



**III SRCCC**  
Seminário Regional  
Comércio, Consumo e Cultura  
nas cidades  
Sobral-CE, 19 a 22 de junho de **2017**

## **A PRODUÇÃO DE LOTEAMENTOS E A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL DA CIDADE MÉDIA DE SOBRAL, CEARÁ<sup>1</sup>.**

Antonia Helaine Veras Rodrigues<sup>2</sup>

### **RESUMO**

O trabalho busca ampliar os estudos acerca das cidades cearenses e de suas transformações socioespaciais nas últimas décadas. Investiga-se a produção do espaço urbano da cidade de Sobral a partir da expansão dos loteamentos nas áreas periféricas da cidade. O dinamismo da produção do espaço a partir da ação dos promotores imobiliários e do Estado tem repercutido em uma intensa (re)produção do espaço urbano que tem se configurado em segregação socioespacial e contribuído para a valorização do solo urbano em algumas áreas. A cidade média de Sobral tem se consolidado enquanto referência de crescimento e desenvolvimento econômico no interior do Ceará, atraindo conseqüentemente, distintas classes sociais. Estas buscam novos espaços de moradia e novas formas de usos deste espaço urbano, além dos serviços de educação, saúde, comércio, lazer, cultura e no setor industrial.

**Palavras Chave:** Produção do espaço urbano; Loteamentos; Segregação socioespacial; Dinâmica Urbana; Sobral;

### **1 Introdução**

Nas últimas décadas, Sobral vem passando por intensos dinamismos econômicos e territoriais, por ser alvo de grandes investimentos públicos e privados. O comércio e os serviços também se diversificam atraindo conseqüentemente um maior contingente populacional.

Por conseguinte, o mercado imobiliário se amplia e se diversifica, alterando a lógica da expansão da cidade e de suas fronteiras habitacionais a partir da abertura de novos loteamentos e construções de residências financiadas pelo Programa de moradia do governo federal Minha Casa Minha Vida. Este processo tem resultado ainda na especulação de terras na “franja urbana” e áreas periféricas da cidade. Todavia, a criação de loteamentos tem se intensificado nas duas últimas décadas

---

<sup>1</sup> Este artigo faz parte das análises e reflexões desenvolvidas na dissertação de mestrado da autora, sob orientação da Profa. Dra. Virgínia Célia Cavalcante de Holanda.

<sup>2</sup> Mestre em Geografia pela Universidade Estadual do Ceará - UECE. Email: helainegeo@gmail.com

na cidade, promovendo a produção da descontinuidade do tecido urbano, auxiliando na constituição de uma segregação socioespacial.

## **2 Processos dinâmicos atuantes na cidade de Sobral, Ceará**

O município de Sobral abriga 188.233 mil habitantes (IBGE, 2010) apresentando uma taxa de urbanização de 88,35% com uma população urbana de 166.310 pessoas, dos quais 147.359 mil residentes na cidade. Destaca-se no contexto da rede urbana cearense não apenas pelo quantitativo populacional, mas, sobretudo pelas atividades secundárias e terciárias que desenvolve e a torna um pólo regional<sup>3</sup>, para onde converge a população de cerca de cinquenta municípios do norte do Ceará, que buscam nesta cidade os mais variados serviços.

No sistema urbano cearense, Sobral apresenta reconhecido dinamismo em face da implantação de indústrias de outras regiões do país, como a Fábrica de Cimento Poty (1964) e Grendene (1993). De acordo com Freire (2011), atualmente ganha destaque pela atuação das instituições de ensino superior como a Universidade Estadual Vale do Acaraú (UVA), que oferece 25 cursos de graduação, 2 cursos de Mestrado (Zootecnia e Geografia) e cerca de 20 cursos de Especialização.

Abriga também em seu espaço, um Campus da Universidade Federal do Ceará (UFC), que chega a cidade em 2001 e oferece a população 10 cursos de graduação e 2 cursos de Mestrado nas áreas de Biotecnologia e Saúde da Família.

Existe ainda na cidade o Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia (IFCE), que oferece semestralmente 10 cursos nas áreas Técnica, Tecnológica e de Licenciatura, além de cursos de especialização em Educação Profissional e Educação de Jovens e Adultos.

