



## **ILHAS DE PROSPERIDADE E EXPANSÃO IMOBILIÁRIA: A TRANSFORMAÇÃO SOCIOESPACIAL NA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA**

Larissa Amorim de Oliveira <sup>1</sup>

Wagner Vinicius Amorin <sup>2</sup>

### **RESUMO**

Este trabalho<sup>3</sup> tem como objetivo analisar os impactos da produção imobiliária nos municípios de Caucaia e Eusébio, ambos inseridos na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), com foco nas transformações socioespaciais decorrentes do processo de metropolização. Em Caucaia, tais impactos estão intensamente relacionados à concentração de investimentos turísticos e imobiliários, favorecidos pelo fator locacional — situado na porção da faixa litorânea oeste —, além da produção habitacional voltada à população de baixa renda oriunda de Fortaleza. Eusébio, por sua vez, tem atraído investimentos direcionados à incorporação de condomínios horizontais e loteamentos fechados destinados às classes média e alta. A metodologia da pesquisa inclui a leitura de diferentes pesquisadores a nível nacional, regional e local, em uma análise temporal do final do século XX até o momento atual de expansão imobiliária. A análise contempla, também, variáveis espaciais relacionadas à infraestrutura urbana que beneficia o capital privado. Conclui-se que tanto Caucaia quanto Eusébio refletem o espaço metropolitano como um forte atrativo para a expansão da atividade imobiliária e como estratégia para a reprodução do capital privado.

**Palavras-chave:** Metropolização, Produção imobiliária, RMF, Caucaia, Eusébio.

### **ABSTRACT**

This work aims to analyze the impacts of real estate development in the municipalities of Caucaia and Eusébio, both located within the Fortaleza Metropolitan Region (FMR), focusing on the socio-spatial transformations resulting from the process of metropolization. In Caucaia, such impacts are strongly linked to the concentration of tourism and real estate investments, favored by its location—situated along the western coastal strip—as well as to the production of housing targeted at low-income populations originating from Fortaleza. Eusébio, on the other hand, has attracted investments geared toward the development of gated communities and horizontal condominium complexes aimed at middle-

<sup>1</sup> Estudante de pós-graduação vinculada ao Projeto “Economia política da urbanização e produção do espaço urbano no estado do Ceará” apoiado pelo CNPq (Processo n.406836/ 2023-0) do Curso de Geografia da Universidade Estadual do Ceará- CE, [larissa.amorim@aluno.uece.br](mailto:larissa.amorim@aluno.uece.br);

<sup>2</sup> Professor orientador, coordenador do Projeto “Economia política da urbanização e produção do espaço urbano no estado do Ceará” apoiado pelo CNPq (Processo n.406836/2023-0) pelo Curso de Geografia da Universidade Estadual do Ceará - CE, [wagner.amorin@uece.br](mailto:wagner.amorin@uece.br);

<sup>3</sup> Este trabalho corresponde a um dos resultados parciais do Projeto “Economia política da urbanização e produção do espaço urbano no estado do Ceará”, apoiado pelo CNPq (Processo n. 406836/2023-0), coordenado pelo professor Wagner Vinicius Amorin. Os autores agradecem ao CNPq pelas viabilização das condições de desenvolvimento desta pesquisa. Os autores participam do projeto "Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias" (Processo: 420166/2022-0 - CNPq - Edital Pró-Humanidades), sob coordenação do professor Everaldo Santos Melazzo, do qual este trabalho também resulta como um dos seus produtos.



and upper-class residents. The research methodology includes the review of literature by national, regional, and local scholars, within a temporal analysis spanning from the late 20th century to the current period of real estate expansion. The analysis also considers spatial variables related to urban infrastructure that benefits private capital. It is concluded that both Caucaia and Eusébio reflect the metropolitan space as a strong attractor for the expansion of real estate activity and as a strategy for the reproduction of private capital.

**Keywords:** Metropolization, Real Estate Production, FMR, Caucaia, Eusébio.

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho apresenta resultados parciais advindos do estudo de duas cidades inseridas na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), Caucaia e Eusébio, cuja pesquisa comparada busca analisar a produção imobiliária a partir da perspectiva teórica do processo de metropolização do espaço (LENCIONI, 2013, 2014).

As principais “Regiões Metropolitanas (RMs)” do país apresentam altas taxas de urbanização. Embora reconhecidas, na forma de lei, que objetivam a integração e organização do seu planejamento, as transformações socioespaciais suscitam cada vez mais desafios e entraves à agenda do planejamento metropolitano no Brasil. As RMs destacam-se, dentre outros aspectos, pela presença de um mercado imobiliário arrojado, frequentemente atrelado à expansão da atividade imobiliária e à incorporação nas suas bordas metropolitanas com grandes projetos urbanos, tanto residenciais como comerciais, em áreas adensadas ou de baixa densidade, onde podem coexistir processos de requalificação de antigas áreas que exerciam funções centrais, ou outros tipos de investimentos que se correlacionam com as tendências do mercado imobiliário (NOGUEIRA, 2025).

A rede urbana cearense possui uma estrutura bastante macrocefálica, nucleada a partir de Fortaleza, cuja capital polariza a integração regional à dinâmica metropolitana, a qual se consolidou, enquanto processo de metropolização, a partir da década de 1980, com o extravasamento do município polo em direção aos municípios metropolitanos. Posteriormente ao processo supracitado, a produção imobiliária tornou-se um eixo de expansão metropolitana na RMF, corroborado por fortes investimentos infraestruturais, com o surgimento de vias de ligação entre metrópole e os municípios a ela subordinados (COSTA; AMORA, 2015).

Há na RMF padrões sócio-ocupacionais que sinalizam para a diferenciação e segmentação social (COSTA; AMORA, 2015), os quais reafirmam a ideia de que o polo metropolitano atua como centro de controle fundiário e imobiliário (ARRAIS, 2014). Dessa forma, manifesta-se o uso excessivo do solo urbano para fins especulativos, expandindo-se em direção aos municípios metropolitanos através de “ilhas de prosperidade”,



em contraposição à existência das áreas periféricas, que compõem esse complexo urbano-metropolitano (SILVA, 2007). Este trabalho apresenta resultados parciais obtidos a partir de uma pesquisa em desenvolvimento, a qual trata da análise da mercantilização da propriedade imobiliária que se expande no território metropolitano, tendo como exemplo Caucaia e Eusébio, municípios com alta integração com Fortaleza (COSTA; AMORA; 2015).

