

**PARCELAMENTO DO SOLO E A EXPANSÃO URBANA DE  
JUAZEIRO DO NORTE/CE: UMA ANÁLISE DOS LOTEAMENTOS E  
DESMEMBRAMENTOS APROVADOS ENTRE 2000 - 2020**

Cirlany Sousa Matos

Universidade Federal do Cariri (UFCA)

[matos.cirlany@aluno.ufca.edu.br](mailto:matos.cirlany@aluno.ufca.edu.br)

Pedro George Sales Torres

Universidade Regional do Cariri (URCA)

[pgcariri@gmail.com](mailto:pgcariri@gmail.com)

Diego Coelho do Nascimento

Universidade Federal do Cariri (UFCA)

[diego.coelho@ufca.edu.br](mailto:diego.coelho@ufca.edu.br)

**RESUMO:** O artigo analisa a criação de loteamentos e desmembramentos e a correlação com a expansão urbana vivenciada pelo município de Juazeiro do Norte no período compreendido entre 2000 e 2020, a partir de análise quali-quantitativa por meio de pesquisa bibliográfica e documental. O município da análise está localizado ao sul do estado do Ceará, possui, de acordo com as últimas estimativas, mais de 270 mil habitantes, e é a principal cidade da Região Metropolitana do Cariri. A partir dos resultados, notou-se que Juazeiro do Norte vivencia uma fase de expansão urbana, reforçada pelo aumento na criação de loteamentos e desmembramentos, mudando a configuração e a relação urbano-rural. A própria análise da criação desses parcelamentos é deficitária, pois envolve a aprovação até mesmo de loteamentos em áreas no perímetro rural do município e sem a garantia de infraestrutura adequada.

**Palavras-chave:** parcelamento urbano, desenvolvimento urbano, cidades médias.

**GT – “14”:** “Reestruturação urbana e econômica na produção do espaço: agentes e processos”

## 1. INTRODUÇÃO

A cidade de Juazeiro do Norte (JN/CE), localizada na região do Cariri cearense é caracterizada por alguns estudiosos como cidade de porte médio (CASTELLO BRANCO, 2007; HOLANDA, 2011; PONTES, 2006). Juazeiro do Norte junto aos municípios de Crato e Barbalha formam o “triângulo CRAJUBAR”, conurbação gestada pelo processo de expansão urbana e territorial, fenômeno caracterizado pela impossibilidade de identificar na paisagem onde começa e termina os limites territoriais dos municípios. Contudo, mesmo essa configuração espacial, o município de JN/CE sobrepõe-se aos demais municípios, conforme indicam dados do IBGE (2019) apresentando-se como a 4º maior economia dentre os 184 municípios cearenses.

Com a promulgação da Lei Complementar n.º 78, de 26 de junho de 2009, que versa sobre a criação da Região de Metropolitana do Cariri (RM Cariri), JN/CE passou a integrar a RM Cariri cearense, composta pelos municípios de, Barbalha, Jardim, Missão Velha, Caririaçu, Farias Brito, Nova Olinda e Santana do Cariri. Configurando-se enquanto uma rede de organização, planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum (CEARÁ, 2009). Todavia, nota-se que JN/CE se beneficia em grau superior aos demais municípios da região, vivenciando um processo contínuo de urbanização, por iniciativas públicas e investimentos privados no que tange a expansão do solo urbano (com a comercialização de loteamentos e desmembramentos), verticalização da cidade, pela expansão da oferta de serviços especializados na área da saúde, universitários, polo gastronômico, assim como, na indústria, comércio popular e Turismo Religioso.

Nesse ínterim, alguns contrastes são identificáveis empiricamente e constatados a partir da análise dos dados, de modo que as estatísticas do IBGE apontam que, em 2021 estimou-se que a população juazeirense esteja em 278.264 mil habitantes, com densidade demográfica de 1.004,45 hab/km<sup>2</sup>, a qual 96% desse contingente vive em área predominantemente urbana. Enquanto, somente 20% desse grupo se encontrava ocupado formalmente em 2019.

Os dados citados, evidenciam a tendência presente em outras regiões metropolitanas, como a desigualdade socioeconômica, a falta de mobilidade ocasionada alta densidade demográfica, dado que, as cidades com alta densidade são mais vulneráveis à ocupação de áreas frágeis ambientalmente por contingentes populacionais, possibilitando a degradação ambiental e inserindo as populações em áreas de risco (IPECE, 2012). Bem como, a frequência de

enchentes e alagamentos a cada chuva, seja pela impermeabilização do solo, falta de saneamento básico, como pela falta de planejamento urbano, em que se nota construções em locais inapropriados.

Diferentes normativos jurídicos regulamentam o parcelamento do solo, nas diferentes esferas de organização político-administrativa do Brasil. Em âmbito Federal, a prática é positivada pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Tem suas neófitas no momento de intensa expansão urbana, anterior ao Estatuto da Cidade, a Lei nº 10.257/2001, a qual legitima o Direito à Cidade em território brasileiro.

Destarte, o presente artigo propõe analisar a criação de loteamentos e desmembramentos e correlacioná-los com a expansão urbana vivenciada pelo município de Juazeiro do Norte no período compreendido entre 2000 e 2020.

## 2. MATERIAIS E MÉTODOS

O presente estudo se classifica quanto à abordagem quali-quantitativa, com objetivos exploratório/explicativos de procedimentos mistos de levantamento bibliográfico e análise documental. Para consecução dos objetivos propostos, optou-se por um caminho metodológico de abordagem quali-quantitativa por meio de levantamento e análise bibliográfica/documental, que segundo Gil (2002), constitui-se como fonte rica e estável de dados, os quais necessitam de empenho e análise minuciosa por parte dos pesquisadores, com vistas a um resultado satisfatório.

