

VETORES DE EXPANSÃO E CENTRALIDADES EMERGENTES: ANÁLISE DA DINÂMICA URBANA NA ZONA SUL DE JUAZEIRO DO NORTE (CE)

Mariana Brito de Lima¹

Universidade Federal do Ceará, Juazeiro do Norte, Ceará, Brasil

E-mail: lima.mariana@ifce.edu.br

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3978-694X>

Antonia Helaine Veras Rodrigues²

Rede de Educação Básica do Estado do Ceará, Fortaleza, Ceará, Brasil

E-mail: helainegeo@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-9782-5820>

Maria Clélia Lustosa Costa³

Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, Ceará, Brasil

E-mail: clelialustosa@ufc.br

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5066-4209>

Resumo: O processo de urbanização no Ceará tem promovido profundas transformações no espaço urbano, especialmente em cidades médias que se destacam por dinâmicas econômicas e populacionais intensificadas nas últimas décadas. Em Juazeiro do Norte (CE), município integrante da Região Metropolitana do Cariri, observa-se uma expansão urbana significativa voltada à zona sul da cidade, marcada pela valorização imobiliária, verticalização e seletividade locacional. Este artigo tem como objetivo analisar os vetores de expansão e as centralidades emergentes na zona sul do município, com ênfase na articulação entre infraestrutura, renda e uso do solo. A pesquisa adotou abordagem qualitativa e quantitativa, com levantamento de dados cartográficos, análise de indicadores socioeconômicos e observações de campo. Os resultados indicam que bairros como Campo Alegre, Cidade Universitária, Jardim Gonzaga, Lagoa Seca e Planalto consolidam-se como áreas de média e alta renda, dotadas de infraestrutura diferenciada e inseridas em uma lógica de crescimento impulsionada por agentes públicos e privados. Identificou-se a presença de centralidades incipientes e vetores viários estruturantes que direcionam o crescimento urbano. Conclui-se que esse processo aprofunda a segregação socioespacial e demanda políticas urbanas mais equitativas, que considerem os impactos sociais e ambientais da expansão em curso na cidade de Juazeiro do Norte.

Palavras-Chave: Expansão Urbana; Centralidade; Serviços; Juazeiro do Norte.

EXPANSION VECTORS AND EMERGING CENTRALITIES: ANALYSIS OF URBAN DYNAMICS IN THE SOUTH ZONE OF JUAZEIRO DO NORTE (CE)

Abstract: The urbanization process in Brazil has led to profound transformations in urban space, especially in medium-sized cities marked by intensified economic and population dynamics in recent decades. In Juazeiro do Norte (CE), a municipality that is part of the Cariri Metropolitan Region, significant urban expansion is observed toward the southern zone of the city, characterized by real

¹ Professora do Instituto Federal do Ceará, Campus Juazeiro do Norte e Doutoranda do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Ceará.

² Doutora em Geografia pela Universidade Federal do Ceará e professora da rede de educação básica do estado do Ceará

³ Professora do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Ceará.

estate valorization, verticalization, and locational selectivity. This article aims to analyze the expansion vectors and emerging centralities in the southern zone of the municipality, focusing on the articulation between infrastructure, income, and land use. The research adopted both qualitative and quantitative approaches, including cartographic data analysis, socio-economic indicators, and field observations. The findings reveal that neighborhoods such as Campo Alegre, Cidade Universitária, Jardim Gonzaga, Lagoa Seca, and Planalto are consolidating as medium- and high-income areas with differentiated infrastructure, integrated into a growth logic driven by public and private agents. The study identified incipient centralities and structuring road vectors guiding urban growth. It is concluded that this process deepens socio-spatial segregation and highlights the need for more equitable urban policies that consider the social and environmental impacts of ongoing urban expansion.

Keywords: Urban Expansion; Centrality; Services; Juazeiro do Norte.

