



REVISTA
Casa da

ISSN 2316-8056

GEOGRAFIA
de Sobral

VETORES DE EXPANSÃO URBANA NO DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA (RMF): O CASO DO MUNICÍPIO DE EUSÉBIO-CE

Vectors of urban expansion in the development of the Metropolitan Region of Fortaleza (RMF):
the case of the municipality of Eusébio-CE

Vectores de expansión urbana en el desarrollo de la Región Metropolitana de Fortaleza (RMF): el
caso del municipio de Eusébio-CE

 <https://doi.org/10.35701/rcgs.v27.1105>

Lara Lima Lourenço¹

Gislania de Meneses Silva²

Maria Lúcia Brito da Cruz³

Histórico do Artigo:

Recebido em 11 de março de 2025

Aceito em 03 de dezembro de 2025

Publicado em 09 de dezembro de 2025

RESUMO

A redistribuição espacial da população para a região metropolitana é um processo de divisão característico dos espaços metropolitanos brasileiros. Nesse contexto, ressalta-se a Região Metropolitana de Fortaleza – RMF, criada com o objetivo de realizar um planejamento integrado do desenvolvimento econômico e social. Sendo assim esta pesquisa teve como objetivo analisar os efeitos da metropolização de Fortaleza na expansão imobiliária de Eusébio, realizando um contexto histórico do processo político-administrativo e da formação dos vetores de expansão urbana. Para isso, é necessário identificar as mudanças temporais do processo de crescimento imobiliário, analisando a evolução espacial durante 38 anos, de 1985 a 2023. Para a espacialização e representação dos dados foram utilizadas técnicas de geoprocessamento que possibilitaram o desenvolvimento dos mapeamentos. Os resultados destacaram que o município cresceu 2.397,78 ha de área urbanizada e está perdendo sua cobertura vegetal, dando lugar a construções, trazendo diversas consequências.

Palavras-Chave: Crescimento imobiliário. Aumento populacional. Mudanças temporais.

¹ Doutoranda em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia (ProPGeo) da Universidade Estadual do Ceará (UECE). Email: lalalimalourenco@hotmail.com

 <https://orcid.org/0000-0002-3068-2378>

² Doutoranda em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia (ProPGeo) da Universidade Estadual do Ceará (UECE). Email: gislaniameneses@gmail.com

 <https://orcid.org/0000-0002-1343-1550>

³ Professora da Universidade Estadual do Ceará (UECE) junto aos cursos de Geografia em nível de Graduação e Pós-Graduação. Email: mlbcruz@gmail.com

 <https://orcid.org/0000-0002-2202-923X>

ABSTRACT

The spatial redistribution of the population to the metropolitan region is a process of division characteristic of Brazilian metropolitan spaces. In this context, the Fortaleza Metropolitan Region – RMF stands out, created with the aim of carrying out integrated planning for economic and social development. Therefore, this research aimed to analyze the effects of the metropolization of Fortaleza on the real estate expansion of Eusébio, providing a historical context of the political-administrative process and the formation of vectors of urban expansion. To do this, it is necessary to identify the temporal changes in the real estate growth process, analyzing the spatial evolution over 38 years, from 1985 to 2023. For the spatialization and representation of the data, geoprocessing techniques were used that enabled the development of mappings. The results highlighted that the municipality grew by 2,397.78 ha of urbanized area and is losing its vegetation cover, giving way to construction, bringing several consequences.

Keywords: Real estate growth. Population increase. Temporal changes.

RESUMEN

La redistribución espacial de la población hacia la región metropolitana es un proceso de división característico de los espacios metropolitanos brasileños. En este contexto, se destaca la Región Metropolitana de Fortaleza – RMF, creada con el objetivo de realizar una planificación integrada para el desarrollo económico y social. Por lo tanto, esta investigación tuvo como objetivo analizar los efectos de la metropolización de Fortaleza en la expansión inmobiliaria de Eusébio, proporcionando un contexto histórico del proceso político-administrativo y la formación de vectores de expansión urbana. Para ello, es necesario identificar los cambios temporales en el proceso de crecimiento inmobiliario, analizando la evolución espacial a lo largo de 38 años, de 1985 a 2023. Para la espacialización y representación de los datos se utilizaron técnicas de geoprocésamiento que permitieron el desarrollo de mapeos. Los resultados resaltaron que el municipio creció en 2.397,78 ha de área urbanizada y está perdiendo su cobertura vegetal, dando paso a la construcción, trayendo varias consecuencias.

Palabras Clave: Crecimiento inmobiliario. Aumento de población. Cambios emporales.

INTRODUÇÃO

A dinâmica da produção histórica do espaço na maioria das cidades brasileiras caracterizou-se pela construção de ambientes segmentados, formados de maneira hierárquica e constituídos por espaços destinados a cada grupo social. Esses ambientes se diferenciam, gerando divisões residenciais (Cid, 2009). Com isso, o processo de urbanização no Brasil foi marcado por um grande volume migratório, que, a partir dos anos 1970, intensificou-se com os deslocamentos do tipo urbano-urbano.

Os movimentos populacionais entre os municípios metropolitanos são um marco exemplar desse deslocamento do tipo urbano-urbano. Além de serem importantes para o estudo da redistribuição da população nas grandes áreas metropolitanas, as migrações tornaram-se fundamentais para compreender o movimento pendular da população nos grandes aglomerados metropolitanos.

A redistribuição espacial da população para a região metropolitana é um processo de divisão característico dos principais espaços metropolitanos brasileiros. Esse processo, em uma articulação desigual, é evidenciado, em parte, pelas migrações intrametropolitanas, caracterizadas pelo deslocamento populacional dos núcleos em direção ao entorno (Pinho; Brito, 2013).

O ritmo crescente de urbanização, o nível de adensamento das cidades, o grau de complementaridade entre os municípios nos aglomerados urbanos, a expansão da periferização e, principalmente, a estrutura do emprego podem assumir características diversas e, geralmente, refletem a presença de desigualdades evidenciadas em indicadores econômicos e sociais.

Nesse contexto, ressalta-se a Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), criada com o objetivo de promover um planejamento integrado do desenvolvimento econômico e social, além de articular os municípios da região para a execução de serviços de interesse comum.

Diante disso, a presente pesquisa objetiva analisar os efeitos da metropolização de Fortaleza na expansão imobiliária do município de Eusébio, realizando um resgate histórico do processo político-administrativo da RMF e da formação dos vetores de expansão, com foco no vetor 3 da expansão urbana. Para isso, é fundamental identificar as mudanças temporais ocorridas ao longo de 38 anos (1985 a 2023), bem como compreender a dinâmica atual do crescimento imobiliário em Eusébio.

MATERIAIS E MÉTODOS

O estudo em questão baseia-se no método exploratório-descritivo, cujo objetivo é atender às ideias inicialmente levantadas pelo pesquisador e formular os problemas relacionados à área de estudo, servindo de base para futuras pesquisas mais detalhadas.

Para a elaboração desta pesquisa, foram realizadas quatro etapas, sendo elas:

1. Levantamento bibliográfico e geocartográfico: pesquisa de estudos desenvolvidos por meio de artigos científicos, dissertações, teses e livros que abordam o tema.
2. Criação do banco de dados da pesquisa: organização dos arquivos essenciais para a realização dos mapeamentos. Os dados foram adquiridos em sites oficiais do governo federal, estadual e municipal.
3. Atividade de campo: realizada em dois períodos, durante o segundo semestre de 2024 (período seco) e o primeiro semestre de 2025 (período chuvoso), visando uma melhor compreensão dos impactos ambientais causados pela expansão urbana.
4. Geração cartográfica: realizada na etapa de gabinete, após as atividades de campo. Foram elaborados os mapeamentos, juntamente com o processamento das imagens e dos dados coletados, analisando-os e finalizando os layouts.