Diante disso, Lakatos e Marconi (2013) afirma que toda pesquisa implica o levantamento de dados de variadas fontes, independentemente dos métodos ou técnicas empregadas, esse levantamento é essencial para a construção do conhecimento sobre a temática que se investiga, assim o material utilizado aqui constituiu-se por meios digitais como artigos acadêmicos e dissertações disponíveis no Scientific Electronic Library Online (SciELO - Brasil); Portais institucionais de dados como IBGE e IPECE, assim como a legislação vigente no âmbito municipal e federal disponíveis. Ao passo que, os principais documentos analisados, foram disponibilizados pelas Secretarias de Infraestrutura (SEINFRA), Meio Ambiente e Serviços Público (SEMASP) e a Autarquia Municipal de Meio Ambiente (AMAJU) de Juazeiro do Norte, obtidos por meio de requerimento oficial.

O lócus de pesquisa e recorte temporal dos últimos 20 anos, não se deu ao acaso, este trabalho é parte de uma pesquisa maior, intitulada “Planejamento Urbano e Territorial em Juazeiro do Norte/ CE: Repercussões e Inter-relações na Região Metropolitana do Cariri”, na qual, dentre outros objetivos, consta a análise dos principais processos, fenômenos, problemáticas urbanas e socioambientais presentes no território de Juazeiro do Norte/CE após a promulgação da Lei nº 10.257/2001 também conhecida por Estatuto da cidade.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DE JUAZEIRO DO NORTE E LEGISLAÇÃO SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A Lei 6.766/79, em seu art. 2º, designa duas formas de parcelamento do solo: o loteamento e o desmembramento. Ambas tangem a subdivisão da gleba, área que ainda não foi objeto de urbanização, em lotes, áreas menores servidas de infraestrutura básica para edificações. A primeira estabelece a obrigatoriedade de doação de terras, as quais passam a ser de domínio público, para novas vias de circulação e construção de equipamentos. Já nos desmembramentos ocorre o aproveitamento do sistema viário existente<sup>1</sup>.

O art. 3º da legislação mencionada restringe o parcelamento do solo para finalidades urbanas apenas em áreas oficialmente estabelecidas como urbanas. Proíbe loteamentos em circunstâncias de alagamento e inundações, com condições geológicas inadequadas para edificação, aterrados com materiais nocivos à saúde, com declividade superior a 30%, bem como em áreas de preservação permanentes ou poluídas a ponto de impedir condições sustentáveis para habitação.

Os loteamentos devem ser compostos de infraestrutura básica, implantadas pelo loteador, consistindo em “escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação” (BRASIL, 1979). Conforme o art. 2º, parágrafo 6º, no caso das zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social, ademais, devem dispor de soluções para o

---

<sup>1</sup> Os Condomínios são regulamentados por legislação própria, a Lei 4.591/64, a qual os considera como uma “divisão de uma gleba em unidades autônomas destinadas à edificação”, com os espaços internos de domínio privado, sem a obrigatoriedade da doação de áreas públicas (BRASIL, 1964)

esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. Cabe aos municípios definirem os usos permitidos e os índices urbanísticos, incluindo as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

Determina a proporcionalidade de áreas doadas de acordo com a densidade prevista de ocupação, reverberadas em sistemas de circulação, como as vias públicas, a implantação de equipamentos urbanos, como os de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, também os comunitários, destinados a saúde, educação, cultura e similares, bem como os espaços de lazer de uso público. Após aprovado, essas áreas do loteamento não poderão ter sua destinação alterada.

Consoante ao art. 13 da Lei 6.676/66, o papel de avaliação e autorização dos parcelamentos é restrito aos municípios e ao Distrito Federal, salvo em casos que caberá ao Estado disciplinar a aprovação, com os loteamentos e desmembramentos localizados em áreas superiores a 1.000.000m<sup>2</sup>, de interesse especial, limítrofe ou pertencentes a mais de um município.

A Carta Magna do Brasil de 1988 define em seu art. 182 que o Poder Público Municipal deve desenvolver uma política de desenvolvimento urbano com o fito de “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes” (BRASIL, 1988). Com base nesses princípios, foi aprovada a Lei 10.257/2001, a qual orienta o uso da propriedade urbana para o bem dos sujeitos e do meio ambiente.

O Estatuto da Cidade também prevê contribuições acerca do uso e parcelamento do solo. Cria uma política urbana alicerçada em um plano de desenvolvimento socioeconômico, das funções sociais da cidade e das propriedades urbanas, tendo em suas diretrizes o inciso VI do art. 2, que versa sobre a ordenação e controle do uso do solo, a simplificação da legislação acerca da temática para redução dos custos e aumento das ofertas, como também a utilização de procedimentos que visem diminuir os impactos ambientais e economizem os recursos naturais.

A lei 10.257/2001 também alude a possibilidade da legislação municipal determinar o parcelamento do solo, estabelecendo condições e prazos para sua resolução, notificadas no Cartório de Registro de Imóveis, pelo Poder Executivo do município. O Estatuto da Cidade concebe o Plano Diretor Municipal (PDM), um mecanismo de planejamento e execução de uma política urbana e expansão da cidade.

O PDM é tido como um instrumento garantista da função social que a cidade deve desempenhar, atendendo as reivindicações dos munícipes, cumprindo as “exigências fundamentais de ordenação da cidade” (BRASIL, 2001). A proposta deve ser positivada em uma lei municipal específica, dessa forma, após elaborada, para que seja executada, deve ser votada e aprovada pelo Poder Legislativo do município.

