ZR2  | ZCSE |                               |
|                    |      | 14                 | ZR3  | ZCSE |                               |
|                    |      | 15                 | ZR4  | ZCSE |                               |
|                    |      | 16                 | ZR1  | ZCSE |                               |
|                    |      | 17                 | ZUM  | ZCSE | Av. Ailton Gomes              |
|                    |      | 18                 | ZR3  | ZCSE |                               |
|                    |      | 19                 | ZR2  | ZCSE |                               |
|                    |      | 20                 | ZR4  | ZCSE |                               |
|                    |      | 21                 | ZR3  | ZCSE |                               |
|                    |      | 22                 | ZR2  | ZCSE |                               |
|                    |      | 23                 | ZE 2 | ZCSE |                               |
|                    |      | 24                 | ZR4  | ZCSE |                               |
|                    |      | 25                 | ZR2  | ZCSE |                               |
|                    |      | 26                 | ZE 2 | ZCSE |                               |

|                    |      |                                                                    |      |      |                              |
|--------------------|------|--------------------------------------------------------------------|------|------|------------------------------|
|                    |      | 27                                                                 | ZR1  | ZCSE | Av. Plácido Aderaldo Castelo |
|                    |      | 28                                                                 | ZR4  | ZCSE |                              |
|                    |      | 29                                                                 | ZR2  | ZCSE |                              |
|                    |      | 30                                                                 | ZR4  | ZCSE |                              |
|                    |      | 31                                                                 | CEUV | ZCSE |                              |
|                    |      | 32                                                                 | CEUV | ZCSE | Av. Humberto Bezerra         |
|                    |      | 33                                                                 | ZR1  | ZCSE |                              |
|                    |      | 34                                                                 | ZR4  | ZCSE |                              |
|                    |      | 35                                                                 | ZR3  | ZCSE |                              |
|                    |      | 36                                                                 | ZR1  | ZCSE |                              |
|                    |      | 37                                                                 | CEUV | ZCSE |                              |
|                    |      | 38                                                                 | ZR3  | ZCSE |                              |
|                    |      | 39                                                                 | ZR1  | ZCSE |                              |
|                    |      | 40                                                                 | ZR4  | ZCSE |                              |
|                    |      | 41                                                                 | ZR1  | ZCSE |                              |
|                    |      | 42                                                                 | ZR2  | ZCSE |                              |
|                    |      | 43                                                                 | ZR3  | ZCSE |                              |
|                    |      | 44                                                                 | ZR1  | ZCSE | Maria Letícia                |
|                    |      | 45                                                                 | ZR2  | ZCSE |                              |
| 25 de abr. de 2018 | 4852 | 01                                                                 | ZR1  | ZR4  | Planalto                     |
| 11 de jun. de 2018 | 4869 | 01                                                                 | ZI   | ZR4  | Três Marias/Horto            |
|                    |      | 02                                                                 | ZE 5 | ZR4  | Horto                        |
| 22 de jun. de 2018 | 4872 | <b>Altera proporção de áreas públicas e tamanho mínimo de lote</b> |      |      |                              |
| 18 de mar. de 2019 | 4945 | <b>Alteração do perímetro urbano</b>                               |      |      |                              |
| 29 de mar. de 2019 | 4947 | 01                                                                 | ZR1  | ZI   | Triângulo/Vila Real          |
| 15 de abr. de 2019 | 4951 | 01                                                                 | ZR1  | ZUM  | Campo Alegre/Planalto        |
| 3 de jul. de 2019  | 4990 | 01                                                                 | ZR1  | ZCSE | Tiradentes                   |
| 28 de ago. de 2019 | 4998 | 01                                                                 | ZR3  | ZCSE | Leandro Bezerra de Menezes   |
|                    |      | 02                                                                 | ZR4  | ZCSE |                              |
|                    |      | 03                                                                 | ZR4  | ZCSE |                              |
|                    |      | 04                                                                 | CEUV | ZCSE |                              |
| 22 de nov. de 2019 | 5026 | 01                                                                 | CEUV | ZCSE | Leandro Bezerra de Menezes   |
|                    |      | 02                                                                 | ZR3  | ZCSE |                              |
|                    |      | 03                                                                 | ZR1  | ZCSE |                              |
|                    |      | 04                                                                 | ZR4  | ZCSE |                              |
|                    |      | 05                                                                 | CEUV | ZCSE |                              |

|                    |      |    |      |     |                |
|--------------------|------|----|------|-----|----------------|
| 22 de dez. de 2019 | 5036 | 01 | ZE 2 | ZR4 | Aeroporto      |
| 3 de mar. de 2020  | 5062 | 01 | ZI   | ZUM | São José       |
| 26 de out. de 2020 | 5088 | 01 | ZR3  | ZR4 | São José       |
| 29 de out. de 2020 | 5091 | 01 | ZR1  | ZR3 | Jardim Gonzaga |

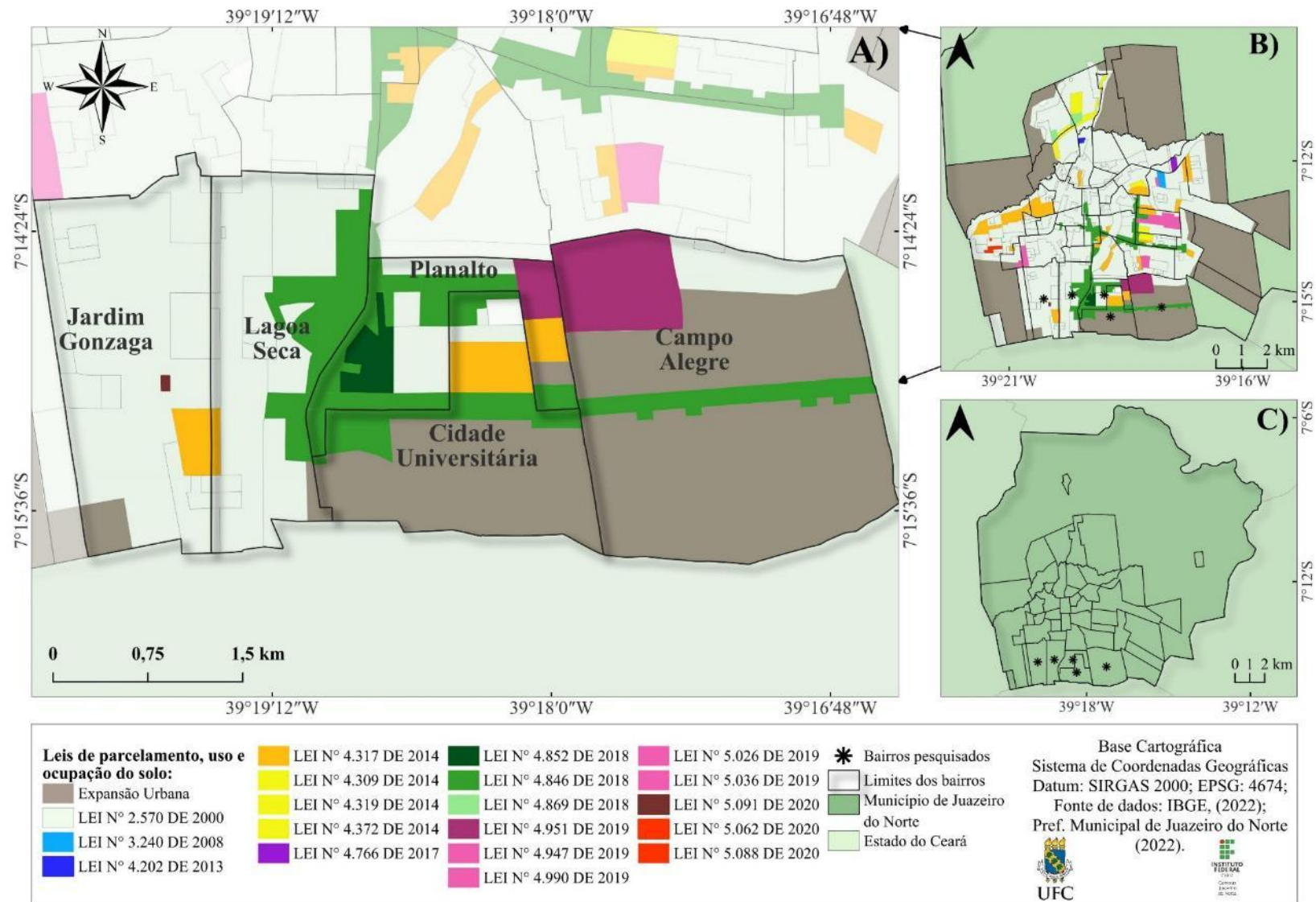


Figura 124: Alterações na Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do solo entre 2000 e 2022. E Lei expansão Urbana.

Elaboração: Samuel Melo (2022), Sabrina Lopes (2024)

A Figura 124 mostra o mapa do Município (destaque B) com todos os trechos alterados, o destaque A mostra região estudada e as cinco leis influenciaram mais, além das leis de expansão do perímetro urbano:

- **Lei 4317/2014**, que altera 17 trechos e trata principalmente dos índices, aprovada na gestão do Prefeito Raimundo Antônio de Macêdo, destacada na cor laranja.
- **Lei 4846/2018** que altera 45 trechos no município e trata especialmente de mudança de uso do solo de residencial para misto ou comercial ao longo de vias importantes, aprovada na gestão do Prefeito José Arnon Cruz Bezerra de Menezes, destacada na cor verde.
- **Lei 4852/2018** que altera trecho no bairro Planalto modificando de ZR1 para ZR4, proporcionando maiores índices de adensamento, aprovada na gestão do Prefeito José Arnon Cruz Bezerra de Menezes, destacada na cor verde escuro.
- **Lei 4951/2019** que altera trechos dos bairros Campo Alegre e Planato de ZR1 para Uso misto, aprovada na gestão do Prefeito José Arnon Cruz Bezerra de Menezes, destacada na cor magenta.
- **Lei 5091/2020** que altera uma gleba do bairro Jardim Gonzaga de ZR1 para ZR3, proporcionando maiores condições de adensamento, aprovada na gestão Glêdson Lima Bezerra, destacada na cor marrom.

As alterações promovidas nas normas urbanísticas de Juazeiro do Norte entre os anos 2000 e 2020, sobretudo na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, configuram-se como importantes instrumentos do poder público na produção do espaço urbano. Tais alterações, ao redefinirem parâmetros como o zoneamento, os índices de aproveitamento do solo e as exigências mínimas para áreas verdes e institucionais, impactaram diretamente na forma, intensidade e localização da urbanização no município.