A pesquisa comparativa foca na interpretação das singularidades que distinguem as duas cidades expressada por meio, expressas no conjunto de papéis desempenhados (econômicos, sociais, políticos). Quanto à perspectiva geral, a expressão da totalidade, entendemos que ela viabiliza a compreensão das articulações que conformam o tecido metropolitano. Assim, busca-se analisar a correlação entre o particular e o geral a partir das transformações socioespaciais que configuram o mercado imobiliário na escala metropolitana de análise (LENCIONI, 2013), em uma perspectiva comparada (SPOSITO, 2016)), expressas.

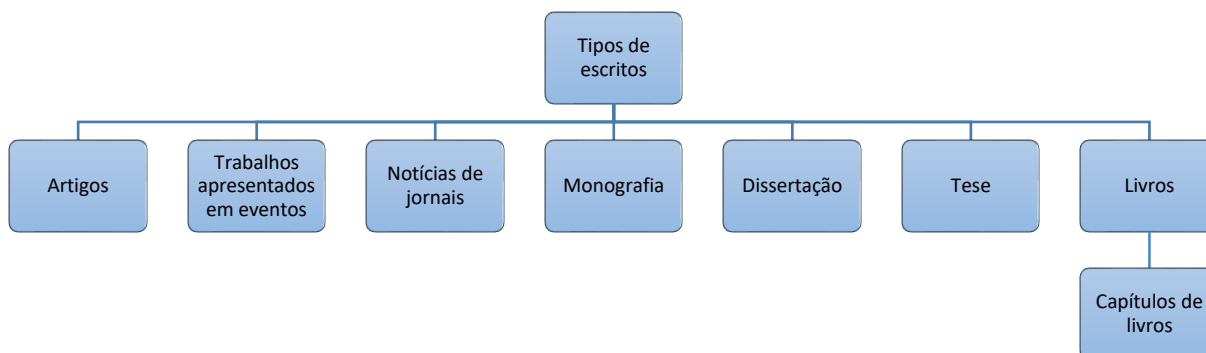
## **METODOLOGIA**

A partir do pressuposto das formulações a respeito da dinâmica metropolitana na apreensão do processo de expansão e de suas conseqüentes socioespaciais envoltas no processo de acumulação do capital, tem-se em vista a conversão da terra rural em terra urbana como forma e meio de acumulação. É neste sentido que as ações do mercado imobiliário na RMF redefinam a distribuição espacial da população (SILVA, 2025; LOPES, 2013). Foram consideradas para a análise a identificação das tipologias residenciais: espaços residenciais verticais (edifícios e apartamentos); espaços residenciais horizontais (condomínios e loteamentos); e empreendimentos ligados à atividade turística, quais sejam: segundas residências e *resorts* presentes em Caucaia. Por fim, analisamos as variáveis espaciais atinentes à infraestrutura urbana e aos elementos estruturadores dos eixos de expansão imobiliária metropolitana por meio da realização de trabalhos de campo *in loco*.

## **REFERENCIAL TEÓRICO**

Neste trabalho foram considerados diferentes tipos de escritos para o aprofundamento da discussão, dentre artigos, trabalhos apresentados em eventos na modalidade anais, notícias de jornais, trabalhos acadêmicos, tais como: monografias, dissertações e teses, além de livros e capítulos de livros destinados às temáticas abordadas. Esta esquematização segue demonstrada no Quadro 1 a seguir.

**Quadro 1-** Esquematização dos tipos de escritos utilizados



Fonte: Elaborado pelos autores (2025)

Outrossim, foram consideradas as seguintes palavras-chave, para sistematização e elucidação dos processos, agentes e recortes estudados: metropolização, produção imobiliária, RMF, Caucaia e Euébio, cujos estudiosos ligam-se à Geografia e à Arquitetura e Urbanismo, a nível nacional, regional e local, trazendo uma abordagem ampla e particularizada do cenário imobiliário e metropolitano (Quadro 2).

**Quadro 2-** Esquematização dos autores/as utilizados

|                             |                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Metropolização</b>       | <ul style="list-style-type: none"><li>•Lencioni (2010; 2013; 2014);</li><li>•Benfatti; Queiroga; Silva (2010)</li><li>•Ferreira, 2014</li></ul>                                |
| <b>Produção imobiliária</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>•Rufino (2012)</li><li>•Sanfelici (2023);</li><li>•Abreu; Amorin, 2014</li></ul>                                                         |
| <b>RMF</b>                  | <ul style="list-style-type: none"><li>•Costa; Amora (2015);</li><li>•Arrais (2014);</li><li>•Silva (1992; 2007; 2025);</li><li>•Costa (2007);</li><li>•Souza (2013);</li></ul> |
| <b>Caucaia</b>              | <ul style="list-style-type: none"><li>•Oliveira (2023);</li><li>•Cunha (2023);</li><li>•Lima; Costa; Coelho (2020);</li><li>•Cavalcante, 2016</li></ul>                        |
| <b>Eusébio</b>              | <ul style="list-style-type: none"><li>•Nogueira (2011; 2025);</li><li>•Cavalcante, 2025;</li><li>•Silveira, 2012;</li><li>•Silva; Dantas, 2009</li></ul>                       |

Fonte: Elaborado pelos autores (2025)

## RESULTADOS E DISCUSSÃO

É no espaço e na sua própria produção, definido como novo centro de acumulação, que residem as potencialidades das relações de produção e reprodução capitalistas, tendo na valorização imobiliária o mecanismo estratégico de acumulação (LENCIONI, 2010). A expansão



metropolitana, entre outras dimensões associadas a esse processo, articula-se à produção habitacional, a qual expressa e reforça o processo de fragmentação socioespacial. Tal dinâmica constitui-se como um dos principais símbolos da privatização do espaço urbano, evidenciada pela crescente valorização e expansão dos espaços de uso particular. Os empreendimentos imobiliários, nesse contexto, configuram-se como produtos resultantes de intencionalidades políticas e econômicas orientadas pela lógica estratégica do capital. Assim, as práticas vinculadas à produção imobiliária são gradualmente naturalizadas, passando a integrar de forma orgânica o cotidiano urbano e a própria reprodução das desigualdades socioespaciais (BENFATTI; QUEIROGA; SILVA, 2010; FERREIRA, 2014).

A metropolização faz parte desse processo e colabora para as inúmeras e profundas transformações das formas, estruturas e dinâmicas urbanas. O processo de metropolização se caracteriza pela grande intensidade de fluxos de pessoas, mercadorias, capitais, crescimento das atividades de serviços, centralização da gestão, comando e administração de novos modos de viver e de se consumir, em que “cultura empresarial” estabelece suas relações de poder (FERREIRA, 2014).