Para sua consecução, as exigências contidas no plano devem ser anexadas ao plano plurianual, às diretrizes orçamentárias e ao orçamento anual do município, a lei terá vigência de dez anos, após esse período deverá ser atualizada. O PDM é restrito ao município nele criado e deve primar por um processo construtivo democrático e participativo, com a realização de audiências públicas e trocas com a Sociedade Civil Organizada, bem como tornar público e fornecer o acesso a documentos e informações do processo (BRASIL, 2001).

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) do município de Juazeiro do Norte-CE, a Lei 2.570, é anterior ao próprio Estatuto da Cidade e, por isso, só abarcou a realidade urbana. O PDDU está passando por sua primeira revisão agora, iniciado em 2021 e com previsão de término para o final de 2022. O plano traz considerações sobre o uso, ocupação e parcelamento do solo na cidade e, assim como os demais planos diretores, segue as normas, princípios e diretrizes da Lei 6.766 no que tange ao parcelamento do solo e de qualquer atividade que interfira na organização físico-territorial da cidade.

Relativamente ao uso e ocupação, divide o território do município em zoneamentos, áreas com características particulares, as quais devem ser incentivadas perante suas potencialidades com o oferecimento de infraestrutura e serviços públicos voltados para garantia do direito à cidade, organização do município e diligências ambientais, a autorização do parcelamento do solo deverá observar os zoneamentos definidos e suas peculiaridades (JUAZEIRO DO NORTE/2000).

O Plano Diretor considera, para o estabelecimento das obrigações nele contidas, as particularidades e a realidade presentes na cidade. Assim, no que se refere ao parcelamento do solo, Juazeiro do Norte possui características próprias das regulamentadas na Lei 6.766. Acrescenta, no art.84 da Lei 2.570, a proibição de loteamentos e desmembramentos em “áreas de ocorrência de associações vegetais relevantes, locais com ocorrência de conjuntos de importância histórica, paisagística e cultural; e nas faixas de proteção dos mananciais, corpos e cursos d’água” (JUAZEIRO DO NORTE/2000).



Também determina que 40% da área total deve ser destinada a finalidades públicas, excluídos os loteamentos destinados à indústria e áreas maiores que 15.000,00m<sup>2</sup>, que poderão ter o percentual refeito. Do total das áreas públicas, 20% devem ser remetidas para o sistema viário, 15% para as áreas verdes e 5% para espaços institucionais. O PDDU de Juazeiro do Norte também obriga os loteadores a doação de 5% da gleba, designada para um Fundo de Terras Públicas, sobretudo, para assentamentos populares (JUAZEIRO DO NORTE/2000).

Em caso de aprovação do loteamento, as áreas destinadas ao setor público não poderão ser alteradas, excluídos os casos de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, nesta hipótese, realizada enquanto nenhum lote dispuser de venda, mediante autorização do Poder Público Municipal e, quando couber, Federal.

A lei municipal também responsabiliza o loteador, a construção de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, drenagem pluvial, esgotamento sanitário e obras de pavimentação. O vendedor deverá prestar garantia à Prefeitura, equivalente ao orçamento previsto das obras, em casos de não execução. Poderá ser mediante hipoteca, fiança bancária, seguro-garantia e pagamento em dinheiro, ambas as garantias são liberadas paulatinamente no decurso de execução das obras.

#### 4. O PROCESSO DE REGISTRO DOS LOTEAMENTOS E O CASO DE JUAZEIRO DO NORTE

Aqui serão sucintamente explanados os procedimentos de regularização dos loteamentos, sob ótica jurídica perante o Poder Público. A princípio, o proprietário da gleba apresentará a planta do imóvel, contendo características físicas do espaço a ser loteado, acompanhado de um requerimento solicitando à Prefeitura orientações nas plantas apresentadas para o uso do solo, traçados dos lotes, sistema viário, espaços livres e destinados para construção de equipamentos urbanos e comunitários, exceto as cidades com o número de habitantes inferior a cinquenta mil e aquelas cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se localize.

A posteriori, de acordo com o art. 9 da Lei 6.766, o loteador apresentará o projeto de parcelamento, contendo desenhos, memorial descritivo, certidão atualizada da matrícula da gleba (título de propriedade) expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, certidão de ônus reais, certidão negativa de tributos municipais e cronograma de execução das

obras, as quais terão um prazo máximo de quatro anos. Cabe às legislações municipais definirem os prazos de aprovação ou reprovação dos projetos, além da aceitação ou recusa das obras realizadas.

Em caso de aprovação, o interessado sujeitará o loteamento ou desmembramento para o registro imobiliário, no Cartório de Registro de Imóveis (CRI), no prazo de 180 dias contados a partir da data de aprovação. Logo após, para que haja comercialização, será enviado ofício ou procedimento pelo CRI ao Ministério Público, comunicando o pedido de registro.

O Plano Diretor Municipal de Juazeiro do Norte complementa algumas diretrizes da Lei 6.766 no processo de registro dos loteamentos e desmembramentos. Em conformidade com a legislação Federal, o interessado deverá solicitar as diretrizes da Prefeitura para parcelamento do solo, enviando a identificação da propriedade, o registro imobiliário e requerimento com informações espaciais da área a ser loteada. Posteriormente, o órgão municipal competente, no caso de Juazeiro do Norte à Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA), estabelecerá as diretrizes urbanísticas, indicando:

- a) as principais vias de comunicação existentes ou projetadas, em articulação com o sistema viário municipal;
- b) os locais preferenciais para praças e áreas verdes;
- c) os locais preferenciais destinados a equipamentos comunitários;
- d) as faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento de águas pluviais; e
- e) as faixas *non aedificandi* de que trata a presente Lei. (Lei 2.570/200, art. 93).