Merece destaque a partir dos anos 2000, a expansão de unidades de educação de ensino superior privadas. Freire (2011) esclarece que estas se apresentam como importante fator de crescimento e diversificação do terciário na cidade. Cerca de 16 Instituições de Ensino Superior (IES) atuam principalmente, em cursos de pós-graduação, tais como: MBA, Especializações, Mestrados e Doutorados. Paralelamente, cresce a oferta e diversidade de cursos de graduação nestes institutos e que se descentralizam para os municípios do entorno oferecendo cursos de graduação e especialização aos finais de semana.

---

<sup>3</sup> A expressão pólo regional ou centro polarizador é utilizada nos estudos de (Maria Júnior, (2004) e (Holanda, (2004, 2007) para expressar a expansão e modernização do terciário na cidade que intensifica os fluxos entre Sobral e os municípios da região Noroeste do Ceará.

É crescente o número de colégios privados e serviços especializados, principalmente, na área da saúde. Além disso, o comércio é bastante diversificado e tem redefinido a organização socioespacial do espaço intraurbano. Merecem destaque grandes empreendimentos comerciais como o North Shopping Sobral que entrou em funcionamento em 2013, Assaí em 2014 e Atacadão em 2015.

Sendo assim, a estrutura econômica da cidade de Sobral tem passado nos últimos anos por um forte processo de modernização, e justifica os fluxos cotidianos de bens, serviços, pessoas e informações entre os municípios da região.

Na área da saúde, a cidade também se destaca com a Santa Casa de Misericórdia de Sobral, Hospital Regional Norte, Unidade de Pronto Atendimento, Hospital Regional da Unimed, dentre outros. Há ainda em seu território uma grande quantidade de clínicas médicas nas mais diversas especialidades.

Os profissionais envolvidos nos setores da educação e saúde são dos mais diversos lugares do Brasil e reforçam a necessidade de ampliação dos serviços oferecidos na cidade.

A instalação de órgãos públicos e privados, tais como: Justiça Eleitoral, Secretaria da Fazenda, escritórios de advocacia, de engenharia civil e arquitetura, empresas do setor comercial, hospitais públicos, empresas de segurança, entre outros tornam aquecido os espaços de residência que são cada vez mais disputados por distintas classes sociais.

Todas estas transformações espaciais vão conferindo a Sobral uma crescente efervescência. Segundo consta no Plano Diretor vigente, a cidade é dividida em trinta e dois bairros.

É importante destacar que a revitalização de algumas áreas da cidade média de Sobral através do poder público, contribui para que parte da população beneficie-se da infraestrutura. Em contrapartida, grande parte da população fica desprovida dos principais serviços de infraestrutura.

Os novos processos de transformações socioespaciais da cidade têm reflexos na configuração do seu espaço intraurbano. Assim, na última década identifica-se rápida expansão territorial da cidade, o que vem provocando espraiamento crescente de serviços públicos e privados no espaço intraurbano. Pode ser considerada uma descentralização com novas centralizações, pois os serviços e o comércio que aportam fora do Centro buscam os bairros mais elitizados. Estes processos reforçam a importância da cidade em seu espaço regional.

Nas últimas décadas, a cidade passou a atrair uma classe média formada por empresários, professores universitários, médicos, engenheiros, arquitetos, etc. que compõem o terciário moderno. Esta mão de obra especializada se soma à classe média já existente, aumenta a demanda por moradias. Aumentam o preço dos aluguéis de casas e apartamentos, sobretudo, nos bairros mais dotados de infraestrutura, além do surgimento de supermercados, concessionárias,

clínicas médicas, salões de beleza, lojas de informática, entre outros equipamentos que se instalam no espaço intraurbano.

A cidade vem passando por um intenso processo de transformações espaciais e direcionamento de novas áreas de expansão urbana. Diante da rápida expansão territorial da cidade e acesso diferenciado no uso do solo, é importante ressaltar que a atuação dos promotores pode ser identificada em vários pontos da cidade, através da criação de novos bairros, construções de condomínios de até três andares e abertura de novos loteamentos, sobretudo horizontais, nas áreas periféricas da cidade e afastadas do Centro.

Semelhante ao que ocorre nas grandes cidades, a área central de Sobral não é o local preferido das elites. Embora muitas famílias residam no Centro, as habitações de alto padrão tem se proliferado além do espaço intra-trilhos provocando também uma reestruturação intra-urbana com a formação de “subcentros terciários” (ou seja, instalação de clínicas médicas e odontológicas, academias, salões de beleza, dentre outros) em importantes avenidas e bairros. Supermercados e pequenos comércios se instalaram nessas áreas para onde o Estado também direcionou os investimentos através da duplicação de avenidas, requalificação de praças, construção de parques, entre outros benefícios. (ASSIS; RODRIGUES, 2008).