A dinâmica do processo de metropolização tem contribuído para a transformação do uso do solo urbano, à medida em que a apropriação da terra se apresenta como forma de acumulação capitalista. A produção da metrópole ainda possui forte conexão com a propriedade da terra, pois, conforme afirma Lima (2014), os agentes envolvidos na produção do espaço metropolitano são capazes de determinar a intensificação do uso do solo, bem como a concentração de emprego e renda, manifestada tanto no mercado de terras quanto nas estratégias espaciais decorrentes do capital financeiro. A produção do espaço metropolitano é, por assim dizer, complexa, pois envolve diferentes agentes e, conseqüentemente, múltiplos interesses. Entre eles, destacam-se grandes empresas de incorporação, responsáveis por reproduzir, no território, transformações relacionadas à produção e valorização imobiliária (RUFINO, 2012).

Rufino (2012) agrega à esta discussão a diferenciação dos produtos imobiliários a qual se reflete nos novos patamares de preço e na incorporação de novas áreas à dinâmica imobiliária. As áreas estudadas a partir da apropriação do espaço, fazem parte de uma das estratégias dos incorporadores por meio da identificação de condições privilegiadas que garantam ganhos, viabilizadas pelo baixo preço da terra e possível valorização na perspectiva futura de determinadas áreas que “tendem a compensar” os preços mais altos (RUFINO, 2012).

A Região Metropolitana de Fortaleza foi institucionalizada pela Lei Complementar Federal (14/1973) sem que houvesse de fato uma consolidação metropolitana. Havia nesse período apenas uma conurbação mais rarefeita, tendo Fortaleza como polo dominante. A



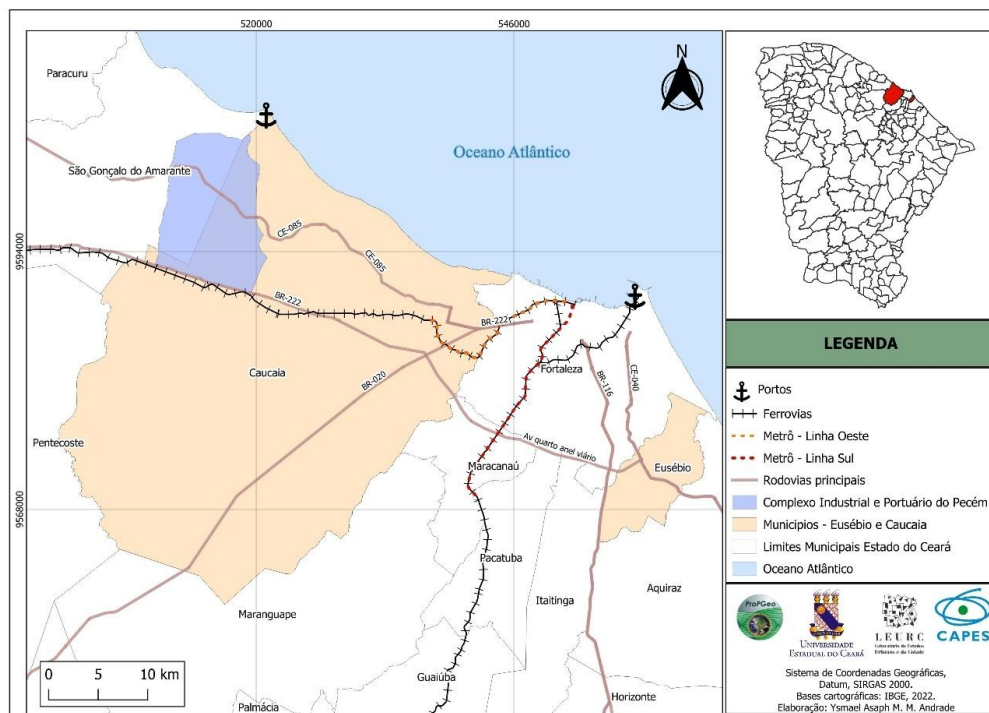
metropolização fortalezense só se efetivou de fato a partir de 1980, momento em que a taxa de urbanização chegou a atingir 53,5% (DIÓGENES; PAIVA, 2014).

Nesse compasso, Caucaia, um município limítrofe com Fortaleza, presente na porção de faixa litorânea oeste, estava já intensamente atrelado à produção das centralidades imobiliário-turísticas, especificamente concentradas nos bairros da costa caucaiense, Iparana, Pacheco, Icarai, Tabuba e Cumbuco, áreas de atratividade de investimentos em segundas residências, especialmente o último (SOUZA, 2013; RODRIGUES, 2024). Outro eixo metropolitano imobiliário em Caucaia corresponde ao de grandes conjuntos habitacionais, construídos com o propósito de abrigar a população removida de favelas, antes com forte concentração em bairros relativamente bem localizados de Fortaleza (SILVA, 1992; COSTA, 2007).

Desde a criação da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), o município de Caucaia (Figura 1) tem seguido vias de integração com o município polo, em razão dos significativos investimentos que lhe foram proporcionados, tendo em vista sua atratividade econômica voltada aos setores terciário e secundário, correspondente as atividades comerciais, industriais e imobiliárias. A produção imobiliária estabelecida em Caucaia apresenta três setores de adensamento: 1) núcleo urbano da sede; 2) faixa litorânea; e 3) distrito de Jurema (OLIVEIRA, 2023). Caucaia apresenta atualmente 2.766 empreendimentos imobiliários novos, sendo 2.410 imóveis residenciais verticais e 356 horizontais, número bastante expressivo e que coloca o município em segunda posição dos municípios aos que mais foram destinados novos imóveis, ficando atrás apenas de Fortaleza (RODRIGUES, 2024).

O município de Eusébio (Figura 1), a partir da década de 1990, passou por um intenso processo de transformações socioespaciais, combinando a reprodução do capital à intensificação da produção do espaço urbano, mediante a ação de agentes econômicos voltados a incorporação imobiliária na área, como reflexo de mudanças econômicas e demográficas (NOGUEIRA, 2011). Eusébio apresenta dois principais vetores de expansão, a CE-040 e a rodovia BR-116. Podem ser identificadas como principais causas de transformações a incorporação de condomínios horizontais e de loteamentos fechados destinados à média e alta rendas. Além da presença de indústrias e empresas do setor de serviços, tem se intensificado neste município a mercantilização de terras e, dessa forma, a especulação imobiliária (NOGUEIRA, 2011).