VECTORES DE EXPANSIÓN URBANA Y CENTRALIDADES EMERGENTES: UN ANÁLISIS DE LA DINÁMICA SOCIOESPACIAL EN LA ZONA SUR DE JUAZEIRO DO NORTE (CE - BRASIL)

Resumen: El proceso de urbanización en Brasil ha promovido profundas transformaciones en el espacio urbano, especialmente en las ciudades medianas que se destacan por una dinámica económica y poblacional intensificada en las últimas décadas. En Juazeiro do Norte (CE), municipio que forma parte de la Región Metropolitana de Cariri, hay una importante expansión urbana hacia la zona sur de la ciudad, marcada por la valorización inmobiliaria, la verticalización y la selectividad locacional. Este artículo tiene como objetivo analizar los vectores de expansión y centralidades emergentes en la zona sur del municipio, con énfasis en la articulación entre infraestructura, ingresos y usos del suelo. La investigación adoptó un enfoque cualitativo y cuantitativo, con levantamiento de datos cartográficos, análisis de indicadores socioeconómicos y observaciones de campo. Los resultados indican que barrios como Campo Alegre, Cidade Universitária, Jardim Gonzaga, Lagoa Seca y Planalto se están consolidando como áreas de ingresos medios y altos, dotados de infraestructura diferenciada e insertados en una lógica de crecimiento impulsada por agentes públicos y privados. Se identificó la presencia de centralidades incipientes y vectores viales estructurantes que direccionan el crecimiento urbano. Se concluye que este proceso profundiza la segregación socioespacial y demanda políticas urbanas más equitativas que consideren los impactos sociales y ambientales de la expansión en curso.

Palabras-clave: Expansión urbana; Centralidad; Servicios; Juazeiro do Norte.

Introdução

A dinâmica urbana das cidades brasileiras tem sido marcada, nas últimas décadas, por intensos processos de reestruturação espacial, caracterizados pela expansão horizontal e vertical dos centros urbanos, pela crescente seletividade locacional das diferentes classes sociais e pela valorização diferenciada de áreas urbanas. No contexto nordestino, destaca-se a Região Metropolitana do Cariri, composta por municípios como Crato, Juazeiro do Norte e Barbalha – CRAJUBAR –, cuja trajetória recente tem revelado transformações significativas em sua morfologia urbana, resultantes de dinâmicas econômicas, demográficas e políticas específicas.

Na cidade de Juazeiro do Norte, essas transformações se manifestam de forma mais evidente na região sul do município, que tem experimentado, desde a década de 1990, uma expansão urbana acelerada, marcada pela abertura de novos loteamentos, verticalização das edificações e adensamento de equipamentos urbanos voltados às camadas de média e alta renda. Esse processo, impulsionado pela atuação de agentes do setor imobiliário e por alterações na legislação urbanística local, tem promovido uma reorganização socioespacial do território, revelando padrões de segregação, diferenciação e valorização que refletem os interesses do capital sobre o espaço urbano.

A incorporação de bairros como Campo Alegre, Cidade Universitária, Jardim Gonzaga, Lagoa Seca e Planalto à malha urbana consolidada de Juazeiro do Norte exemplifica a complexidade desse processo. Essas áreas, embora apresentem baixa densidade demográfica em relação ao centro tradicional da cidade, concentram condomínios horizontais e verticais de padrão elevado, além de uma infraestrutura privilegiada em termos de serviços, lazer e comércio. Em contrapartida, observa-se a justaposição dessas zonas valorizadas a assentamentos precários, revelando a coexistência de diferentes formas de apropriação do solo urbano em um mesmo recorte espacial.

A partir dessa realidade, torna-se relevante discutir os conceitos de vetores de expansão e centralidades urbanas como ferramentas analíticas capazes de explicar os mecanismos que orientam a produção e organização do espaço urbano. Os vetores, entendidos como direções predominantes de crescimento urbano, frequentemente definidos pela presença de vias estruturantes, articulam fluxos de pessoas, mercadorias e serviços, consolidando e potencializando áreas específicas da cidade. Já as centralidades emergentes, mesmo que ainda não plenamente consolidadas, atuam como polos de atração e organização das dinâmicas urbanas, moldando o território conforme interesses econômicos, sociais e políticos.

Dessa forma, este artigo tem como objetivo analisar a dinâmica de expansão urbana na zona sul de Juazeiro do Norte (CE), com ênfase na atuação dos vetores de crescimento e na constituição de centralidades urbanas. Para tanto, foram utilizados dados cartográficos, registros estatísticos e observações de campo que permitiram compreender a complexidade das transformações espaciais em curso, bem como seus impactos sobre a organização e a estrutura socioeconômica da cidade. Ao se debruçar sobre esse recorte territorial, busca-se contribuir para o debate em torno da produção desigual do espaço urbano nas cidades médias brasileiras e para a formulação de políticas públicas mais justas e integradoras.