Deste modo, a cidade de Sobral com seus múltiplos agentes atuantes em seu espaço vai se moldando e reformulando seus espaços, sejam estes de moradia, lazer, consumo ou trabalho de acordo com as necessidades dos mais diversos grupos sociais que habitam e consomem este espaço dinâmico e heterogêneo constituídos por distintas classes sociais que repercute em importante dinamismo regional.

### **3 Estado X Promotores Imobiliários: Estratégias dos Agentes produtores dos loteamentos em Sobral, Ce.**

Ao observar-se o relevante processo de expansão urbana em Sobral, percebe-se que os diversos agentes que produzem o mercado imobiliário se manifestam muitas vezes de forma conjunta, principalmente nas esferas pública e privada. Desta maneira, destacam-se as ações do Estado<sup>4</sup> e dos promotores imobiliários que atuam como os principais responsáveis pela configuração da paisagem urbana. O Estado sobressai-se como provedor de infraestruturas que valorizam o espaço urbano.

---

<sup>4</sup> Utilizamos o termo Estado ao fazermos referência às políticas públicas desenvolvidas pelo poder público, através das instâncias federais, estaduais e municipais.

Também compete ao Estado as tarefas de regulamentação do solo urbano, fiscalização e financiamento de moradias. Muitas vezes atua como especulador e facilitador da reprodução do capital privilegiando áreas nobres com melhores serviços e equipamentos urbanos.

Já os promotores imobiliários são os principais responsáveis pelo mercado, muitas vezes travando a expansão de determinados locais contribuindo para maior especulação e segregação espacial.

Ao analisar os maiores beneficiados pelos investimentos públicos em infraestrutura urbana Vetter e Massena (1982, p. 58) concluem que:

As áreas que residem famílias com níveis de rendimento mais altos tendem a receber, em termos proporcionais, mais benefícios líquidos das ações do Estado, uma vez que normalmente têm maior poder político (ou seja, maior capacidade de influenciar decisões públicas em seu favor). Esses benefícios estão apropriados em sua maior parte pelos proprietários da terra na forma de rendas fundiárias.

Ocorre desta forma porque muitas vezes o poder público e os promotores imobiliários formam uma elite local que comandam o crescimento da cidade e direcionam as áreas que merecem expandir com maior rapidez.

Os promotores imobiliários são os principais responsáveis pelo mercado imobiliário. Também se preocupam com as condições físicas e topográficas do terreno, as normas e leis urbanas que regem o parcelamento do solo, a compra, a venda e a construção das edificações. Enfim, para os promotores imobiliários o espaço constitui uma mercadoria que tem valor diferenciado na cidade e que, portanto lhes atribui uma renda diferencial<sup>5</sup> e, a eles importa a busca constante da ampliação desta renda.

Assim, SINGER (1979) destaca que a demanda por solo urbano depende do processo de ocupação do espaço pela expansão do tecido urbano, e o preço de determinada área deste espaço está sujeito a oscilações violentas, o que torna o mercado imobiliário essencialmente especulativo.

Ainda de acordo com Singer (1979), o Estado é responsável pelo provimento dos serviços urbanos e desempenha importante papel na determinação das demandas pelo uso de cada área específica do solo urbano e, portanto, do seu preço.

A valorização do solo através das ações do Estado permite que os especuladores antecipem a compra de terrenos nas áreas onde o espaço urbano será expandido, forçando para uma

---

<sup>5</sup> Expressão utilizada por Marx, que assume seu significado em um espaço relativo que é estruturado por diferenciais, em localizações diferentes e que é integrado. HARVEY (1980).

elevação do preço antes que o melhoramento previsto se realize. Contudo, a especulação imobiliária procura influir sobre as decisões do poder público quanto às áreas a serem beneficiadas com a expansão de serviços.

O Estado atua no processo de alterações espaciais através da criação de leis que regulam o uso e ocupação do solo urbano, no provimento da infraestrutura, na política de incentivos de benefícios para determinadas áreas da cidade, realocação dos investimentos e na fiscalização urbana.

Concomitante a este processo de produção do espaço urbano, Corrêa (2002, p.11) enfatiza que:

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade.

Dessa forma, o espaço e a sua produção são considerados como produtos em constante transformação. Conforme Ramos (2006), é o processo de valorização que torna o espaço um negócio gerador de lucros e mais valia.