**Figura 1- Localização geográfica de Caucaia e Eusébio, na Região Metropolitana de Fortaleza**



Fonte: Andrade (2025)

Dessa forma, Caucaia e Eusébio são extremos sociais que, consequentemente, se inserem em diferentes contextos e lógicas de apropriação do capital no espaço metropolitano. A seguir, de modo específico, será considerado o quadro econômico, político e imobiliário da produção do espaço urbano em cada cidade estudada e como a apropriação imobiliária colide com o contexto socioespacial de Caucaia e Eusébio.

### **A atuação do mercado imobiliário em Caucaia**

Em Caucaia há uma articulação entre o imobiliário e o turismo, em áreas próximas à orla metropolitana onde ocorre a apropriação do mercado imobiliário para fins da atividade de veraneio e turismo, cuja lógica espacial vem redefinindo padrões anteriores de ocupação aos ditames do processo de apropriação turístico-imobiliária, uma vez que a área era predominante habitada pela população local, composta por pescadores e marisqueiras. Em contraposição à ocupação popular e adensada da população de baixa renda, os investimentos do mercado turístico-imobiliário voltam-se a diferenciação de espaços destinados a públicos segmentados, de diferentes níveis de renda, segundo o Plano Diretor de Caucaia,

A reestruturação produtiva do capital implicou novas formas de produção e apropriação do espaço, articuladas à lógica do capital financeiro. Esse processo possibilitou a reapropriação dos espaços litorâneos pelo setor econômico, conferindo-lhes novos usos e significados que



extrapolam sua dimensão cultural, sobretudo nas áreas litorâneas inseridas na dinâmica metropolitana (CUNHA, 2023).

O município de Caucaia, limítrofe a oeste com Fortaleza, segundo município mais populoso do Ceará, apresenta 355.679 habitantes e possui uma “pluralidade de realidades socioespaciais” que se manifestam nos espaços valorizados e fragmentados. Caucaia apresenta uma linha de costa de 44 km que percorre seis bairros litorâneos, sendo estes: Parque Leblon, Iparana, Pacheco, Icaraí, Tabuba e Cumbuco, as principais vias de acesso são a BR-222, a BR-020, a CE-090 e a CE-085. O bairro litorâneo Cumbuco se manifesta como uma das grandes centralidades do espaço metropolitano.

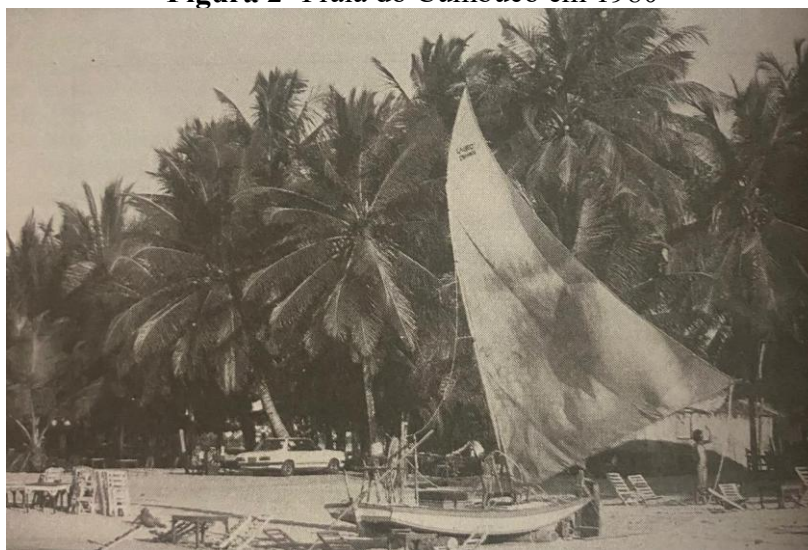
Entre as décadas de 1990 e 2000, começaram a surgir condomínios fechados voltados à segunda residência, bem como empreendimentos do tipo condomínio *resort*, que podem ser associados à tipologia do imobiliário turístico existente na área. Esses empreendimentos refletem a crescente valorização do solo urbano e a apropriação seletiva do espaço por agentes econômicos ligados ao mercado imobiliário e ao turismo, evidenciando a transformação do litoral em ativo estratégico para a acumulação de capital. Tal processo expressa, portanto, uma reconfiguração da dinâmica socioespacial, em que o valor de uso do território é progressivamente subordinado ao valor de troca, conformando novas territorialidades marcadas pela segregação e pela privatização dos espaços.

As áreas densamente ocupadas em Caucaia integram o aglomerado municipal correspondente aos distritos da Sede e de Jurema, onde se observa uma urbanização mais consolidada e vinculada à expansão da malha urbana de Fortaleza. Essa relação evidencia o papel de Caucaia como espaço de expansão metropolitana, no qual coexistem diferentes lógicas de ocupação: de um lado, o crescimento popular e periférico; de outro, a inserção de empreendimentos voltados às classes médias e altas, reforçando os contrastes socioespaciais característicos do processo de metropolização (PAZ, 2021; SOUZA, 2013; LIMA; COSTA; COELHO, 2020). Anterior a esse cenário, a praia do Cumbuco, que era uma antiga colônia de pescadores, hoje se manifesta como uma pequena vila com vários equipamentos que favorecem a atividade turística, diversas tipologias de estabelecimentos e domicílios de uso ocasional estão presentes na paisagem da praia (CUMBUCO, 2021).

A partir da década de 1970, os municípios litorâneos cearenses, entre eles, Caucaia (Figura 2), passaram a ganhar maior protagonismo, à medida que os movimentos de ocupação se expandiram para além dos limites da metrópole. Concomitantemente, verificou-se a intensificação da atividade de veraneio marítimo e a crescente incorporação da zona de praia à dinâmica urbana de Fortaleza, o que impulsionou vetores de expansão para áreas periféricas e

municípios vizinhos. Esse processo foi fortalecido por políticas estatais implementadas nas décadas de 1980 e 1990, notadamente por meio do Programa de Desenvolvimento do Litoral do Ceará (PRODETURIS) e do Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR/NE). Tais programas contribuíram para a consolidação de uma infraestrutura voltada ao turismo e à valorização imobiliária das áreas litorâneas, articulando a lógica da expansão urbana à inserção do território na economia turística e globalizada (SILVA; DANTAS, 2009; ARAÚJO; PEREIRA; PAULA, 2010).

**Figura 2-** Praia do Cumbuco em 1980



Fonte: Anuário do Ceará (1987/1988).

Essa imagem turística e de lazer foi fortalecida com a influência do filme “Luzia Homem”, de 1986, que reproduziu as dunas, a praia, os coqueiros, a vila de pescadores e as casas de veraneio. Entre os anos de 1990 e 2000, ganharam destaque os domicílios de uso ocasional, os quais começaram a ser construídos com mais destaque, a saber: condomínios de segundas residências e condomínios *resorts* no bairro Cumbuco, o qual então passou a representar no contexto metropolitano uma das centralidades imobiliário-turísticas da RMF (PEREIRA, 2012; SOUZA, 2013).