Nesse contexto, observou-se a ampliação sistemática de zonas residenciais de média e alta densidade (ZR3 e ZR4) e zonas de centralidade secundária e expansão (ZCSE), especialmente na porção sul da cidade, conforme tratado neste subcapítulo. Ao permitir maior aproveitamento dos lotes — com redução de recuos, ampliação do coeficiente de aproveitamento e flexibilização da taxa de permeabilidade — essas mudanças possibilitaram a intensificação do uso do solo urbano. Como resultado, ocorreu um expressivo aumento do número de habitações por hectare, com a multiplicação de loteamentos e empreendimentos habitacionais em bairros como Lagoa Seca, Cidade Universitária, Betolândia, José Geraldo da Cruz e Campo Alegre.

O aumento dos loteamentos habitacionais e taxas maiores de ocupação do solo contribuíram para o adensamento populacional, alterando significativamente a paisagem urbana local. O parcelamento do solo tornou-se mais compacto, com lotes menores e menor exigência de áreas comuns e verdes. Em diversos casos, a legislação permitiu o fracionamento de glebas sem a devida compensação ambiental, levando à redução das áreas destinadas ao lazer, ao convívio coletivo e à drenagem natural das águas pluviais. Com isso, o processo de impermeabilização do solo foi intensificado, agravando os riscos de alagamentos e contribuindo para a elevação da temperatura em zonas urbanas densamente ocupadas.

Além dos efeitos físicos e ambientais, as alterações legais impactaram a dinâmica fundiária do município. A permissão para construir mais em uma mesma área (através do aumento dos índices urbanísticos) valorizou consideravelmente os terrenos em zonas favorecidas pela legislação. Essa valorização fomentou a especulação imobiliária, especialmente nas áreas recém-incorporadas ao perímetro urbano e naquelas em que a legislação passou a permitir maior densidade de ocupação. Como evidenciado em estudos sobre o tema, “a mudança de zoneamento ou de uso do solo tende a gerar uma valorização artificial da terra, que se transforma rapidamente em mercadoria” (ROLNIK, 1997, p. 94).

Em bairros como Cidade Universitária, Lagoa Seca e Betolândia, foi possível observar um salto nos preços de terrenos após a aprovação de leis que ampliaram o adensamento permitido. Essa valorização, em muitos casos, não foi acompanhada por investimentos públicos equivalentes em infraestrutura, transportes e equipamentos urbanos, o que evidencia o caráter seletivo e voltado ao mercado dessas alterações.

Outro ponto importante foi a redução da exigência de áreas verdes e institucionais em novos loteamentos e condomínios, facilitada por sucessivas revisões da Lei de Parcelamento. Essa flexibilização contribuiu para uma urbanização cada vez mais voltada à lógica do lucro e menos comprometida com os princípios de sustentabilidade e equidade territorial. Segundo Bonduki (2018), o regramento do solo urbano é um instrumento fundamental para garantir a função social da cidade, o que inclui o equilíbrio entre densidade, mobilidade, infraestrutura e áreas livres.

Portanto, as alterações legais não apenas induziram o adensamento urbano e a formação de novas centralidades na zona sul de Juazeiro do Norte, como também geraram efeitos perversos, como a perda de cobertura vegetal, a intensificação da especulação imobiliária e a dificuldade de acesso à moradia em áreas valorizadas.

## 5.2 Autorizações de parcelamento do solo no Juazeiro do Norte

A verificação criteriosa das informações contidas nas tabelas (Tabela 6 e Tabela 7) mostra um padrão de políticas públicas que sugerem a articulação do poder executivo municipal com a iniciativa privada. Embora as avaliações expressas aqui possam ser confundidas com julgamentos moralistas e ideológico-partidário da gestão municipal, o fato é que há um padrão recorrente de atuação estatal favorável ao capital imobiliário. A produção do espaço urbano, nesse contexto, não se deu de forma aleatória ou "natural", mas sim a partir de escolhas políticas e institucionais que orientaram a expansão territorial, o adensamento urbano e a valorização fundiária de determinadas áreas.

No recorte temporal desta tese (execução do PDDU/2000), segundo a Prefeitura Municipal, 87 loteamentos/desmembramentos foram aprovados no município sendo 16 nos bairros estudados (Tabela 7). A maioria deles ocorreram em dois mandatos de um mesmo Prefeito: nos anos 2005/2008, com 20, e nos anos 2013/2016, com 22 autorizações para loteamentos/desmembramentos. No segundo mandato, esse prefeito foi condenado a improbidade administrativa, segundo reportagem do jornal O Povo de 22 de outubro de 2021:

O Ministério Público do Estado do Ceará (MPCE) deu entrada em ação contra ex-prefeito de Juazeiro do Norte, Raimundo Antônio de Macedo (PMDB), por improbidade administrativa, ou seja, malversação de bens públicos. Macedo teria causado prejuízo de R\$13 milhões com doações indevidas entre 2013 e 2016.

O ex-prefeito, segundo inquérito, fez 56 doações de imóveis públicos para entidades privadas. A área total cedida seria de 203 mil metros quadrados, incluindo áreas verdes, avaliados nas escrituras em mais de R\$15 milhões. (O Globo, 2021)<sup>21</sup>

Esse caso é ilustrativo do padrão de relação entre o Estado e o setor imobiliário em Juazeiro do Norte, e sugere uma atuação que vai além da simples regulação do espaço urbano, configurando a possível utilização de instrumentos públicos para atender a interesses privados.

Todas as 6 gestões municipais que perpassam pelo recorte temporal e espacial da pesquisa autorizaram pelo menos dois loteamentos ou desmembramentos nos bairros estudados, sendo o prefeito Carlos Cruz (2001 - 2004) o que mais autorizou, nos bairros Cidade

---

<sup>21</sup> (continuação da notícia): O MPCE afirma que as doações ferem a Lei de Licitação e Contratos Administrativos por violar princípios de impessoalidade e moralidade administrativa para favorecer os interesses de empresas. Além disso, é proibida a doação de áreas verdes no município, que devem ser destinadas à preservação e à construção de espaços públicos. Em investigação, foi constatado que vinte dos beneficiados não realizaram nenhum tipo de construção. Após doação, caso uma finalidade ao terreno não seja dada, o município irá reaver a propriedade. Neste caso, a área corresponde a mais de 80 mil metros quadrados. Se acatada, a ação garantirá devolução do dano financeiro aos cofres públicos e o ex-prefeito perderá seus direitos políticos por um período de cinco a oito anos, passível ainda de ser multado em até R\$ 26 milhões (O Globo, 2021).

Universitária, Lagoa Seca, Jardim Gonzaga e Campo Alegre. A segunda gestão que mais autorizou a abertura de loteamentos foi a de Manoel Santana (PT, 2009 – 2012) com 18 no total e 3 na Cidade Universitária.

Ainda que os prefeitos tenham pertencido a partidos distintos (PMDB, PSDB, PT, PTB), o padrão de autorização de novos empreendimentos, com alta concentração em áreas de expansão urbana e suporte em legislações pontuais, demonstra que a lógica de produção do espaço atendeu a interesses do setor privado.

Tabela 7: Loteamentos abertos em Juazeiro do Norte entre 2000 e 2020.

| Qdt. |                                              |                        | Nome do Loteamento               | Bairro                              |
|------|----------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| 1    | José Mauro Sampaio -<br>PDT                  | 13 de abril de 2000    | Loteamento Parque Novo Juazeiro  | Novo Juazeiro                       |
| 2    |                                              | 21 de outubro de 2000  | Loteamento Parque Paraíso I      | Professora Maria Geli de Sá Barreto |
| 3    |                                              | 15 de março de 2000    | Desmembramento Pinheiro Landim   | São José                            |
| 4    | 2001 – 2004<br>Carlos Alberto da Cruz - PMDB | 25 de janeiro 2001     | Desmembramento Verde Vale I      | Tiradentes                          |
| 5    |                                              | 09 de fevereiro 2001   | Loteamento Parque Fazenda Nova   | Tiradentes                          |
| 6    |                                              | 06 de agosto de 2001   | Loteamento Portal Bela Vista     | <i>Cidade Universitária</i>         |
| 7    |                                              | 15 de maio de 2013     | Loteamento Esplanada Lagoa Seca  | <i>Lagoa Seca</i>                   |
| 8    |                                              | 05 de julho de 2003    | Loteamento Planalto Iracema      | <i>Jardim Gonzaga</i>               |
| 9    |                                              | 08 de outubro de 2003  | Loteamento Parque Padre Climério | Limoeiro                            |
| 10   |                                              | 11 de maio de 2004     | Loteamento Planalto Central      | Monsenhor Murilo                    |
| 11   |                                              | 30 de julho de 2004    | Loteamento José de Melo I        | Salgadinho                          |
| 12   |                                              | 15 de julho de 2004    | Loteamento Parque São José       | São José                            |
| 13   |                                              | 27 de outubro de 2004  | Loteamento Parque Paraíso II     | Professora Maria Geli de Sá Barreto |
| 14   |                                              | 01 de abril de 2004    | Loteamento Califórnia            | Professora Maria Geli de Sá Barreto |
| 15   |                                              | 15 de julho de 2004    | Loteamento Parque Vila São João  | São José                            |
| 16   |                                              | 15 de julho de 2004    | Loteamento Parque Vila São Bento | <i>Campo Alegre</i>                 |
| 17   |                                              | 08 de abril de 2004    | Loteamento Blandina Sobreira     | Betolandia                          |
| 18   | 2005 – 2008<br>Raimundo Macêdo - PSDB        | 10 de junho de 2005    | Loteamento logradouro I          | Logradouro                          |
| 19   |                                              | 26 de junho de 2005    | Loteamento Planalto Cariri II    | São José                            |
| 20   |                                              | 23 de dezembro de 2005 | Loteamento Parque Zé nery        | Juvencio Santana                    |
| 21   |                                              | 14 de novembro de 2006 | Loteamento São Luiz              | Carité                              |
| 22   |                                              | 25 de outubro de 2006  | Loteamento Parque Sobreira       | Tiradentes                          |