Através da expansão imobiliária na cidade de Sobral, o capital reproduz novos espaços através da abertura de novos loteamentos, geralmente em áreas carentes de infraestrutura e serviços. Sendo assim, a lógica da especulação imobiliária seguida pelos promotores locais é bem conhecida e pode-se dividir em quatro etapas a partir de Oliveira (1978) e Rodrigues (2003) indicado por Assis (2010, p.178):

De início, eles buscam superar os trâmites burocráticos na Prefeitura e aprovar a planta do loteamento que subdivide as glebas em lotes para edificação. Nesse momento, os promotores usam diversas estratégias e “influências” sobre o Poder Público para que a proposta inicial do loteamento não seja reprovada e não sofra grandes modificações; Após a aprovação, alguns lotes (geralmente os piores) são colocados à venda por um preço mais baixo. Isso permite que o loteamento comece a ser valorizado e atraia a atenção de outros compradores. Os promotores reservam alguns dos melhores lotes da gleba para instalação futura de comércio e serviços; Efetivadas as primeiras ocupações, os promotores buscam apoio junto à população residente para atrair investimentos do Poder Público em infraestrutura e equipamentos. Logo, essa ação resultará em um aumento do preço dos terrenos restantes; Instalada a infraestrutura básica (energia, água, asfalto, etc.), novos lotes são colocados à venda, já com os preços reajustados em virtude dos investimentos públicos que permitem aos promotores conseguir uma renda diferencial. À medida que o loteamento vai sendo ocupado, aumenta a renda fundiária auferida pelos promotores e também pelos novos proprietários dos terrenos.

A especulação com terras é uma estratégia de valorização do capital. Ao mesmo tempo, com o processo de transformação da terra rural em terra urbana, a especulação passa a desempenhar um papel fundamental, sendo este potencializado por fatores como, a fiscalização ineficiente e a legislação permissiva.

Segundo, a Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo de Sobral vigente, para que um loteamento seja aprovado toda a infraestrutura é por conta do empreendedor<sup>6</sup>. O Capítulo II estabelece os Requisitos Urbanísticos para Loteamento. Dentre estes podemos destacar que:

Art. 85. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos: I. os lotes terão área mínima de 125,00m<sup>2</sup> e frente mínima de 5,00 metros; II. a dimensão mínima da quadra será de 40,00 metros, enquanto que a máxima será de 250,00 metros; III. ao longo das águas correntes e dormentes, a partir do perímetro molhado no nível pluviométrico mais elevado, e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa “*non aedificandi*” de 15,00 metros de cada lado;

Art. 86. A percentagem de áreas livres de uso público não poderá ser inferior a 40% da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial e cujos lotes forem maiores do que 15.000,00m<sup>2</sup>, caso em que a percentagem poderá ser revista, após parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor.

Em relação aos meandros da legislação urbanística, Rolnik (2007, p. 13) afirma que:

Mais além do que definir formas de apropriação do espaço permitidas ou proibidas, mais do que efetivamente regular a produção da cidade, a legislação urbana age como delimitador de fronteiras de poder. A lei organiza, classifica e coleciona os territórios urbanos, conferindo significados e gerando noções de civilidade e cidadania diretamente correspondente ao modo de vida e a micropolítica familiar dos grupos que estiveram mais envolvidos em sua formulação. Funciona portanto, como referente cultural fortíssimo na cidade, mesmo quando não é capaz de determinar sua forma final.

O mercado imobiliário da cidade de Sobral ao mesmo tempo em que demonstra expansão na venda de lotes, apresenta também forte dinamismo demográfico. Nesse sentido, vale ressaltar que a maior oferta de serviços vinculados aos órgãos federais e estaduais que se fixaram na cidade nos últimos dez anos tem proporcionado maior procura na compra de lotes/imóveis e fortalecido o comércio, na oferta de serviços tais como restaurantes, churrascarias, academias de ginásticas, salões de beleza, entre outros.

---

<sup>6</sup> Empresário responsável pelo projeto do loteamento (Promotores Imobiliários).

Segundo Gonçalves (2002) um empreendimento imobiliário, como um loteamento de terras, repercute no espaço com diversas modificações, altera o preço da terra que se manifesta no espaço reforçando a exclusão socioespacial.

É importante ressaltar que em Sobral estas estratégias podem ser identificadas em vários espaços da cidade. Desta forma, as relações entre o poder público e promotores imobiliários geram benefícios para ambos.