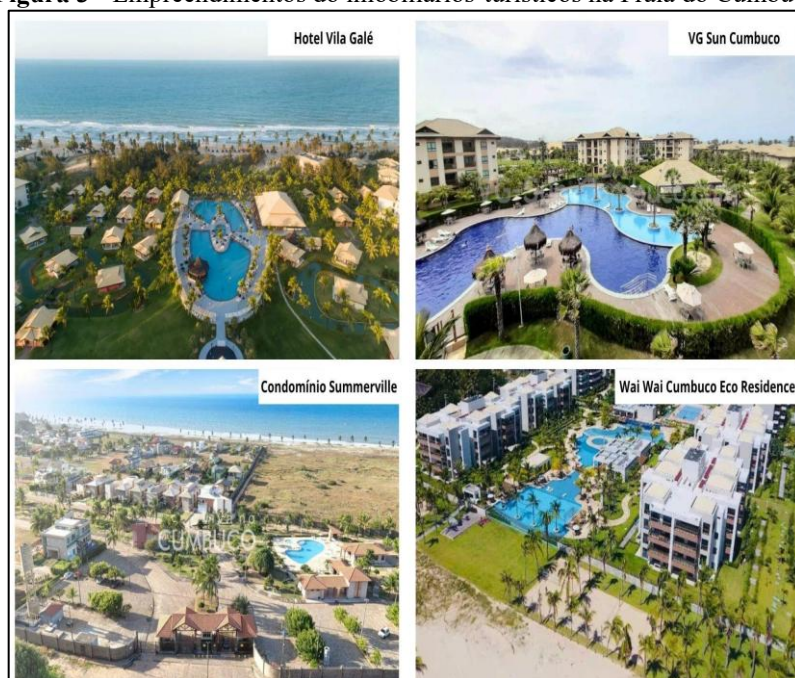
A Praia do Cumbuco exerce destaque nos pontos turísticos mais procurados da RMF, reforçado pelo *marketing* e propaganda voltados ao “sol e praia”, o fluxo turístico do município de Caucaia concentra-se em Cumbuco com uma ocupação diferenciada se comparado a outras localidades litorâneas situadas neste mesmo município, apresentando diferentes tipologias turístico-imobiliárias, como grandes pousadas, hotéis, barracas de praia, boates, *resorts*, condomínios, mansões, lojas e equipamentos com uma infraestrutura que respalda o avanço da

atividade econômica terciária que diz respeito ao setor turístico-imobiliário (ARAÚJO; PEREIRA; PAULA, 2010; CAVALCANTE; SILVA, 2015).

Dentre os empreendimentos existentes no Cumbuco, um que se destaca como *resort* de bandeira internacional é o Hotel Vila Galé, de origem portuguesa, beneficiado com recursos financeiros privados e estatais. Este empreendimento possui 488 unidades, dentre apartamentos e suítes e 49 chalés. Nas proximidades do empreendimento outros negócios turísticos imobiliários se inserem na faixa litorânea, como VG Sun Cumbuco (Apartamentos por temporada e permanência), Condomínio Summerville (Condomínio de casas) e Wai Wai Cumbuco Eco Residence (Condomínio de apartamentos) (Figura 3).

Os empreendimentos contam com uma infraestrutura luxuosa de alto poder aquisitivo, voltados para a elite, que podem usufruir da seletividade socioespacial que os empreendimentos são capazes de propiciar. Assim como Cavalcante e Silva (2015), reafirmamos que a praia do Cumbuco se constitui como “universo turístico” voltado para estrangeiros, dentre eles, portugueses, suecos, finlandeses e noruegueses, dentre outras nacionalidades, em função do avanço da atividade turística na localidade. Ademais, na área de concentração de empreendimentos turístico-imobiliários, observa-se que, ao longo dos anos, diversos empreendimentos foram construídos na porção litorânea de Caucaia. Entretanto, nas áreas circunvizinhas, persistem vazios urbanos correspondentes a terrenos não edificadas.

**Figura 3 - Empreendimentos do imobiliários-turísticos na Praia do Cumbuco**



Fonte: Vila Galé (2025); VG Sun Cumbuco (2025); Summerville (2025); Airbnb (2025). Adaptado pelos autores (2025).

De forma geral, a configuração espacial do litoral em Caucaia contribui para o processo de fragmentação socioespacial, evidenciando contrastes entre áreas densamente ocupadas e espaços ainda não incorporados ao tecido urbano (Figura 4). Essa distribuição desigual do espaço reflete a seletividade do capital imobiliário na produção turístico-imobiliária e na produção do espaço residencial, acentuando a segregação socioespacial e a diferenciação socioeconômica dentro do município.

**Figura 4-** Vista aérea da área litorânea em Cumbuco (2014-2021)



Fonte: Google Earth Pro. Adaptado pela autora (2025).

Com a construção da Companhia Siderúrgica do Pecém (CSP) que oficialmente foi inaugurado e entrou em operação em 2017, houve a crescente aparição de sul-coreanos no Cumbuco, o que tem emplacado o mercado imobiliário, sobretudo daqueles imóveis destinados às primeiras residências. Assim, o Complexo Industrial e Portuário do Pecém (CIPP) é um dos equipamentos urbanos que tem incentivado a expansão da área urbana do Distrito Sede (CAVALCANTE; SILVA, 2015).

Segundo Plano Diretor Participativo de Caucaia – PDPC, o município de Caucaia apresenta uma “vocação para o turismo” de forma “natural” devido   presença de litoral (Pdpc, 2019), o poder público municipal destaca que a potencialidade turística   reforçada pela jun o de investimentos públicos e privados em Caucaia e no seu entorno. Neste contexto, a Praia do Cumbuco transita de um passado marcado pelo “tempo lento” e pela forte presença da pesca artesanal para um cenário de intensa transforma o socioespacial (CAVALCANTE, 2016), impulsionada pelo capital privado e pela concentra o de investimentos imobiliários e turísticos. Essa dinâmica expande a magnitude de interesses internacionais e   respaldada pelo



poder público local, consolidando práticas de seletividade socioespacial e reforçando os espaços de segregação.

