



REVISTA
Casa da

ISSN 2316-8056

GEOGRAFIA
de Sobral

ENTRE A INSEGURANÇA E A MORADIA: A TRANSFORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO MUNICÍPIO METROPOLITANO DE CAUCAIA/CE

Between insecurity and housing:

The transformation of urban space in the metropolitan municipality of Caucaia/CE

Entre la inseguridad y la vivienda:

La transformación del espacio urbano en el municipio metropolitano de Caucaia/Ce

 <https://doi.org/10.35701/rcgs.v27.1082>

Larissa Amorim de Oliveira¹

Vitória Ferreira de Souza²

Histórico do Artigo:

Recebido em 03 de janeiro de 2025

Aceito em 14 de agosto de 2025

Publicado em 16 de outubro de 2025

RESUMO

O espaço metropolitano tende a expandir a produção imobiliária e dessa forma, é disposto como reprodução do sistema capitalista, firma a produção privada à medida que, também se torna um espaço gerador de desigualdade socioespaciais. Este trabalho analisa a crescente produção imobiliária metropolitana, tendo como referência o núcleo urbano no município de Caucaia, inserido na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) associada ao discurso de insegurança urbana que alimenta o mercado imobiliário e sustenta o produtivismo condominial. Assim, objetiva-se compreender a relação entre a produção imobiliária metropolitana com a produção do espaço influenciada pela insegurança urbana na obtenção de moradia, a pesquisa obteve os seguintes percursos metodológicos: levantamento bibliográfico, levantamento e interpretação de dados Crimes Violentos Letais e Intencionais (CVLI), os dados demográficos para a análise de crescimento populacional e de estabelecimentos por tipo hospedagem do IBGE (2010;2022) e dados complementares referente a população e caracterização municipal fornecidos pelo IPECE (2017; 2023), a produção cartográfica relativos a divisão administrativa de Caucaia e estimativa de densidade de Kernel (2015-2018), pesquisas nos sites de vendas imobiliários, como: Viva Real, Zap Imóveis, Trovit, Chaves na Mão, Imóveis Web e RD Imobiliária para elaboração do quadro mental, também somado a elaboração de tabelas que integram esta pesquisa.

Palavras-Chave: Produção imobiliária. Insegurança urbana. Caucaia.

¹ Mestranda do Mestrado Acadêmico em Geografia da Universidade Estadual do Ceará (UECE).

Email: larissa.amorim@aluno.uece.br

 <https://orcid.org/0009-0008-9382-5015>

² Mestranda do Mestrado Acadêmico em Geografia da Universidade Estadual do Ceará (UECE).

Email: vitoriah.ferreira@aluno.uece.br

 <https://orcid.org/0009-0009-1224-820X>

ABSTRACT

The metropolitan space tends to expand real estate production, and in this way, it is positioned as a reproduction of the capitalist system, reinforcing private production as it also becomes a space that generates socio-spatial inequality. This paper analyzes the growing metropolitan real estate production, using the urban center of the municipality of Caucaia, located in the Metropolitan Region of Fortaleza (RMF), as a reference. It is associated with the discourse of urban insecurity that fuels the real estate market and sustains condominium productivism. Thus, the aim is to understand the relationship between metropolitan real estate production and the production of space influenced by urban insecurity in housing acquisition. The research followed these methodological steps: a bibliographical survey, gathering and interpretation of data on Violent and Intentional Lethal Crimes (CVLI), demographic data for analyzing population growth and accommodation establishments by type from IBGE (2010; 2022), and supplementary data regarding the population and municipal characteristics provided by IPECE (2017; 2023). The research also included cartographic production related to Caucaia's administrative division and Kernel density estimation (2015-2018), as well as research on real estate sales websites such as Viva Real, Zap Imóveis, Trovit, Chaves na Mão, Imóveis Web, and RD Imobiliária for the development of the mental framework, along with the creation of tables that integrate this research.

Keywords: Real estate production. Urban insecurity. Caucaia.

RESUMEN

El espacio metropolitano tiende a expandir la producción inmobiliaria y de esta manera, se dispone como reproducción del sistema capitalista, consolidando la producción privada a medida que también se convierte en un espacio generador de desigualdades socioespaciales. Este trabajo analiza la creciente producción inmobiliaria metropolitana, tomando como referencia el núcleo urbano en el municipio de Caucaia, ubicado en la Región Metropolitana de Fortaleza (RMF), asociado al discurso de inseguridad urbana que alimenta el mercado inmobiliario y sustenta el productivismo de los condominios. Así, el objetivo es comprender la relación entre la producción inmobiliaria metropolitana y la producción del espacio influenciada por la inseguridad urbana en la obtención de vivienda. La investigación siguió los siguientes procedimientos metodológicos: revisión bibliográfica, recopilación e interpretación de datos sobre Crímenes Violentos Letales e Intencionales (CVLI), datos demográficos para el análisis del crecimiento poblacional y de establecimientos por tipo de alojamiento del IBGE (2010; 2022) y datos complementarios sobre la población y características municipales proporcionados por el IPECE (2017; 2023), producción cartográfica relativa a la división administrativa de Caucaia y estimación de densidad Kernel (2015-2018), investigaciones en sitios web de ventas inmobiliarias como: Viva Real, Zap Imóveis, Trovit, Chaves na Mão, Imóveis Web y RD Imobiliária para la elaboración del cuadro mental, sumado también a la creación de tablas que integran esta investigación.

Palabras clave: Producción inmobiliaria. Inseguridad urbana. Caucaia

INTRODUÇÃO

Os estudos da dinâmica imobiliária metropolitana têm se fortalecido nos últimos anos devido a sua capacidade de condicionar transformações no espaço urbano, sendo o lócus dessa produção, a metrópole e sua área de atuação integrada e subordinada que sistematiza e flexibiliza a economia, a região metropolitana. O trabalho que será exposto debruça-se em torno dessa realidade de expansão imobiliária na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), decorrente da atuação constante de investidores imobiliários e a participação ativa do poder público que sustenta as práticas especulativas do capital imobiliário.

A dinâmica imobiliária está associada ao processo de produção do espaço urbano, apresentando múltiplas formas geográficas (Melazzo, 2018), dentre elas o espaço metropolitano, o qual agentes de capital incorporador, através da produção imobiliária estruturam os espaços econômicos metropolitanos, Caucaia, município metropolitano cearense, está vinculado a essa lógica mercadológica imobiliária, atrelado a dois eixos de expansão imobiliária, o primeiro situado na faixa litorânea, logo, integrado a venda da paisagem natural, e o segundo vetor de expansão em Caucaia, situado na porção que faz limite com Fortaleza, com a presença de condomínios fechados de pequeno porte.