|    |                                                  |                         |                                                                  |                             |
|----|--------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 23 |                                                  | 20 de abril de 2006     | Loteamento Parque Ecológico                                      | José Geraldo da Cruz        |
| 24 |                                                  | 03 de abril de 2006     | Desmembramento Condomínio Timbaúbas                              | José Geraldo da Cruz        |
| 25 |                                                  | 13 de dezembro de 2006  | Loteamento Raimundo Sá                                           | Três Marias                 |
| 26 |                                                  | 24 de outubro 2006      | Loteamento Mutirão (Frei Damião)                                 | Frei Damião                 |
| 27 |                                                  | 05 de fevereiro de 2007 | Loteamento José de Melo III                                      | Salgadino                   |
| 28 |                                                  | 01 de fevereiro de 2007 | Loteamento Terras da Lagoa                                       | <i>Jardim Gonzaga</i>       |
| 29 |                                                  | 22 de junho de 2007     | Desmembramento Nossa Senhora das Dores                           | São José                    |
| 30 |                                                  | 24 de julho de 2007     | Desmembramento Santa Clara                                       | Santo Antônio               |
| 31 |                                                  | 27 de novembro de 2007  | Loteamento Colina do Horto                                       | Horto                       |
| 32 |                                                  | 05 de fevereiro de 2007 | Loteamento Jose de Melo II                                       | Salgadinho                  |
| 33 |                                                  | 17 de agosto de 2007    | Loteamento Vila Fátima                                           | Fátima                      |
| 34 |                                                  | 26 de junho de 2007     | Desmembramento Eliane B. Rodrigues                               | Fátima                      |
| 35 |                                                  | 10 de agosto de 2007    | Desmembramento Verde Vale                                        | <i>Planalto</i>             |
| 36 |                                                  | 12 de fevereiro de 2008 | Loteamento Vila Matos                                            | São José                    |
| 37 |                                                  | 05 de novembro de 2008  | Desmembramento na Rua 99                                         | Leandro Bezerra             |
| 38 | 2009 – 2012<br>Manoel Santana,- Dr. Santana - PT | 03 de dezembro de 2009  | Loteamento Giuliana Gondim                                       | Betolândia                  |
| 39 |                                                  | 02 de junho de 2010     | Loteamento conviver Life II e III                                | Aeroporto                   |
| 40 |                                                  | 29 de abril de 2010     | Loteamento Vila Real II                                          | São José                    |
| 41 |                                                  | 21 de outubro de 2010   | Desmembramento José Mariano da Sila                              | São José                    |
| 42 |                                                  | 27 de outubro de 2010   | Desmembramento Blandina Sobreira                                 | Aeroporto                   |
| 43 |                                                  | 2011 (não definido)     | Desmembramento Residencial Betolândia                            | Betolândia                  |
| 44 |                                                  | 2011 (não definido)     | Desmembramento Residencial Veneza                                | Betolândia                  |
| 45 |                                                  | 2011 (não definido)     | Desmembramento Residencial Imóvel                                | Leandro Bezerra             |
| 46 |                                                  | 2011 (não definido)     | Desmembramento Novo Horizonte I                                  | <i>Cidade Universitária</i> |
| 47 |                                                  | 2011 (não definido)     | Desmembramento Novo Horizonte II                                 | <i>Cidade Universitária</i> |
| 48 |                                                  | 2011 (não definido)     | Desmembramento Nova horizonte III                                | <i>Cidade Universitária</i> |
| 49 |                                                  | 12 de janeiro de 2011   | Desmembramento Santa Rosa                                        | Jardim Gonzaga              |
| 50 |                                                  | 12 de dezembro de 2012  | Loteamento Horto Ville                                           | Beanora Gondim Pereira      |
| 51 |                                                  | 19 de dezembro de 2012  | Loteamento Mirante do Cariri                                     | São José                    |
| 52 |                                                  | 20 de dezembro de 2012  | Desmembramento Menino Jesus de Praga                             | Aeroporto                   |
| 53 |                                                  | 03 de agosto de 2012    | Loteamento Juá Ville                                             | Romeiro Aureliano           |
| 54 |                                                  | 15 de março de 2012     | Loteamento Oásis do Cariri                                       | Monsenhor Murilo            |
| 55 | 2013 – 2016<br>Raimundo                          | 12 de novembro 2013     | Loteamento Conviver Life I                                       | Aeroporto                   |
| 56 |                                                  | 06 de março de 2013     | Loteamento Residencial N. Sra. Das Dores (Minha casa Minha Vida) | Betolândia                  |

<sup>22</sup> Luiz Ivan Bezerra de Menezes, Vice-prefeito, assumiu o cargo entre 1º de novembro a 31 de dezembro de forma interina

|    |                                                 |                               |                                                          |                                         |
|----|-------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 57 |                                                 | 23 de agosto de 2013          | Loteamento Sao Sebastião I e II (Minha casa Minha vida)  | Professora Maria Geli de Sá Barreto     |
| 58 |                                                 | 15 de março de 2013           | Loteamento Barão do Juá                                  | Logradouro                              |
| 59 |                                                 | 19 de dezembro 2013           | Loteamento Mirante do Horto I e II                       | Bairros Três Marias e Romeiro Aureliano |
| 60 |                                                 | 15 de agosto de 2013          | Loteamento Parque Jose Neto                              | <b><i>Campo Alegre</i></b>              |
| 61 |                                                 | 15 de março de 2013           | Loteamento Parque Imóvel                                 | José Geraldo da Cruz                    |
| 62 |                                                 | 18 de julho de 2013           | Loteamento Recanto do Horto                              | Romeiro Aureliano                       |
| 63 |                                                 | 27 de janeiro de 2014         | Loteamento Conviver Juazeiro VII                         | <b><i>Jardim Gonzaga</i></b>            |
| 64 |                                                 | 23 de dezembro de 2014        | Loteamento Vista do Vale                                 | Beanora Gondim Pereira                  |
| 65 |                                                 | 01 de dezembro de 2014        | Loteamento Green Park                                    | Campo Alegre                            |
| 66 |                                                 | 15 de maio de 2014            | Loteamento Urbano Vale das Timbaúbas                     | Aeroporto                               |
| 67 |                                                 | 10 de abril de 2014           | Loteamento Vale do Cariri                                | Vila Planalto                           |
| 68 |                                                 | 2014                          | Desmembramento Monsenhor Murilo de Sá Barreto            | Professora Maria Geli de Sá Barreto     |
| 69 |                                                 | 30 de novembro de 2015        | Loteamento Jardim de Juá                                 | Logradouro                              |
| 70 |                                                 | 2016 (30 de novembro de 2015) | Loteamento Benfica (ney Life)                            | Leandro Bezerra                         |
| 71 |                                                 | 27 de novembro de 2015        | Loteamento Terrara Urbanismo                             | <b><i>Cidade Universitária</i></b>      |
| 72 |                                                 | 2015                          | Desmembramento Belo Horizonte                            | São José                                |
| 73 |                                                 | 05 de junho de 2015           | Loteamento Crajubar Ville I, II, III, IV e V             | São José                                |
| 74 |                                                 | 09 de julho de 2015           | Loteamento Recanto da Colina                             | Horto                                   |
| 75 |                                                 | 26 de agosto de 2016          | Loteamento Parque Jatobá                                 | Antônio Viera                           |
| 76 |                                                 | 22 de dezembro de 2016        | Loteamento Belo Monte                                    | São José                                |
| 77 |                                                 | 10 de novembro de 2016        | Loteamento Vila Juá                                      | Logradouro                              |
| 78 | <b>2017- 2020</b><br><b>Arnon Bezerra - PTB</b> | 2017 (não definido)           | Loteamento Margem do Kariri                              | Tiradentes                              |
| 79 |                                                 | 24 de maio de 2017            | Loteamento Caminho do Horto                              | Vila Planalto                           |
| 80 |                                                 | 28 de outubro de 2017         | Loteamento Lagoa Seca Park                               | <b><i>Cidade Universitária</i></b>      |
| 81 |                                                 | 22 de agosto de 2018          | Loteamento Padre Cícero II e III (Minha Casa Minha Vida) | Próximo ao bairro Monsenhor Murilo      |
| 82 |                                                 | 12 de março de 2018           | Loteamento Sombra do Juá                                 | Prefeito Mauro Sampaio                  |
| 83 |                                                 | 22 de agosto de 2018          | Loteamento Terra Santa                                   | Três Marias                             |
| 84 |                                                 | 27 de dezembro de 2019        | Loteamento Estrela da Manhã                              | Leandro Bezerra                         |
| 85 |                                                 | 17 de junho de 2020           | Planalto Kariri                                          | <b><i>Campo Alegre</i></b>              |
| 86 |                                                 | 20 de outubro de 2020         | Loteamento Bender Ville Pedrinhas                        | Pedrinhas                               |
| 87 |                                                 | 09 de novembro de 2020        | Loteamento Novo Milênio                                  | Monsenhor Murilo                        |

Fonte: Levantamento in loco, Prefeitura Municipal de Juazeiro, 2022.

Constata-se, enfim, que no período estudado a região sul do município foi contemplada com alterações na lei de parcelamento uso e ocupação do solo e com a abertura de

loteamentos ou desmembramentos. Essas alterações, conforme discutido no capítulo anterior, permitiram maior adensamento e verticalização da região sul, contribuindo para sua crescente valorização. Isto permite concluir que os dados apresentados nesse subcapítulo corroboram a tese de que a gestão estatal, neste caso a prefeitura municipal, ajusta suas políticas de uso e ocupação do solo de modo a atender às demandas do mercado imobiliário e, portanto, beneficiar os interesses dos empreendedores particulares que realizam a expansão urbana do município.

Esses dados demonstram que a administração da Prefeitura de Juazeiro do Norte, durante o período de 2000 a 2020, adotou um padrão contínuo de estímulo ao parcelamento do solo, à urbanização e à valorização de terrenos em áreas chave do município. Através da aprovação de novos loteamentos, mudanças na legislação e doações de áreas públicas, o governo municipal exerce uma influência constante na formação do mercado imobiliário regional. A falta de mudanças significativas ao longo das diferentes gestões sugere que a estratégia de política urbana local vai além das divisões partidárias, atendendo predominantemente aos interesses do capital fundiário e imobiliário.

Como já foi dito, essa constatação fortalece a ideia central da tese e embasa a percepção de que a criação do espaço urbano é fruto de uma governança especulativa, que se sustenta na aplicação do poder estatal para criar, organizar e valorizar o território em consonância com as dinâmicas de mercado.

### 5.3 Alterações na Planta de Valores - ITBI

A relação entre o valor de lotes, os tributos municipais e o setor imobiliário têm se tornado cada vez mais importante nos estudos relacionados às áreas urbanas e à economia. Os tributos locais, com especial ênfase no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), exercem uma influência considerável na determinação do valor dos terrenos e nas tendências do mercado imobiliário. Este capítulo tem como objetivo investigar essa relação, enfatizando os efeitos das políticas fiscais sobre a movimentação do mercado e os padrões de uso do solo urbano a partir dos dados dos valores do ITBI dos anos de 2006, 2014 e 2015.

