

GENTRIFICAÇÃO NA CIDADE MÉDIA DE SOBRAL/CE, BRASIL

<https://doi.org/10.4215/rm2026.e25003>

Lopes, F.C.R. a*

(a) Doutor em Geografia

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8173-0993>. LATTES: <http://lattes.cnpq.br/5071258587667182>.

Article history:

Received 07 September, 2025

Accepted 19 December, 2025

Published 10 February, 2026

(*) CORRESPONDING AUTHOR

Address: UEVA. Av. Padre Francisco Sadoc de Araújo, 850, Betânia, CEP: 62.040-370, Sobral (CE), Brasil. Tel: +55 (88) 3677-4249

E-mail: clebio_lopes@uvanet.br

Resumo

A produção do espaço urbano é um negócio rentável na economia moderna em virtude da possibilidade de desencadear circuitos de valorização. Assim, o capital necessita de induzir a criação de diferenças no espaço para alimentar a sua fome insaciável de mais-valor. A gentrificação aparece como um desses processos induzidos, pois pode estimular nichos de capitalização imobiliária por meio de expropriações. A urbe média de Sobral, no interior cearense, foi alvo de uma grande intervenção urbanística no seu centro histórico, com o objetivo de melhorar sua imagem e atrair investimentos privados. As consequências foram a elevação do preço fundiário, a verticalização e a insegurança dos moradores nos bairros adjacentes. Este artigo analisa a transformação social urbana no bairro Dom Expedito, fortemente afetado por essa complexa reestruturação de Sobral, e utiliza os seguintes procedimentos metodológicos: revisão bibliográfica, produção de dados estatísticos, mapeamento e observação de campo. Conclui-se que a gentrificação tornou-se política pública em centros urbanos de diferentes tamanhos demográficos, consolidando-se como uma das principais características da urbanização mundial.

Palavras-chave: Cidade Média, Crítica à Economia Política do Espaço, Sobral, Gentrificação.

Abstract / Resumen

GENTRIFICATION IN THE MIDDLE CITY OF SOBRAL/CE, BRAZIL

The production of urban space is a profitable business in the modern economy due to the possibility of triggering valorization circuits. Thus, capital needs to induce the creation of differences in space to feed its insatiable hunger for surplus value. Gentrification appears among these induced processes because it can stimulate niches of real estate capitalization through expropriation. The medium-sized city of Sobral, situated in the interior of Ceará, was the target of a significant urban intervention in its historic center, aimed at enhancing its image and attracting private investment. The consequences included rising land prices, verticalization, and increased insecurity for residents in adjacent neighborhoods. This article analyzes the urban social transformation in Dom Expedito, which was strongly affected by the complex restructuring of Sobral. It uses the following methodological procedures: bibliographic review, production of statistical data, mapping, and field observation. It is concluded that gentrification has become a public policy issue in urban centers of varying demographic sizes; therefore, it is a primary characteristic of global urbanization.

Keywords: Middle City, Criticism of the Political Economy of Space, Sobral, Gentrification.

GENTRIFICACIÓN EN LA CIUDAD INTERMEDIA DE SOBRAL/CE, BRASIL

La producción del espacio urbano es un negocio rentable en la economía moderna debido a la posibilidad de generar circuitos de valoración. Por tanto, el capital necesita inducir la creación de diferencias en el espacio para alimentar su insaciable hambre de plusvalía. La gentrificación se presenta como uno de estos procesos inducidos, ya que puede estimular nichos de capitalización inmobiliaria mediante la expropiación. La ciudad intermedia de Sobral, en el interior de Ceará, fue objeto de una importante intervención urbana en su centro histórico con el objetivo de mejorar su imagen y atraer inversión privada. Las consecuencias fueron el aumento del precio del suelo, la verticalización y la inseguridad entre los vecinos de los barrios adyacentes. Este artículo analiza la transformación social urbana en el barrio Dom Expedito, fuertemente afectado por la compleja reestructuración de Sobral, y emplea los siguientes procedimientos metodológicos: revisión bibliográfica, producción de datos estadísticos, mapeo y observación de campo. Se concluye que la gentrificación se ha convertido en política pública en centros urbanos de distintos tamaños demográficos, por lo que constituye una de las principales características de la urbanización global.

Palabras-clave: Ciudad Intermedia, Crítica de la Economía Política del Espacio, Sobral, Gentrificación.

INTRODUÇÃO

A gentrificação dominou os estudos sobre as cidades em diferentes campos disciplinares que analisam as transformações urbanas nas últimas décadas. Contudo, não se chegou a um consenso quanto a uma teoria capaz de explicar todos os casos observados. Na tentativa de passar do particular ao geral, os analistas destacaram elementos culturais e econômicos que evidenciam o fenômeno como uma tendência mundial de urbanização. Desse modo, seguiremos uma metodologia adotada em várias análises: a partir de um episódio, buscaremos vislumbrar a totalidade, pois as particularidades são expressões da universalidade.

O termo apareceu pela primeira vez em Ruth Glass (1964), que o utilizou para definir uma mudança percebida em Londres na década de 1960, conforme descrito no trecho abaixo:

Um a um, muitos dos bairros londrinos da classe trabalhadora foram invadidos pela classe média – alta e baixa. Simples e modestas coqueiras e chalés – dois quartos em cima e dois embaixo – foram tomados quando os contratos de aluguel findaram e se tornaram casas caras e elegantes” (Glass, 1964, p. 18).

A experiência londrina não se tratava de uma particularidade da urbanização, visto que outros exemplos passaram a ser relatados com mais frequência a partir do final da década de 1970, em grandes cidades do mundo (Rigol, 2012). Esse período coincide com a eclosão de uma crise estrutural do capital, com as transformações no regime de acumulação e com a emergência do setor imobiliário como parte importante da economia.

Temos consciência de que o setor imobiliário concentra uma grande massa de capitais, mas faremos uma breve menção ao papel da construção civil na acumulação. O impulso que a produção do espaço ganhou pode ser explicado pelo atraso tecnológico da indústria da construção em relação às demais áreas industriais e pela possibilidade de extração elevada de mais-valia. Lefebvre (2008) tratou da relação entre espaço e capitalização para explicar a sobrevivência do capitalismo, pois as crises de valorização deveriam ser abordadas em nível global, de modo que um setor compensaria outro.