No contexto metropolitano, existe uma atuação mais intensa do poder público e dos investidores econômicos que se amparam de estruturas discursivas como forma de construir narrativas na sociedade tidas como “verdade”, legitimados pelas estruturas governamentais e disseminado pelos canais midiáticos que formam esse ideário nas demais esferas sociais, gerando assim um domínio ideológico operante. Nesse antagonismo urbano, espaços segregados se transformam em áreas de conflito, em zonas “abandonadas” e com intensa exclusão. Em contrapartida, a referida cidade legal abriga a classe dominante e grupos que se constituem dentro da lógica do consumo, isto é, providas de equipamentos sociais (Mendonça, 2019).

Nesse sentido, o presente trabalho busca compreender a relação entre a produção imobiliária metropolitana com a produção do espaço influenciada pela insegurança urbana na obtenção de moradia, e em específico, identificar as áreas onde estão situados a crescente produção imobiliária e as áreas de CVLI, analisar marketing apregoado das incorporadoras imobiliárias e detalhar o desenvolvimento imobiliário circunscrito nos três núcleos urbanos de Caucaia.

Destarte, o trabalho se estrutura em três partes, que constituem os fundamentais estímulos para a compreensão da expansão da produção imobiliária, o que confere também o papel da insegurança urbana como um dos fatores desse desdobramento.

A primeira parte denominada “Caracterização da área de estudo”, nos permite abranger o recorte administrativo dos núcleos urbanos de Caucaia, juntamente com a caracterização da delimitação urbana e as mudanças atreladas à dinâmica econômica desenvolvida em cada eixo imobiliário.

A segunda parte, intitulada “Caucaia: lócus da produção imobiliária metropolitana”, expõe o contexto histórico da inserção de Caucaia como município da Região Metropolitana de Fortaleza, como consequentemente, esta conjuntura fez com que o município caucaiense integrasse um dos eixos de expansão da produção imobiliária, em simultâneo, a ampliação da desigualdade espacial presente em Caucaia pelo cenário atual de dominação imobiliária, explicados por dados quantitativos e com referência ao processo de metropolização iniciado no ano de 1970.

Posteriormente, a terceira parte “Impacto da produção imobiliária na (in) segurança urbana”, demonstra como a produção imobiliária utiliza como instrumento mercadológico a segurança urbana, em seu marketing de vendas.

O procedimento investigativo utilizado, em um primeiro momento, foi considerado o levantamento bibliográfico, para a compreensão do contexto metropolitano onde se insere o município de Caucaia, em conjunto com o aporte teórico dos conceitos utilizados, como forma de atrelar a realidade do município caucaiense, voltados a atividade econômica imobiliária, a qual se apresenta em crescimento.

Para demonstrar esse crescimento, outra etapa desta pesquisa, foi a obtenção de dados primários, a partir, do Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em um comparativo dos anos de 2010 e 2022, especificamente de dados demográficos para análise do crescimento populacional e número de estabelecimentos por tipo de hospedagem. O Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará (IPECE) referente aos anos de 2017 e 2024 com indicadores populacionais, que auxiliam na interpretação da descrição populacional e para o fornecimento de dados Crimes Violentos Letais Intencionais (CVLI) utilizou-se o Atlas da Violência de 2024 do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA).

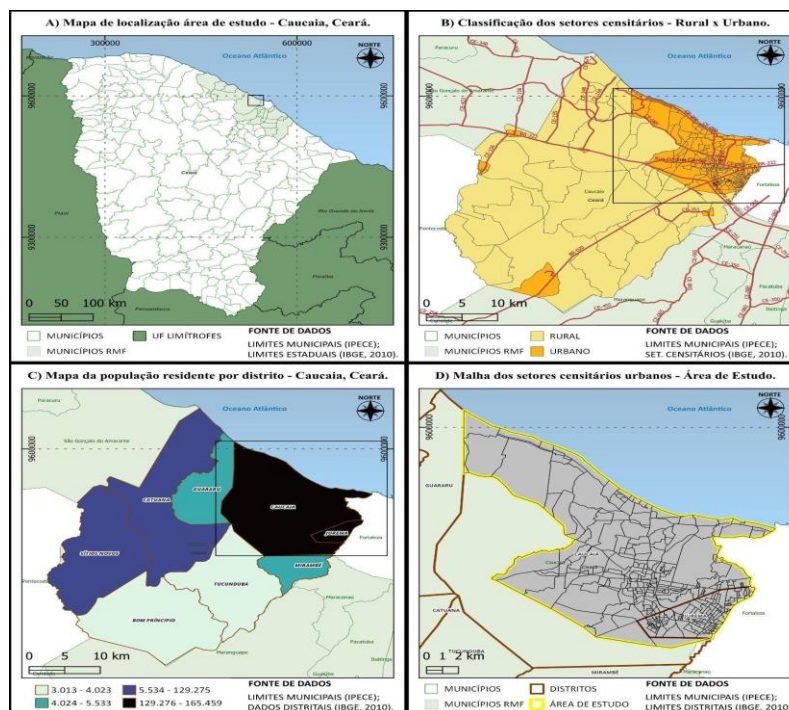
Por último, a produção e interpretação dos dados coletados, a elaboração do mapa de CVLI, além da coleta de dados realizada nos sites de vendas imobiliários: Viva Real, Zap Imóveis, Trovit, Chaves na Mão, Imóveis Web e RD Imobiliária, os dados foram compilados e interpretados por meio da produção do organograma, os quais referem-se ao levantamento das propagandas de marketing envolvendo à promoção de segurança, para melhor exposição dos artifícios de proteção utilizado pelas incorporadoras imobiliárias.

Caracterização da área de estudo

Caucaia, é um município cearense, localizado na porção oeste litorânea, constitui-se desde da criação da Região Metropolitana de Fortaleza, em 1973, como município metropolitano, que tem passado por uma série de reconfigurações espaciais durante seu processo histórico de formação, de Aldeia, transformada em Vila, para por último vir a ser, município (Prefeitura de Caucaia, 2024).

Hoje sua composição territorial se divide em 8 distritos: Bom Princípio (1990), Catuana (1951), Caucaia (1759), Guararú (1933), Jurema (1990), Mirambé (1933), Sítios Novos (1933) e Tucunduba (1863) (IBGE; IPECE, 2017) (Figura 1).

Figura 1: Divisão administrativa do município de Caucaia.



Fonte: Moreira Jr (2024).

A população de Caucaia vem crescendo ao longo dos anos, em 2010 era estimado 325.441 residentes (Censo, 2010), no ano de 2022, logo 12 anos, foram contabilizadas 355.679 pessoas (Censo, 2022), o que corresponde a 4,04% da população do total do Ceará, em uma densidade demográfica de 290,77 hab/km² (IPECE, 2023) sua população se distribui de maneira desigual e concentrada em dois distritos: Sede e Jurema.