O valor da terra urbana é influenciado por uma série de fatores, incluindo localização, infraestrutura, acessibilidade e a carga tributária incidente. Estudos apontam que uma alta carga tributária pode inibir investimentos imobiliários em determinadas regiões, enquanto impostos moderados podem estimular o mercado e aumentar a atratividade de áreas subutilizadas (Braga et al., 2020).

Por outro lado, o uso de impostos progressivos, que aumentam conforme o valor da terra, pode ser uma ferramenta para combater a especulação imobiliária e promover o uso mais eficiente do solo urbano, ou induzir a ocupação de determinada área. De acordo com Lemos e Silva (2018), essa abordagem incentiva a ocupação de terrenos ociosos e contribui para a diminuição das desigualdades urbanas.

O mercado imobiliário é sensível à política tributária. Uma carga tributária elevada pode levar à retração da oferta de imóveis, especialmente em áreas onde o custo de manutenção do solo se torna proibitivo para os proprietários. Por outro lado, uma redução nos impostos pode estimular a construção e a comercialização de imóveis (SANTOS et al., 2021).

Além disso, as políticas de tributação podem influenciar a valorização ou desvalorização de certas regiões. Regiões com alta infraestrutura urbana, associadas a impostos mais baixos, tendem a atrair maior volume de investimentos. Nesse sentido, o planejamento urbano deve ser alinhado às políticas tributárias para evitar a formação de áreas de grande desigualdade econômica e social.

A interação entre o valor da terra, os impostos municipais e o mercado imobiliário são complexas. Políticas tributárias bem planejadas podem atuar como catalisadoras de desenvolvimento urbano equilibrado, enquanto uma gestão inadequada pode levar à ineficiência do mercado e à ampliação das desigualdades urbanas. Assim, é essencial que

gestores públicos considerem essas dinâmicas ao elaborar e implementar políticas de tributação do solo urbano.

O ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) é um tributo municipal que incide sobre a transmissão de bens imóveis, seja por compra e venda, doação ou permuta, quando há a mudança de titularidade do bem. Esse imposto é devido pelo comprador ou donatário do imóvel, e o valor é calculado com base no valor de mercado do imóvel ou no valor da transação, prevalecendo o maior entre esses dois. A alíquota do ITBI varia de acordo com a legislação de cada município, mas, geralmente, fica entre 2% e 4% do valor do imóvel. O IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano), em particular, é calculado com base no valor venal do imóvel, que é estimado considerando características como tamanho do terreno, potencial construtivo e localização

Os dados discutidos neste capítulo, foram coletados no portal oficial da prefeitura municipal de Juazeiro do Norte e posteriormente sistematizados. Devido a dificuldade de encontrar todas as informações no portal foi realizada uma visita a secretaria municipal de finanças a fim de conseguir mais informações, porém como já relatado só foi possível receber informações sobre o ITBI dos anos de 2006, 2014 e 2015, nesta visita, foram solicitados os dados sobre IPTU, porém não foi possível a consulta. Ainda sobre o IPTU a busca no portal da prefeitura municipal não apresentou nenhuma tabela do referido imposto, somente decretos sobre forma de pagamento anual, prorrogações etc.

A situação exposta inviabiliza um panorama geral do valor do m<sup>2</sup> das áreas do município, sobretudo nos últimos anos, elucidando um problema recorrente a respeito das informações sobre o perfil municipal, suas transformações e especificidades que venham a contribuir com estudos no campo acadêmico, contrapondo-se de certa forma ao que se propõe com a instituição da política de dados abertos (Lei Federal 12.527/201) de desenvolver um ecossistema de informações.

As informações coletadas referem-se ao valor do metro quadrado (m<sup>2</sup>) da edificação no município de Juazeiro do Norte, definido conforme parâmetros estabelecidos no Código Tributário Municipal vigente, e elencados de acordo com a localização (bairro, distrito ou vila distrital) do imóvel.

Os documentos desta amostragem não fazem menção aos 44 bairros que constituem a zona urbana municipal, de acordo com a divisão territorial em vigência. Fazem menção somente a 41 bairros, 2 distritos e as 3 vilas distritais, que foram incluídos a medida que os

decretos foram publicados. Os bairros denominados Logradouro, Prefeito Mauro Sampaio, Professora Maria Geli e Vila Real não são citados em nenhum decreto.

Os recortes temporais utilizados, tendo como base os decretos estabelecidos para elaboração da planta genérica de valores para efeito de lançamento e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e para elaboração dos laudos de avaliação para fins de arrecadação do Imposto de Transmissão de Bens imóveis (ITBI) possibilitaram as seguintes leituras:

- O bairro mais valorizado em todos os decretos é o Centro, e o bairro Beanora Gondim Pereira segue em última posição até o ano de 2015, quando são incluídos nas tabelas os demais distritos/vilas do município.
- Inclusão dos novos bairros a partir do ano de 2014, mediante os desmembramentos de bairros existentes, parcelamento e instituição dos novos bairros em áreas do território municipal, a saber: a) Cidade Universitária (Desmembramento do Bairro Planalto); b) Parque Santo Antônio (Desmembramento do Bairro Salesiano); c) Monsenhor Murilo de Sá Barreto (Desmembramento do Bairro Brejo Seco); d) Cajuína São Geraldo (Desmembramento do Bairro Antônio Vieira); e) Romeiro Aureliano Pereira Gondim e f) Beanora Gondim Pereira;
- Inclusão das três vilas concernentes aos distritos respectivamente no ano de 2015, último documento publicado, referentes a Vila São Gonçalo, pertencente ao distrito Marrocos, e as vilas Padre Cícero e Palmeirinha, pertencentes ao distrito Padre Cícero;
- Baixa valorização dos bairros distantes da área central da cidade, sendo eles Campo Alegre, Pedrinhas, Brejo Seco, Distrito Industrial e Carité que se mantiveram nas últimas colocações em todos os documentos da amostragem, bem como dos distritos e das suas respectivas vilas, inseridos em 2015, do mesmo modo localizados em pontos extremos do município, se considerarmos como fundamento a localização da área central, sobressaindo neste caso a desintegração do tecido viário e a baixa disponibilidade de infraestrutura e de serviços se comparados aos demais bairros.
- Baixa valorização dos novos bairros, instituídos e inseridos no documento de novembro de 2014, mediante desmembramentos e novos parcelamentos;

Em relação aos bairros da zona sul do município, apresentados nesta tese como os bairros mais valorizados, com alto valor de imóveis e terrenos e que direcionam a expansão da cidade, a leitura isolada dos valores do ITBI não validaria estas afirmações. O bairro Planalto, dos estudados o mais valorizado, ocupa a vigésima colocação em termos de valor e junto com os bairros de Lagoa Seca e Jardim Gonzaga, em 2015 tiveram o seu m<sup>2</sup> valorado em R\$ 252,00, idênticos a bairros notadamente populares como João Cabral e Tiradentes. Campo Alegre ocupou a 31ª colocação com o metro quadrado de R\$ 157,00 e Cidade Universitária a 36ª colocação com o m<sup>2</sup> por R\$ 105,00. Ou a hipótese apresentada na primeira frase deste parágrafo seria exatamente contrária: a desvalorização do valor da terra nos bairros estudados poderia ter sido uma forma de induzir o crescimento da região? O que se tem de concreto é que o valor da terra na região sul do município, para a gestão municipal está entre os vinte mais baixos, o que não condiz com o preço dos lotes e imóveis a venda.

| SISTEMATIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS | 2006                 | 2014 - NOVEMBRO                                   | 2014 - DEZEMBRO                                   | 2014 - DEZEMBRO                                   | 2015 - SETEMBRO                                   | nº |
|-------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----|
|                               | CENTRO               | CENTRO                                            | CENTRO                                            | CENTRO                                            | CENTRO                                            | 1  |
|                               | JUVENCIO SANTANA     | JUVENCIO SANTANA                                  | JUVENCIO SANTANA                                  | JUVENCIO SANTANA                                  | JUVENCIO SANTANA                                  | 2  |
|                               | SÃO MIGUEL           | SOCORRO                                           | SOCORRO                                           | SOCORRO                                           | SOCORRO                                           | 3  |
|                               | SOCORRO              | SÃO MIGUEL                                        | SÃO MIGUEL                                        | SÃO MIGUEL                                        | SÃO MIGUEL                                        | 4  |
|                               | FRANCISCANOS         | FRANCISCANOS                                      | FRANCISCANOS                                      | FRANCISCANOS                                      | FRANCISCANOS                                      | 5  |
|                               | PIRAJA               | PIRAJA                                            | PIRAJA                                            | PIRAJA                                            | PIRAJA                                            | 6  |
|                               | ROMEIRÃO             | ROMEIRÃO                                          | ROMEIRÃO                                          | ROMEIRÃO                                          | ROMEIRÃO                                          | 7  |
|                               | NOVO JUAZEIRO        | NOVO JUAZEIRO                                     | NOVO JUAZEIRO                                     | NOVO JUAZEIRO                                     | NOVO JUAZEIRO                                     | 8  |
|                               | SANTA TEREZA         | SANTA TEREZA                                      | SANTA TEREZA                                      | SANTA TEREZA                                      | SANTA TEREZA                                      | 9  |
|                               | ANTONIO VIEIRA       | ANTONIO VIEIRA                                    | ANTONIO VIEIRA                                    | ANTONIO VIEIRA                                    | ANTONIO VIEIRA                                    | 10 |
|                               | TRIANGULO            | TRIANGULO                                         | TRIANGULO                                         | TRIANGULO                                         | TRIANGULO                                         | 11 |
|                               | LIMOEIRO             | LIMOEIRO                                          | LIMOEIRO                                          | LIMOEIRO                                          | LIMOEIRO                                          | 12 |
|                               | PIO XII              | PIO XII                                           | PIO XII                                           | PIO XII                                           | PIO XII                                           | 13 |
|                               | FATIMA               | FATIMA                                            | FATIMA                                            | FATIMA                                            | FATIMA                                            | 14 |
|                               | TIIMBAUBA            | TIIMBAUBA                                         | TIIMBAUBA                                         | TIIMBAUBA                                         | TIIMBAUBA                                         | 15 |
|                               | AEROPORTO            | AEROPORTO                                         | AEROPORTO                                         | AEROPORTO                                         | AEROPORTO                                         | 16 |
|                               | LEANDRO BEZERRA      | LEANDRO BEZERRA                                   | LEANDRO BEZERRA                                   | LEANDRO BEZERRA                                   | LEANDRO BEZERRA                                   | 17 |
|                               | JOAO CABRAL          | JOAO CABRAL                                       | JOAO CABRAL                                       | JOAO CABRAL                                       | JOAO CABRAL                                       | 18 |
|                               | TIRADENTES           | TIRADENTES                                        | TIRADENTES                                        | TIRADENTES                                        | TIRADENTES                                        | 19 |
|                               | PLANALTO             | PLANALTO                                          | PLANALTO                                          | PLANALTO                                          | PLANALTO                                          | 20 |
|                               | JOSE GERALDO DA CRUZ | JOSE GERALDO DA CRUZ                              | JOSE GERALDO DA CRUZ                              | JOSE GERALDO DA CRUZ                              | JOSE GERALDO DA CRUZ                              | 21 |
|                               | SALESIANOS           | JARDIM ALEGA                                      | LAGOA SECA                                        | LAGOA SECA                                        | LAGOA SECA                                        | 22 |
|                               | SALGADINHO           | JARDIM GONZAGA                                    | JARDIM GONZAGA                                    | JARDIM GONZAGA                                    | JARDIM GONZAGA                                    | 23 |
|                               | LAGOA SECA           | SÃO JOSE                                          | SÃO JOSE                                          | SÃO JOSE                                          | SÃO JOSE                                          | 24 |
|                               | JARDIM GONZAGA       | SALESIANO                                         | SALESIANO                                         | SALESIANO                                         | SALESIANO                                         | 25 |
|                               | SÃO JOSE             | SALGADINHO                                        | SALGADINHO                                        | SALGADINHO                                        | SALGADINHO                                        | 26 |
|                               | HORTO                | HORTO                                             | HORTO                                             | HORTO                                             | HORTO                                             | 27 |
|                               | TRÊS MARIAS          | TRÊS MARIAS                                       | TRÊS MARIAS                                       | TRÊS MARIAS                                       | TRÊS MARIAS                                       | 28 |
|                               | BETOLÂNDIA           | BETOLÂNDIA                                        | BETOLÂNDIA                                        | BETOLÂNDIA                                        | BETOLÂNDIA                                        | 29 |
|                               | FREI DAMIAO          | FREI DAMIAO                                       | FREI DAMIAO                                       | FREI DAMIAO                                       | FREI DAMIAO                                       | 30 |
|                               | DISTRITO INDUSTRIAL  | CAMPO ALEGRE                                      | CAMPO ALEGRE                                      | CAMPO ALEGRE                                      | CAMPO ALEGRE                                      | 31 |
|                               | CAMPO ALEGRE         | PEDRINHAS                                         | PEDRINHAS                                         | PEDRINHAS                                         | PEDRINHAS                                         | 32 |
|                               | PEDRINHAS            | BREJO SECO                                        | BREJO SECO                                        | BREJO SECO                                        | BREJO SECO                                        | 33 |
|                               | BREJO SECO           | DISTRITO INDUSTRIAL                               | DISTRITO INDUSTRIAL                               | DISTRITO INDUSTRIAL                               | DISTRITO INDUSTRIAL                               | 34 |
|                               | CARITE               | CARITE                                            | CARITE                                            | CARITE                                            | CARITE                                            | 35 |
|                               | MARROCOS             | CIDADE UNIVERSITÁRIA - DESM. PLANALTO             | CIDADE UNIVERSITÁRIA - DESM. PLANALTO             | CIDADE UNIVERSITÁRIA - DESM. PLANALTO             | CIDADE UNIVERSITÁRIA - DESM. PLANALTO             | 36 |
|                               | PADRE CICERO         | PARQUE SANTO ANTONIO - DESM. SALESIANO            | PARQUE SANTO ANTONIO - DESM. SALESIANO            | PARQUE SANTO ANTONIO - DESM. SALESIANO            | PARQUE SANTO ANTONIO - DESM. SALESIANO            | 37 |
|                               |                      | MONSENHOR MURILO DE SA BARRETO - DESM. BREJO SECO | MONSENHOR MURILO DE SA BARRETO - DESM. BREJO SECO | MONSENHOR MURILO DE SA BARRETO - DESM. BREJO SECO | MONSENHOR MURILO DE SA BARRETO - DESM. BREJO SECO | 38 |
|                               |                      | CAJUINA SAO GERALDO - DESM. ANTONIO VIEIRA        | CAJUINA SAO GERALDO - DESM. ANTONIO VIEIRA        | CAJUINA SAO GERALDO - DESM. ANTONIO VIEIRA        | CAJUINA SAO GERALDO - DESM. ANTONIO VIEIRA        | 39 |
|                               |                      | ROMEIRO AURELIANO PEREIRA GONDIM                  | ROMEIRO AURELIANO PEREIRA GONDIM                  | ROMEIRO AURELIANO PEREIRA GONDIM                  | ROMEIRO AURELIANO PEREIRA GONDIM                  | 40 |
|                               |                      | BEANORA GONDIM PEREIRA                            | BEANORA GONDIM PEREIRA                            | BEANORA GONDIM PEREIRA                            | BEANORA GONDIM PEREIRA                            | 41 |
|                               |                      |                                                   |                                                   | MARROCOS                                          | MARROCOS                                          | 42 |
|                               |                      |                                                   |                                                   | PADRE CICERO                                      | PADRE CICERO                                      | 43 |
|                               |                      |                                                   |                                                   | VILA SAO GONÇALO (DIST. MARROCOS)                 | VILA SAO GONÇALO (DIST. MARROCOS)                 | 44 |
|                               |                      |                                                   |                                                   | VILA PADRE CICERO (DIST. PADRE CICERO)            | VILA PADRE CICERO (DIST. PADRE CICERO)            | 45 |
|                               |                      |                                                   |                                                   | PALMEIRINHA (DIST. PADRE CICERO)                  | PALMEIRINHA (DIST. PADRE CICERO)                  | 46 |

|                                                        |
|--------------------------------------------------------|
| LEGENDA DE CORES                                       |
| BAIRROS EXISTENTES DESDE O DOCUMENTO DE 2006           |
| ALTERAÇÃO DA POSIÇÃO CONSIDERANDO O DOCUMENTO ANTERIOR |
| NOVO BAIRRO INSERIDO                                   |
| BAIRROS DO ESTUDO                                      |

Figura 125: Quadro resumo ITBI.

Elaboração: A autora.

## 6 CONSIDERAÇÕES

Esta pesquisa mostra a influência do Estado e do capital imobiliário na produção do espaço urbano de Juazeiro do Norte, com foco na região sul do município, em específico nos bairros Campo Alegre, Cidade Universitária, Jardim Gonzaga, Planalto e Lagoa Seca. Ao longo da investigação, evidenciou-se que a forma urbana dessa região está intrinsecamente ligada a processos de valorização fundiária e reestruturação do território, impulsionados por decisões políticas e institucionais de acordo com os interesses dos agentes privados.

A análise das informações sobre Lagoa Seca, o bairro considerado como referência regional, mostrou que sua centralidade ultrapassa os limites administrativos de Juazeiro do Norte, influenciando também a ocupação do município vizinho de Barbalha. O padrão urbanístico e a dinâmica imobiliária consolidam uma espécie de "grande Lagoa Seca", marcada por preços elevados, adensamento seletivo e forte especulação. Esse fenômeno reforça a ideia de que a urbanização da região sul do município é resultado de um processo planejado de indução ao crescimento, favorecendo determinados grupos e interesses econômicos.

As alterações na legislação urbanística foram outro fator determinante na conformação desse espaço. A modificação do zoneamento, em grande parte para ZR4 e Zonas Comerciais e de Serviços Especiais (ZCSE), revelou um padrão de flexibilização normativa que tende a beneficiar o setor imobiliário, impulsionando a valorização fundiária e facilitando empreendimentos de grande porte. O ano de 2021, com o maior número de mudanças na lei de parcelamento, evidencia como o planejamento urbano foi conduzido de forma estratégica, muitas vezes em paralelo à revisão do Plano Diretor, indicando um alinhamento entre os interesses públicos e privados na condução do crescimento urbano.

Além das mudanças legislativas, a expansão da região sul foi acompanhada pela intensa abertura de loteamentos e desmembramentos, sugerindo um movimento contínuo de incentivo à ocupação dessa área. A maior quantidade de alterações na legislação, bem como a manutenção de um ITBI reduzido, ocorridas durante os mandatos exercidos nos períodos 2005/2008 e 2013/2016, conforme já explicitado, reforça a tese de que a gestão municipal tem desempenhado um papel ativo na indução desse crescimento, favorecendo a especulação imobiliária.

As alterações promovidas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Juazeiro do Norte entre 2000 e 2020, portanto, exerceram influência significativa na organização territorial do município, sobretudo ao favorecer a intensificação do uso do solo urbano. A flexibilização de parâmetros urbanísticos, como a transformação de zonas

residenciais unifamiliares (ZR1 e ZR2) em zonas de maior adensamento (ZR4) ou zonas de centralidade estratégica (ZCSE), gerou efeitos diretos na paisagem urbana, ampliando a densidade habitacional e promovendo mudanças na lógica de ocupação do espaço.

Essas alterações resultaram, em primeiro lugar, como dito, em maior número de unidades habitacionais construídas por lote, uma vez que o novo enquadramento legal permitiu maiores coeficientes de aproveitamento e menores recuos obrigatórios. Isso gerou um aumento do adensamento populacional em bairros estudados, que concentram grande parte das transformações legais observadas no período. O crescimento da verticalização e a proliferação de condomínios e loteamentos fechados nessas áreas indicam uma política urbana voltada para a intensificação do uso do solo sem, no entanto, garantir os necessários investimentos em infraestrutura, mobilidade e áreas verdes.

Autores como Ermínia Maricato (2011), alertam que a produção da cidade, sob a lógica da valorização imobiliária, tende a priorizar o interesse do capital fundiário e do mercado formal, em detrimento das necessidades sociais. Ao permitir maior aproveitamento do solo, o Estado contribui para sua valorização, encarecendo os preços dos terrenos e favorecendo processos de **especulação imobiliária**. Em Juazeiro do Norte, observa-se que os bairros mencionados passaram a ser alvo de maior interesse do setor privado, com valorização crescente do solo urbano e consequente exclusão das camadas populares desses territórios.