A posteriori, o loteador embasado nas diretrizes previamente estabelecidas pela SEINFRA, enviará o projeto, fornecendo o título de propriedade, certidão atualizada da matrícula da gleba, de ônus real e negativa de tributos municipais, como também desenhos e memoriais descritivos da área a ser parcelada, bem como cronograma de execução das obras, o qual não poderá exceder o prazo de dois anos, divergindo da legislação federal que estipula um prazo máximo de 04 anos.

Com o fito de prevenir ocorrências que gerem degradação ambiental, os projetos também devem passar por licenciamento ambiental anteriormente realizados pela Superintendência Estadual do Meio Ambiente, SEMACE, conforme exigência do art.11º, inciso II, da Lei Estadual nº 11.411/1987. No entanto, a Lei Federal Complementar 140/2011, atribuiu de forma específica a competência licenciatória dos municípios em atividades de impacto



ambiental de âmbito local, como nos loteamentos, fornecendo segurança jurídica ao procedimento realizado pelos órgãos municipais competentes.

Segundo dados fornecidos pela Autarquia Municipal de Meio Ambiente de Juazeiro do Norte (AMAJU), órgão público municipal encarregado pelo licenciamento ambiental do município em análise, o procedimento ocorre perante apresentação do projeto, mediante entrega dos documentos já mencionados. Outrossim, afirma que “todos os loteamentos com licença ambiental emitida pela AMAJU estão regulares, do ponto de vista urbanístico, cartorial e jurídico” (AMAJU, 2022).

O procedimento da AMAJU segue com a análise técnica do processo, em que o(a) analista/técnico(a) ambiental responsável verifica a documentação de checklist, e a partir das particularidades de cada empreendimento e da área onde será instalado, tem a autonomia de solicitar documentações, projetos e estudos complementares pertinentes à análise (AMAJU, 2022).

A Prefeitura ou, quando couber, o órgão Federal e Estadual competente, darão parecer sobre a aprovação do parcelamento. O PDM de Juazeiro estabelece um prazo máximo de 30 (trinta) dias, para aprovação ou rejeição do projeto de loteamento, e de 60 (sessenta) dias para a aceitação ou recusa, neste caso devidamente fundamentados os motivos de rejeição. Ambos os prazos serão contados a partir da data de envio do projeto.

## 5. A EXPANSÃO URBANA E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DE JUAZEIRO DO NORTE: UMA ANÁLISE ENTRE 2000 E 2020

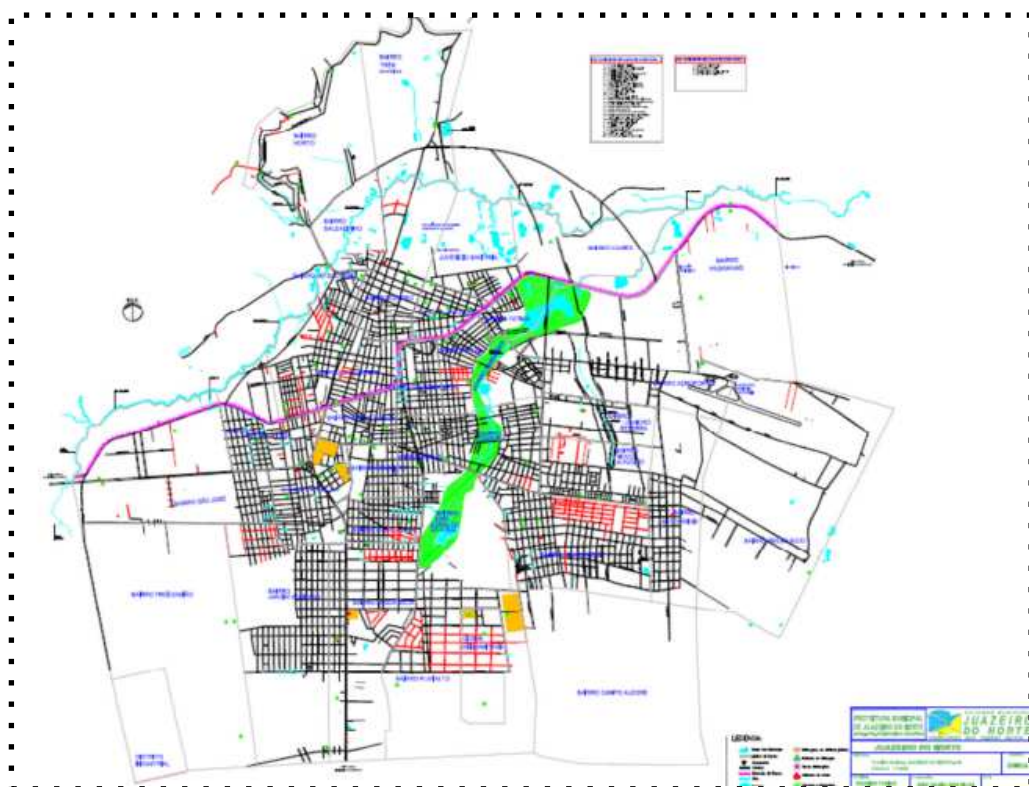
O espaço urbano é um reflexo tanto de ações que se realizam no presente como também daquelas que se realizaram no passado e que deixaram suas marcas impressas nas formas espaciais do presente (CORRÊA, 1989). Então, a partir da primeira década do século XXI Juazeiro do Norte inicia o processo intensificado de expansão urbana, tendo por aparato legal o recém aprovado Plano Diretor, à época, com modificações na Planta de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Nesse ínterim, é imprescindível compreender essa expansão do espaço urbano, posto que, espaço urbano capitalista - fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas - é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço (CORRÊA, 1989, p.08).

De modo, que essa reprodução e consumo ditará os caminhos para cidades inclusivas ou excludentes.