A ocupação mais antiga decorreu-se na Sede administrativa em boa parte da porção litorânea, a qual a urbanização baseou-se em atividades de veraneio, lazer e turismo. No distrito de Jurema, a ocupação foi sucedida de forma planejada pelo poder público com a construção de 10 conjuntos habitacionais, o que não foi capaz de abranger toda a população, ocasionando o surgimento de ocupações irregulares, como, conjunto Picuí, Parque dos Cajueiros, Esplanada do Araturi, Parque Boa Vista e Nova Brasília (Coelho e Costa, 2017). Somado a isso, de acordo com o último Censo (Censo, 2022) existem em torno de 160.137 domicílios distribuídos em Caucaia

Os três núcleos urbanos, que também consequentemente delineiam o perímetro urbano inseridos em Caucaia delimitados, dois destes subdivididos no distrito Sede, que corresponde a Sede administrativa e a faixa litorânea caucaense, constituído pelos bairros Cumbuco, Tabuba, Icaraí, Pacheco, Iparana e Parque Leblon, este último limitando-se com o município pólo, pelo bairro fortalezense circunvizinho, Barra do Ceará. Mais próximo da Sede administrativa e parte continental do

distrito Sede, está situado os bairros, Alto do Garrote, Açude, Barra Nova, Bom Jesus, Boqueirãozinho, Cabatan, Camará, Campo Grande, Camurupim, Capuan, Carrapicho, Centro, Cigana, Cipó, Conjunto Metropolitano, Córrego do Alexandre, Curicaca, Garrote, Genipabú, Grilo, Guajiru, Itambé, Itapoã, Jandaiguaba, Junco, Lagoa do Banana, Lagoa dos Porcos, Lago Verde, Mangabeira, Mestre Antônio, Nova Cigana, Novo Pabussu, Padre Júlio Maria, Padre Romualdo, Parque Soledade, Patrícia Gomes, Paumirim, Planalto Caucaia, Porteiras, Santa Edwiges, Sobradinho, Tabapuá e Urucutuba.

Outrossim, o terceiro núcleo urbano, está situado no distrito de Jurema, composto pelos bairros, São Miguel, Parque das Nações, Parque Albano, Tabapuá Brasília II, Parque Potira, Parque Guadalajara, Araturi, Marechal Rondon, Arianópolis e Nova Metrópole. O distrito está localizado ao leste da sede municipal de Caucaia, possui localização estratégica em relação à Fortaleza, já que está na porção oeste de uma área limítrofe com a capital.

Estes três núcleos consequentemente, se definem como a manifestação da presença de equipamentos urbanos, das mais diversas constituições, dentre elas, rodovias, ferrovias, sistema de transportes urbanos, estabelecimentos públicos e privados, serviços de saúde, aparelhos bancários e áreas comerciais e de consumo (Lima; Costa; Coelho, 2020).

Conforme constatado por Coelho e Costa (2017), os anúncios de imóveis, loteamentos e condomínios em seu processo de construção estão situados no centro da cidade. Em contraposição, próximo às rodovias foram visualizadas pessoas em casas de taipa, vivendo em situação de precariedade, com ausência de infraestrutura.

Segundo Teles (2005) uma das principais atividades dinamizadoras da RMF, concerne ao setor do turismo, pela presença de hotéis, pousadas e mais recente, resorts, segundas residências e até mesmo moradias permanentes, como condomínios fechados que se apropriam do espaço.

Em 1970, quando Caucaia se insere no contexto metropolitano, foi receptora de maior crescimento populacional, ocasionado pelo transbordamento populacional e de aparelhos urbanos advindos da capital cearense, derivado da elevação do preço da terra e da especulação imobiliária em Fortaleza, o que marca a composição desigual posta a valorização da atividade imobiliária, que tende a ampliar-se no quadro metropolitano cearense.

Entre 1970 e 1980, o bairro litorâneo Icaraí, foi marcado pela construção em grande escala de segundas residências, que vem no momento atual se transformando em moradias permanentes (Teles, 2005), o lazer associado ao espaço litorâneo, marcou também o processo de expansão urbana, como descreve Teles (2005):

A procura por novos espaços de lazer no litoral de Caucaia, no estuário do Rio Ceará, desde as praias mais próximas como Iparana e Pacheco às mais distantes como Tabuba e

Cumbuco, contribuiu ainda para que a ocupação de Caucaia acontecesse de forma intensa nesta porção do território (TELES, 2005, p.96).

Em contrapartida, espaços desiguais também se constituíam em Caucaia, a presente periferização de Fortaleza em sua porção oeste, marcada pela expansão industrial e residencial no bairro Antônio Bezerra, essa expansão atinge Caucaia, representada por variadas áreas de habitação precária (Teles, 2005), estas situadas especificamente, no distrito de Jurema.

O que se percebe e apresenta marcas desse período, é reflexo da incapacidade de planejamento e ordenamento da vultosa composição populacional no território caucaense, em um espaço contraditório, como bem destaca Teles (2005):

Todavia, de maneira evidente, vai seguindo a lógica da oferta e da procura, a lógica da sobrevivência das camadas mais pobres e a lógica da exclusão, resultado da especulação fundiária de áreas mais valorizadas que “expulsa” para áreas sem maiores interesses ao mercado, a população mais pobre (TELES, 2005, p.96).

É nítido em Caucaia, como a subordinação à Fortaleza é aspecto que assevera a desigualdade latente, condiciona os moradores do município de Caucaia a diariamente se deslocarem a procura de bens e serviços na capital cearense, dentre o motivo do deslocamento diário se pode destacar, a classe trabalhadora, onde seus empregos estão situados em Fortaleza; os estudantes, sejam eles, crianças, adolescentes e jovens cuja instituições de ensino se desenvolvem com mais vastidão em Fortaleza. O sistema de saúde ineficiente em Caucaia, ligado à falta de atendimento de casos mais complexos, acaba subordinando a população de Caucaia a se deslocar. E, a própria procura de lazer, também vinculada a espaços de consumo, como shoppings centers e o centro comercial fortalezense, vemos assim, a “expulsão” e falta de acessibilidade local na disponibilidade de tais serviços básicos à população, que vivem em um jogo de forças, ou melhor esclarecendo, um jogo de poderes onde estão a mercê da atuação capitalista para seu desenvolvimento humano.

Caucaia: lócus da produção imobiliária metropolitana

Em Caucaia, a ampliação e valorização capitalista do espaço é definida pela contradição, marcada por rupturas e continuidade. Ruptura no sentido do rompimento a práticas de vida onde a sociabilidade estaria presente e como aspecto essencial na reprodução da vida, essas manifestações foram desfeitas para dá lugar a reprodução capitalista, dessa forma, a continuidade é vinculada a instauração do capitalismo na cidade, se desenvolve e rompe o que for contrário à sua dominação, transformando a esfera “dominante” em dominado, subordinado a suas práticas excludentes.