Esse processo está em consonância com o que Raquel Rolnik (2015) denomina de “financiarização da política urbana”, quando a lógica do planejamento é subordinada ao interesse do capital imobiliário, transformando o espaço urbano em ativo financeiro. A cidade, nesse sentido, passa a ser gerida como uma plataforma de negócios, e as alterações legais tornam-se ferramentas para a promoção de nichos de valorização.

Além disso, um efeito direto e preocupante dessas mudanças foi a **impermeabilização do solo urbano**, dado o aumento da taxa de ocupação dos lotes e a redução dos espaços livres permeáveis. Com a flexibilização das exigências de percentual de áreas verdes e o incentivo à ocupação intensiva, muitos loteamentos passaram a prever o mínimo exigido em áreas de lazer e vegetação, comprometendo o equilíbrio ambiental e a drenagem urbana.

Estudos como os de Nabil Bonduki (2018) demonstram que a flexibilização dos parâmetros urbanísticos — especialmente quando associada à lógica da indução de investimentos privados — frequentemente acarreta uma redução no percentual de áreas verdes nos empreendimentos, especialmente em condomínios fechados e loteamentos direcionados às

classes médias e altas. Em Juazeiro do Norte, essa tendência é perceptível nos bairros já citados, onde grandes empreendimentos foram aprovados com o mínimo legal de espaços públicos e equipamentos urbanos, ampliando a pressão sobre a infraestrutura existente.

Em resumo, as alterações legais implementadas ao longo do período estudado contribuíram diretamente para um processo de **intensificação do uso do solo, valorização fundiária, aumento da impermeabilização urbana e exclusão socioespacial**. Essas transformações

não foram neutras, mas responderam a interesses específicos do setor imobiliário, frequentemente respaldados pela atuação direta ou omissa do poder público.

Dessa forma, a pesquisa evidencia que o Estado, ao invés de atuar como regulador da ocupação do solo, tem desempenhado um papel de facilitador da lógica do mercado imobiliário. O resultado desse processo é um espaço urbano cada vez mais segmentado, onde a valorização territorial ocorre de maneira artificial, a partir de decisões políticas e econômicas que privilegiam determinados setores, impactando diretamente a estrutura urbana e a qualidade de vida da população. A compreensão dessas dinâmicas permite refletir sobre a necessidade de um planejamento urbano mais democrático e equitativo, capaz de atender às demandas sociais e evitar a reprodução de desigualdades espaciais.

## REFERÊNCIAS

- ALVES, C. C. E. **Um olhar no desenvolvimento do turismo religioso em Juazeiro do Norte – Ceará –Brasil: Um enfoque na sustentabilidade.** VI Seminário Latino-Americano de Geografia Física II Seminário Ibero Americano de Geografia Física Universidade de Coimbra, maio de 2010. Disponível em: <http://www.uc.pt/fluc/cegot/VISLAGF/actas/tema5/cicera>. Acesso em 21 abr. 2022.
- ANDERSON, Perry. Balanço do neoliberalismo. **Pós-neoliberalismo: as políticas sociais e o Estado democrático**, SADER, Emir & GENTILI, Pablo (orgs.). Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1995, p. 1-13.
- ARANTES, Otilia. O lugar da gentrificação no pensamento urbanístico contemporâneo. ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia (org.). **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. 6. ed. Petrópolis: Vozes, 2012. p. 85–102.
- AVRITZER, Leonardo. **Democracia e os espaços públicos no Brasil**. São Paulo: Editora Perspectiva, 2009.
- ASSIS, Maria Estela de. **Ex-prefeito de Juazeiro do Norte doou irregularmente 56 imóveis para setor privado, diz MPCE.** Disponível em: <https://www.opovo.com.br/noticias/politica/2021/10/22/ex-prefeito-de-juazeiro-do-norte-doou-irregularmente-56-imoveis-para-setor-privado-diz-mpce.html>. Acesso em: 18 ago. 2024.
- BARBALHA, Prefeitura Municipal De Barbalha. **Projeto De Lei: Plano Diretor De Desenvolvimento Urbano**. Barbalha: Consórcio Vba / Espaço Plano, 2000.
- BENEVOLO, Leonardo. **História da cidade**. São Paulo: Perspectiva, 1983.
- BESERRA, Fábio Ricardo Silva. **Diferenciação do Espaço e Transformações Urbanas: Expansão da Indústria da Construção em Mossoró (RN)**. 2017. 499 f. Tese (Doutorado em 2017) - Universidade Estadual do Ceará, 2017. Disponível em: <http://siduece.uece.br/siduece/trabalhoAcademicoPublico.jsf?id=83831>. Acesso em: 19 abr. 2023.
- BONDUKI, Nabil (Org.). **A luta pela reforma urbana no Brasil: Do Seminário de Habitação e Reforma Urbana ao Plano Diretor de São Paulo**. São Paulo: Instituto Casa da Cidade, 2018.
- BRAGA, A. M. DA C. **Padre Cícero: sociologia de um padre: antropologia de um santo**. Tese de doutorado. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Programa de Pós-graduação em Antropologia Social: Porto Alegre 2007. Disponível em <http://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/10795>. Acesso em 21 abr. 2022.
- BRAGA, J. P.; COSTA, M. A.; PEREIRA, L. F. Impostos municipais e valorização imobiliária: Uma análise da dinâmica urbana. **Revista de Estudos Urbanos**, v. 12, n. 3, p. 45, 62, 2020.
- BRASIL. Código Tributário Nacional. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. **Dispõe sobre**

**o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios.** Diário Oficial da União, Brasília, 27 de outubro de 1966.

BRASIL. Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade).** Diário Oficial da União, Brasília, 11 de julho de 2001.

BRENNER, N. (2018), **Espaço de Urbanização: o Urbano a partir da Teoria Crítica.** Rio de Janeiro: Letra Capital, Observatório das Metrópoles, 2018.

CÂMARA MUNICIPAL DE JUAZEIRO DO NORTE. **Ações Sociais no Jardim Gonzaga.** (Camara Municipal, 2020) Disponível em: [https://camarajuazeiro.ce.gov.br/wp-content/uploads/2024/01/196\\_certidao\\_da\\_ata\\_eletronica\\_da\\_sessao\\_ordinaria\\_do\\_dia\\_YDffjfl.pdf?utm\\_source](https://camarajuazeiro.ce.gov.br/wp-content/uploads/2024/01/196_certidao_da_ata_eletronica_da_sessao_ordinaria_do_dia_YDffjfl.pdf?utm_source). Acesso em: 18 ago. 2024.

CANETTIERI Thiago. O urbanismo destrutivo: sobre a necessária destruição-criadora no processo de produção capitalista do espaço urbano. **Caderno de Geografia**, v.27, n.50, 2017.

CEARÁ, Assembleia Legislativa. Lei Estadual nº 16.198, de 2016. **Descreve os limites intermunicipais todos do Estado do Ceará.** Disponível em: <https://bela.ce.gov.br/index.php/legislacao-do-ceara/organizacao-tematica/desenv-regional-recursos-hidricos-minas-e-pesca/item/4830-lei-n-16-198-de-29-12-16-d-o-16-01-17>. Acesso em: 20 maio 2021.

CEARÁ, GOVERNO DO ESTADO. **Nova etapa inaugurada do Anel Viário do Cariri deve desafogar trânsito de cargas pesadas no Crajubar.** Disponível em: <https://www.ceara.gov.br/2022/03/15/nova-etapa-inaugurada-do-anel-viario-do-cariri-deve-desafogar-transito-de-cargas-pesadas-no-crajobar/>. Acesso em: 18 ago. 2024

CEARÁ, GOVERNO DO ESTADO. **Perfil Municipal Juazeiro do Norte.** Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará, (IPECE), Ceará, 2017. Disponível em: <http://ipecedata.ipece.ce.gov.br/ipece-data-web/module/perfil-municipal.xhtml>. Acesso em: 23 fev. 2022.

CEARÁ, Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará. **Ceará em Números 2016 - Fortaleza**, Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará, 2016. Disponível em [http://www2.ipece.ce.gov.br/publicacoes/ceara\\_em\\_numeros/2016/completa/Ceara\\_em\\_Numeros\\_2016.pdf](http://www2.ipece.ce.gov.br/publicacoes/ceara_em_numeros/2016/completa/Ceara_em_Numeros_2016.pdf). Acesso em: 23 fev. 2021.

CEARÁ, Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará. **Perfil Municipal 2017 Ano I – Barbalha. janeiro de 2018.** Disponível em: [http://www.ipece.ce.gov.br/perfil\\_basico\\_municipal/2017/Barbalha.pdf](http://www.ipece.ce.gov.br/perfil_basico_municipal/2017/Barbalha.pdf). Acesso em 18 fev. 2023.

CEARÁ, Secretaria das cidades. **Região metropolitana do Cariri.** Disponível em: <https://www.cidades.ce.gov.br/regiao-metropolitana-do-cariri/>. Acesso em: 20 maio 2021.

CONSTITUIÇÃO MUNICIPAL. **Primeira Constituição do Município de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, 1990.** Disponível em: [https://intellgest-sigl-media.s3.amazonaws.com/media/sigg/public/normajuridica/1990/1/lei\\_organica\\_atualizada\\_-\\_2010-21-01-2015.pdf](https://intellgest-sigl-media.s3.amazonaws.com/media/sigg/public/normajuridica/1990/1/lei_organica_atualizada_-_2010-21-01-2015.pdf). Acesso em: 01 jan. 2023.

CORRÊA, A. R. **O complexo coureiro-calçadista brasileiro**. BNDES Setorial, Rio de Janeiro, n. 14, p. 65-92, set. 2001.

CORRÊA, Roberto Lobato. Notas sobre a diferenciação espacial. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, São Paulo, Brasil, v. 26, n. 1, p. e-193069, 2022. DOI: 10.11606/issn.2179-0892.geousp.2022.193069. Disponível em: <https://revistas.usp.br/geousp/article/view/193069>. Acesso em: 12 fev. 2024.

COSTA, C. T.; SANTOS, E. F. DOS; TAVARES, P. R. L. Potencialidade da contaminação por metais pesados procedente da indústria galvânica no município de Juazeiro do Norte/ce. **Águas Subterrâneas**, v. 0, n. 0, 20 set. 2008.

COSTA, Maria Clélia Lustosa. Planejamento e expansão urbana. COSTA, **Cidade 2000: Expansão Urbana e Segregação Espacial em Fortaleza**. Dissertação de Mestrado em Geografia Humana/Universidade de São Paulo (USP). São Paulo. (mimeo.), 1988.