Os procedimentos operacionais foram realizados no software QGIS 3.22.13 (desktop). Os arquivos foram adaptados para a projeção UTM (Universal Transversa de Mercator) com coordenadas

planas e Datum Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas – SIRGAS 2000, na Zona 24S, correspondente ao fuso do estado do Ceará.

Para a elaboração do mapa da expansão político-administrativa da RMF, foram utilizados dados da base cartográfica da região, disponibilizados em formato shapefile (shp) pelo Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará – IPECE (2021). O mapeamento incluiu sete processos de expansão e a delimitação das áreas conforme as legislações vigentes de cada município incorporado à RMF. Em seguida, foi elaborado o layout final.

Para a elaboração do mapeamento dos vetores de expansão e da mancha urbana da RMF, foram utilizados os seguintes dados:

- IPECE (2020) para a mancha urbana;
- IPECE (2022) para as rodovias pavimentadas;
- IPECE (2023) para os limites municipais.

Com base nesses dados, foi possível mapear e delimitar os vetores de expansão conforme as principais rodovias da região em estudo.

Para o mapa de expansão imobiliária do Eusébio, foram utilizadas bases matriciais dos anos 1985, 2000, 2010 e 2023, obtidas na Coleção 9 do MapBiomias. O MapBiomias é uma iniciativa do SEEG/OC (Sistema de Estimativas de Emissões de Gases de Efeito Estufa do Observatório do Clima), desenvolvida por universidades, Organizações Não Governamentais (ONGs) e empresas privadas.

Os dados do MapBiomias foram gerados a partir de imagens dos satélites LANDSAT 5 e 8, com resolução de 30 metros. Os arquivos foram processados por algoritmos nas linguagens JavaScript e Python, resultando em 40 classes de uso e ocupação do solo, das quais três foram utilizadas para a análise do município de Eusébio.

A partir das imagens adquiridas no site do MapBiomias, os dados foram manipulados no QGIS e posteriormente tabulados em planilhas do Excel. O tratamento dos dados envolveu o processamento das imagens, que consistiu nas seguintes etapas:

1. Reprojeção dos dados para o sistema de coordenadas SIRGAS 2000 e projeção UTM Zona 24S;
2. Recorte da área de estudo e adição dos limites municipais;
3. Vetorização do raster e classificação simbólica, utilizando o código de legenda da Coleção 9 do MapBiomias, para três classes:
 - Área urbanizada;
 - Área não vegetada (solo exposto, que pode futuramente ser urbanizado);

- Corpos hídricos.

Por fim, o layout final foi elaborado a partir da junção dos quatro mapas de expansão urbana (1985, 2000, 2010 e 2023). Os dados dos limites municipais foram adquiridos no site do IPECE (2023).

RESULTADOS E DISCUSSÃO

No Nordeste, as áreas metropolitanas estão mais expostas aos ciclos econômicos, uma vez que a transição para uma economia industrial urbana ainda está em processo de consolidação. Nesse contexto, a mobilidade da população tem se expandido, contribuindo para a manutenção de altas taxas de crescimento populacional.

No Ceará, as políticas públicas têm incentivado o surgimento de novos padrões de urbanização, influenciados pela reestruturação do sistema tecnológico e produtivo em níveis nacional e mundial. A partir da década de 1990, investimentos substanciais foram direcionados para a infraestrutura, visando fortalecer a indústria e o turismo na Região Metropolitana de Fortaleza (Bernal, 2004).

CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

Segundo a Lei Complementar nº 18, de 29 de dezembro de 1999, Art. 1º, a Assembleia Legislativa do Estado do Ceará (ALECE, 1999) define a Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) como uma unidade organizacional geoeconômica, social e cultural, destinada à organização, planejamento e execução de funções públicas de interesse comum. Inicialmente, a RMF era composta por apenas cinco municípios: Aquiraz, Caucaia, Maranguape, Pacatuba e Fortaleza.

Segundo a Lei Complementar Federal nº 52, de 16 de abril de 1986 (Brasil, 1986), a primeira mudança institucional na composição da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) ocorreu com a inclusão do município de Maracanaú, após sua emancipação de Maranguape. Essa primeira reconfiguração foi fundamental para impulsionar o desenvolvimento de polos industriais e moradias nos municípios vizinhos, tornando-se um fator de grande relevância para a formação do atual cenário metropolitano de Fortaleza.

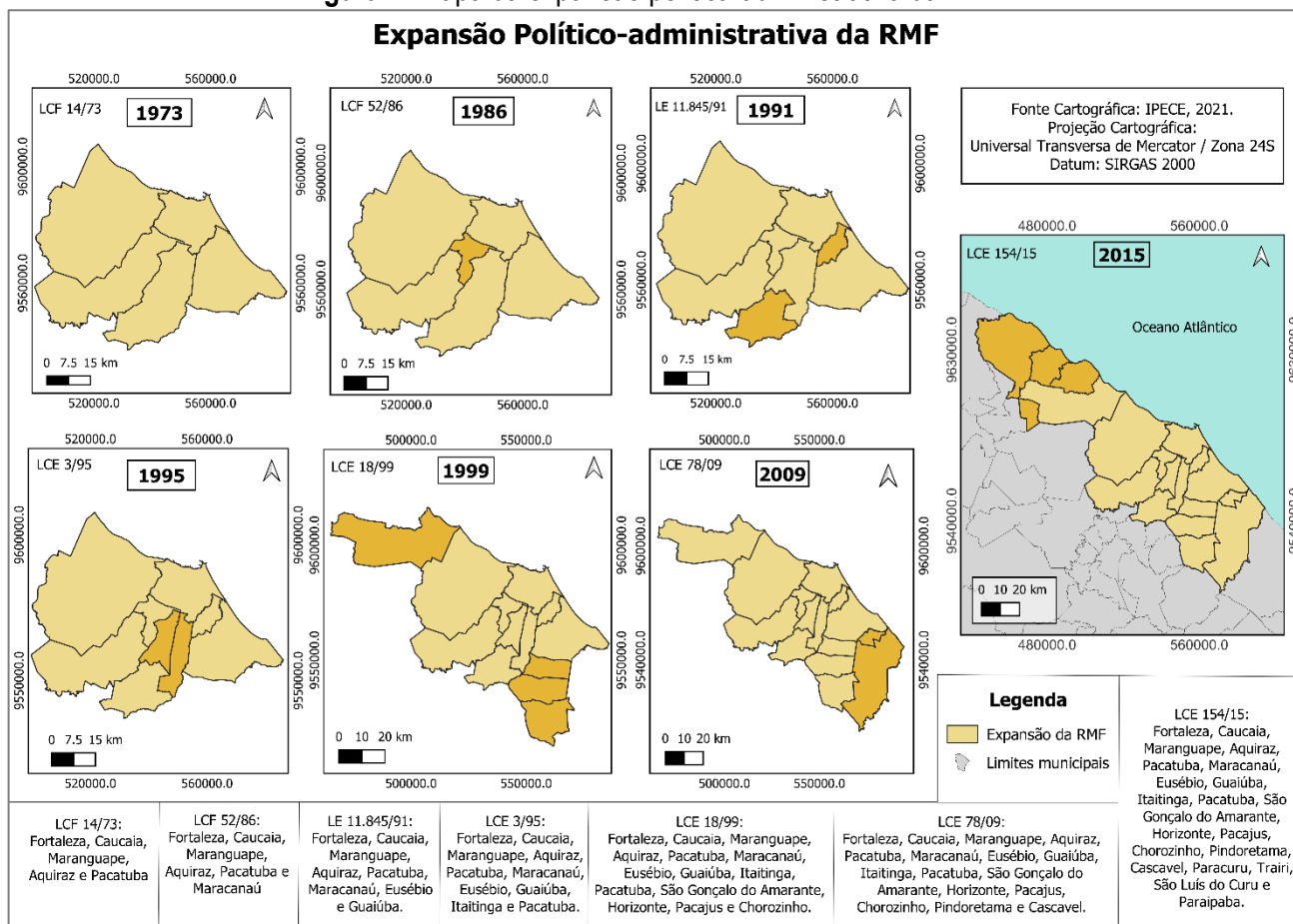
Foi após a promulgação da Constituição Federal de 1988 (CF/1988) que os estados passaram a formar e administrar as mudanças regionais dos municípios. Nesse contexto, com a Lei Federal nº 11.845, de 1991 (Brasil, 1991), a Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) foi novamente modificada, com a inclusão de mais dois municípios: Guaiuba, emancipado de Pacatuba, e Eusébio, desmembrado de Aquiraz.