#### **4 Aspectos da segregação socioespacial em Sobral a partir dos loteamentos.**

Por meio da expansão imobiliária, o capital reproduz novos espaços através da abertura de novos loteamentos, em geral, em áreas carentes de infraestrutura e serviços. Nesse processo de expansão do capital e da cidade, o espaço deixa de ser apenas o “palco” onde acontecem as relações de produção. Ele passa a ser uma importante “condição-meio-produto para a reprodução da sociedade” (CARLOS, 2004) com todos os seus conflitos e contradições.

Todavia, Corrêa (2002) destaca a presença de cinco agentes essenciais na produção do espaço urbano: proprietários dos meios de produção (principalmente os industriais), proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e grupos sociais excluídos. Partindo da perspectiva destes agentes o mesmo autor resalta ainda que:

No estágio atual do capitalismo, os grandes capitais industrial, financeiro e imobiliário podem estar interligados indireta e diretamente, neste caso em grandes corporações que, além de outras atividades, compram, especulam, financiam, administram e produzem espaço urbano (CORRÊA, 2002, p. 13).

Neste contexto, é importante que vem se configurando uma emergente segregação socioespacial na cidade de Sobral, principalmente nas duas últimas décadas com a criação de vários loteamentos nas áreas periféricas e principalmente das ações decorrentes do programa de habitação Minha Casa Minha Vida.

No âmbito de discussão da organização do espaço urbano, este se faz principalmente em função da habitação, que é a função a que se destina a maior parte do solo urbano. A localização e a existência de serviços públicos de infraestruturas determinam o preço do solo urbano que, por vez, promove a segregação sócio-espacial.



A população mais favorecida economicamente, capaz de pagar preços mais altos pelo direito de morar, ocupa imóveis maiores em áreas melhores servidas, enquanto que a população mais pobre, a grande maioria da população, ocupa imóveis pequenos em áreas de preços mais baixos, pouco servidas por serviços públicos.

Para Lojkine (1997, p. 166) “a segregação é uma manifestação da renda fundiária urbana, um fenômeno produzido pelos mecanismos de formação dos preços do solo, estes, por sua vez, determinados pela nova divisão social do trabalho.” Desta forma, a classe dominante fixa residência em bairros com melhor infraestrutura.

Na medida em que controla o mercado de terras, incorporação imobiliária e construção, esta classe segrega os outros grupos sociais, direcionando, seletivamente, a localização deles no espaço urbano, o mais longe possível de si. A população pobre, sem acesso às áreas melhores, tem que viver sem habitação decente, uma das mais significativas formas de exclusão.

A segregação sócio-espacial urbana pode ser compreendida como um processo segundo o qual diferentes classes sociais ou camadas sociais tendem a se concentrar, cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros (VILLAÇA 2001, p. 142), levando, portanto, à uma descontinuidade no tecido urbano-social, com áreas de homogeneidades específicas de acordo com a renda de cada comunidade.

De acordo com o pensamento de Souza (2007), o fenômeno da segregação residencial é, sem dúvida, universal ao longo da história da urbanização e tão antigo quanto às cidades. Sempre existiram grupos que, devido à sua natureza, à sua etnia ou qualquer outro fator são forçados a viver em áreas que, na prática ou até formalmente, ficam separados, excluídos de certos espaços reservados para as classes e grupos dominantes da sociedade. Assim, na cidade de Sobral a segregação sócio-espacial urbana vem se agravando ultimamente, onde determinados espaços urbanos tornam-se território exclusivo de certos grupos sociais.

Vale ressaltar que, as propagandas de vendas de lotes e residências nas áreas de expansão (periféricas) da cidade ou bairros que tem loteamentos, os promotores imobiliários reforçam em seus discursos de comercialização e propaganda que morar nestes locais representa sinônimo de qualidade de vida e que segurança e conforto são essenciais na sociedade atual.

É perceptível a valorização da natureza nos anúncios imobiliários em Sobral, tais como: “Naturalmente você vai viver aqui!” “Conforto e qualidade reunidos com o objetivo de fazer sua família feliz”. Nesse sentido, os promotores imobiliários se utilizam da mídia com anúncios de vendas que estimulam o cliente a comprar um imóvel nestas áreas de expansão urbana.

Nos loteamentos, constantemente, os corretores imobiliários colocam *stands* de vendas, como formas de atrair os clientes. Esta é uma estratégia utilizada pelos mesmos, por considerarem ser uma forma de atrair o cliente.