CRATO, Prefeitura Municipal Do Crato. **Projeto De Lei: Plano Diretor De Desenvolvimento Urbano**. Crato: Consórcio Vba / Espaço Plano, 2000.

CRECI-CE. Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 15ª Região/CE. **Cadastro geral de corretores**. Disponível em: [https://www.crecice.conselho.net.br/form\\_pesquisa\\_cadastro\\_geral\\_site.php](https://www.crecice.conselho.net.br/form_pesquisa_cadastro_geral_site.php). Acesso em: 18 ago. 2024

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. **De cidade à metrópole: (trans)formações urbanas em Fortaleza**./ Eustógio Wanderley Correia Dantas, José Borzacchiello da Silva e Maria Clélia Lustosa Costa – Fortaleza: Edições UFC, 2009.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; SILVA José Borzacchiello da. A geografia urbana brasileira: de uma análise diacrônica às obras mais citadas no último decênio. **Confins [Online]**, 38 | 2018, posto online no dia 23 dezembro 2018. Disponível em: <http://journals.openedition.org/confins/16331>. Acesso em 14 ago. 2021

DEMO, P. **Participação é Conquista**. Cortez Edição, 6ª ed., 1999.

DI SIMONI, Thaís Valle; KALLAS, Luana Miranda Esper. Cartografia das novas centralidades urbanas: Park Lozandes, em Goiânia [GO] Brasil. **Labor e Engenho**, Campinas, SP, v. 16, n. 00, p. e022010, 2022. DOI: 10.20396/labore.v16i00.8670872. Disponível em: <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/labore/article/view/8670872>. Acesso em: 12 fev. 2024.

DIÁRIO DO NORDESTE. **Indústria inundada bairro Lagoa Seca e Asfalto cedido após chuvas intensas na av. Ailton gomes**. Foto: Antônio Rodrigues, 2020 Disponível em: <https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/regiao/chuva-de-133-milimetros-causa-estragos-em-juazeiro-do-norte-1.2226889>. Acesso em: 18 ago. 2024

DUARTE, N. **A pedagogia histórico-crítica: Fundamentos e princípios**. São Paulo: Autores Associados, 2013.

ECO, U. **Como se faz uma tese**. São Paulo: Perspectiva, 1983.

FEITOSA, A. L. C.; Queiroz, S. N.; Neto, J. R. C. Industrialização, trabalho e sociabilidade no espaço urbano do triângulo CRAJUBAR-CE. **Observatorium: Revista Eletrônica de Geografia**, v.1, n.2, p.91-104, jul. 2009.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. **Vetores de expansão urbana: Estado e mercado na produção da habitação em Aracaju-SE** [recurso eletrônico] São Cristóvão, SE. Editora UFS, 2019.

FURTADO, Celso. **Formação Econômica do Brasil**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 2005.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo : Atlas, 1991.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. **Cidades Rebeldes**. São Paulo, Martins Fontes, 2014.

HARVEY, David. **Condição Pós-moderna**. São Paulo: edições Loyola, 1993.

HARVEY, David. **Neoliberalismo: História e Implicações**. São Paulo, Loyola, 2005.

HARVEY, David. **O enigma do capital: e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011.

HARVEY, David. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

HARVEY, David. **Para entender O capital: Livro I**. São Paulo: Boitempo, 2013.

HARVEY, David. **Para entender O capital: Livros II e III**. São Paulo, Boitempo, 2014.

HASSENPFUG, Dieter. Sobre centralidade urbana. **Arquitextos**, São Paulo, ano 08, n. 085.00, Vitruvius, jun. 2007. Disponível em:

<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.085/235>. Acesso em: 12 fev. 2024.

HENRIQUES, Carolina. Neil Brenner, Espaço de Urbanização: o Urbano a partir da Teoria Crítica. **Cidades [Online]**, 39 | 2019, posto online no dia 10 janeiro 2020. Disponível em: <http://journals.openedition.org/cidades/1927>. Acesso em 14 jun. 2021.

HOLANDA, V. C. C.; Amora, Z. B. Cidades Médias do Ceará, estado do Nordeste do Brasil, e suas dinâmicas contemporâneas. **Revista Geográfica de América Central - Número Especial EGAL**, 2011- Costa Rica II Semestre 2011.

IACOVINI, Victor; COSTA Maria Clélia Lustosa. A(s) territorialidade(s) de Fortaleza/CE(2002-2012): a cidade, governo, grupos sociais, o plano diretor e a copa do mundo. **Caderno Prudentino de Geografia, Presidente Prudente**, n.35, Volume Especial, p. 39-57, 2013.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Organização do Território – Estrutura Territorial, 2019**. Disponível em: <https://ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/15774-malhas.html?=&t=downloads>. Acesso em: 15/08/2021

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Coordenação de Geografia. **Regiões de influência das cidades: 2018**. IBGE, coordenação de Geografia. - Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Malha municipal 2021**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhas-territoriais/15774-malhas.html?=&t=acesso-ao-produto>. Acesso em: 15 set. 2022.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Organização do Território – Malhas Territoriais, 2019**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhas-territoriais/26565-malhas-de-setores-censitarios-divisoes-intramunicipais.html?=&t=downloads>. Acesso em: 15 ago.2021

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Regiões de influência das cidades: 2018** / IBGE, Coordenação de Geografia. Rio de Janeiro, IBGE, 2020.

IMOBILIÁRIA CANUTO. **Vista das torres do condomínio Reserva da Lagoa**. Imagem. Disponível em: <https://www.imobiliariacanuto.com.br/empreendimento/edificio-reserva-da-lagoa-apartamentos-juazeiro-do-norte-3-quartos-97-a-126-m/15861680-KEYB>. Acesso em: 10 set. 2024.

IPECE, Instituto de Pesquisa e Estatística Econômica do Ceará. **Limites Municipais do Ceará 2021**. 2021. Disponível em: <https://www.ipece.ce.gov.br/limites-municipais/>. Acesso em: 15 set. 2022.

JUAZEIRO DO NORTE, Prefeitura Municipal De Juazeiro do Norte. **Projeto De Lei: Plano Diretor De Desenvolvimento Urbano**. Juazeiro do Norte: Consórcio Vba / Espaço Plano, 2000.

JUAZEIRO DO NORTE, Prefeitura Municipal De Juazeiro do Norte. Prefeitura Municipal De Juazeiro do Norte. **Projeto De Lei: Plano Diretor De Desenvolvimento Urbano**. Juazeiro do Norte: Consórcio Vba / Espaço Plano, 2000.

JUAZEIRO DO NORTE, Prefeitura Municipal De Juazeiro do Norte. Prefeitura Municipal de. **Breve história de Juazeiro do Norte**. Disponível em: <https://www.juazeirodonorte.ce.gov.br/simbolos.php>. Acesso em 21 abr. 2022.

JUAZEIRO DO NORTE, Prefeitura Municipal De Juazeiro do Norte. **Associação dos Moradores do Bairro Campo Alegre**. Disponível em: [https://www.juazeirodonorte.ce.gov.br/arquivos/1364/LEI%20MUNICIPAL\\_3638\\_2010\\_0000001.pdf](https://www.juazeirodonorte.ce.gov.br/arquivos/1364/LEI%20MUNICIPAL_3638_2010_0000001.pdf). Acesso em: 18 ago. 2024.

JUAZEIRO DO NORTE, Prefeitura Municipal De Juazeiro do Norte. **Juazeiro reúne construtoras e apresenta novas diretrizes da gestão** Disponível em: <https://www.juazeirodonorte.ce.gov.br/informa/27396/juazeiro-re-ne-construtoras-e-apresenta-novas-dire>. Acesso em: 18 ago. 2024.

JUAZEIRO DO NORTE, Prefeitura Municipal De Juazeiro do Norte. **Município realiza encontro com construtores.** Disponível em: <https://juazeirodonorte.ce.gov.br/informa/27599/munic-pio-realiza-encontro-com-construtores>. Acesso em: 18 ago. 2024.

JUAZEIRO DO NORTE, Prefeitura Municipal De Juazeiro do Norte. **Seinfra promove encontro com construtores de Juazeiro do Norte.** Disponível em: <https://juazeirodonorte.ce.gov.br/informa.php?id=27862>. Acesso em: 18 ago. 2024.  
JUAZEIRO DO NORTE, Prefeitura Municipal De Juazeiro do Norte. **Plano Diretor Participativo de Juazeiro.** Disponível em: <https://pdpjuazeiro.wordpress.com/>. Acesso em: 18 ago. 2024.

LABORATÓRIO DE GEOPROCESSAMENTO E ESTUDOS AMBIENTAIS UFPR (LAGEAMB). **Fronteiras internacionais da América do Sul.** 2020. Disponível em: [https://geonode.paranagua.pr.gov.br/layers/geonode:a\\_\\_031\\_001\\_americaDoSul/metadata\\_de\\_tail](https://geonode.paranagua.pr.gov.br/layers/geonode:a__031_001_americaDoSul/metadata_de_tail). Acesso em: 15 setembro 2022.

LEFÈBVRE, Henri. **A cidade do capital.** Rio de Janeiro: DP&A, 1999a.

LEFÈBVRE, Henri. **A revolução urbana.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

LEFÈBVRE, Henri. **De lo rural a lo urbano.** 4. ed. Barcelona: Ediciones Península, 1978.

LEFÈBVRE, Henri. **O direito à cidade.** 4. ed. São Paulo: Centauro, 2006.

LE MOS, R. G.; SILVA, T. C. Tributação progressiva e ocupação do solo urbano. **Cadernos de Políticas Públicas**, v. 15, n. 2, p. 78-95, 2018.

LEOPOLDO, Eudes. **Financeirização Imobiliária e Metropolização Regional: O Alphaville na Implosão-explosão da Metrópole.** Tese (Doutorado em Geografia humana) – programa de pós graduação em Geografia Humana. Universidade de São Paulo, 2017

LIMA, Ildevania Felix de. A questão territorial de Juazeiro do Norte - CE e o planejamento urbano para o desenvolvimento local. **Revista Científica Semana Acadêmica.** Fortaleza, ano MMXV, Nº. 000069, 21/05/2015. Disponível em: <http://semanaacademica.org.br/artigo/questao-territorial-de-juazeiro-do-norte-ce-e-o-planejamento-urbano-para-o-desenvolvimento>. Acesso em: 15 fev. 2022.

LIMA, Pedro de. **Cidade sempre nova e outros escritos.** Natal: Plena, 2008.