Já em 1995, o município de Itaitinga, originado a partir do desmembramento de Pacatuba, passou a integrar a Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) por meio da Lei Complementar Estadual nº 3, de 26 de junho de 1995 (Diário Oficial de 27 de junho de 1995, Ceará, 1995). É fundamental destacar que, nesse período, o estado passou a ser geograficamente subdividido em Regiões Metropolitanas e microrregiões. Assim, as transformações ocorridas na formação da RMF, seja por desmembramento ou aglutinação, não impactavam diretamente a configuração das microrregiões do estado.

A partir de 1999, houve a incorporação de novos municípios à área original da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), sendo eles: Horizonte, Pacajus, Chorozinho e São Gonçalo do Amarante, conforme a Lei Complementar Estadual nº 18, de 29 de dezembro de 1999 (Ceará, 1999). Posteriormente, em 2009, ocorreu a penúltima modificação na composição da RMF, com o acréscimo dos municípios de Pindoretama e Cascavel, totalizando quinze municípios. Essa alteração foi oficializada pela Lei Complementar Estadual nº 78, de 26 de junho de 2009 (Ceará, 2009).

Logo após a alteração de 2009, a Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) atingiu sua configuração atual, composta por 19 municípios. Essa formação foi oficializada pela Lei Complementar Estadual nº 154, de 20 de outubro de 2015, com a incorporação de Trairi, Paraipaba, Paracuru e São Luís do Curu (Ceará, 2015). Na figura 1, é possível visualizar a evolução da expansão territorial da RMF ao longo do tempo.

Figura 1: Mapa da expansão política-administrativa da RMF.



Fonte: Elaborado pelos autores, 2025.

Atualmente, a Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) é composta por 19 municípios, incluindo a capital. São eles: Aquiraz, Cascavel, Caucaia, Chorozinho, Eusébio, Guaiúba, Horizonte, Itaitinga, Maracanaú, Maranguape, Pacajus, Pacatuba, Paracuru, Pindoretama, Trairi, Paraipaba, São Luís do Curu e São Gonçalo do Amarante. A RMF é denominada como a Região de Planejamento da Grande Fortaleza, conforme indicado pelo Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará (IPECE, 2015).

No Quadro 1, a seguir, é possível observar a taxa de crescimento dos 19 municípios que compõem a Região Metropolitana de Fortaleza (RMF). Fortaleza apresenta o maior percentual, enquanto Eusébio ocupa a terceira posição, ficando atrás apenas de Fortaleza e Maracanaú.

Quadro 1: Densidade demográfica e taxa de crescimento da RMF.

Região de Planejamento	Densidade Demográfica (hab/km ²)		Taxa média geométrica de crescimento anual da população (%)
	2001	2021	
Fortaleza	6.934	8.655	3,38%
Maracanaú	1.657	2.198	2,62%
Eusébio	416	698	2,58%
Pacatuba	406	643	2,32%
Horizonte	223	434	2,00%
Caucaia	212	302	1,77%
Pindoretama	205	283	1,64%
Itaitinga	198	252	1,59%
Pacajus	178	296	1,49%
Maranguape	152	226	1,43%
Aquiraz	129	170	1,42%
São Luís do Curu	95	107	1,38%
Paracuru	94	117	1,21%
Paraipaba	86	115	1,11%
Guaiúba	75	104	1,09%
Cascavel	70	87	1,08%
Chorozinho	69	68	1,07%
Trairi	49	61	-0,01%
São Gonçalo do Amarante	44	59	0,59%

Fonte: Elaborado pelo autor. Adaptado de IPECE, 2021.

Portanto, a Grande Fortaleza possui uma área total de 7.440,053 km² (dados do IBGE, 2010) e uma população de 4.167.996 habitantes, representando aproximadamente 48,3% da população do estado. É a região metropolitana mais populosa do Norte-Nordeste e a sexta maior do Brasil, com uma taxa de urbanização de 94,43% em 2010.

Além disso, seu Produto Interno Bruto (PIB) corresponde a 61,77% do total estadual. Entre 2010 e 2020, a população da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) cresceu, em média, 427 mil novos moradores. Como consequência desse aumento populacional, todos os municípios da região registraram elevação em suas densidades demográficas (IPECE, 2021).

EXPANSÃO POLÍTICA-ADMINISTRATIVA DA RMF

Entre 1980 e 2009, dez municípios foram incorporados à Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), além dos cinco já existentes. No entanto, muitos desses novos municípios não possuem ligação direta com a mancha urbana da metrópole. Por outro lado, Maracanaú, Caucaia, Aquiraz e Eusébio são os territórios mais interligados a Fortaleza, tanto em termos de conurbação quanto em sua dinâmica metropolitana. Nesse contexto, Leopoldo (2015) destaca que, enquanto em 1970 a população de Fortaleza se aproximava da população total da RMF, a partir de 1980, o crescimento da região

metropolitana se acentuou, enquanto o crescimento da metrópole passou a ocorrer em um ritmo menos intenso.

Segundo o Artigo 2º da Lei Complementar Estadual nº 18, de 29 de dezembro de 1999, um dos componentes essenciais para a expansão da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) é a "evidência ou tendência de conurbação" (Ceará, 1999). Essa característica influencia diretamente a integração entre os municípios, promovendo uma reorganização das funções urbanas. Além disso, impacta a mobilidade da população e reflete nas taxas de crescimento populacional da região.

Os 19 municípios que formam a Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) apresentam identidades socioeconômicas e espaciais distintas e desiguais, evidenciando diferentes níveis de integração metropolitana. A falta de políticas públicas voltadas para a redistribuição de investimentos no setor metropolitano, aliada às precárias condições econômicas e financeiras dos municípios, contribuiu para a descentralização da população e de suas atividades. Esse processo intensificou a desigualdade socioespacial, uma vez que o crescimento populacional e econômico se concentrou nas regiões menos vulneráveis.