O ambiente construído como válvula de escape para a desvalorização também foi abordado por Harvey (2005). No entanto, o autor enfatizou a transferência de capitais do circuito primário (produção e consumo imediato) para o secundário (produção de infraestruturas, equipamentos de consumo e habitações), que apresenta uma circulação mais lenta. Nesse sentido, o valor adiaría sua reentrada no primário, aliviando a superacumulação.

Lefebvre (2008) e Harvey (2005) nos ajudam a compreender a centralidade que a urbanização adquiriu nos últimos anos, pois a reestruturação ininterrupta do espaço urbano gera uma mais-valia significativa. Desse modo, a gentrificação não é uma mera mudança no perfil socioeconômico de um bairro, mas sim “um ajuste do substrato espacial a novas necessidades, decorrentes de novas relações sociais” (Souza, 2015, p. 252). Essa mudança estrutural apresenta-se como uma marcha rumo ao desenvolvimento e à escala mundial. Contudo, colide com as práticas sociais pré-existentes, o que desencadeia uma luta entre as classes pelo controle das forças que organizam a vida material.

Smith (2006) explicou o fenômeno a partir da mobilidade geográfica do capital na busca por extração de renda diferencial no interior da cidade. Trata-se de um aspecto global da urbanização, que se propagou por toda a hierarquia urbana; todavia, as experiências são desiguais, pois fazem parte de contextos econômicos e culturais de nível muito local e se conectam de forma complexa às economias nacionais e globais. O autor destaca o novo papel do Estado, a penetração do capital financeiro, as mudanças nos níveis de oposição política, a dispersão geográfica e a generalização setorial como cinco características dessa estratégia global.

A partir da década de 1990, as parcerias público-privadas se tornaram a norma no desenvolvimento urbano e os investimentos dos governos locais passaram a derivar das regras do mercado, tornando-se, assim, reféns de instabilidade e volatilidade. Ademais, as políticas urbanas já não guiam o rumo do crescimento; elas se encaixam nos trilhos previamente traçados pelo mercado e acabam assumindo os riscos, enquanto o setor privado fica com os benefícios.

Há elos financeiros de agentes do capital internacional em toda e qualquer cidade. Intervenções urbanísticas e projetos imobiliários contam com investimentos de grandes incorporadoras que operam

em circuitos mundiais por meio de bolsas de valores, o que permitiu a expansão geográfica da capitalização. Assim, centros urbanos que não estão no topo de suas hierarquias urbanas receberam obras públicas e privadas, resultantes de parcerias entre empresas locais e incorporadoras capitalizadas por fluxos monetários globais.

A gentrificação é apresentada como algo positivo; por isso, o próprio Estado é responsável pela remoção de favelas, pela desapropriação de áreas e pela expulsão de moradores de rua. O aparato repressivo estatal é utilizado contra movimentos de resistência, visto que o fenômeno é justificado ideologicamente pela geração de empregos, pela atração de investimentos e pela melhoria da qualidade de vida.

Os estudos de Smith (2006) descreviam a mudança socioeconômica em áreas centrais. Todavia, essa transformação se difundiu para além do perímetro central. Em virtude do aumento do preço da terra urbana e da raridade espacial, bairros periféricos, tradicionalmente ocupados pela classe trabalhadora, despertaram o interesse do setor imobiliário e entraram no circuito de capitalização fundiária.

Por último, o processo tem sido marcado pela presença de complexos gentrificadores que reúnem habitações, centros de consumo e projetos paisagísticos, visto que os novos moradores querem viver um fragmento urbano de forma exclusiva. Logo, o fenômeno reforça a segregação urbana.

Considerando a desigualdade geográfica, propomos uma análise da transformação social urbana do bairro Dom Expedito, em Sobral, no estado do Ceará. O centro urbano recebeu intervenções urbanísticas do governo municipal, com o objetivo de reforçar sua imagem e atrair investimentos privados. Tais ações reestruturaram o espaço urbano, porém ocorreram de forma assimétrica em qualidade, quantidade, natureza e intensidade e possibilitaram a mobilidade geográfica do capital, visto que a rentabilidade passa pela diferenciação espacial.

Nesse sentido, este artigo estuda “[...] a mudança social urbana, no sentido de que determinadas áreas da cidade são transformadas tanto morfologicamente quanto socialmente” (Rigol, 2012, p. 99) em um bairro sobralense ao longo dos últimos vinte anos. Isso porque essa escala é uma totalidade que oculta uma dinâmica própria (Lopes, 2014). O Dom Expedito está bem próximo ao Centro; contudo, sua ocupação por camponeses arruinados e a ausência de políticas públicas foram determinantes para a formação de uma periferia.

Os estudos, em geral, relatam as transformações de antigas áreas centrais; entretanto, essas áreas se apresentam sob duas formas. “A primeira concerne às edificações antigas, desvalorizadas e reabilitadas, sobretudo pela iniciativa individual; a outra resulta da promoção imobiliária de terrenos em processo de valorização fundiária” (Bidou-Zachariasen, 2006, p. 26-27).

Optamos pela pesquisa quantiquantitativa, visto que o levantamento de dados estatísticos obtidos na Prefeitura Municipal de Sobral e em construtoras atuantes na cidade permitiu avançar para a abordagem qualitativa. Isto é, observações de campo com registro fotográfico, mapeamento e levantamento bibliográfico que possibilitaram as análises.

Organizamos o texto em quatro seções. A primeira discute a noção de gentrificação a partir dos estudos de Smith (2006); segue-se a segunda, que apresenta rapidamente a reestruturação espacial de Sobral; a terceira descreve e analisa a mudança social urbana do Dom Expedito. Finalmente, a quarta seção apresenta as conclusões.

REESTRUTURAÇÃO URBANA EM SOBRAL

A reestruturação urbana, como rearranjo do espaço para novas relações sociais, não é algo inédito, visto que a demolição da arquitetura colonial nos centros e a implantação dos estilos neoclássico e ecletismo nas cidades brasileiras no início do século XX. No entanto, Villaça (2001) afirma que não houve mudança na estrutura, pois esses centros não perderam importância, posição, natureza nem localização. Já Souza (2015) menciona a velocidade com que a atual adaptação se apresenta como um elemento de reorganização da acumulação.