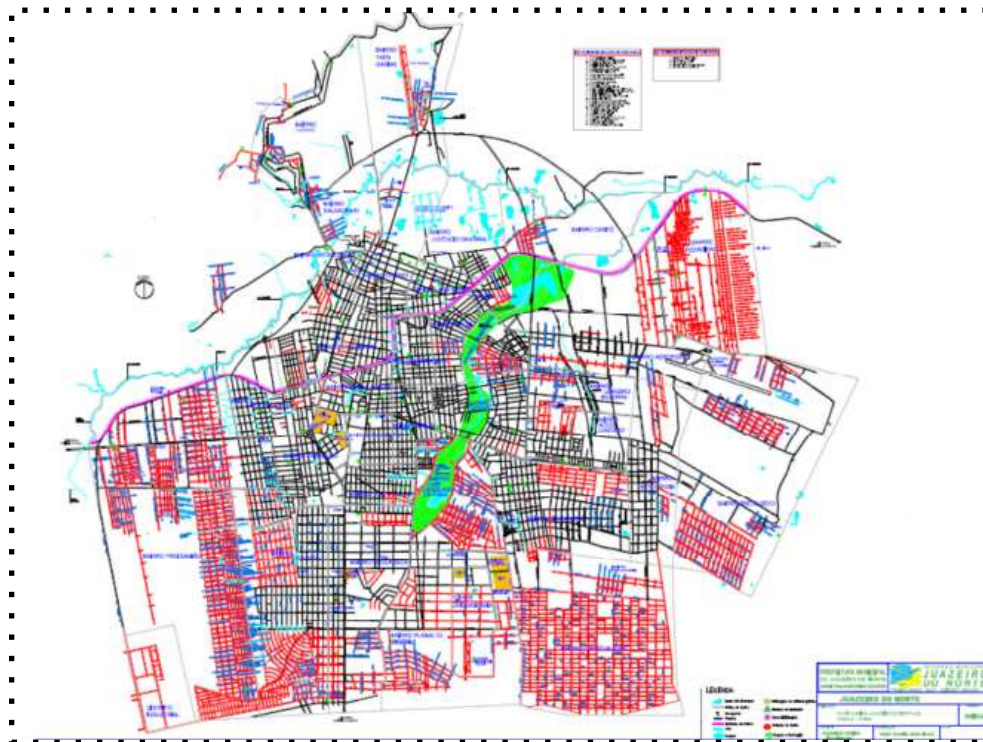
Abaixo, a figura 1, representa a Planta Urbana de Juazeiro do Norte no ano 2000, onde é possível observar o espaço em franco crescimento. Em seguida a figura 2, no ano de 2010, demonstrando a partir das linhas em vermelho, como o processo de urbanização se intensificou:

**FIGURA 1: PLANTA DE JUAZEIRO DO NORTE, ANO 2000**



**FONTE: SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA MUNICIPAL**

**FIGURA 1: PLANTA DE JUAZEIRO DO NORTE, ANO 2010**



**FONTE: SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA MUNICIPAL**

Tendo por propósito definir uma série histórica para compreender o comportamento da expansão urbana de Juazeiro do Norte, os procedimentos aplicados para o levantamento dos dados da pesquisa culminaram com um universo total de 70 lotes e 20 registros de desmembramentos com a intenção de especulação e expansão das áreas urbanas, ao passo que se investiu na valorização especulativa de terras no município.

**GRÁFICO 1 – loteamentos em Juazeiro do Norte no período 2000 - 2020**



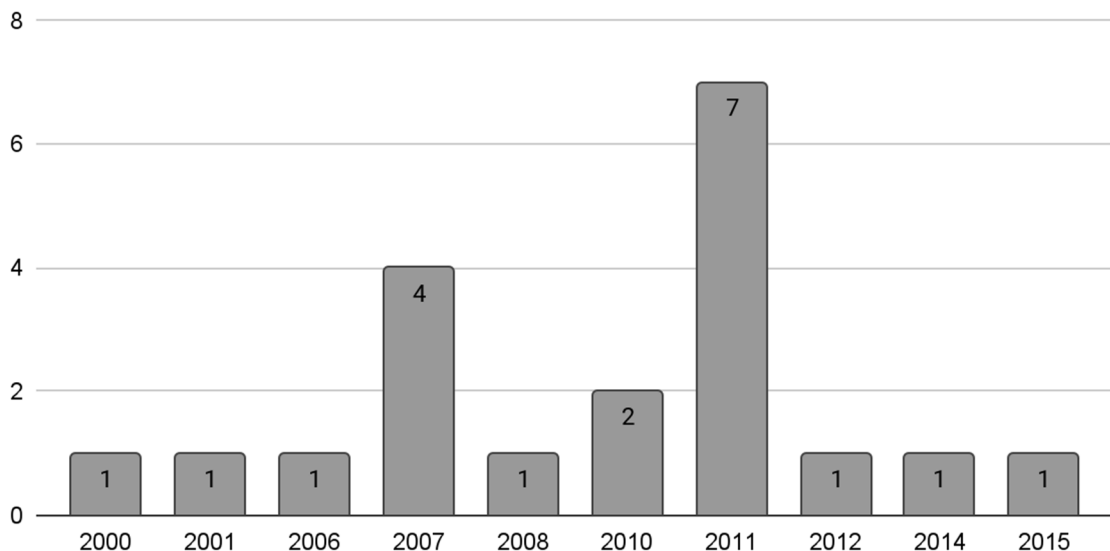
**FONTE: ELABORAÇÃO DOS AUTORES, 2021**

Observa-se que o gráfico 1 demonstra a quantidade de loteamentos criados nos últimos vinte anos, nota-se que nos primeiros 2 anos do plano diretor Plano Diretor (2000 e 2001) foram criados somente 04 lotes. Todavia, nos anos de 2004 e 2007 houve um aumento exponencial dos lotes, seguida de uma redução entre 2008 a 2012. Enquanto o ano de 2013 é marcado pelo maior quantitativo de Lotes como total de 8. Os anos seguintes são marcados por uma redução gradativa na criação de lotes. Muitos destes seguem no município no processo de especulação imobiliária.