Em contrapartida, a capital cearense, além de ser o principal polo que concentra e demanda a maior parte do controle das decisões, bem como das funções econômicas e culturais, mantém relações desiguais com os demais municípios cearenses, o que dificulta a integração com a Região Metropolitana.

Historicamente, as migrações desempenham um papel relevante na dinâmica populacional e na definição das características da urbanização da RMF. A relação desigual entre os municípios da Região Metropolitana de Fortaleza é um fator incontestável, tanto no que se refere ao seu papel na dinâmica de aglomeração quanto ao desenvolvimento socioespacial, econômico e demográfico.

O VETOR 3 DE EXPANSÃO URBANA DA RMF

Na perspectiva da “produção do espaço” e da “análise espacial” proposta por Lefebvre (1972), verificamos que há três grandes níveis de metropolização em Fortaleza: o industrial, o imobiliário e o litorâneo.

Para os autores Smith (2001), Bernal (2004) e Dantas e Silva (2009), a metropolização de Fortaleza seguiu quatro vetores de expansão:

1. A primeira data da segunda metade da década de 1970, marcado pelas **políticas industriais** em Maracanaú, que estimulou o surgimento de conjuntos habitacionais em Pacatuba, Horizonte, Guaiuba e Caucaia. Via CE-065 (Av. Osório de Paiva) e CE-060 (Av. Godofredo Maciel).

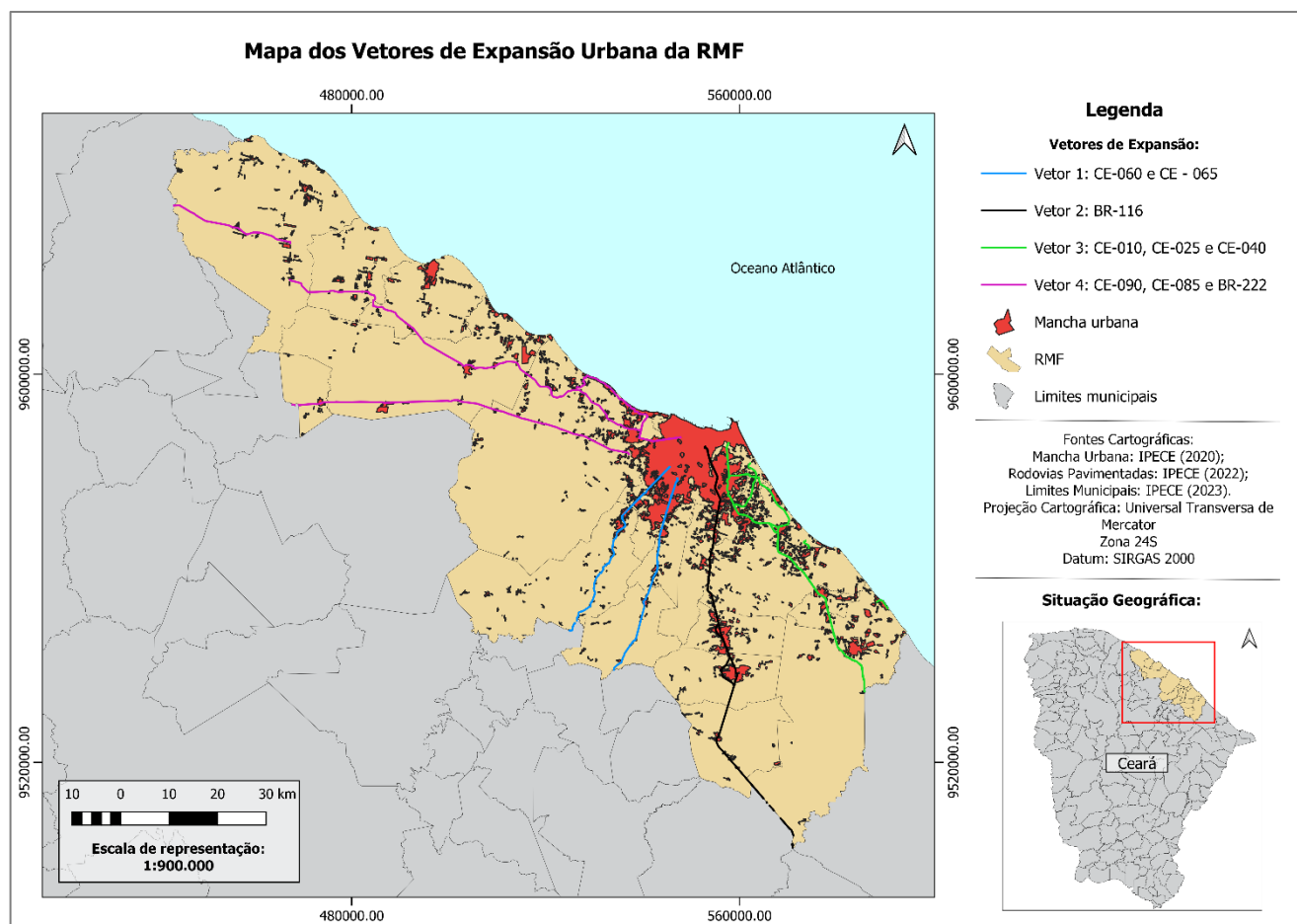
2. O segundo, a partir dos anos 1980, pela **expansão produtiva** implantadas pelas políticas estaduais de incentivos fiscais, abrangendo os municípios de Eusébio, Horizonte e Pacajus. Via BR-116.

3. O terceiro vetor propaga-se pelos municípios de Eusébio e Aquiraz, com o **crescimento imobiliário** sob o amparo das segundas residências e dos complexos turísticos. Via CE-025 e CE-010 (Av. Maestro Lisboa) e CE-040 (Av. Washington Soares)

4. O quarto expande-se pela **faixa litorânea** oeste, tendo Aquiraz, Caucaia e São Gonçalo do Amarante como foco com desenvolvimento dos conjuntos habitacionais, lazer, turismo e complexos industriais e portuários, com a implementação do Complexo Industrial e Portuário do Pecém (CIPP). Via CE-090 (Av. Leste/Oeste), BR 222 (Av. Bezerra de Menezes) e CE-085.

A expansão e integração da RMF (figura 2) tem se caracterizado ao longo desses quatro vetores de crescimento. Nogueira (2011) relata que os principais canais de ligação entre os municípios que constituem a RMF são as rodovias estaduais ou federais que conectam Fortaleza às cidades do interior ou a outros estados, que auxiliam a identificação dos quatro vetores de expansão urbano-metropolitana.

Figura 2: Vetores de expansão urbana da RMF.



Fonte: Elaborado pelos autores, 2025.

Segundo Paiva (2010), o modelo dos vetores de expansão baseado em vias já era notório no Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza (Plandirf), elaborado entre 1970 e 1971. Esse plano representou uma tentativa de planejamento urbano nesse nível de agregação espacial e esteve alinhado às diretrizes do governo federal para estabelecer uma condição de governabilidade nos municípios que enfrentavam um rápido crescimento urbano.

A mancha urbana (Figura 2) torna-se mais evidente quando se analisa a densidade das regiões. Excluindo alguns pontos da região metropolitana, principalmente em Caucaia, Maracanaú e Eusébio, além de pequenas concentrações urbanas nas sedes dos municípios, a aglomeração de mais de cinquenta pessoas por hectare é observada apenas no município de Fortaleza.