A modificação estrutural aparece como uma trajetória em direção ao progresso e ao global; logo, entra em choque com práticas espaciais pré-existentes, o que resulta em conflitos pelo controle das forças que organizam as condições materiais. Trata-se de um processo desigual, pois a ocorrência em

uma porção do espaço pode não ser acompanhada por uma reorganização em outra parte do tecido urbano. O fenômeno é desigual porque a expansão da economia ocorre por meio da diferenciação espacial.

A função do espaço na acumulação permite traçar uma relação entre a reestruturação urbana de Sobral e a gentrificação, visto que a mudança social está associada às intervenções no espaço para inseri-lo em um circuito de valorização.

O centro urbano cearense possui a maior centralidade do noroeste do estado e, em virtude de seu tamanho demográfico e do PIB, concentra atividades econômicas (industriais e terciárias), força política e história. Tal fato lhe confere a posição de cidade média na rede urbana cearense, e sua inserção numa circulação mundial de capitais é permitida pelo Estado, “[...] que cria as condições para a entrada do capital externo, como as oportunidades de localização produtiva; através de transportes modernos, dos incentivos fiscais para as indústrias que se estabelecem e para os novos serviços” (Holanda, 2000/2001, p. 18).

A situação geográfica sobralense gerou uma forte dependência de centros urbanos vizinhos, menores e economicamente frágeis; por isso, a paisagem é alterada diariamente pela circulação de veículos que transportam operários e estudantes para atender às suas necessidades. Os municípios com maior participação na mobilidade pendular por motivo de emprego são Massapê, Forquilha, Alcântaras e Groaíras; já Cariré, Pacujá, Groaíras e Moraújo são os que apresentam maior participação na migração por estudo. Em virtude dessa mobilidade pendular, foi instituída, pela Lei Complementar Estadual 168/2016, a Região Metropolitana de Sobral (RMS) (Figura 1). É a terceira região metropolitana do Ceará, com 18 municípios, área de 8.545,38 km² e PIB de R\$ 6 bilhões (Ceará, 2018). A principal razão para que esse aglomerado urbano tenha sido definido como uma região metropolitana é a mobilidade, pois não há evidência de conurbação de tecidos urbanos, de metrópole ou de distribuição funcional entre os municípios.

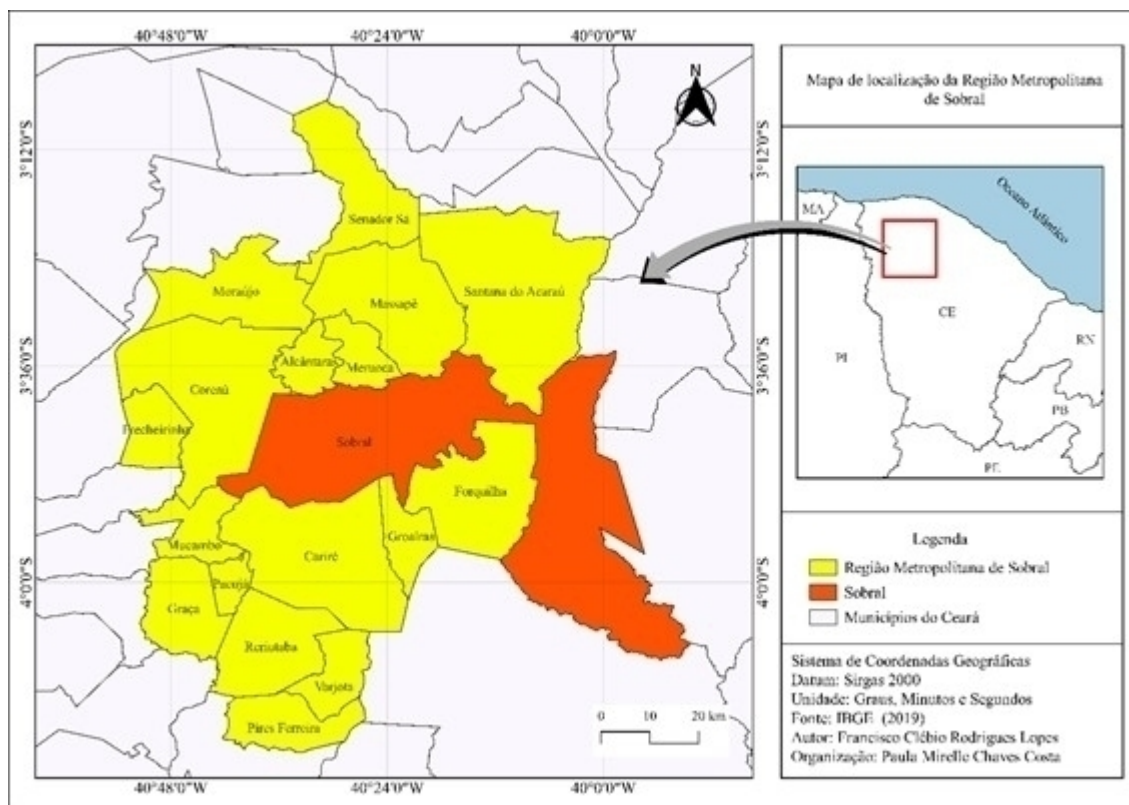


Figura 1 - Localização da Região Metropolitana de Sobral/CE (2023). Fonte: Lopes (2023).

A estrutura urbana estabelecida em Sobral foi semelhante à de outras cidades capitalistas, pois o centro concentra infraestruturas, equipamentos e serviços urbanos, enquanto a periferia é o local de carências. A partir da segunda metade do século XX, o centro, como principal local de moradia das camadas médias, está quase esgotado; por isso, iniciou-se a periferização do tecido urbano, com a ruptura da barreira imposta pelo rio Acaraú e pela ferrovia. Tal processo é marcado pela abertura de loteamentos privados, pela instalação de fábricas, pela ocupação de terrenos de fragilidade ambiental e pela construção de conjuntos habitacionais, a partir de políticas públicas.