Alguns bairros de Sobral apresentam uma paisagem diferenciada do restante da cidade. Nesse âmbito, merece destaque os bairros Renato Parente e Nossa Senhora de Fátima. Estes tiveram grande expansão devido a atuação intensa dos promotores imobiliários a partir do ano de 2010 com a venda de imóveis financiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

## **5 Considerações Finais**

É notório na cidade média de Sobral que a valorização do solo urbano é um dos principais elementos que promovem a segregação socioespacial da cidade. A partir deste entendimento, é importante salientar que para a reprodução do capital, segregar é preciso. Ao se criar novas diferenças (que podem ser traduzidas como desigualdades) entre os espaços da cidade e ampliá-las cada vez mais, criam-se valores que são revestidos em lucros e sobrelucros aos capitalistas e mais pobreza à maior parcela da população.

Dessa maneira, em Sobral as modificações que a sociedade engendra no espaço geográfico acarretam em transformações na própria sociedade, pois o espaço é o reflexo da organização e produção da sociedade. Assim, a dinâmica da utilização do solo conduz à redistribuição do uso de áreas já ocupadas, levando a um deslocamento de atividades e ou habitantes, e de outro, à incorporação de novas áreas que importam e novas formas de valorização do espaço urbano.

A população mais pobre procura as áreas mais distantes, em direção contrária às áreas mais nobres, e dirige em busca de terrenos mais baratos. Todavia, a cidade é um local dinâmico de atividades exercidas por pessoas, de acordo com suas necessidades sociais, promovendo diretamente o processo de produção e reprodução do espaço.

Em síntese, os agentes produtores do espaço (Estado e promotores imobiliários) contribuem para a dinâmica espacial da cidade média de Sobral, que nas duas últimas décadas tem apresentado acelerado processo de expansão urbana, surgimento de novos espaços de moradia e novas formas de morar.

## **6 Referências**

ASSIS, Lenilton Francisco de. Especulação imobiliária e segregação socioespacial na cidade de Sobral. In: HOLANDA, Virginia Célia Cavalcante de. AMORA, Zenilde Baima. (Org.) **Leituras e Saberes sobre o Urbano: Cidades do Ceará e Mossoró no Rio Grande do Norte**. Fortaleza: Expressão Gráfica Editora, 2010.

\_\_\_\_\_, Lenilton Francisco de; RODRIGUES, Antonia Helaine Veras. **Os supermercados e o pequeno comércio**: transformações e resistências numa cidade média do Nordeste brasileiro - Sobral - Ceará. *Finisterra - Revista Portuguesa de Geografia*, XLIII, 86, p. 69-87. Disponível em: [http://www.ceg.ul.pt/finisterra/numeros/2008-86/86\\_04.pdf](http://www.ceg.ul.pt/finisterra/numeros/2008-86/86_04.pdf) Acesso em: 29 dez. 2008.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2004.

CORRÊA, Roberto Lobato. Construindo o conceito de cidade média. In: SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.) **Cidades médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 23-33.

\_\_\_\_\_, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4ª ed. São Paulo: Ática, 2002.

FREIRE, Heronilson Pinto. **O uso do território de Sobral pelas instituições de Ensino Superior**. (Dissertação de Mestrado). Universidade Federal do Ceará. Fortaleza, 2011.

GONÇALVES, Juliano Costa. **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos**: um estudo de caso. Dissertação. (Mestrado em Economia). Universidade de Campinas – UNICAMP. São Paulo, 2002.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *SIDRA - Banco de dados agregados*. Disponível em: <http://www.sidra.ibge.gov.br/> Acesso: 27 dez. 2010.

LOJKINE, Jean. **A cidade capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

OLIVEIRA, Arioaldo Umbelino de. A lógica da especulação imobiliária. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, n. 55, p. 75-90, nov. 1978.

RAMOS, Aluisio Wellichan. **A cidade como negócio**: Aspectos da atuação do setor imobiliário e da relação público-privado na Barra Funda e na Água Branca (município de São Paulo) – um exame crítico da operação urbana e do projeto “Bairro Novo”, Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Departamento de Geografia. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2006.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 2003.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**. Studio Nobel, São Paulo, 2007.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, n. 57, p. 77-92, nov. 1979.

SOUZA, Maria Adélia de. **Governo Urbano**. São Paulo: Nobel, 1988.

VETTER, David Michael; MASSENA, Rosa Maria Ramalho. Quem se apropria dos benefícios líquidos dos investimentos do Estado em infra-estrutura urbana? Uma teoria da causação circular. In: SILVA, L. A. Machado da. **Solo urbano**: tópicos sobre o uso da terra. Rio de Janeiro: Zahar, 1982. p. 49-77.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.