O crescimento das atividades econômicas de Fortaleza (industriais, portuárias, de turismo e lazer) é responsável por uma maior integração metropolitana de alguns municípios da RMF. Essa expansão não ocorre de maneira uniforme, mas se materializa na forma de vetores, representados pelas rodovias que partem da capital e interligam as demais regiões.

Nos municípios da RMF, a dinâmica ocupacional é impulsionada pelas transformações promovidas no Estado do Ceará, voltadas principalmente para a articulação com o setor privado. Esse processo ocorre por meio da construção de infraestrutura, programas de capacitação, oferta de mão de obra a custos reduzidos, incentivos fiscais e outros atrativos locais, reforçando a busca por inserção no cenário competitivo global.

O processo de urbanização na maioria das cidades brasileiras ocorre de forma desordenada e acelerada, sem o devido planejamento e a implementação de ações eficazes por parte do poder público para garantir uma gestão urbana eficiente. Esse crescimento descontrolado resulta em diversos problemas ambientais.

A urbanização em questão não se resume apenas ao crescimento populacional das cidades e à expansão de sua área urbana, mas também envolve a transformação dos padrões de uso do espaço e suas relações com os seres humanos. Essas mudanças alteram o meio ambiente natural por meio da conversão de áreas em solo urbano, da extração e do esgotamento dos recursos naturais, além da geração e distribuição de resíduos.

Segundo Diógenes (2012), a dinâmica urbana atual da RMF resulta de transformações espaciais, sociais, funcionais e físicas, impulsionadas pela globalização, pelas mudanças no sistema produtivo, pelo desenvolvimento da infraestrutura de transporte e comunicações e pelo crescimento das atividades terciárias ao longo das últimas décadas.

CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE EUSÉBIO

A construção e expansão do espaço urbano ocorrem de forma complexa. O crescimento imobiliário em nível nacional é influenciado por diversos fatores, como a ampliação das cidades e a melhoria da infraestrutura. Esses aspectos devem ser sempre considerados, pois suas transformações impactam diretamente todas as áreas metropolitanas.

Segundo Botelho (2007, p. 25), o setor imobiliário compreende um conjunto de atividades que envolvem os subsetores de materiais de construção, obras de engenharia civil, atividades imobiliárias e manutenção predial. Dessa forma, observa-se que a formação do mercado imobiliário não se explica apenas pelo processo de urbanização, mas também pelos avanços da produção capitalista, impulsionados pela liberdade econômica, concorrência entre empresas e inovações tecnológicas.

Tabarin (2017) afirma que, nos últimos anos, o mercado imobiliário no Brasil apresentou um intenso crescimento. Esse avanço foi impulsionado pela criação de mecanismos de apoio ao financiamento habitacional de interesse social e pela implementação de dispositivos de proteção ao

investimento, o que permitiu o fortalecimento significativo do setor. Além disso, os condomínios verticais e horizontais, voltados para a população de média e alta renda, também se expandiram expressivamente.

Segundo Castro (2023), o mercado imobiliário brasileiro é considerado um dos mais atrativos do mundo, ocupando a oitava posição no setor da construção civil em nível global. Além disso, a popularização das tecnologias digitais tem desempenhado um papel fundamental nesse crescimento, ampliando as possibilidades de negociação e facilitando a realização de negócios imobiliários ao longo de 2023. Portanto,

O mercado imobiliário brasileiro tem apresentado uma recuperação positiva, com crescimento no volume de vendas e procura por imóveis mais modernos, sustentáveis e eficientes. A popularização das tecnologias digitais e a preocupação com a sustentabilidade também são fatores que contribuem para o sucesso do setor. (CASTRO, 2023, p. 4)

No estado do Ceará, o setor imobiliário encontra-se em expansão, impulsionado pela valorização dos imóveis, especialmente nas regiões litorâneas e metropolitanas. Esse crescimento reflete a busca por alternativas aos grandes centros urbanos, como Fortaleza, promovendo a descentralização e a atração de novos investimentos para áreas periféricas.

Desde a pandemia de COVID-19 e as restrições impostas, os imóveis litorâneos e as casas afastadas dos centros urbanos passaram a ser mais valorizados (Da Cruz; De Jesus; Rocha, 2021). Além do fator paisagístico, a busca por tranquilidade e o distanciamento das grandes metrópoles tornaram-se aspectos determinantes para os investidores, refletindo as novas dinâmicas e demandas por qualidade de vida no período pós-pandêmico.

Segundo Maricato (2013), o processo de globalização do território brasileiro gera diversas transformações, impactando a dinâmica ambiental, demográfica, urbana, social e econômica. Essas mudanças também são evidentes no município de Eusébio, que vem perdendo gradativamente suas características rurais, marcadas por grandes sítios de veraneio. Como consequência, observa-se um aumento na verticalização e na construção de condomínios horizontais, muitos deles de alto padrão e com infraestrutura sofisticada, como Alphaville Eusébio, Cidade Alpha e Jardins Ibiza, entre outros.

Segundo Nogueira e Silva (2010), a configuração espacial do município de Eusébio tem se transformado em razão da intensificação das atividades ligadas à expansão imobiliária. Esse processo é evidenciado pelo crescimento do número de condomínios fechados horizontais, pelo consequente aumento da população local, pela grande quantidade de loteamentos em construção e pela venda de grandes terrenos para novos empreendimentos.

Na Figura 3, observa-se uma vista aérea, capturada por drone, do novo loteamento em fase de desenvolvimento no Anel Viário, próximo à Cidade Alpha, que pode ser visualizada ao fundo da

imagem. Esse loteamento tem atraído novos moradores para o município, pois oferece qualidade de vida e infraestrutura semelhantes às da Cidade Alpha, porém a um custo mais acessível. Dessa forma, percebe-se que a concorrência imobiliária pelo espaço em Eusébio tem se intensificado, acompanhando o fluxo crescente de novos moradores.

Figura 3: Vista aérea do loteamento Top ville e ao fundo a Cidade Alpha.



Fonte: Elaborado pelos autores, 2024.

Portanto, é fundamental ressaltar que essas mudanças não ocorrem de forma aleatória. Grandes empresários e investidores realizam análises criteriosas antes de tomar decisões sobre esses investimentos. Entre os principais atrativos do município, destacam-se os incentivos fiscais, a proximidade com a capital do estado e a elevada qualidade de vida.

O município de Eusébio atravessa um período de crescimento contínuo desde sua emancipação de Aquiraz, no final da década de 1980. Para impulsionar esse desenvolvimento, a Prefeitura Municipal revisou o plano diretor vigente, adequando-o às demandas empresariais voltadas para a construção de edifícios. Essa atualização permitiu a expansão da verticalização urbana, redefinindo a configuração espacial do município e elevando seu status no cenário imobiliário. Como resultado, Eusébio consolidou-se como um dos destinos mais atrativos para a construção civil e novos moradores.

Essa transformação ocorre em decorrência do Projeto de Lei nº 77/2013, que regulamenta a construção de edifícios de até 18 andares e altura máxima de 60 metros. A legislação estabelece que as construções verticais podem ocupar no máximo 20% da área total e devem ser erguidas exclusivamente no lado oposto à zona de ventilação do Eusébio. As regiões autorizadas para a

verticalização incluem os bairros Centro, Parque Havaí, Encantada, Mangabeira, Pires do Façanha, Guaribas, Amador, Cararu, Novo Portugal, Olho D'Água, Timbú, Cidade Nova, Lagoinha e Autódromo, além das áreas situadas às margens do Anel Viário, da Estrada do Fio e da CE-040 (Verticalização, 2017).