Sobral teve seu crescimento econômico muito atrelado às políticas de desenvolvimento regional; por isso, “a cidade estava, como afirmam as pessoas que acompanharam aquele momento, ‘entregue às moscas’” (Ferreira, 2013, p. 87), quando o Estado brasileiro foi capturado pelo neoliberalismo e os recursos para enfrentar a desigualdade entre as regiões se tornaram escassos no final do século XX.

Essa decadência política e econômica permitiu que Cid Ferreira Gomes fosse eleito prefeito em 1996, pois defendia a modernização da máquina pública municipal, inspirada no modelo mudancista. Assim, “a gestão ‘Sobral no rumo certo’ durou de 1997 a 2000” e foi marcada por intervenções urbanísticas que reestruturaram o espaço urbano. Dentre elas: o tombamento do Centro, em 1999, pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN); a requalificação do Largo das Dores; a construção da ponte Prefeito José Euclides Ferreira Gomes; e a abertura da avenida Monsenhor Aloísio Pinto, em 2000. Reeleito até 2004, Cid entregou a urbanização da Margem Esquerda do rio Acaraú, o Boulevard do Arco e o Parque da Cidade no último ano de seu mandato.

A Margem Esquerda do rio Acaraú é uma intervenção de três quilômetros ao longo do curso do rio e reúne calçada para caminhadas, ciclovia, gramados, quadras de esporte, campo de futebol, a Biblioteca Municipal Lustosa da Costa, anfiteatro, a ECOA (Escola de Cultura, Comunicação e Artes), o Museu MADI de Arte Contemporânea, o Largo das Dores e o Restaurante Popular Vereador Félix Dias Ibiapina. Trata-se da obra mais emblemática da reestruturação urbana de Sobral, pois teve clara inspiração nos projetos de requalificação de frentes aquáticas com a finalidade de abrir uma nova fronteira de possibilidades aos negócios imobiliários.

As gestões municipais seguintes partilharam da mesma concepção e, por isso, continuaram a investir nas áreas lindeiras ao rio, preparando-as para futuros investimentos. As principais ações foram: a doação de terrenos ao setor privado no Loteamento Terra Nova, a partir de 2004; a requalificação da Margem Direita do rio Acaraú, em 2012; a alteração do zoneamento, em 2018; a construção do Parque Aurélio Pinto no bairro Pedrinhas; e a implantação do Parque Lagoa da Fazenda, em 2023. Todas as intervenções realizadas a partir de 1999 (Figura 2) contribuíram para incorporar espaços fora do circuito rentável da terra urbana, elevar desigualmente os preços do solo e produzir territórios segregados.

A reestruturação da cidade de Sobral durante os dois mandatos de Cid Ferreira Gomes (1997-2000; 2001-2004) contou com a aplicação de recursos públicos em infraestrutura e resultou em novos investimentos privados no espaço urbano. Tal transformação não atraiu apenas empreendimentos, mas também pessoas em busca de emprego e consumidores de serviços. No geral, os trabalhos gerados foram mal remunerados; por isso, os salários não asseguravam condições de reprodução, especialmente diante da demanda por moradia. Assim, a ocupação de terrenos periferizou o tecido urbano em diversas frentes. Além disso, sabemos da constituição de uma superpopulação relativa, visto que uma parte dos migrantes não conseguiu vender sua força de trabalho e passou a atuar no mercado informal como estratégia de sobrevivência. Os novos consumidores pertencem a diferentes frações de classe e demandaram espaços residenciais, o que fomentou negócios imobiliários em áreas próximas ao Centro.

O Dom Exedito precisa ser compreendido no interior desse movimento; posto isso, trataremos do bairro na próxima seção.

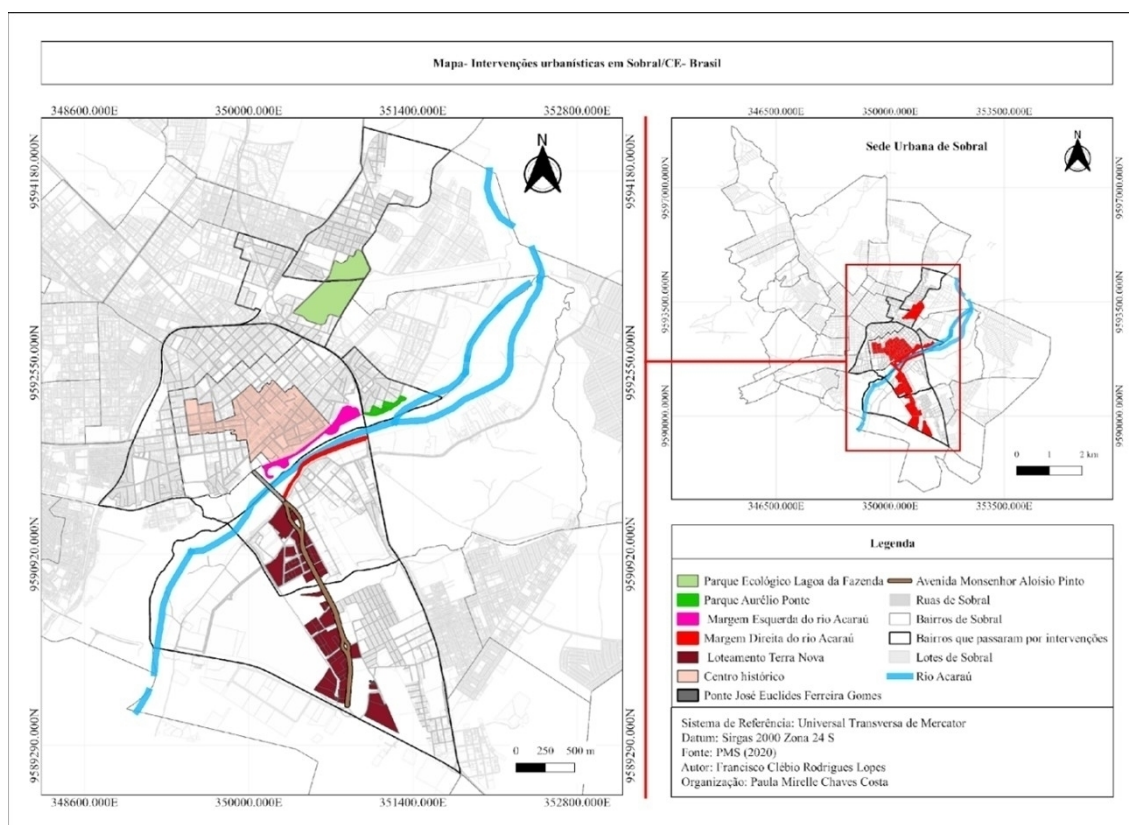


Figura 2 - Intervenções lindeiras ao rio Acaraú, em Sobral/CE, no período de 1999 a 2023. Fonte: Elaboração própria (2023).