A lógica desigual capitalista molda os espaços aos seus interesses como forma de reprodução continuada de empreendimentos monopolistas, o espaço total e o espaço global como uma lógica, envergam ao primeiro plano econômico, o investimento imobiliário (Lefebvre, [1974] 1986), toma para si a propriedade fundiária, censura a classe trabalhadora de residir nos espaços, pois este se apropria (Marx, [1984] s.d., L3, V6, p.887). Sobre esta privação do espaço integrada a urbanização e metropolização capitalista do momento atual, Pereira (2017) afirma:

Desde os inícios da urbanização capitalista e, sobretudo, com a atual metropolização do espaço, a privatização imobiliária (o terreno, a casa, a “unidade” nos edifícios ou conjuntos) tende a se generalizar como forma de privatizar valor e privar os outros de espaço (PEREIRA, 2017, p. 195).

O espaço metropolitano se reconhece como consumo acelerado do espaço geográfico determinado por formas dinâmicas que estruturam novas paisagens, equipamentos, habitats, relações sociais e espaciais, atividades econômicas, gestão e apropriação de lugares (Di Méo, 2008).

O espaço metropolitano se qualifica em seus aspectos difuso, desconcentrado e disperso, onde inaugura uma efetiva metamorfose metropolitana, a dinâmica de metropolização, como processo inerente a essas mudanças, incide sobre as áreas, transmutando o mercado de terras. Em consequência, a mercantilização fundiária, eleva o preço da terra, em que a propriedade privada da terra é substancial para a produção imobiliária formal (Lencioni, 2013), isso não somente se manifesta na demanda do mercado imobiliário, mas na própria condição do espaço que passa a ser incorporado nessa lógica de apropriação.

A metropolização de Fortaleza se estabelece em uma tríade produtiva- imobiliária- litorânea com seus eixos, formas e conteúdo em uma dimensão multiescalar, estando inserida no espaço metropolitano (Souza, 2015). A metropolização fortalezense se ramifica por meio de quatro vetores de expansão: o primeiro é marcado pela construção de políticas industriais e habitacionais, o segundo pela expansão industrial, o terceiro pela expansão da faixa litorânea a oeste com o interesse na difusão dos conjuntos habitacionais, lazer, turismo, complexos industriais e portuários, finalizando no quarto eixo de expansão correspondente a implantação das segundas residências e dos complexos turísticos.

Caucaia está inserida em dois eixos de expansão, o de políticas industriais e habitacionais e como um dos vetores da faixa litorânea onde se difundiram conjuntos habitacionais, espaços de lazer, turismo, complexos industriais e portuários (Souza, 2015, p. 129).

Ainda segundo Souza (2015), que descreve a constituição do espaço metropolitano na RMF, como: “A relação entre metropolização e produção imobiliária é um dos movimentos mais marcantes na formação do espaço metropolitano de Fortaleza.” Desta forma, percebe-se como a produção imobiliária é atuante e preponderante para a estruturação metropolitana atraindo empreendimentos econômicos

que vão além das construções imobiliárias, e passam a incrementar espaços econômicos de grupos de alto poder aquisitivo. Caucaia é um dos municípios metropolitanos que mais está integrado à metrópole, apresentando uma contiguidade da mancha urbana, característicos da conurbação.

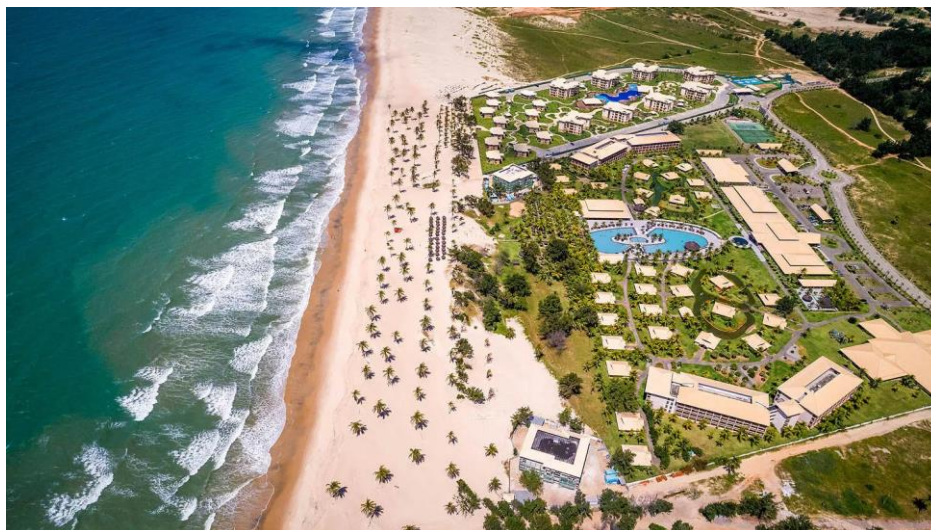
Deste modo, à medida que há a presença de espaços vazios entre o centro e a periferia, concomitantemente, sendo um dos fatores de atratividade para a especulação imobiliária entre a metrópole e Caucaia, com a presença de moradias de autoconstrução e favela do lado sudoeste de Fortaleza, tornando um espaço de disputa (Souza, 2015), espaço de reprodução do poder, de caráter hegemônico, à medida que determinadas relações são estabelecidas, nesse espaço que se agrega a reprodução de relações espaciais, também pode ser descrito como fraturado empreendidos por fragmentos funcionais unificados (Lefebvre, 2008).

Cabe ressaltar, que devido a sua extensão metropolitana litorânea, Caucaia é lócus da expansão imobiliária, atraindo interesses de especuladores imobiliários, estes aspectos são expressados pela presença de casas de veraneios na década de 1970, situado nos bairros litorâneos de Iparana, Pacheco, Icaraí, Tabuba e Cumbuco, apesar de datarem dos anos de 1980, esse eixo se dinamiza e fortalece em 1990 com as casas de segundas residências (Souza, 2015).

Ainda que, Caucaia apresente uma extensão litorânea de 20 km, considerada assim, uma extensão praial pequena, a dinâmica da costa é diversificada, ao passo que comunidades tradicionais pesqueiras e a grupos sociais de baixa renda advindos da capital Fortaleza, integram o espaço litorâneo fixados em vazios urbanos, em contraponto, ao antagonismo conflitual dos agentes econômicos e seus consumidores vinculados a vilegiatura marítima e ao turismo, em vertiginosa expansão (Paula; Dantas, 2009), de acordo com a matéria jornalística Diário do Nordeste (2024; 2024), Caucaia juntamente com outros municípios metropolitanos como Aquiraz, Eusébio, Itaitinga e Maracanaú integram um polo de investimentos econômicos onde se direcionam cerca de 63,2% de novos empreendimentos imobiliários da RMF, considerando os indicadores de produção imobiliária verticais, referentes a apartamentos e prédios e empreendimentos horizontais, como casas e apartamentos, representando assim uma expansão imobiliária na RMF, no qual se destaca o bairro litorâneo de Cumbuco, um dos bairros do Distrito Sede do município de Caucaia, boa parte dos investimentos imobiliários foram destinados a Aquiraz e Caucaia, o que demonstra assim um interesse econômico na área, a atuação do setor imobiliário turístico é forte na área, um exemplo disso é o complexo Vila Galé (Figura 2) inaugurado no final do ano de 2010, foram investidos um total de U\$ 110 milhões compreendido por hotéis que pertencem ao grupo português Vila Galé totalizando cerca 480 hectares de área, o que se pode ater é a

apropriação do espaço litorâneo também por incorporações estrangeiras que integram uma indústria do turismo na costa caucaiana (Silva, 2013).