De acordo com Eusébio (2019), o município se destaca pelo seu custo-benefício mais atrativo em comparação aos bairros de classe média-alta de Fortaleza, principalmente devido ao valor mais acessível do metro quadrado. Esse fator tem impulsionado a expansão imobiliária na região, tornando o Eusébio o município cearense com o maior crescimento nesse setor. Além disso, a cidade se sobressai no cenário nacional pela qualidade de vida, apresentando a maior renda per capita do estado. A tranquilidade, os preços competitivos e a infraestrutura qualificada são fatores que continuam atraindo novos moradores e investidores.

Eusébio se destaca como um dos locais mais atrativos para a construção civil no Ceará, com mais de 300 condomínios em construção, a maioria voltada para a classe média-alta, além de empreendimentos de alto padrão, como o Jardim Ibiza, os dois Alphavilles, Quintas do Lago e Dubê, entre outros. Um dos destaques é o Cidade Alpha (Figura 4), que abriga cerca de 25 condomínios internos e é o segundo maior do Brasil, ficando atrás apenas do Cidade Alpha de São Paulo. Esse complexo imobiliário ocupa aproximadamente um terço de toda a área do município.

Além do crescimento do mercado imobiliário, o desenvolvimento social e econômico da cidade também é notável. Atualmente, mais de 6 mil empresas de diversos setores estão instaladas no Eusébio, incluindo 150 indústrias de grande porte (Eusébio, 2019).

Figura 4: Vista aérea da Cidade Alpha.



Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

De acordo com Soares Junior e Dantas (2009), a ocupação dos espaços no município é impulsionada pelos fluxos migratórios provenientes do interior do Estado, motivados pela busca de novas oportunidades de emprego nas indústrias e empresas de serviços locais. Em contrapartida, uma parcela dos moradores também se desloca diariamente para Fortaleza em um movimento pendular, devido à maior oferta de trabalho e ensino na capital. Dessa forma, a relação de dependência do município em relação a Fortaleza ainda se mantém significativa.

Portanto, com a região em constante crescimento e valorização, fatores como infraestrutura, poder aquisitivo dos moradores, qualidade de vida e rápido retorno financeiro tornam-se atrativos para novos investimentos. Além disso, a melhoria dos serviços públicos essenciais, como saúde, educação e segurança, reforça esse cenário favorável. Diante desse contexto, tudo indica que, em um futuro próximo, Eusébio se consolidará como a cidade mais desejada para se viver no estado do Ceará.

As transformações dinâmicas no espaço urbano ao longo das últimas décadas promoveram profundas mudanças no território de Eusébio. Entre 1985 e 2023, o município registrou um crescimento populacional de 37%, passando de aproximadamente 20 mil para 74 mil habitantes.

Esse crescimento ocorre de forma acelerada, impactando os sistemas ambientais e a estrutura urbana, que se expande a cada ano. Como consequência, a demanda por construções em áreas livres aumenta, visando atender a população em crescimento. Assim, é possível observar como essa expansão se manifesta nos diferentes pontos da cidade, influenciada tanto pela visão do poder público quanto pelas constantes alterações nas leis urbanísticas.

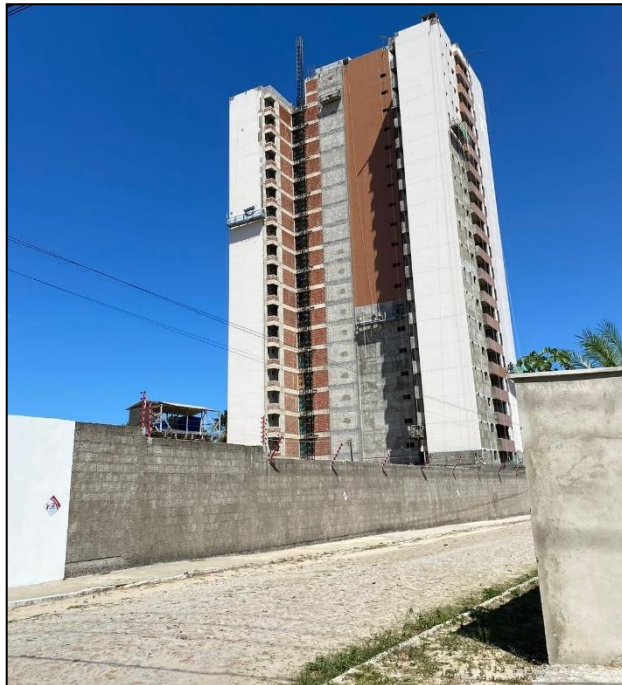
No município de Eusébio, destacam-se grandes empresas de serviços que desempenham um papel central na dinâmica produtiva local. O município abriga quatro grandes polos industriais, compostos por empresas de diversos setores que detêm significativo capital financeiro. Esse cenário permite a contratação de uma ampla força de trabalho, atraindo principalmente a população residente, sendo a maioria composta por moradores nativos.

O município de Eusébio abriga importantes empresas do setor farmacológico, como a Fiocruz, a Fábrica de Vacinas e o Laboratório Biomanguinhos. Além disso, a indústria da construção civil desempenha um papel essencial no crescimento do setor imobiliário. O setor de serviços também se destaca, com a presença de grandes empreendimentos e centros comerciais, incluindo shoppings, restaurantes, bares, postos de combustíveis e clínicas de saúde.

Embora o município de Eusébio possua polos industriais em expansão, o setor que mais se destaca é o imobiliário, com mais de 200 condomínios horizontais já estabelecidos e a crescente construção de empreendimentos verticais. Esse crescimento ocorre de forma acelerada e contínua. Na

Figura 5, observa-se um dos maiores prédios verticais de alto padrão em fase de conclusão no bairro Centro, localizado próximo a outro condomínio de luxo, o Azur Lago.

Figura 5: Condomínio verticalizado em construção no Eusébio.



Fonte: Elaborado pelos autores, 2024.

A expansão imobiliária na região avança em ritmo acelerado. O alto índice de novas construções, aliado à migração de novos moradores, tem impulsionado a valorização dos terrenos no município. O que antes era um atrativo, hoje se torna um alerta. Os impactos negativos desse crescimento são perceptíveis em diversos aspectos do ambiente urbano. A Figura 6 ilustra a rotina dos moradores de Eusébio, onde obras constantes e poluição sonora se tornaram parte do cotidiano, de norte a sul da cidade.

Figura 6: Processo de demolição para construção de um novo empreendimento no Eusébio.