DOM EXPEDITO, LOCAL PREFERENCIAL DOS ESTUDOS

Mencionamos que o conceito de gentrificação foi definido por Ruth Glass como a invasão de bairros operários ingleses por segmentos da classe média na década de 1960 (Rigol, 2012). Contudo, Smith (2006) identificou uma especificidade do fenômeno, isto é, o seu caráter político, pois se tornou uma questão pública em muitas urbes.

As observações sobre a reestruturação de Sobral, bem como os estudos realizados (Ferreira, 2013; Freitas, 2005), permitem-nos afirmar que as intervenções urbanísticas das duas últimas décadas têm caráter gentrificador e integram uma política do espaço. O ato inicial dessa estratégia foi o tombamento do Centro e a requalificação do Largo das Dores, com a finalidade de construir uma nova imagem urbana e, consequentemente, reposicionar a urbe cearense em um novo patamar de competitividade.

A área tombada é de 1.484 km² e abriga 1.247 imóveis com diversas tipologias arquitetônicas – colonial, barroco sertanejo, neoclássico, art nouveau e art déco. Diferentemente de outras cidades que tiveram edifícios isolados considerados patrimônios, a área preservada se estende por um conjunto urbanístico que resguarda todos os bens contidos na área delimitada. Desse modo, novas construções ou reformas passaram a sofrer restrições severas, visto que qualquer modificação pode ser considerada uma agressão ao desenho urbano.

Esse congelamento da porção urbana mais bem servida de infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos desencadeou uma pressão imobiliária sobre os bairros circunvizinhos: Alto do Cristo, Campo dos Velhos, Coração de Jesus, Jocely Dantas, Pedrinhas e Dom Expedito.

O Alto do Cristo está a oeste da ferrovia que circunda a área central, apresenta topografia íngreme e passou por uma requalificação em 2019, com a construção de escadarias, mirante, arborização e

iluminação em LED em torno da estátua do Cristo Redentor . Trata-se de uma intervenção com a finalidade de estimular o turismo; contudo, o plano urbano, com ruas tortuosas e íngremes, quadras longas e lotes estreitos, dificulta o acesso de ônibus turísticos de grande porte ao monumento. Apesar da intervenção, o padrão de ocupação permanece de uso residencial, unifamiliar e de classe média baixa.

Coração de Jesus e Campo dos Velhos estão a noroeste; são habitados por uma população de classe média e receberam empreendimentos multifamiliares verticais na última década. A requalificação do Parque da Cidade, em 2004, despertou o interesse do setor da construção civil em virtude da possibilidade de auferir renda de monopólio, devido à proximidade com o espaço público urbanizado.

Jocely Dantas e Pedrinhas estão a nordeste, banhados pelo rio Acaraú e a jusante da Margem Esquerda. São próximos geograficamente, mas socialmente distantes porque Pedrinhas foi ocupado por um proletariado industrial e Jocely Dantas abrigou mansões de dirigentes industriais. Ambos receberam edifícios multifamiliares verticais nas proximidades do rio na última década, mas com impactos distintos no território. A mudança do perfil social de Pedrinhas resulta em problemas de tráfego, com calçadas e ruas abarrotadas de automóveis. Jocely Dantas já possuía um planejamento das ruas; por isso, acomoda melhor os novos moradores; todavia, enfrenta pressão por espaços vazios em seu interior.

O bairro Dom Expedito, objeto de estudo, está localizado na margem direita do rio Acaraú (Figura 3). Possui solo plano e arenoso, em topografia rebaixada. O bairro tem 231 anos de ocupação, já foi conhecido como Várzea da Caiçara, depois como Monte Castelo e, em 1960, recebeu a denominação Dom Expedito . Permaneceu como um território ribeirinho segregado em virtude da dificuldade de transposição do rio Acaraú e da falta de investimentos do poder público.