Em seguida, o gráfico 2, considerando que a categoria de desmembramentos terá por fim aproveitar a sistema viária existentes, estando o município num processo de expansão, compreende-se o número mais baixo de desmembramentos ao ser comparado com os loteamentos. Na série histórica há registros até 2015, onde as maiores altas ocorreram em 2017 e 2011, permanecendo estável nos outros anos.

**GRÁFICO 2: loteamentos em Juazeiro do Norte no período 2000 - 2020**

### DESMEMBRAMENTOS APROVADOS ENTRES OS ANOS DE 2000 A 2020 EM JUAZEIRO DO NORTE/CE



FONTE: ELABORAÇÃO DOS AUTORES, 2021

Percebe-se que, a expansão urbana intensificada, se dá unicamente pelo uso, parcelamento e evidentemente a especulação dessas terras, a qual, até o ano de 2010 a ampliação urbana, segue amparada pela legislação. Todavia, a partir do ano de 2011, a criação e abertura de loteamentos e desmembramentos seguem crescentes.

De tal maneira, que entram em cheque os atores que estiveram envolvidos nestes processos de construção e reconstrução da cidade. No plano teórico, Corrêa (1989) ilustra os principais produtores do espaço: os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos. Em que, cada grupo atua com vistas aos seus interesses, conseqüentemente os detentores do poder e dos meios de produção se sobressaem as classes minoritárias.

Quando analisado o percurso histórico da urbanização brasileira, comumente se tem registro na literatura dos grandes proprietários fundiários ditando a construção e reconstrução do espaço urbano, este que antecede os grandes industriais. É fato, que a industrialização no país impulsionou o crescimento e consolidação das cidades, tal como, o processo de periferização do espaço, visto que, a especulação imobiliária próxima às grandes instalações de



produção do capital, gerou o escoamento das camadas excluídas para locais distantes e sem infraestrutura básica.

O processo descrito, demonstra que Juazeiro do Norte passa por este processo vicioso de perdura décadas, seja na produção do espaço em áreas centrais super valorizadas, na criação de novos centros urbanos com oferta de bens e serviços para públicos de poder aquisitivos diferenciado, tal como preconiza Corrêa (1989), no município em questão, têm ocorrido o processo descentralização, originando, novos subcentros comerciais intra urbanos, ao mesmo tempo que surgem novos bairros da elite, fortemente segregados. Neste sentido, pode-se afirmar que os processos espaciais são complementares entre si, seja a priorização de espaço com infraestrutura para instalação de indústrias, enquanto o Estado seja o executivo estadual ou poder político executivo e legislativo local, em que estes atuam na liberação de áreas a partir, em muitos casos, dos seus próprios interesses de valorização e especulação da terra.

Nesse ínterim, surgem questionamentos sobre quais foram a gestões municipais atuantes neste recorte temporal: Carlos Cruz (Partido da Frente Liberal), entre os anos de 2001 a 2004, período marcado pelo o início da criação de lotes, com destaque ao ano de 2004 pela quantidade de lotes e desmembramentos; Enquanto, Raimundo Macêdo (Partido da Social Democracia Brasileira), entre 2004 a 2008, cuja gestão, verifica-se um aumento expressivo na criação de Lotes e Desmembramentos, respectivamente 15 e 6.

Nos anos 2008 a 2012, na gestão Manoel Santana (Partido dos Trabalhadores), houve uma redução na criação de lotes, totalizando 06, enquanto na série histórica registra-se o maior número de desmembramentos aprovados, com o total de 07. A partir de 2012 há um declínio na aprovação de desmembramentos, sendo o último aprovado em 2015. Na então gestão de Raimundo Macêdo (Partido do Movimento Democrático Brasileiro), se têm registros do maior quantitativo de lotes com o total de 21. Por fim, nos anos de 2017 a 2020 com atuação de Arnon Bezerra (Partido Trabalhista Brasileiro), foram criados 09 loteamentos.

Os atores que possuem o domínio da especulação, se valendo de suas posições enquanto proprietários fundiários ou à frente dos negócios de construção e revendas do solo, em que, comumente identifica-se as mesmas construtoras, imobiliárias nesse processo de controle, caracterizando como verdadeiros oligopólios. Afinal, os proprietários de terras bem localizadas, valorizadas por amenidades físicas, agem pressionando o Estado visando à instalação da infraestrutura urbana ou obtendo créditos bancários para eles próprios instalarem