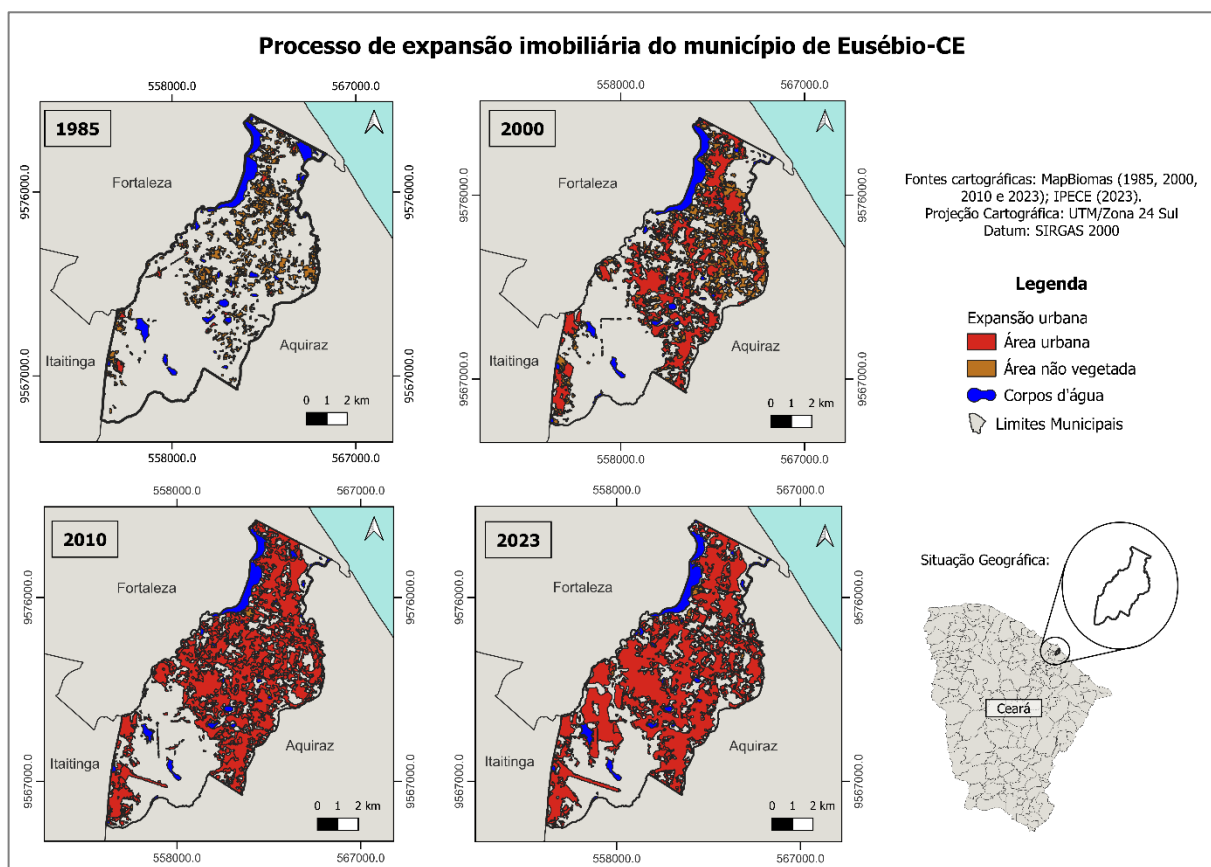
Fonte: Elaborado pelos autores, 2024.

A análise do processo de expansão imobiliária em Eusébio, baseada nos dados do MapBiomas, permitiu mapear o crescimento urbano ao longo de 38 anos de intensa atividade migratória (Figura 7). O mapeamento evidencia que a expansão urbana do município ocorre a partir do centro em direção às extremidades, refletindo o padrão de desenvolvimento territorial observado na região.

O maior foco de crescimento ocorreu na região central do município. A região norte é caracterizada pela presença da Área de Proteção Ambiental (APA) do Rio Pacoti e da Lagoa da Precabura, enquanto a região sul concentra a expansão industrial, destacando-se a sede da empresa M. Dias Branco – Fábrica Fortaleza. Além disso, o Condomínio Cidade Alpha, que ocupa aproximadamente um terço do território municipal, exerce grande influência na configuração urbana da área.

Ao longo dos 38 anos analisados, o município de Eusébio registrou um aumento de 2.397,78 hectares de área urbanizada (considerando áreas urbanas e não vegetadas). Em 1985, a urbanização ocupava aproximadamente 940,68 hectares, enquanto em 2023 esse número saltou para 3.338,46 hectares, impulsionado, principalmente, pela expansão imobiliária. Esse crescimento representa 42% da área total do município, que é de 7.900 hectares.

Figura 7: Mapa da expansão imobiliária do município de Eusébio.



Fonte: Elaborado pelos autores, 2025.

Com o crescimento populacional, diversos fatores foram desencadeados, incluindo impactos ambientais preocupantes. Um exemplo são os focos de queimadas (Figura 8) em terrenos, sítios e chácaras, que indicam um crescimento urbano desordenado, sem o devido controle e fiscalização. Essas queimadas geram sérios problemas para a população, especialmente para os idosos e pessoas com condições de saúde mais vulneráveis, devido à piora na qualidade do ar e ao aumento de doenças respiratórias.

Figura 8: Foco de queimada no município de Eusébio



Fonte: Elaborado pelos autores, 2024.

Outro forte indicativo do crescimento urbano no município é o aumento do fluxo de automóveis nas vias do Eusébio, especialmente na CE-040 (Figura 9), principal ligação com Fortaleza. O engarrafamento ocorre em dois períodos críticos do dia: pela manhã (7h-9h), no sentido Eusébio-Fortaleza, e no final da tarde (17h-19h), no sentido oposto, Fortaleza-Eusébio. Esse padrão evidencia o movimento pendular da maioria dos moradores, que residem no Eusébio, mas trabalham na capital cearense.

Figura 9: Movimento pendular (Eusébio-Fortaleza).



Fonte: Elaborado pelos autores, 2025.

O aumento do fluxo viário e os consequentes congestionamentos geram impactos significativos, especialmente no contexto das mudanças climáticas. Para repensar a reorganização dos espaços urbanos sob uma perspectiva sustentável, é essencial considerar todo o percurso analisado neste estudo. Mais do que uma reflexão teórica, essa questão demanda ações concretas por parte dos gestores públicos e da sociedade, visando a harmonização entre o crescimento urbano e a preservação ambiental, com medidas eficazes para mitigar os impactos observados.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Dessa forma, percebe-se que a expansão urbana, especialmente o crescimento imobiliário acelerado na região, tem causado impactos significativos no meio ambiente do município de Eusébio. Como um município predominantemente urbano, o crescimento populacional da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) tem se direcionado para o vetor 3 de desenvolvimento imobiliário.

A análise espaço-temporal realizada ao longo dos últimos 38 anos revelou um aumento expressivo da área urbanizada do município, resultando na perda significativa da cobertura vegetal para a construção de moradias e empreendimento. Esse processo gera impactos negativos tanto para a população quanto para o meio ambiente, evidenciando a necessidade de estratégias para mitigar tais efeitos.

Nesse sentido, a transformação de áreas urbanas por meio da (re)vegetação é essencial para promover um ambiente mais sustentável e equilibrado. A presença da vegetação nos espaços urbanos não apenas melhora a estética, mas também contribui para a redução das ilhas de calor, a melhoria da qualidade do ar, a criação de áreas de recreação para a população, o estímulo à biodiversidade e o fortalecimento do equilíbrio ecológico, garantindo espaços mais verdes e resilientes para as gerações futuras.

Assim, os resultados deste estudo ressaltam a necessidade de uma atuação conjunta entre gestores públicos e a sociedade na preservação e recuperação da cobertura vegetal. Além disso, a pesquisa tem relevância para a gestão municipal, pois demonstra a dinâmica da expansão urbana da RMF, com foco no município de Eusébio, e contribui para o desenvolvimento de políticas mais eficazes no controle e mitigação dos impactos desse fenômeno.