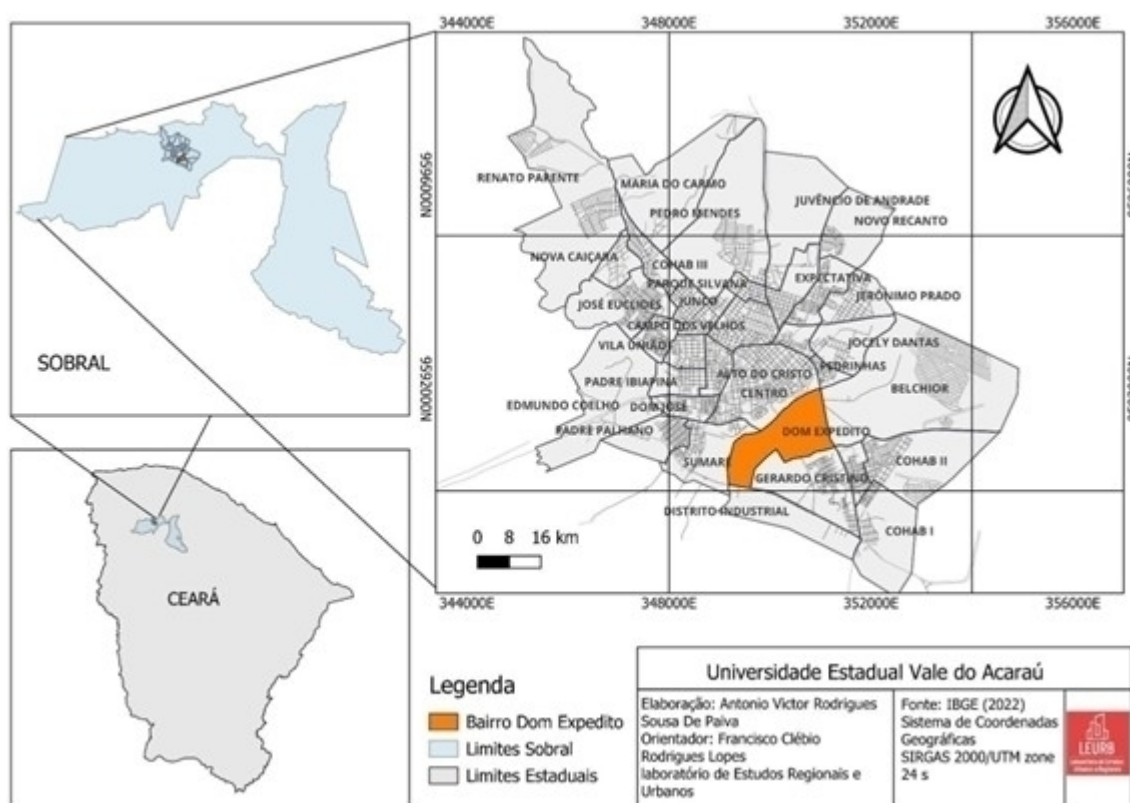


Figura 3 - Localização do bairro Dom Expedito em Sobral/CE. Fonte: Paiva (2025).

A interligação com o Centro ocorria por meio de uma ponte improvisada de madeira, substituída a cada período chuvoso, pois era levada pelas cheias do rio. Havia superlotação de pessoas em determinados horários do dia; por isso, era preciso aguardar a diminuição do tráfego (Carvalho; Helena, 2024). Durante as cheias do rio Acaraú, o transporte era feito por canoeiros que compartimentavam o rio em territórios. O primeiro ponto de embarque era conhecido como Gavião, ficava a montante da ponte

José Euclides Ferreira Gomes (conhecida como ponte nova); o segundo ainda é uma rota utilizada e conecta o bairro Dom Expedito à Igreja Nossa Senhora das Dores na Margem Esquerda; o terceiro ficava a jusante da ponte Othon de Alencar (ponte velha), nas proximidades do bairro Pedrinhas, e era conhecido como ponto da Marreca (Venâncio, 2009).

O trabalho de canoeiro era transmitido no interior das famílias, que se comportavam como corporações, visto que controlavam o trecho navegável, o conserto da embarcação e o preço da passagem. Além da canoagem, outros ofícios se desenvolveram às margens do recurso hídrico, como os de lavadeiras, oleiros, agricultores, tangerinos e vendedores de bebidas e alimentos aos banhistas que frequentavam as praias fluviais nos finais de semana. A população inicial do bairro tinha raízes rurais; portanto, muitos mantinham traços de campesinidade. Contudo, o avanço da urbanização e a integração do rio à cidade exigiram a adoção de práticas urbanas.

A história do bairro Dom Expedito pode ser compreendida a partir da integração e desintegração do seu território em relação à cidade, visto que superar a barreira do rio Acaraú sempre foi um desafio para seus moradores. Estar mais próximo do centro não significa usufruir de sua centralidade.

A primeira ponte entre as margens foi a Othon de Alencar, construída entre 1932 e 1935; todavia, pouco beneficiou o bairro, já que se situa em sua periferia e visava proporcionar maior conexão entre Sobral e a capital, Fortaleza. A segunda, denominada Dr. José Euclides, foi inaugurada em 2000 e buscou uma “desinterioração” do bairro (Correio da Semana, 2000), isto é, a finalidade era promover elementos de urbanidade, tais como praças, conjuntos habitacionais, quadra de esportes e centro social urbano. Além disso, a avenida Monsenhor Aloísio Pinto foi aberta e, juntamente com a nova ponte, conectou a rodovia BR - 222 com o Terminal Rodoviário de Sobral; a terceira foi a ponte estaiada para pedestre Martônio de Alencar, inaugurada em 2024 e visou facilitar a mobilidade dos pedestres entre os dois lados do recurso hídrico, além de se constituir em um novo ícone arquitetônico.

Apesar do bairro Dom Expedito contar com uma ligação viária desde a década de 1930, permaneceu com uma infraestrutura urbana precária (Aguiar Júnior, 2005), com o comércio restrito à vida de bairro e a atividades econômicas ligadas ao rio (Fontenelle Filho, 2015). As transformações começaram com a inauguração da segunda ponte, que proporcionou um novo acesso. Até então, os moradores utilizavam uma ponte de madeira nos períodos de estiagem e, durante as cheias do rio, recorriam às canoas ou à ponte Othon de Alencar. No entanto, o acesso rodoviário aumentava o percurso a pé em cerca de 1,5 km, pois não havia linha de ônibus.

A ponte Dr. José Euclides reduziu o tempo de deslocamento até o Centro, e o bairro passou a ser uma das portas de entrada de Sobral, pois também foi construída a avenida Monsenhor Aloísio Pinto. Trata-se de um eixo viário de 2.400 metros, com ciclovia, acostamento e canteiro central, o que permitiu uma nova conexão com a capital cearense.

A execução dessas obras exigiu a desapropriação de imóveis ao longo dos dois lados da nova via, o que gerou insatisfação em razão dos valores recebidos pelas indenizações ou da necessidade de deixar o local. Das famílias removidas, 38 foram reassentadas em casas de 40 m², em lotes dotados de infraestrutura básica (água, energia elétrica e esgotamento sanitário), no conjunto Santo Antônio, localizado no bairro Sinhá Sabóia (Canuto, 2000).

A intervenção de maior repercussão foi a abertura do Loteamento Terra Nova, em 2004, por integrar o Programa de Desenvolvimento Econômico de Sobral (PRODECON), cujo objetivo é atrair empreendimentos empresariais mediante doação de terrenos, isenção de impostos, empréstimos e benfeitorias de infraestrutura. O PRODECON teve seus lotes ocupados, principalmente, por atividades terciárias – como concessionárias, centros universitários, centros médico-hospitalares e equipamentos públicos –, com destaque para um complexo que reúne o Sobral Shopping, a Torre Empresarial Cameron e o Best Hotel Sobral.

Dentre as mudanças socioespaciais, podemos citar a produção de uma nova área de centralidade de caráter regional, pois as concessionárias atendem clientes de todo o Noroeste cearense; o encarecimento do preço do solo, que variou 22,82% entre 2010 e 2019 nas proximidades do complexo, de acordo com dados da Secretaria de Finanças de Sobral; e a construção de edifícios residenciais e comerciais com até 23 metros de altura.