LIMA, Pedro de. **Natal Século Xx : Do Urbanismo Ao Planejamento Urbano.** - (Ciência E Tecnologia; 2), Natal: Editora da UFRN, 2001.

LOJKINE, J. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MARICATO, Ermínia. A cidade sustentável. 2011, **Anais..** Porto Velho: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2011. Disponível em: [http://www.sengemg.com.br/downloads/eventos/9\\_consenge/caderno-teses-2-Consenge.pdf](http://www.sengemg.com.br/downloads/eventos/9_consenge/caderno-teses-2-Consenge.pdf). Acesso em: 20 abr. 2025.

MUMFORD, Lewis. **A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas**. São Paulo, Martins Fontes; Brasília, 2008.

MUMFORD, Lewis. **História das Utopias** - 1ªED. São Paulo: Antígona, 2007.

NASCIMENTO, Diego Coelho do [et al.]. **PDM/JN –Plano Diretor Municipal de Juazeiro do Norte: processo, percursos e perspectivas**. Juazeiro do Norte: UFCA, 2023.

OLIVEIRA, 2018 O. F. et. al. **A produção capitalista do espaço urbano e o direito à cidade em Natal/RN**. *Revista Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais*, Recife, V. 7, N. 2, 2018 (108-125)

OLIVEIRA, Aline A. Universidade Federal do Rio Grande do Norte. **O Cariri Cearense: Da Ocupação do Território à Institucionalização da Região Metropolitana do Cariri**. Natal, 2014 (Dissertação de Mestrado) – Programa de Pós- Graduação em Economia Regional, UFRN, 2014.

PAIS, Henrique Luiz Rodrigues. **Região Metropolitana do Cariri – R.M.C: uma análise a partir da política de desenvolvimento territorial**. Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Ceará, Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação, Mestrado Profissional em Avaliação de Políticas Públicas, Fortaleza, 2014.

PEREIRA, Cláudia Matos. Artesanato e fé: narrativas de uma Mestra Griô sobre romarias e o Santuário de Padre Cícero. **Revista Santuários, Cultura, Arte, Romarias, Peregrinações, Paisagens e Pessoas**. ISSN 2183-3184. Vol. 1 (1): 69-81.

PEREIRA, M. C. **A mobilidade urbana e o turismo religioso em Juazeiro do Norte/Ceará**. 2015. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/36874/a-mobilidade-urbana-e-o-turismo-religioso-em-juazeiro-do-norte-ceara>>. Acesso em: 15 fev. 2022.

PESSOA, Denise Falcão. O processo de retificação do rio Tietê e suas implicações na cidade de São Paulo, Brasil. **Paisagem e Ambiente**, São Paulo, Brasil, v. 30, n. 44, p. e158617, 2019. DOI: 10.11606/issn.2359-5361.paam.2019.158617. Disponível em: <https://revistas.usp.br/paam/article/view/158617>. Acesso em: 31 mar. 2025.

POULANTZAS, N. **O Estado, o poder, o socialismo**. Rio de Janeiro: Graal, 1980.

PROJETO MAPBIOMAS. **Coleção 6.0 da Série Anual de Mapas de Cobertura e Uso da Terra do Brasil. 2021**. Disponível em: <https://mapbiomas.org/download>. Acesso em: 15 set. 2022.

PRZEWORSKI, Adam. **Capitalismo e social-democracia**. São Paulo: Companhia das Letras, 1989.

QUEIROZ, 2014 Ivan da Silva. Região Metropolitana do Cariri Cearense, A Metrôpole Fora do Eixo. **Revista Mercator**, Fortaleza, v. 13, n. 3, p. 93-104, set./dez. 2014.

QUEIROZ, I. S.; CUNHA, M. S.. Os atributos socioterritoriais e históricos do CRAJUBAR e a formação do aglomerado urbano-regional do cariri cearense. **Anais [] VII Congresso Brasileiro de Geógrafos**. Vitória/ ES 20014.

RAMOS, Gian Carlo Delgado. Real Estate Industry as an Urban Growth Machine: A Review of the Political Economy and Political Ecology of Urban Space Production in Mexico City. **Sustainability** 2019, 11, 1980. Disponível em: [www.mdpi.com/journal/sustainability](http://www.mdpi.com/journal/sustainability). Acesso em: 12 fev. 2024

REIS, A. I. R. P. C. (2022). Tempo de Melhoramentos: a construção da Estrada de Ferro de Baturité e a introdução do capitalismo no Ceará. **Tempos Históricos**, 26(1), 211–239. <https://doi.org/10.36449/rth.v26i1.27568>

ROCHA CASTILHO, L. O; CARDOSO, L.; LOBO, C.; KOPPERSCHMIDT DE OLIVEIRA, I. Centralidades urbanas: proposta de classificação com base no fluxo de viagens em Belo Horizonte - MG. **TRANSPORTES**, [S. l.], v. 30, n. 1, p. 2533, 2022. DOI: 10.14295/transportes.v30i1.2533. Disponível em: <https://www.revistatransportes.org.br/anpet/article/view/2533>. Acesso em: 12 fev. 2024.

ROLNIK, Raquel (Coord); SAULE JÚNIOR, Nelson (Coord). **Estatuto da cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**: Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 que estabelece diretrizes gerais da política urbana. 2. ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

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

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 2015. Tese (Livre Docência) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

SANTOS, Milton. **Manual de geografia urbana**, HUCITEC, São Paulo, 1981.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2002.

SANTOS, Milton. **A urbanização desigual**, Vozes, Petrópolis, 1980 (2ª edição: 1982).

SANTOS, V. H.; OLIVEIRA, F. R.; ALMEIDA, C. L. Impactos dos impostos municipais no mercado imobiliário: Evidências do Brasil. **Estudos Imobiliários**, v. 9, n. 1, p. 23-40, 2021.

SAQUET, Marcos Aurelio. **Por uma Abordagem Territorial**. São Paulo: Expressão Popular: UNESP. Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2008.

SAVIANI, D. **Escola e democracia**. Campinas: Autores Associados, 2008.

SDLR. Secretaria de Desenvolvimento Local e Regional do Governo do Estado do Ceará. Projeto de Desenvolvimento Urbano e Gestão de Recursos Hídricos do Ceará – PROURB-CE. **Relatório de encerramento do componente Urbano**. Fortaleza, CE, 2004.

SECRETARIA DOS RECURSOS HÍDRICOS – SRH – CE. **Implantação Do Sistema De Monitoramento/Gestão De Uma Área Piloto Do Aquífero Missão Velha, Na Bacia Sedimentar Do Cariri. Relatório Final Do Projeto. Volume Ii. Atividade 1 – Pesquisa Bibliográfica**. Elaborado por: Consórcio GOLDER-PIVOT. Ceará, 2020.

SILVA, ANASTÁCIO ALVES DA, et al. Novas expressões de centralidades urbanas e a diferenciação socioespacial: um olhar através das práticas espaciais. **Geografares**, Vitória,

Brasil, v. 1, n. 33, p. 113–139, 2021. Disponível em:  
<https://periodicos.ufes.br/geografares/article/view/35452>. Acesso em: 12.02.2024.

SILVA, C. R. V. da; MATIAS, L. F. Vetores de expansão urbana: análise da cidade de Campinas (SP). **Boletim Campineiro de Geografia**, [S. l.], v. 7, n. 2, p. 273–297, 2017. DOI: 10.54446/bcg.v7i2.330. Disponível em: <https://publicacoes.agb.org.br/boletim-campineiro/article/view/2670>. Acesso em: 12.02.2024.

SILVA, Francisco Raniere Moreira da; NASCIMENTO, Diego Coelho do. GOVERNANÇA METROPOLITANA E FPICs: Possibilidades e desafios na Região Metropolitana do Cariri – CE. **Anais XVIII ENANPUR 2019**. Disponível em:  
<http://anpur.org.br/xviiienanpur/anaisadmin/capapdf.php?reqid=1716>. Acesso 19 de abr. 2023

SINGER, Paul. **Que é Socialismo hoje**. Petrópolis, Vozes, 1980.

SITE MISÉRIA ©. **Alagamento Avenida Plácido Aderaldo Castelo**. Foto: Rogerio Brito. Disponível em: <<https://www.miseria.com.br/ultimas-noticias/cariri/apos-chuva-de-31-milimetros-lagoa-transborda-e-alaga-avenida-em-juazeiro-do-norte/>>. Acesso em: 18 ago. 2024.

SITE MISÉRIA ©. Imagem. **Alagamento rua Arnóbio Bacelar caneca**. Foto Guto Vital. Disponível em: <<https://www.miseria.com.br/ultimas-noticias/cariri/juazeiro-do-norte-registra-pontos-de-alagamento-durante-a-chuva-desta-sexta-feira-assista/>>. Acesso em: 18 ago. 2024  
 SOARES, Paulo Roberto Rodrigues. Produção do espaço urbano, financeirização e gestão urbana nas metrópoles e cidades na atualidade. **e-metropolis** – revista eletrônica de estudos urbanos e regionais. n° 40 ▪ ano 11 | março de 2020. Disponível em:  
<http://emetropolis.net/artigo/313?name=producao-do-espaco-urbano-financeirizacao-e-gestao-urbana-nas-metropoles-e-cidades-na-atualidade>. Acesso em 24 jan. 2021

SOLUTUDO. **Associação Comunitária do Bairro Campo Alegre**. Disponível em:  
<https://www.solutudo.com.br/empresas/ce/juazeiro-norte/ongs-e-entidades-sociais/associacao-comunitaria-do-bairro-campo-alegre-497087>. Acesso em: 18 ago. 2024

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. A análise urbana na obra de Milton Santos. **Caderno prudentino de Geografia**, n° 21, p.25-42, julho de 1999. Presidente prudente: AGB, 1999.

VAN DEN BRULE, D. M. Planejamento urbano no município de Juazeiro do Norte, Ceará: concepções de desenvolvimento urbano em questão. **Geografia em Atos (Online)**, Presidente Prudente, v. 4, n. 19, p. 83–110, 2020. DOI: 10.35416/geoatos.v4i19.7795. Disponível em:  
<https://revista.fct.unesp.br/index.php/geografiaematos/article/view/7795>. Acesso em: 21 jun. 2024.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. **Dois séculos de Pensamento sobre a cidade**. Salvador: Edufba; Ilhéus: Editus, 2012.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 1998.

VOOS, Charles Henrique. **Quem Manda na cidade: Poder e Rent Seeking urbano**. Curitiba: Appris, 2018.