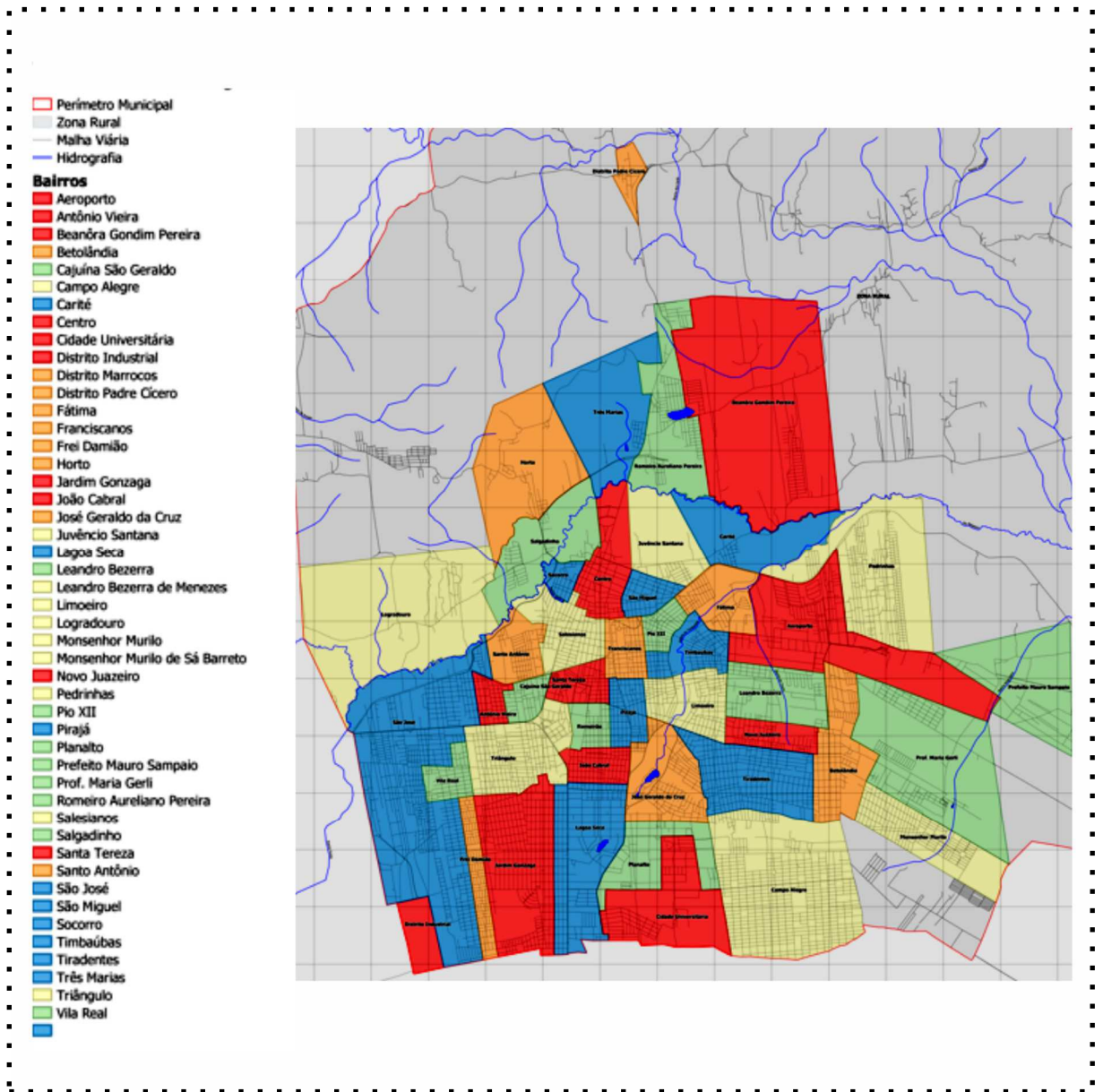


a infraestrutura (CORRÊA, 1989. p.18). Suscitando observações em bairros como Lagoa Seca, Planalto e Cidade Universitária, onde encontra-se inúmeros loteamentos e desmembramentos de preços elevados. Dado que, os terrenos de maior preço serão utilizados para as melhores residências, atendendo à demanda solvável (CORRÊA, 1989).

Porquanto, os loteamentos mais distantes, alguns inclusive em áreas rurais, que de acordo, com os dispositivos legais não poderiam ser transformados em terras urbanas, encontra-se com menores preços, piores localizados, serão utilizados na construção de residências inferiores, a serem habitadas pelos que dispõem de menor renda (CORRÊA, 1989), ao passo, que o distanciamento das áreas centrais, autorizadas pelo Poder Público, todavia, sem oferta de infraestrutura básica e equipamentos públicos básicos.

A nova planta urbana municipal (figura 3), trouxe alguns dados inquietantes, da nova configuração desse espaço. Áreas anteriormente rurais, como o Carité, assim como as vilas Fátima e Três Marias, adquiriram *status* de bairro. Uma localidade, dita privilegiada, onde encontra-se uma fábrica do Grupo São Geraldo, produtora do refrigerante de caju (cajuína), dentro do perímetro urbano, também adquiriu o *status* de bairro, o São Geraldo, a partir da divisão de outro, o bairro Antônio Vieira. Destacando-se os maiores bairros do município em área territorial, o Frei Damião e o Campo Alegre, considerados os mais periféricos no território. O ritmo atual de crescimento e aumento populacional, estima-se que dentro de pouco tempo a zona urbana ocupará todo o espaço territorial do município, podendo ocorrer a extinção de áreas rurais destes, seguindo a tendência dos grandes centros urbanos.

**FIGURA 3: MAPA DE JUAZEIRO DO NORTE ANO DE 2021**



FONTE: SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA MUNICIPAL (ADAPTADO)

Infere-se na atual configuração e fragmentação do espaço, uma divisão articulada que é expressão espacial de processo sociais, onde introduz-se um terceiro momento de apreensão do espaço urbano: é um reflexo da sociedade (CORRÊA, 1989). Afinal, incluso a este processo, fenômenos como a segregação socioespacial, em específico aos setores periféricos, será iminente, não apenas pela distância do centro, mas pela própria oferta de loteamentos baratos e de infraestrutura mínima, consentindo as áreas centrais a especulação, e privilegiando os rendimentos, em detrimento do aprofundamento da segregação residencial e desigualdade

social.

Essa segregação residencial, existente de fatores históricos e interesses de determinados grupos sociais, é, em realidade, um processo que origina a tendência a uma organização espacial em áreas de "forte homogeneidade social interna e de forte disparidade entre elas" (CASTELLS, 1983). Resultando em problemáticas incalculáveis, principalmente para as camadas mais pobres, através da falta de mobilidade urbana em determinadas áreas, a falta de saneamento básico, a localização de moradias em áreas de risco, elementos presentes no cotidiano juazeirense.