Figura 2: Hotel Vila Galé Cumbuco.



Fonte: Página Vila Galé (2024).

Caucaia, fica atrás apenas de Fortaleza no tocante a dominação do mercado imobiliário, como destacado pelo jornal:

Em 2023, foram lançados, em Caucaia, 2.766 empreendimentos imobiliários, sendo 2.410 de imóveis residenciais verticais, como *studios* e apartamentos, e 356 moradias horizontais, sobretudo loteamentos para construções futuras, colocando a cidade na segunda posição dentre as que mais ganharam novos imóveis, somente atrás de Fortaleza (DIÁRIO DO NORDESTE, 2024).

Conforme a Prefeitura de Caucaia (2024) dispõe da 2ª maior concentração turística do estado do Ceará, com crescimento de 42, 28% de turistas entre os anos de 2007 e 2008, segundo ainda ao mesmo portal devido “às belas praias”, o que escancara mais uma vez que a paisagem natural é objetificada para a reprodução do capital, essas mesmas praias adjetivadas como belas também vêm sofrendo com a interferência do setor imobiliário.

A tabela a seguir (Tabela 1), refere-se ao levantamento quantitativo de número de estabelecimentos de hospedagem (em unidades), realizado pelo Censo IBGE do ano de 2011, apesar dos dados estarem em defasagem, não considerando a presença de outros municípios metropolitanos como, Trairi, Paraipaba e Paracuru, a base de dados demonstra Caucaia como segundo maior número de estabelecimentos de hospedagem totalizando cerca de 31 instalações de hospedagem, apenas

ficando atrás da metrópole, dentre os tipos de estabelecimentos de hospedagem caucaiene destacam-se decrescente: pousadas (17), motéis (8), hotéis (5) e Apart-hotéis/flats (1).

Tabela 1: Número de estabelecimentos de hospedagem no ano de 2011.

Região Metropolitana e Município	Tipos de estabelecimentos de hospedagem							
	Total	Hotéis	Apart-hotéis/flats	Pousadas	Motéis	Pensões de hospedagem	Hostels/albergues turísticos	Outros (exceto campings)
Região Metropolitana de Fortaleza (RMF)	366	112	15	105	127	4	2	1
Aquiraz (CE)	18	8	2	8	-	-	-	-
Cascavel (CE)	11	2	-	8	1	-	-	-
Caucaia (CE)	31	5	1	17	8	-	-	-
Chorozinho (CE)	1	-	-	-	-	1	-	-
Fortaleza (CE)	280	92	12	60	110	3	2	1
Horizonte (CE)	2	-	-	1	1	-	-	-
Maracanaú (CE)	5	-	-	-	5	-	-	-
Maranguape (CE)	2	1	-	1	-	-	-	-
Pacajus (CE)	1	-	-	-	1	-	-	-
Pacatuba (CE)	2	-	-	1	1	-	-	-
Pindoretama (CE)	1	1	-	-	-	-	-	-
São Gonçalo do Amarante (CE)	12	3	-	9	-	-	-	-

Fonte: IBGE- Pesquisa de Serviços de Hospedagem (2011).

Dessa forma, se percebe como Caucaia tem sido uma área estratégica e alvo de concorrência espacial, que nitidamente é apropriada pela lógica imobiliária que garante o domínio do solo, melhor dizendo, uma privatização do solo, ou como descreve Lefebvre (2008) o espaço capitalista é comercializado, é objeto de trocas à medida que é vendido em parcelas, e esse parcelamento do solo pertence a propriedade privada, a classe dominante que impõe e fragmenta o espaço.

A cidade é moldada a atender a fixação desses empreendimentos, dessa forma, é condicionada a atender aos interesses excludentes capitalistas, a cidade é a materialização da incorporação financeira, um exemplo disso, se pode visualizar na própria infraestrutura urbana, com a construção de estradas, iluminação, saneamento básico, dentre outros serviços que tendem a agregar na atração do mercado imobiliário.

Voltando-se para a escala de condomínio fechado, um dos maiores condomínios localizados na Caucaia também está localizado no bairro Cumbuco, denominado VG Sun Cumbuco está associado ao Hotel Vila Galé Cumbuco, com a presença de 304 apartamentos, em uma área de 70.000 m², a

localização do empreendimento em relação a outras construções, está distante e isolada, o que intensifica a ideia de seu espaço segregador (VG Sun Cumbuco, 2024).

Além disso, um fato que chama atenção, seria a ocorrência ilícita da realização de atividade hoteleira ocorrendo de forma irregular nas dependências do condomínio residencial, segundo o Ministério Público do Estado do Ceará, o mesmo estaria realizando no ano de 2019, atividade hoteleira sem o alvará de funcionamento em um condomínio residencial, resultando na aplicação de multa para o empreendimento privado (CEARÁ, 2019).

De maneira mais recente, o Distrito de Jurema também vem sendo incorporado na lógica capitalista imobiliária, o que tende a reconfiguração espacial deste, considerando que a sua formação populacional nos anos de 1970 e 1980 foi majoritariamente representado pela classe operária advindas de Fortaleza, fator de atração a área devido a construção de moradia popular pelo poder público. O Distrito de Jurema também compreende vias de acesso federais e estaduais e o setor de serviços, concentrado na principal avenida do distrito, Avenida Dom Almeida Lustosa, corredor econômico do comércio local.

Somado a isso, o que vem crescendo no Distrito de Jurema é o crescimento de condomínios fechados de pequeno porte (Figura 3), com poucas unidades de moradia voltado para a classe trabalhadora que está situada no Distrito, dessa forma, a construção dos empreendimentos tem atraído e se expandido nos últimos anos no local, contudo traz uma nova paisagem para o distrito caucaiense. A figura 4, exemplifica nas duas imagens da parte superior dois condomínios fechados localizados em bairros do distrito, e na parte inferior os condomínios em processo de construção.

Figura 3: Condomínios fechados no distrito de Jurema.



Fonte: Elaborado pelos autores (2023).

Ademais, a expansão imobiliária está cada vez mais presente em vias centrais, como avenidas, como também em ruas de acesso às áreas centrais e próximas a disponibilidade de serviços públicos, como áreas de lazer, equipamentos de saúde e instituições de ensino.