REFERÊNCIAS

ALECE, Assembleia Legislativa do Estado do Ceará. **Lei complementar nº 18, de 29 de dezembro de 1999**. Fortaleza, 1999. Disponível em: <https://bela.ce.gov.br/index.php/legislacao-do-ceara/organizacao-tematica/viacao-transportes-desenvolvimento-urbano/item/5334-lei-complementar-n-18-de-29-12-99-do-29-12-99>.

BERNAL, C. **A Metrópole Emergente**: a ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza. 2004. Fortaleza: Editora UFC/BNB.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. 1. ed. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007. 315p.

BRASIL. Lei nº 11.845, de 05 de agosto de 1991. Define a Região Metropolitana e Microrregiões do Estado do Ceará. Brasília, DF: **Diário Oficial da União**, 1991.

BRASIL. Lei Nº 52, de 16 de abril de 1986. Dispõe sobre a inclusão do município de Maracanaú na RM de Fortaleza. Brasília, DF: **Diário Oficial da União**, 1986.

CASTRO, A. **Análise do Mercado Imobiliário no Brasil**: perspectivas de crescimento e novas tendências em 2023. Economic News Brasil. 2023. Disponível em: <https://www.economicnewsbrasil.com.br/2023/02/11/analise-do-mercado-imobiliario-no-brasil-perspectivas-de-crescimento-e-novas-tendencias-em-2023-por-arthur-de-castro/>. Acesso em: 26 nov. 2024.

CEARÁ (Estado). Lei Complementar Estadual nº 154 de 20 de outubro de 2015. Define as regiões do estado do Ceará e suas composições de municípios para fins de planejamento. **Diário Oficial do Estado do Ceará**. Fortaleza, 2015. Disponível em: <https://www.seplag.ce.gov.br/wp-content/uploads/sites/14/2012/05/Lei-N%C2%BA15.865-20-de-outubro-de-2015.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2024.

CEARÁ (Estado). Lei Complementar Estadual nº 3 de 26 de junho de 1995. Define a composição da Região Metropolitana e das Microrregiões do Estado do Ceará. **Diário Oficial do Estado do Ceará**. Fortaleza, 1995.

CEARÁ (Estado). Lei Complementar Estadual nº 78 de 26 de junho de 2009. Dispõe sobre a criação da Região Metropolitana do Cariri, cria o Conselho de Desenvolvimento e Integração e o Fundo De Desenvolvimento e Integração da Região Metropolitana do Cariri – FDMC, altera a composição de microrregiões do Estado do Ceará e dá outras providências. **Diário Oficial do Estado do Ceará**. Fortaleza, 2009.

CEARÁ (Estado). Lei Estadual Complementar nº 18 de 29 dezembro de 1999. Dispõe sobre a região metropolitana de fortaleza, cria o conselho deliberativo e o Fundo de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Fortaleza - FDM. **Diário Oficial do Estado do Ceará**. Fortaleza, 1999.

CID, G. S. V. **Segregação urbana e segmentação escolar**: efeitos do lugar num equipamento público de ensino no interior de um condomínio fechado no bairro da Barra da Tijuca. 2009. 111 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2009.

DA CRUZ, K. M.; DE JESUS, G. V.; ROCHA, I. O. Cinema drive-in para eventos durante a pandemia de COVID-19 em Jurerê Internacional, Florianópolis, Santa Catarina. **Turismo e Sociedade**, v. 14, n. 1, 2021.

DANTAS, E. W. C.; SILVA, J. B. da. (2009) A Formação Histórica da Metrópole e Principais Tendências de Desenvolvimento. In: BEZERRA PEQUENO, L. R. (org.). **Como anda Fortaleza**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles.

DIÓGENES, B. H. N. **Dinâmicas Urbanas recentes da área metropolitana de Fortaleza**. 359f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: < <http://www.repositorio.ufc.br/handle/riufc/8240> > Acesso em: 06 nov. 2024.

EUSÉBIO o novo oásis social e econômico do Ceará. **Prefeitura municipal do Eusébio**. 2019. Disponível em: < <http://eusebio.ce.gov.br/prefeitura/> >. Acesso em : 02 fev. 2025.

EXPANSÃO urbana. **Fórum das cidades**, 2020. Disponível em: < <https://www.forumdascidades.pt/content/expansao-urbana> > Acesso em: 20 jan. 2025.

IPECE, Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará. **As regiões de planejamento do estado do Ceará**. Textos para discussão. Nº111. 2015. Disponível em: https://www.ipece.ce.gov.br/wp-content/uploads/sites/45/2014/02/TD_111.pdf. Acesso em: 24 jan. 2025.

IPECE, Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará. **Perfil das Regiões de Planejamento – Grande Fortaleza**, 2021. Disponível em: <http://ipecedata.ipece.ce.gov.br/ipece-data-web/module/perfil-regional.xhtml>. Acesso em: 13 nov. 2024.

LEFEBVRE, H. **Le droit à la ville, suivi de Espace et politique**. 1972. Paris: Anthropos.

LEOPOLDO, E. A. **A Expansão Metropolitana de Fortaleza**: Eixos, Níveis e Escalas na produção do espaço. **GEOgraphia** - Ano. 17 - Nº34. 2015.

MARICATO, E. et al. **Cidades rebeldes**: Passe livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil. 1ª.ed. São Paulo: Boi Tempo. Carta Maior, 2013.

NOGUEIRA, C. M. L. **Expansão metropolitana e dinâmica imobiliária**: o município de Eusébio no contexto da Região Metropolitana de Fortaleza (RFM). 2011. 153f. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2011.

NOGUEIRA, C. M. L.; SILVA, J. B. da. **Expansão Metropolitana e Mobilidade**: o município do Eusébio no contexto da Região Metropolitana de Fortaleza. In: ENCONTRO NACIONAL DOS GEÓGRAFOS. 16. Porto Alegre, 2010.

PAIVA, R. A. **Turismo e metropolização na região metropolitana de Fortaleza**. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO, 1., 2010, Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Anparq, 2010.

PINHO, B. A. T. D. de.; BRITO, F. **Fluxos migratórios intrametropolitanos**: o caso da região metropolitana de Belo Horizonte, 1970-2010. Belo Horizonte: UFMG/CEDEPLAR, 2013. 23 p.

SMITH, R. (2001) **A dinâmica da região metropolitana de Fortaleza e os vetores de expansão territorial**. Fortaleza (mimeo.).

SOARES JUNIOR, A.T.P.; DANTAS, E.W.C. **As Transformações Sócio-Espaciais no Município do Eusébio**: uma análise preliminar. In: 12 Encuentro de Geógrafos de América Latina, 2009, Montevideo. Disponível em: < <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal12/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/204.pdf>>. Acesso em: 03 nov. 2024.

TABARIN, C. S. **Agentes produtores do espaço urbano e dinâmica urbana no município de São João da Boa Vista (SP)**. **Revista**: Building the way. Paisagens, Imagens e Imaginários – v. 7, n. 2, 2017. Universidade Estadual de Goiás. Disponível em: < <https://www.revista.ueg.br/index.php/buildingtheway/article/view/7251>> Acesso em: 13 nov. 2024.

VERTICALIZAÇÃO de Eusébio só atingirá 20% do seu território. 2017. **Prefeitura municipal do Eusébio**. Disponível em: <https://eusebio.ce.gov.br/informa/5695/verticaliza-o-de-eus-bio-s-atingir-20-do-seu-terri>. Acesso em: 20 jan. 2025.