Em contraposição a esse cenário de apropriação imobiliária de classe de maiores rendimentos, está o distrito de Jurema, distrito do município de Caucaia limítrofe com Fortaleza com intenso movimento pendular diário, o qual apresenta em sua composição dez bairros, dentre estes: São Miguel, Parque das Nações, Parque Albano, Tabapuá Brasília II, Parque Albano, Parque Potira, Parque Guadalajara, Marechal Rondon, Araturi, Arianópolis e Nova Metrópole. A formação do distrito liga-se a implantação de conjuntos habitacionais, correspondente a um dos eixos de expansão da metrópole Fortaleza, a partir dos anos de 1970, quando a expansão da sua malha urbana atingi o distrito Sede da Jurema.

A localização do distrito de Jurema é considerada “privilegiada” em razão de sua proximidade com Fortaleza, o que favorece sua integração à dinâmica metropolitana. Seu crescimento está fortemente atrelado às políticas públicas voltadas à habitação popular, que contribuíram para a ampliação da malha urbana e para a consolidação de novos espaços residenciais. Além disso, o distrito desempenha funções comerciais e de prestação de serviços, exemplificadas pelo corredor comercial estabelecido ao longo da Avenida Dom Almeida Lustosa, uma das principais vias locais e reconhecida como subcentralidade municipal (LIMA; COSTA; COELHO, 2020).

Segundo Oliveira (2023), há uma desigualdade na provisão habitacional e na dinâmica imobiliária em Caucaia: enquanto na faixa litorânea predomina a construção de empreendimentos como pousadas, hotéis e segundas residências voltadas para atividade turística, em contraste, no Distrito de Jurema, a produção do espaço se volta para a construção habitacional. Há, portanto, uma heterogeneidade imobiliária, marcada não somente pela venda dos empreendimentos, mas também, atrelada a venda de paisagens capazes de produzir as formas e os simbolismos dos espaços desiguais e, por conseguinte, fragmentados.

### **A dinâmica do mercado imobiliário em Eusébio**

O município de Eusébio é, em certo sentido, relativamente recente, tendo sido emancipado de Aquiraz em 1987. Entre as décadas de 1970 e 2000, o território passou por profundas transformações socioespaciais, as quais permitem compreender seu contexto atual, marcado pela intensa valorização imobiliária. Esse processo tem sido amplamente difundido pelos meios midiáticos, que passaram a associar o município à imagem de uma “cidade imobiliária”, expressão que sintetiza a centralidade da produção imobiliária em sua dinâmica de crescimento e diferenciação territorial.



Observa-se, nesse contexto, um prolongamento da atividade imobiliária oriunda de Fortaleza, especialmente de sua porção leste, que estabelece continuidade com a porção oeste de Eusébio. Essa área conurbada configura-se como um eixo de expansão urbana caracterizado pela forte atuação do mercado imobiliário e pela valorização do solo. Tal processo evidencia a reestruturação do espaço urbano e a formação de novas centralidades, associadas à lógica da metropolização e à reprodução ampliada do capital no setor imobiliário.

Ainda no final do século XX o processo de implantação imobiliária decorreu-se com a implantação de loteamentos simples, com a existência de uma paisagem rural, onde predominavam sítos, o veraneio rural, as atividades voltadas a agricultura, criação de animais, granjas, além da atividade industrial no perímetro urbano em eixos rodoviários. Outrossim, os anos 1990 representaram a consolidação como um município independente, frente a sua emancipação no ano de 1987, e de certa forma uma adaptação dos proprietários de terras frente a esta nova realidade (NOGUEIRA, 2011; CAVALCANTE, 2025)

Segundo Nogueira (2011), há uma lógica inicial associada às segundas residências e às práticas associadas ao veraneio litorâneo, favorecidas pela proximidade com os municípios litorâneos de Fortaleza e Aquiraz, mais precisamente a proximidade com as praias do litoral leste, como Sabiaguaba, Porto das Dunas e Prainha, onde se estabeleceu uma via de acesso entre as duas cidades. Inicialmente nas décadas de 1970 e 1980, houve a presença de projetos de loteamentos, dentre eles, Cidade Mar e Sol (1978), Parque Brisa do Mar (1975), Rota da Praia (1977) e Caminho da COFECO (1984), além disso, surgiram as propriedades associadas aos sítos, como Sítio Precabura (1982), Novo Planalto Lagoa (1976) e Lagoa Precabura (1985). De forma geral, esse período representou uma combinação de grandes loteamentos voltados aos sítos e às residências de uso permanente, que começavam a dispor.

Em contrapartida a esse cenário, as localidades do Jabuti e Santo Antônio, diretamente associadas às atividades industriais empreendidas pela Fábrica Fortaleza, não acompanharam o mesmo ritmo de investimentos em infraestrutura urbana. Pelo contrário, essas áreas caracterizam-se por uma precária infraestrutura e uma concentração da população de menor poder aquisitivo, com a presença de loteamentos desprovidos de pavimentação e calçamento nas vias (NOGUEIRA, 2011).

Entre as décadas de 1990 e 2000, diversos fatores contribuíram para a implantação de indústrias e para o crescimento da atividade de incorporação imobiliária em Eusébio, tais como: (i) a localização estratégica, em proximidade com a capital; (ii) a disponibilidade de um banco de terras a preços inferiores aos de Fortaleza; e (iii) a concessão de incentivos fiscais. Paralelamente, e como consequência desse processo, observou-se um expressivo aumento



populacional no município. Esse acelerado dinamismo econômico e territorial atraiu, a partir dos anos 2000, a atenção dos meios midiáticos, que passaram a destacar Eusébio como um dos principais polos de expansão imobiliária da RMF (NOGUEIRA, 2011).

Desde os anos 2000, observa-se em Eusébio uma alteração significativa nos padrões construtivos, decorrente da dinamização da atividade imobiliária, que passa a atender predominantemente os segmentos de média e alta renda. Destaca-se, nesse contexto, a atuação de empreendedores imobiliários que, extrapolando os limites de Fortaleza, direcionam seus investimentos para o entorno metropolitano. A elevação dos preços dos terrenos na capital tornou inviáveis os empreendimentos voltados à população de baixa renda, promovendo uma conversão das estratégias de expansão imobiliária. Dessa forma, consolidaram-se novas frentes de urbanização voltadas aos estratos de renda mais elevados, materializadas na implantação de empreendimentos de alto padrão e na crescente valorização do entorno metropolitano (NOGUEIRA, 2011).