IMPACTO DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA (IN)SEGURANÇA URBANA

O forte discurso da insegurança urbana é instrumento base dos empreendedores imobiliários para a produção de condomínios fechados, murados e cercados distantes de relações sociais com os “diferentes”, isto é, se repelem em uma verdadeira bolha social, o que tem fortalecido a crescente segregação socioespacial.

A consolidação dos condomínios em Caucaia, revelam a seletividade do espaço que os grupos detentores de capital são capazes de estabelecer, capaz de mascarar uma realidade imposta às classes de baixa renda, fadadas a conviver com a violência, assim, a segurança torna-se uma mercadoria.

Assim, a lógica imobiliária tem propiciado novas formas de produção do espaço urbano e que ocasiona novas práticas espaciais, o espaço é comercializado pela venda dos produtos imobiliários, propiciando discursos ligados à insegurança urbana, nas ideias relacionadas a “perigo”, “medo” e “violência urbana”. Essa lógica imobiliária tende a complexificar desde o contexto da internacionalização da economia, intensificada na ação das empresas e demais agentes ligados às estratégias e interesses do capital (Spósito e Góes, 2013), a localização mais periférica do que central dos condomínios também é bem vista como no caso do distrito de Jurema, ocupando uma posição duplamente periférica no contexto metropolitano, em relação à Fortaleza como ao próprio município de Caucaia.

Em contraposição aos dados trazidos sobre Caucaia ser um dos polos de investimentos imobiliários no estado do Ceará, e assim atrair investimentos, também ser este é um dos municípios metropolitanos que mais crescem no número de homicídios nos últimos anos, o perfil da criminalidade e sociodemográfico caucaiense podem revelar o quadro alarmante de violência no município, segundo dados sobre a taxa média de homicídios dolosos, do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, entre os anos de 2018 e 2020, Caucaia compunha o terceiro município mais violento do Brasil (Moreira Jr, 2024), referente ao ano de 2022, segundo Atlas de Violência (IPEA, 2022), a taxa de homicídios por 100 mil habitantes foi bastante expressiva, como traz a Tabela 2:

Tabela 2: Número e taxas de homicídios estimados por 100 mil habitantes por município (2022).

Número e taxa de homicídios estimados por 100 mil habitantes por município (2022)					
Município	População (2022)	Homicídios registrados (A)	Homicídios ocultos (B)	Homicídios estimados (A + B)	Taxas de homicídios estimados por 100 mil habitantes
Caucaia	355.679	116	84	200	56,2

Fonte: IPEA (2024).

Ainda de acordo com Moreira Jr (2024), no Censo 2010, as desigualdades são fortalecidas pelos ambientes construídos que tendem a separar ricos e pobres, o que minimiza a interação e sociabilidade, o que é refletido no desenvolvimento social, econômico e demográfico local.

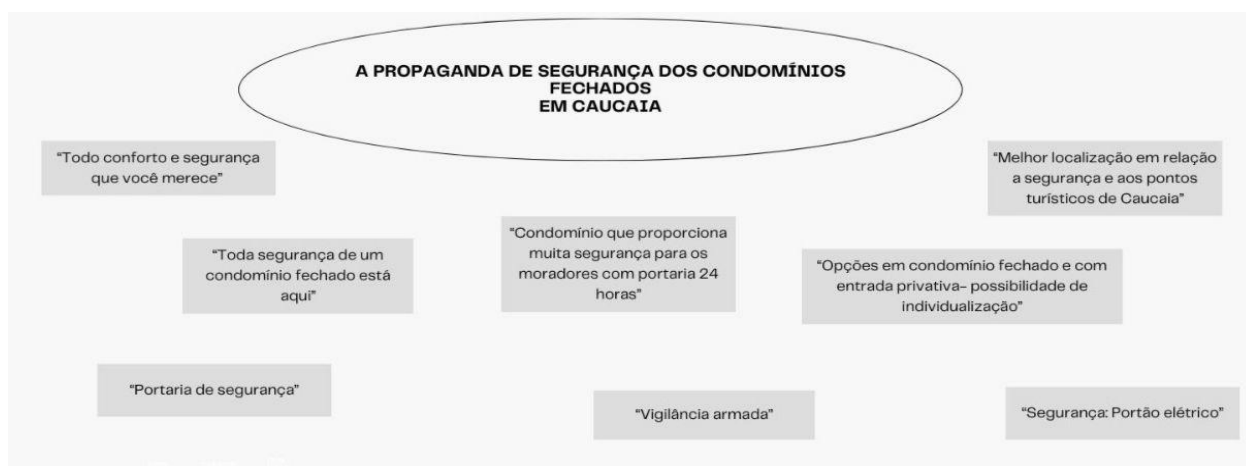
Outrossim, isso demonstra como o cenário de violência é constituído pela desigualdade social, que separa e destitui o direito à cidade das camadas sociais mais pobres, pela falta de acesso aos serviços básicos. Realidade extrema dos moradores de Caucaia, onde o arranjo populacional foi se constituindo pela desigualdade de renda e valorização de áreas estratégicas, em outras palavras, Caucaia é pano de fundo para o processo de gentrificação refletido na paisagem local, aos grupos sociais de baixa renda é cada vez mais afastada da área central (Santos, 2014), e consequentemente, da disponibilidade de serviços públicos que estão concentrados nessas áreas, são exemplificados no objeto espacial estudado, o que permite considerar essa realidade desigual, como descreve Coelho e Costa (2017, p.3):” Enquanto, no litoral se concentram condomínios e casas de veraneio de alto padrão, em bairros carentes dominam os aglomerados subnormais frutos de ocupações irregulares, onde se aglutina uma população vulnerável.”, para fins de explicação, a terminologia “aglomerados subnormais” utilizada pelos autores Coelho e Costa (2017) , foi substituída pelo IBGE em 2024, pela denominação Favelas e Comunidade Urbanas, aplicado aos territórios urbanos. Seguindo, a vulnerabilidade está atrelada a situação posta a certos grupo sociais de baixa renda na forma de fragilidade e ao próprio risco, o que vem a representar os grupos sociais de baixa renda, uma dessas vulnerabilidades sociais que estão inseridos, é a própria suscetibilidade a violência, dessa forma, a insegurança urbana, que de acordo com o marketing midiático expõe a segurança dos condomínios fechados serviria para “solucionar” a insegurança de que adquire os empreendimentos, alienam, como no caso, dos condomínios de pequeno porte, a toda a esfera social, a vislumbrar no consumo da copropriedade horizontal ou vertical.

Conforme coletado em sites de vendas, como Viva Real, Zap Imóveis, Trovit, Chaves na Mão, Imóveis Web e RD Imobiliária, dos mais diversos condomínios fechados localizados no núcleo urbano do município de Caucaia, as propagandas utilizavam como marketing de vendas associados a proximidade com equipamentos urbanos, no caso específicos dos bairros litorâneos, o discurso baseava-

se na proximidade com o mar, além, das acomodações internas presentes no imóvel e os sentimentos atrelados a compra do imóvel, tais como desconcentração e conforto.