A gentrificação do bairro não abrange sua totalidade; concentra-se nas proximidades da Avenida Monsenhor Aloísio Pinto e das Instituições de Ensino Superior (IES) – Centro Universitário Inta e

Faculdade Luciano Feijão. Nos arredores das IES, encontramos duas áreas com características de favelas e definidas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Seus moradores relatam o aumento dos preços das moradias em virtude das constantes expansões das IES e da produção de moradias voltadas a universitários.

A pressão sobre o solo se tornou evidente com o zoneamento recebido pelo bairro a partir da Lei nº 60 de 2018, pois 70% do território foi classificado como Zona de Ocupação Prioritária (ZOP), isto é, área com maior potencial construtivo, cujo adensamento pode chegar a 1.050 hab./ha e o gabarito a 72 metros de altura. Na legislação anterior, o adensamento na Zona Residencial de Adensamento Máximo (ZR4) chegava a 500 hab./ha e ocupava 12,61% do bairro. Com o aumento da área de maior adensamento, a ZEIS foi reduzida de 196.102 m² para 108.118 m², ou seja, caiu de 17,20% para 9,48% do território.

A alteração da legislação gerou uma demanda por terrenos e pela construção de prédios verticais voltados a uma classe social distinta da dos atuais moradores do Dom Expedito. O Design Home Club, da empresa TGC Engenharia, está localizado na Avenida Monsenhor Pinto e conta com duas torres de 23 pavimentos, cada uma com 366 unidades. O preço de lançamento dos apartamentos variou entre R\$ 170 mil e R\$ 700 mil. Trata-se de um complexo gentrificador, pois conta com moradias de alto padrão, área de lazer exclusiva (piscina, hidromassagem, deck, spa, coworking, espaço de beleza etc.) e projeto paisagístico; assim, seus moradores nutrem o desejo de autosegregação.

Atualmente, a Torre Comercial Design Corporate está em construção e conta com 220 salas, cujos preços variam entre R\$ 214.970,00 e R\$ 998.112,00, conforme a metragem de cada sala. Há uma placa em frente ao empreendimento que o apresenta como o novo centro empresarial da cidade.

A análise da gentrificação expõe as contradições da urbanização sobralense; entretanto, não pode ser explicada isoladamente, pois se trata de uma tendência mundial. A produção do espaço é alvo de inúmeros capitais que buscam valorização, devido às altas taxas de mais-valia em comparação com os demais setores da economia e à possibilidade de um circuito capitalista mais lento. As transformações consideradas positivas e naturais decorrem de uma estratégia espacial, na qual o Estado mobiliza recursos públicos para viabilizar o acesso a capitais privados.

A acumulação por meio da produção espacial não ocorre apenas pela expansão geográfica absoluta, mas também pela diferenciação interna do espaço urbano. A concorrência impõe aos capitais privados a necessidade de buscar vantagens no interior da cidade; assim, deslocam-se para locais onde as taxas de lucro são maiores, em razão dos baixos custos de produção (Harvey, 2005).

CONCLUSÃO

O centro urbano sobralense possui a maior centralidade do noroeste cearense; assim, tem sido alvo de interesses do setor imobiliário nos últimos vinte anos. Todavia, não se trata de algo natural, visto que recebeu investimentos públicos e contou com políticas de incentivo fiscal para atrair empreendimentos privados. A partir do final do século XX, a gestão municipal aderiu ao discurso mundial da urbe como motor do desenvolvimento e forjou uma imagem urbana que une história, ambientalismo e modernização.

As áreas lindeiras ao rio Acaraú tornaram-se o foco de intervenções urbanísticas, o que reforça o caráter global da produção do espaço, pois o projeto Margem Esquerda mimetiza uma série de outros projetos que requalificaram frentes aquáticas em todo o mundo, com o objetivo de alavancar a economia. Desse modo, os bairros ribeirinhos do Centro, Dom Expedito, Pedrinhas e Jocely Dantas passaram por transformações decorrentes da elevação dos preços dos terrenos, da verticalização, da atração de empreendimentos terciários e da mudança do perfil socioeconômico dos moradores.

Os estudos sobre o Dom Expedito revelam um aumento exponencial do preço do solo, a verticalização e a construção de espaços de consumo que estimulam a segregação e a desigualdade socioespacial, visto que são locais de uso privado. Além disso, a oferta de produtos espaciais fora do alcance dos moradores tradicionais da área dificulta a permanência, à medida que cresce a insegurança urbana e a pressão imobiliária na esteira da precificação do espaço.

O fenômeno da gentrificação não abarca a totalidade do bairro, pois se concentra nas áreas que receberam investimentos públicos e privados, ou seja, no primeiro trecho da avenida Monsenhor Aloísio Pinto, nos arredores do Sobral Shopping e na proximidade das IES UNINTA e da Faculdade Luciano Feijão. São áreas com forte atração para consumidores com perfil diferente dos antigos moradores, que demandam novas formas de moradia, especialmente o condomínio vertical. Assim, a paisagem se transforma com a oferta de novos imóveis e a exacerbação da desigualdade espacial, já que o bairro ainda abriga áreas com características de favelas – Várzea Grande e Comunidade dos Gaviões.

Desse modo, a pesquisa revelou que o caso sobralense não constitui um fenômeno isolado, pois sua singularidade possui determinações gerais, isto é, conteúdos universais da economia política da cidade, fundamentados na formação socioeconômica do capitalismo. Para fins de investigação acerca da gentrificação do bairro estudado, acreditamos que a alteração do zoneamento, com o aumento do potencial construtivo e a redução das áreas de interesse social, intensificará a verticalização de edifícios residenciais e comerciais, a especulação sobre terrenos vazios e o assédio à população mais vulnerável.

Nesse sentido, a política pública reforça a diferenciação espacial ao exacerbar a desigualdade; portanto, o papel da geografia, como a ciência das diferenças, se recoloca — como conteúdo, trata-se de uma leitura qualitativamente superior.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à Fundação Cearense de Apoio ao Desenvolvimento Científico e Tecnológico (FUNCAP – Processo PRH-0212-00012.01.00/23) pelo apoio financeiro.