O Grupo Alphaville Ceará iniciou suas atividades no ano de 2002, com o Alphaville Fortaleza, posteriormente, com seu fortalecimento, em 2005, foi lançado o Alphaville Eusébio. A expansão do mercado imobiliário foi de uma forma tão acentuada pela atração de megaempreendimentos, que passou a existir um bairro composto por loteamentos murados do grupo Alphaville, o Cidade Alpha (CAVALCANTE, 2025). De modo geral, existem internamente no Cidade Alpha (Figura 5) os empreendimentos: Alphaville Ceará 1, 2, 3 e 4 e Terras Alphaville 1, 2, 3, 4 e 5, implantados em diferentes trechos dos bairros Santo Antônio, Coaçu e Jabuti.

O empreendimento Alphaville Ceará configura-se como um bairro planejado, estruturado para atender a diferentes demandas residenciais e comerciais. Com uma área total de aproximadamente 19 milhões de m<sup>2</sup>, o projeto inclui empreendimentos residenciais e lotes comerciais, distribuídos em seis etapas: Alphaville Residencial 1 e 2, Terras Alphaville Residencial 1, 2 e 3, além de lotes comerciais. Localizado no 4º Anel Viário e integrado às principais vias de circulação, como a CE-040 e a BR-116, o empreendimento foi planejado para fluxo de veículos particulares, embora já existam linhas do transporte coletivo na avenida principal. A configuração do Alphaville reflete a lógica dos condomínios fechados, com planejamento urbano voltado à exclusividade, à segurança e à concentração de infraestrutura, demonstrando a influência do capital imobiliário na produção do espaço metropolitano e na segmentação socioespacial da RMF.

**Figura 5- Cidade Alpha Ceará**



Fonte: Cidade Alpha Ceará, 2025

Nos últimos anos diversos loteamentos fechados de acesso controlado foram implantados em Eusébio, a exemplo do Quintas do Lago, Jardins do Lago, Azur Vert, Vert, BS Gran Parc (Figura 6) e Thai Terra Brasilis (CAVALCANTE, 2025). Em 2025, houve um novo lançamento o Terras Alphaville 6, em parceria com o Grupo M. Dias Branco, uma forte indústria alimentícia com intensa atuação na produção do espaço em Eusébio (CAVALCANTE, 2025; G1 CEARÁ, 2025).

**Figura 6-** Condomínios e loteamentos fechados em Eusébio



Fonte: Quintas do Lago Eusébio (2025); Rede Social- *Instagram Jardins do Lago*. Oficial (2020); Azur Eusébio (2025); BS Gran Parc Eusébio (2025). Adaptado pelos autores (2025)

Nesse processo há uma mudança do uso de solo, e um impacto disso é refletido na comunidade Santo Antônio, como descreve, Cavalcante (2025):

Em fevereiro de 2023, foi publicada uma história em Cordel escrita por Valda Alves e produzida pelo Grupo Alphaville, em atividade educativa realizada com a comunidade Santo Antônio, a pedido do IPHAN-CE, como produto de uma ação arqueológica no terreno da Cidade Alpha. Neste texto, conta-se a história do terreno correspondente aos limites do bairro, o qual costumava ser chamado de Fazenda Santo Antônio, que empregava a comunidade em seu entorno. Vendida para o grupo M. Dias Branco, em parte do terreno foi implantada a Fábrica Fortaleza há cerca de 70 anos atrás, especializada na produção de produtos alimentícios como biscoitos e massas. Apesar do porte da fábrica, boa parte do terreno permanecia desocupado, com utilização do açude pela população local. Porém, em 2013, o maior empreendimento do Grupo Alphaville seria lançado em parceria com a família Dias Branco, o Cidade Alpha (CAVALCANTE, 2025, p.12)

Apesar dessa forte concentração na área que atualmente localiza-se o empreendimento Alphaville, ainda é presente no entorno ao empreendimento glebas não edificadas e, consecutivamente, áreas sem uso, o que levanta a hipótese de que possivelmente por conta do padrão construtivo e de uma demanda capacitada a recepcionar o avanço do capital imobiliário, estas áreas não edificadas já possuem o encaminhamento destinado ao uso do solo imobiliário, estando momentaneamente passando por um franco processo de especulação fundiária.

Em Eusébio, observa-se, na morfologia urbana, uma forte presença do capital imobiliário, que acaba por atrair infraestrutura e equipamentos urbanos. As áreas em que essa



atividade se manifesta de forma mais destacada incluem o bairro Cidade Alpha, caracterizado pela privatização e exclusividade decorrentes da presença de condomínios fechados do grupo Alphaville. Além disso, verifica-se uma significativa concentração de empreendimentos no entorno imediato do Centro, marcado pelo surgimento de espaços verticalizados, indicando um padrão de crescimento que poderá se expandir para outras áreas da cidade. Soma-se a isso o bairro Autódromo, onde loteamentos vêm sendo incorporados ao tecido urbano, demonstrando a diversificação e a expansão das frentes de ocupação imobiliária no município.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por fim, a análise empírica realizada evidencia como a dinâmica imobiliária metropolitana aprofunda os processos de fragmentação socioespacial, à medida que o território é transformado para a expansão de espaços residenciais fechados seletivos, que privatizam áreas e convertem o uso do solo para fins de apropriação capitalista.

Caucaia e Eusébio configuram-se como áreas de forte atratividade para a atuação do capital imobiliário. O poder público local, ao respaldar a expansão desses espaços residenciais, contribui para a manutenção de padrões de segregação, destinados a grupos seletivos que podem acessar tais áreas. Essa dinâmica reforça um imaginário de “desenvolvimento” e “modernização”, que, na prática, representa a reprodução do capital imobiliário no espaço metropolitano.

Pode-se concluir que o capital imobiliário identifica no espaço metropolitano um forte potencial de expansão, favorecido tanto pelo amparo legal quanto pela disponibilidade de infraestrutura e equipamentos urbanos. Tais condições possibilitam a consolidação de eixos e vetores de expansão metropolitana, nos quais a reprodução do capital privado se dá de forma seletiva e territorialmente diferenciada, refletindo diretamente nos contextos socioespaciais dos municípios estudados.

## REFERÊNCIAS

ARAÚJO, E.F. de.; PEREIRA, A.Q.; PAULA, E.O. de. Turismo litorâneo na metrópole cearense: o caso de Caucaia, Ceará, Brasil. **Conex. Ci. E Tecnol.**, Fortaleza, v.4, n.1, p.72-81, nov. 2010.

ARRAIS, T.P.A. *The real estate market integration and the second home- the metropolitan Brazil*. **Mercator**, Fortaleza, v.14, p.49-62, jan.2014.

BENFATTI, D.M.; QUEIROGA, E.F.; SILVA, J.M.P. Transformações da metrópole contemporânea. **R.B. Estudos urbanos e regionais**, v.12, n.1, mai. 2010.