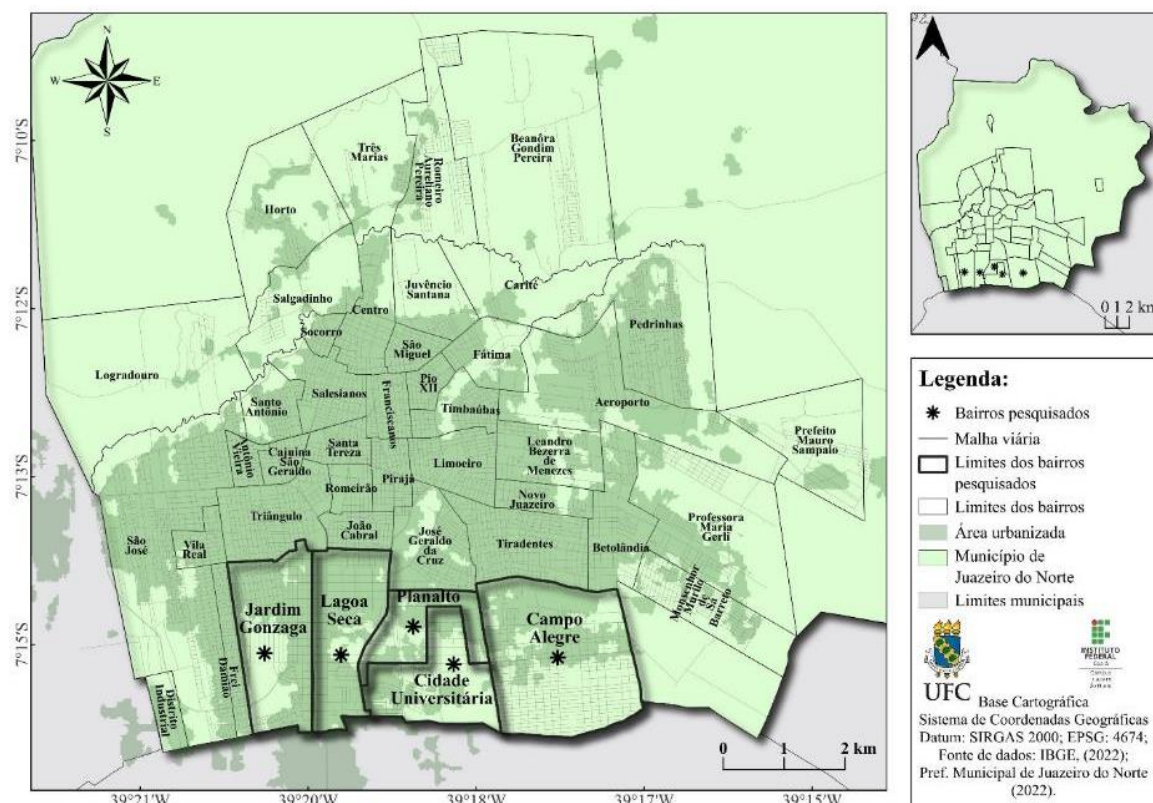
Expansão Urbana e Dinâmica Socioespacial em Juazeiro do Norte: A Concentração de Renda na Zona Sul

Na Região Metropolitana do Cariri e, especialmente, no CRAJUBAR – Crato, Juazeiro do Norte e Barbalha, o crescimento econômico trouxe consigo o aumento da população e a expansão da malha urbana. O aumento das possibilidades de trabalho, a crescente oferta de serviços e a melhoria dos transportes e comunicação são fatores que contribuem para a dinâmica demográfica e espacial. Os municípios crescem em ritmo e intensidade diferentes. Isto se pode inferir da atratividade dos equipamentos de educação e saúde que ocorre nos três municípios, sendo maior em Juazeiro. Também se verifica um intenso processo de construção de condomínios residenciais nesses municípios, para além da área urbana das cidades, principalmente de Juazeiro do Norte.

A expansão urbana de Juazeiro do Norte na direção sul, com a incorporação de bairros voltadas para população de renda mais elevada, tais como Campo Alegre, Cidade Universitária, Jardim Gonzaga, Planalto, e Lagoa Seca, no entanto estão justapostos a alguns assentamentos precários, o que altera a renda média local. Esta expansão acentua-se a partir da década de 1990, com abertura de novos loteamentos e construção de edificações e a verticalização. Estes bairros foram impactados pelas alterações na legislação urbana para atender ao setor imobiliário, cuja recente expansão veio acompanhada de problemas sociais, ambientais e espaciais.