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo em questão teve por propósito analisar a dinâmica de expansão urbana na cidade de Juazeiro do Norte/CE a partir dos loteamentos e desmembrados constituídos no período entre 2000 e 2020. É notório o aumento da criação de novos loteamentos e de desmembramentos no período analisado, porém, verificou-se a necessidade de maior rigor para que estas aprovações aconteçam, sobretudo, visando o combate às desigualdades socioespaciais, a garantia do direito à cidade e da infraestrutura urbana. Nesse sentido, identificou-se, a partir do levantamento dos inúmeros loteamentos e desmembramentos realizados, a transformação de áreas rurais em urbanas, nos quais, órgãos oficiais do poder municipal (SEINFRA e AMAJU) afirmam que estas aprovações seguem as premissas e diretrizes legais.

No entanto, aqui indica-se a necessidade de estudos posteriores de mapeamentos e pesquisa aos *locus* em questão, em busca da confrontação entre o que se afirma e a realidade local, além de possíveis irregularidades nos loteamentos aprovados, no recorte temporal aqui abordado, em Juazeiro do Norte. Notavelmente, à medida que a cidade se expande os problemas socioambientais potencializam-se.

Por fim, esse estudo preliminar lançou possibilidades para novos estudos possam aprofundar a atuação dos atores na expansão urbana, na falta de infraestrutura, com vistas, a elaboração de políticas urbanas e sociais que venham atender as populações que mais sofrem os maiores impactos ocasionados pelas especulações e uso do solo.

## REFERÊNCIAS

AUTARQUIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE DE JUAZEIRO DO NORTE- AMAJU. **Ofício nº 106/2022 em resposta à solicitação de Informações sobre Loteamentos**. Mensagem recebida por <e-mail> em 25 fev. 2022. Disponível em: <https://mail.google.com/mail/u/2/#inbox/QgrcJHsTjWHRjLGkNZITrDGWxZvMfXrpbwL>. Acesso em: 01 de mar. 2022.

BRASIL. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988**. Brasília, 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em: 03 de mar 2022.

\_\_\_\_\_. **Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília: Presidência da República, [1979]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em: 12 fev. 2022.

\_\_\_\_\_. **Lei Nº 10.257, de 10 de julho 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, [2001]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 12 fev. 2022.

\_\_\_\_\_. **Lei Nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília: Presidência da República, [1964]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 13 fev. 2022.

\_\_\_\_\_. IBGE. **IBGE Cidades: Juazeiro do Norte**. 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ce/juazeiro-do-norte/panorama>. Acesso em: 08 de fevereiro 2022.

CASTELLO BRANCO, Maria Luisa Gomes. Algumas considerações sobre a identificação de cidades médias. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. (Org.). **Cidades Médias: Espaços em Transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007, p. 89-111.

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

CEARÁ. Secretaria das Cidades, 2018. Região Metropolitana do Cariri. Disponível em: [Região Metropolitana do Cariri - Secretaria das Cidades](#). Acesso em: 25/02/2022.

CEARÁ. **Lei Complementar Nº78/ 2009**. Dispõe sobre a criação da região metropolitana do cariri. Disponível em: <http://www.mpce.mp.br/wp-content/uploads/2017/06/LC-78-2009-Regi%C3%A3o-Metropolitana-do-Cariri.pdf>. Acesso em 18 de fevereiro de 2022

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 3ªedição. São Paulo: Ática, 1993.

DELLA CAVA, R. **Milagre em Joaseiro**. 3. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2014.

FARIA, V. Cinquenta anos de urbanização no Brasil. **Novos Estudos Cebrap**. Março de 1991.

GIL, A. C. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

HOLANDA, Virgínia Célia Cavalcante. Transformações socioespaciais das cidades médias cearenses. **Revista de Geografia**, Recife, vol. 28, nº 01, p. 04-13, 2011.

IPECE. **Perfil Municipal de Fortaleza**. Disponível em <[https://www.ipece.ce.gov.br/wp-content/uploads/sites/45/2012/12/Ipece\\_Informe\\_30\\_13\\_abril\\_2012.pdf](https://www.ipece.ce.gov.br/wp-content/uploads/sites/45/2012/12/Ipece_Informe_30_13_abril_2012.pdf)> acesso em 26 de MARÇO de 2022

JUAZEIRO DO NORTE. **Lei Nº 2.570 de 08 de setembro de 200**. Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da Cidade de Juazeiro do Norte e dá outras providências. Juazeiro do Norte: Câmara Municipal, [200]. Disponível em: [file:///C:/Users/Pedro%20George/Documents/LEGISLACAO%20DO%20PDDU%202000\\_\\_2020\\_000001.pdf](file:///C:/Users/Pedro%20George/Documents/LEGISLACAO%20DO%20PDDU%202000__2020_000001.pdf). Acesso em 23/02/2022.

MARCONI, M. A.; LAKATOS, E. M. **Metodologia do Trabalho Científico**: Procedimentos Básicos, Pesquisa Bibliográfica, Projeto e Relatório, Publicações e Trabalhos Científicos. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

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

MARICATO, Ermínia. URBANISMO NA PERIFERIA DO MUNDO GLOBALIZADO: METRÓPOLES BRASILEIRAS. **São Paulo em perspectiva**, São Paulo, v. 14, n. 04, p. 21-33, 2000.

PONTES, Maria Beatriz Soares. As mudanças no processo produtivo capitalista e suas repercussões nas cidades médias nordestinas. In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar (Orgs). **Cidades Médias**: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2009, p. 327-346.