CAVALCANTE, B.S.V. A ascensão do mercado imobiliário de alto padrão no Eusébio- CE: regulação da desregulamentação no contexto financeirizado. In: XXI Encontro Nacional da ANPUR: Ideias, Políticas e Práticas em Territorialidades do Sul Global, 2025, Curitiba- PR. **Anais**. Curitiba: ANPUR, p.1-25.

CAVALCANTE, E.de. O. Modernização do litoral e o estilhaçamento da vida cotidiana: o caso de Cumbuco (CE) – Caucaia (CE). **R. Ra' e Ga**, Curitiba, v.36, p.1-30, abr. 2016.

CAVALCANTE, E.de.O.; SILVA, J.B.da. Contenção territorial e reterritorialização: o caso da localidade de Cumbuco (CE). **GEOgraphia**, Rio de Janeiro, n.34, p.168-185, 2015.

CIDADE ALPHA CEARÁ: crescendo junto com o estado. **G1 Ceará**, Fortaleza, 29 set.2025. Viver bem & sustentável. Disponível em: <https://g1.globo.com/ce/ceara/especial-publicitario/alphaville-cidade-alpha-viver-bem-sustentavel/noticia/2025/09/29/cidade-alpha-ceara-crescendo-junto-com-o-estado.ghtml>. Acesso em: 13 out. 2025.

COSTA, M. C. L.; AMORA, Z. A. Fortaleza na rede urbana brasileira: de cidade à metrópole. In: COSTA, M. C. L.; PEQUENO, R. **Fortaleza**: Transformações na ordem urbana. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2015.cap.1, p.31-76.

COSTA, M.C.L. Fortaleza: expansão urbana e organização do espaço. In: Silva, J. B. da; CAVALCANTE, T.C.; DANTAS, E.W. C. **Ceará**: um novo olhar geográfico. Fortaleza: Demócrito Rocha, 2007, v. 1, p. 51-100.

CUMBUCO. **Mercado & Eventos**, São Paulo, p.3-98, out. 2021.

CUNHA, G.B. **Metropolização litorânea no Nordeste brasileiro**: a era dos complexos turístico-imobiliários e a produção do espaço. Tese (Doutorado em Geografia) – Centro de Ciências, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Ceará. Fortaleza, 166f. 2023.

DIÓGENES, B.H.N.; PAIVA, R.A. O processo histórico de metropolização de Fortaleza. In: III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo: arquitetura, cidade e projeto: uma construção coletiva, 2014, São Paulo- SP. **Anais**. São Paulo: Mackenzie, 2014, p.1-20.

FERREIRA, A. Metropolização do espaço, tensões e resistências: entre espaços de controle e controle do espaço. In: XIII Coloquio Internacional de Geocrítica, EL CONTROL DEL ESPACIO Y LOS ESPACIOS DE CONTROL, 2014, Barcelona. **Anais** do XIII Coloquio Internacional de Geocrítica - EL CONTROL DEL ESPACIO Y LOS ESPACIOS DE CONTROL. Barcelona: Universit de Barcelona, 2014.

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

\_\_\_\_\_. Redes, coesão e fragmentação do território metropolitano. **Revista Eletrônica de Geografia y Ciencias Sociales**, Univerdad de Barcelona, Barcelona, v.14, n.331, ago./2010.

\_\_\_\_\_. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital do capital no setor imobiliário. **Eure**, v.40, n.120, mai. 2014.



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

LOPES, F.C.R. Fortaleza foi pelos ares: bases da metropolização. **Revista da Casa da Geografia de Sobral (RCGS)**, Sobral-CE, v.15, n.2, p.47-58, 2013.

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

\_\_\_\_\_. Expansão metropolitana e negócios imobiliários na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF). In: SILVA, J.B.da. **Fortaleza: mudanças e permanências na metrópole**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2025.p.82-113- cap.3.

OLIVEIRA, L.A. de. **Dinâmica metropolitana contemporânea: O Distrito de Jurema em Caucaia/CE na Região Metropolitana de Fortaleza**. 2023. Trabalho de conclusão de curso (Graduação em Geografia) - Universidade Estadual do Ceará, Centro de Ciências e Tecnologia, Fortaleza, 86f, 2023.

PAZ, F. P. **O morar na praia: transformações e permanências na moradia litorânea em Caucaia- CE**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Ciências, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Ceará. Fortaleza, 119f, 2021.

PEREIRA, A.Q. **A urbanização vai à praia: Vilegiatura marítima e metrópole no nordeste do Brasil**. 2012. Tese (Doutorado em Geografia). Centro de Ciências, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Ceará. Fortaleza, 350f. 2012.

RODRIGUES, L. Por que Aquiraz e Caucaia se destacaram em venda de novos imóveis em 2023. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 18 de fev. de 2024. Disponível em: <https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/negocios/por-que-aquiraz-e-caucaia-sedestacaram-em-venda-de-novos-imoveis-em-2023-1.3473152>. Acesso em: 11 de abr. de 2025.

RUFINO, M.B.C. **Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza**. 2012. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo. 334f. 2012

SILVA, J.B. da. A Região Metropolitana de Fortaleza. In: SILVA, J.B. da; CAVALCANTI, T.C.; DANTAS; E.W.C. **Ceará: um novo olhar geográfico**. Fortaleza: Edição Demócrito Rocha, 2007.p.101-123.

SILVA, J.B.da. ; DANTAS, E.W.C. A formação histórica da metrópole e principais tendências de desenvolvimento. In: PEQUENO, L.R.B. (org.). **Como anda Fortaleza**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2009, p.1-39.

\_\_\_\_\_. Formação sócio- territorial urbana de Fortaleza. In: SILVA, J. B. da. **Os incomodados não se retiram**. Fortaleza: Multigraf Editora, 1992. 85 cap. 2, p.21-44.

\_\_\_\_\_. Uma metrópole em constante mutação. In: SILVA, J.B. da. **Fortaleza: mudanças e permanências na metrópole**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2025.p.15-44- cap.1.



SOUZA, E.A.L. de. **Metropolização litorânea**: produção do espaço do lazer e mercado imobiliário. 2013. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós- Graduação em Geografia, Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza.262f. 2013.

SPOSITO, M. E. B. Oportunidades e desafios da pesquisa urbana comparada. In: FIRKOWSKI, O. L. C. de F.; SILVA, M. D. C. M. N. da; CZYTAJLO, N. P.; VOLOCHKO, D. **Estudos urbanos comparados**: Oportunidades e desafios da pesquisa na América Latina. San Miguel de Tucuman: Universidad Nacional de Tucumán, 2016. p.25-60, cap.1.