Contudo, chamou-se a atenção para discurso voltados a segurança que tais condomínios seriam capazes de trazer aos compradores, o que fica exposto no quadro a seguir:

Quadro 1: Propaganda de segurança dos condomínios fechados em Caucaia.



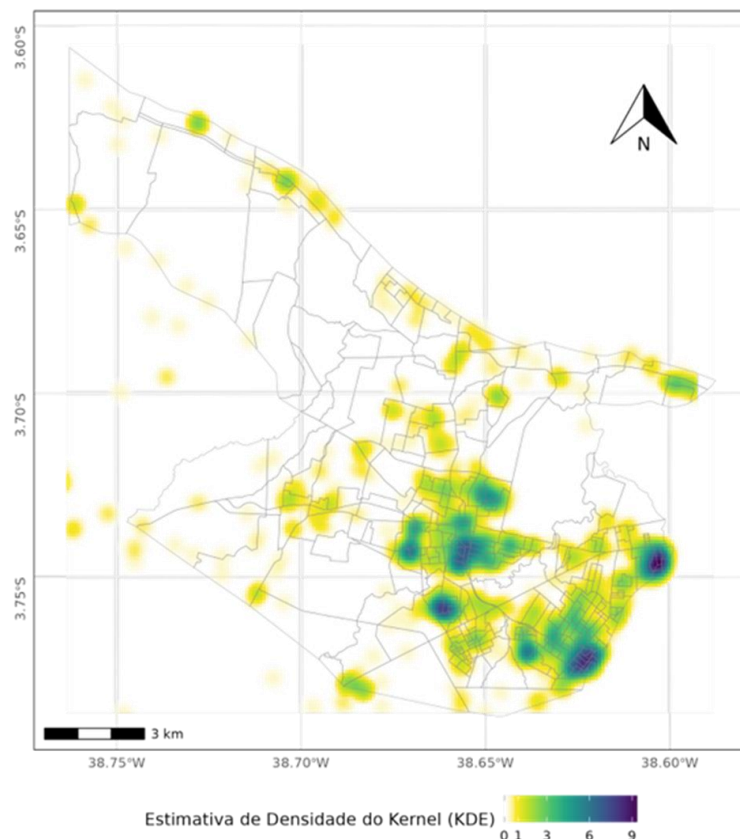
Fonte: Elaborado pelos autores (2024).

O apelo da venda utilizando a segurança, é algo ilusório e tende o comprador a acreditar que condomínios são capazes de oferecer exclusividade e que sejam capazes de solucionar problemas como a própria violência urbana, que pelo contrário, amplia esta por ser fator gerador de mais desigualdades.

A segurança como já destacado, é alvo dos investidores para as vendas imobiliárias no objetivo de angariar maior lucratividade posto a uma sociedade amedrontada pela insegurança, isso faz com que os moradores cada vez mais tenham procurado se cercar da sociedade através de suas moradias com vigilância, cerca elétricas, portarias, dentre outros artifícios utilizados.

A área em destaque foi delimitada com base na divisão dos setores censitários do Censo IBGE de 2010, que trazia a classificação em rurais e urbanos, como mostra o item B da Figura 1, representando a maior área contínua de setores censitários urbanos, que engloba parte da sede e o distrito Jurema. O referido estudo comprovou uma concentração de 88,64% das ocorrências de CVLI do período nessa área delimitada com base em 356 setores censitários e possui uma área total de 176,93 km², representando 14,46% de todo o território caucaiense.

Figura 4: Mapa de estimativa de densidade de Kernel- CVLI acumulado (2015-2018).



Fonte: Moreira Jr (2024).

Por conseguinte, percebe-se que as mesmas áreas de densidade imobiliária no perímetro urbano situadas mais especificamente na margem superior direita do mapa correspondentes aos distritos Sede e Jurema, é também a área que concentra os padrões de CVLI, o Distrito de Jurema, possui as maiores estimativas de CVLI presentes, também com forte densidade dos crimes na Sede, posterior com algumas manchas com menos concentração também em bairros da faixa litorânea, correspondentes nas extremidades direita pelo bairro Parque Leblon e a esquerda pelos bairros Tabuba e Cumbuco, o que permite a interpretação que a produção acompanhando da presença de densidade de CVLI em Caucaia. Vale ressaltar ainda que adotamos não expor os bairros no mapa de kernel por dois motivos específicos como: (i) a própria escala de visualização e distinção de todos os bairros dessa área; (ii) bem como para se evitar qualquer interpretação pejorativa em relação aos bairros de maior concentração.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como podemos perceber, a forte incorporação de condomínios fechados ampliam a estratificação social de diferentes grupos, impossibilita a interação dos diferentes, esses espaços tem se intensificado nos últimos anos em Caucaia, e a expectativa é a ampliação desse cenário imobiliário, inclusive entrando em pauta entre alguns agentes de segurança como reivindicação de uma política pública que promova a construção de condomínios fechados especificamente para moradia de policiais que moram e trabalham no mesmo território visto o poder dos grupos criminosos nessas áreas de conflito deflagrado que concentram os CVLI, de que se apropria do solo urbano para seu crescimento e domínio, com isso, consequentemente, grupos sociais de baixa renda são excluídos da seguridade por habitar à cidade, seu direito a cidade é negado pelo domínio do capital, realidade amparada pelo poder público

Caucaia tem apresentado essa distribuição de investimentos imobiliário em seu núcleo urbano, correspondente aos distritos Sede, a Faixa Litorânea e Jurema, os padrões condominiais também divergem entres os núcleos, na faixa litorânea os condomínios fechados são ofertados a população de alto poder aquisitivo, são empreendimentos de grandes extensões que utilizam da venda da paisagem natural na maioria das vezes, como marketing de suas vendas, também marcado pela autosegregação.

Ademais, no referente aos núcleos Sede e Jurema, os condomínios são de pequeno porte, com menos unidades de moradia, são mais voltados para a classe trabalhadora do município o que também se agrega ao discurso da venda, é a proximidade com o Distrito Sede e a própria ideia de segurança atrelada a obtenção do condomínio privado. Esse discurso é apropriado para a venda da casa, com a venda da falsa ideia de segurança, enquanto os dados quantitativos demonstram o alastramento da violência urbana em Caucaia, que segue também a ampliação da produção imobiliária. O aumento da desigualdade está cada vez mais presente, à medida que também há a precarização e déficit habitacional presente, é aspecto da paisagem caucaiense, grupos sociais de baixa renda residindo em casas de taipa e barracas de papelão, por exemplo.

Por fim, cabe evidenciar que há a difusão da violência urbana em Caucaia, como também, indicadores do processo de segregação através da privação do espaço urbano, materializados nos empreendimentos imobiliários. Esse estudo abre novos caminhos para a análise mais ampla do eixo de expansão imobiliária atrelada à insegurança urbana, que é recorrente e atuante no contexto metropolitano cearense.