DISPONIBILIDADE DE DADOS

Não aplicável.

REFERÊNCIAS

AGUIAR JÚNIOR, P. R. The City and the River: Production of Urban Space in Sobral, Ceará. 2005. 199 f. Dissertation (Master's in Development and Environment) – Graduate Program in Development and Environment, Federal University of Ceará, Fortaleza, 2005.

ALBUQUERQUE, J. L. Gated Subdivisions – New Residential Typologies in the Production of Urban Space in Sobral (CE). 2024. 259 f. Dissertation (Graduate Program in Geography) – Vale do Acaraú State University, Sobral (CE), 2024.

BIDOU-ZACHARIASEN, C. Introduction. In: ____ (coord.). Back to the City: From Gentrification Processes to the “Revitalization” Policies of Urban Centers. São Paulo: Annablume, 2006. p. 21–54.

BRAZILIAN INSTITUTE OF GEOGRAPHY AND STATISTICS (IBGE). 2022 Demographic Census: Population and Households – First Results. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Available at: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ce/sobral/panorama>. Accessed on: July 30, 2024.

CANUTO, O. Popular Housing Program of Sobral. SANARE – Journal of Public Policies, v. 2, n. 3, pp. 46–55, 2000. Available at: <https://sanare.emnuvens.com.br/sanare/index>. Accessed on: July 31, 2024.

CARVALHO, S.; H., T. The bridge of the late neighborhood. Jornal Correio da Semana, Feb. 10–17, 2024. Available at: <https://correiodasemana.com/site>. Accessed on: July 31, 2024.

CEARÁ. Secretariat of Cities. (2018). Development of the Metropolitan Development Master Plan (PDDM) for the Sobral Metropolitan Region. Mobility Plan – preliminary version 2. Fortaleza: SCIDADES, 2018.

CORREIO DA SEMANA. New Bridge and New Avenue will De-Internalize the Dom Expedito Neighborhood. Correio da Semana newspaper, 5 Feb. 2000. Available at: <https://correiodasemana.com/site>. Accessed on: July 31, 2024.

FERREIRA, D. L. The (Re)invention of a City: City Marketing and Urban Redevelopment in Sobral – CE. 2013. 296 f. Thesis (PhD in Social Sciences) – Institute of Philosophy and Human Sciences, State University of Campinas, Campinas/SP, 2013.

FONTENELLE FILHO, J. Socio-Spatial Transformations in the Dom Expedito Neighborhood in Sobral/CE. 2015. 155 f. Dissertation (Master's in Geography) – Center for Human Sciences, Vale do Acaraú State University, Sobral/CE, 2015.

FREITAS, N. A. de. Flavors of a City: Everyday Practices of Sobral's Inhabitants. 2005. 297 f. Thesis (PhD in Sociology) – Department of Social Sciences and Philosophy, Federal University of Ceará, Fortaleza, 2005.

GLASS, R. Introduction to London: aspects of change. London: MacGibbon & Kee, 1964.

GONDIM, L. M. P. The "Governments of Change" (1945–1986). In: SOUZA, S.; GONÇALVES, A. et al. (eds.). A New History of Ceará. 3rd ed. Fortaleza: Demócrito Rocha Editions, 2004. pp. 409–424.

HARVEY, D. The New Imperialism. 2nd ed. São Paulo: Loyola, 2005.

HOLANDA, V. In Search of the Meanings That Pervade the Medium-Sized City. Journal of the House of Geography of Sobral, v. 2/3, n. 1, 2000/2001. Available at: <https://rcgs.uvanet.br/index.php/RCGS>. Accessed on: Mar 30, 2024.

JÚNIOR, M. Redevelopment of Cristo Worries Local Residents: The Renovation of the Monument in the Alto Cristo Neighborhood Aims to Enhance the Former Tourist Area. Diário do Nordeste, 10 Feb. 2018. Available at: <https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/>. Accessed on: July 31, 2024.

LEFEBVRE, H. Space and Politics. Belo Horizonte: UFMG, 2008.

LOPES, F. C. R. The Neighborhood as a Scale. GEOUSP – Space and Time (Online), São Paulo, v. 18, n. 2, pp. 288–297, 2014. Available at: <https://www.revistas.usp.br/geousp/>. Accessed on: Mar. 28, 2024.

LOPES, F. C. R. Used territories in the Dom Expedito neighborhood in Sobral (CE/Brazil). Geosul, Florianópolis, v. 38, n. 88, p. 350–372, 2023. Available at: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/geosul/index>. Accessed on: May 9, 2024.

PAIVA, A. V. R. de. Location of the Dom Expedito neighborhood. Sobral (CE): [s.n.], 2025. 1 map, color., 10.56 × 15 cm.

RIGOL, S. M. Gentrification: concept and method. In: CARLOS, C. C.; CARLOS, A. F. A. (orgs.). Urbanization and globalization: studies on the metropolis. 2. ed., 1st reprint. São Paulo: Contexto, 2012. p. 98–121.

ROCHA, H. The left side of Rio. São Paulo: Hucitec, 2003.

SOUZA, K. R.; KERBAUY, M. T. M. Abordagem quanti-qualitativa: superação da dicotomia quantitativa-qualitativa na pesquisa em educação. Educação e Filosofia, v. 31, n. 61, p. 21-44, jan./abr. 2017.

SOUZA, M. L. de. The fundamental concepts of socio-spatial research. 2nd ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2015.

VENÂNCIO, R. Spaces of experience as spaces of memory: narratives and images among the canoeists of the Acaraú River. 2009. 148 f. Master's dissertation (Graduate Program in Sociology) – Federal University of Ceará, Fortaleza, 2009.

VILLAÇA, F. Intra-urban space in Brazil. 2nd ed. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP; Lincoln Institute, 2001.

Afiliação dos Autores

Lopes, F.C.R. - Professor da Universidade Estadual do Vale do Acaraú, Sobral (CE), Brazil.

Contribuição dos Autores

Lopes, F.C.R. - O autor contribuiu para a criação, processamento e manipulação dos dados, bem como para a redação do texto.

Editores Responsáveis

Alexandra Maria Oliveira
 Alexandre Queiroz Pereira
 Eduardo Von Dentz