AGRADECIMENTOS

Agradecemos, em primeiro momento, a bolsa de fomento, CAPES, que proporciona além do auxílio financeiro a dedicação integral a pesquisa, a Universidade Estadual do Ceará, pelo ensino formativo garantidos, pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia (ProPGeo), que possibilita um nível científico de excelência e pela orientação do professor Wagner Vinicius Amorim pelo encorajamento e disponibilidade de propiciar um amadurecimento contínuo na pesquisa.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, F. Prefeitura de Caucaia quer vender mais de 30 imóveis, com lotes na praia e em condomínio de luxo. **Diário do Nordeste**, 26 de abr. 2023. Disponível em: <<https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/pontopoder/prefeitura-de-caucaia-quer-vender-mais-de-30-imoveis-com-lotes-na-praia-e-em-condominio-de-luxo-1.3361683>>. Acesso em: 01 de jun. 2024.

CAUCAIA, Prefeitura Municipal de. Acesso à informação. **Dados do município**: Origem. Caucaia, 2024.

CEARÁ. **Ministério Público do Estado do Ceará**. 21 de ago.2019. Ceará, 2019. Disponível em: <<https://mpce.mp.br/2019/08/mpce-multa-e-suspende-atividade-hoteleira-em-condominio-residencial-do-grupo-vila-gale/>>. Acesso em: 01 de ago. 2024.

COELHO, F. A.; COSTA, M. C. L. As transformações urbanas, políticas públicas e a vulnerabilidade social no município de Caucaia- Ce (2000-2010). In: **Encontro Nacional da rede observatório das metrópoles- Regime urbanos e governança metropolitana**, 2017, NATAL. Encontro Nacional da rede observatório das metrópoles- Regimes urbanos e governança metropolitana. NATAL: UFRN, 2017. v.1

DI MÉO, G. Introdução ao debate sobre a metropolização: uma chave para a compreensão da organização contemporânea dos espaços geográficos.Tradução Aniel Lima dos Santos. **Cofins [Online]**, 12 nov.2023. Disponível em: <https://shs.hal.science/halshs-00281654/fr/>. Acesso em: 12 nov.2023

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **IBGE Cidades**: Caucaia. Rio de Janeiro, RJ, 2022. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ce/caucaia/panorama>>. Disponível em: 22 de jul.2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Mapas interativos**: Caucaia. Rio de Janeiro, RJ, 2010. Disponível em: <<https://mapasinterativos.ibge.gov.br/grade/default.html>> . Disponível em: 22 de jul.2024.

INSTITUTO DE PESQUISA E ESTRATÉGIA ECONÔMICA DO CEARÁ. **Perfil Municipal- Caucaia**. Fortaleza, CE: IPECE, 2018.

LEFEBVRE, H. **Espaço e política**. Tradução e revisão de Margarida Maria de Andrade e Sérgio Martins. Belo Horizonte, Editora UFMG, p.36-57, 2008.

LENCIONI, S. **Metropolização do espaço**: Gestão territorial e relações urbano-rurais. RUA, J.; MARAFON, G. J.; SILVA, A. C. P. da. Rio 84 de Janeiro: Consequência, 2013. cap. 1, p.17-34.

LIMA, A. L. F.; COSTA, M. C. L.; COELHO, F. A. A produção do espaço urbano de Caucaia-Ce: o caso do Distrito de Jurema. **Revista da Casa da Geografia de Sobral (RCGS)**, v. 22, p. 134-153, 2020.

MARX, K. **O Capital**. Crítica da Economia Política. Livro 3. São Paulo: Civilização Brasileira, 2006.

MELAZZO, E.S. Terra urbana e dinâmica imobiliária: elementos para uma interpretação crítica no Brasil. Semestre Económico, 2018. Disponível em: <<https://doi.org/10.22395/seec.v22n50a4>>. Acesso em: 22 de jul.2024.



MENDONÇA, M.J. **A cidade como espaço de batalha urbana**. 2019. 309f. Tese (Doutorado em Geografia)- Centro de Ciências Humanas e Naturais, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2019.

MOREIRA JR. F. do N. **Mapeamento da correlação espacial entre indicadores de vulnerabilidade socioambiental e criminalidade: uma abordagem para a área urbana de Caucaia, estado do Ceará, Brasil**. Dissertação (Mestrado em Geografia)-Programa de Pós-Graduação em Geografia, Centro de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual do Ceará, p. 107. 2024.

PAULA, E. O. ; DANTAS, E. W. C. Moradores da praia: reflexões sobre as formas de habitação no litoral de Caucaia-CE. *In: 2º Encontro de Geógrafos de América Latina*, 2009, Montevideo. Caminando en una América Latina en Transformación. Montevideo: EGAL, 2009. v. 1. p. 1-10.

PEREIRA, P.C.X. Preço e valor da financeirização da produção do espaço. *In: FERREIRA, A.; RUA, J.; MATTOS, R.C. (org.). O espaço e a metropolização: Cotidiano e ação*. 1.ed. Rio de Janeiro: Consequência, 2017. p.171-212.

RODRIGUES, L. Por que Aquiraz e Caucaia se destacaram em vendas de novos imóveis em 2023. **Diário do Nordeste**, 18 de fev. 2024. Disponível em: <<https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/negocios/por-que-aquiraz-e-caucaia-se-destacaram-em-venda-de-novos-imoveis-em-2023-1.3473152>>. Acesso em: 01 de jun.2024.

SANTOS, E. F.. Territórios Intencionalmente de Risco: uma reflexão sobre o Rio de Janeiro e o Distrito Federal. *In: XIII COLOQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRITICA, 2014*, Barcelona. Territórios Intencionalmente de Risco: uma reflexão sobre o Rio de Janeiro e o Distrito Federal. Barcelona: Universitat de Barcelona, 2014.

SILVA, M. N. de F.. Os resorts residenciais na região metropolitana de Fortaleza (Ceará, Brasil). **Turismo & Sociedade**, Curitiba, v.6, n.1, p.42-57, 2013.

SOUZA, E. A. L. de. A expansão metropolitana de Fortaleza: eixos, níveis e escalas na produção do espaço. **GEOgraphia**, Niterói, n.34, p.121-140, 2015.

SPOSITO, M.E.B; GÓES, E.M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. 1.ed. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

TELES, G. A. **Dinâmicas metropolitanas contemporâneas: Caucaia na Região Metropolitana de Fortaleza**. 2005. 176f. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Geografia)- Universidade Estadual do Ceará, Centro de Ciências e Tecnologia, 2005.

VG Sun Cumbuco. **Bem vindo ao condomínio VG Sun Cumbuco**, 2024. Página inicial. Disponível: <<https://vgsun.com.br/>>. Acesso em: 04 de jul.2024.