Atualmente Juazeiro do Norte conta com 46 bairros na zona urbana e dois distritos na zona rural, conforme Figura 01, com destaque para os bairros que são objeto deste estudo, localizados na região sul do município.

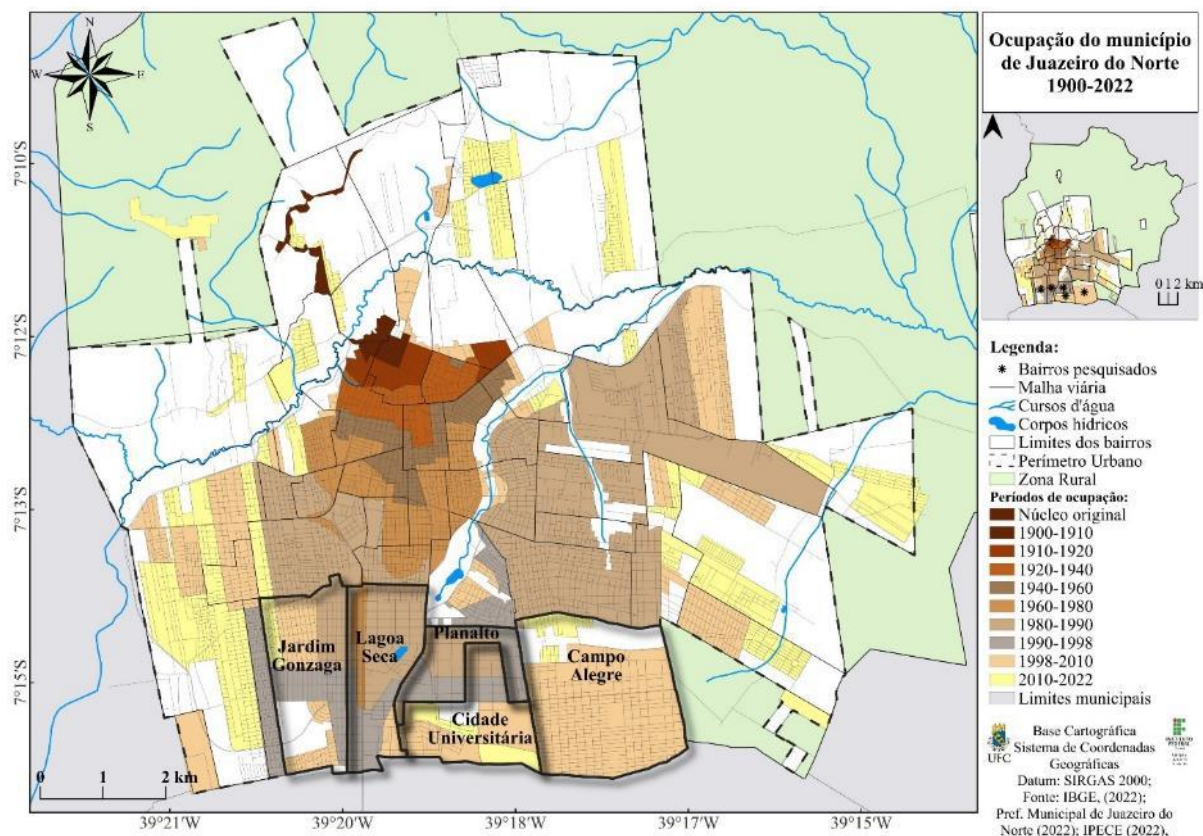
Figura 01: Bairros em Juazeiro do Norte, com a mancha urbana ocupada, em destaque bairros estudados.



Elaboração: Sabrina Lopes, 2024.

Até 1920, a ocupação urbana (Figura 02) de Juazeiro do Norte se dava apenas na área marrom escura do mapa no atual centro tradicional e ao norte correspondente ao caminho que leva ao Horto, onde fica localizada a estátua de Padre Cícero. No período de 1920 a 1940, com emancipação do município, a cidade passou a contar com mais recursos e com representação do governo estadual. Assim, ocorreram investimentos na sua infraestrutura e serviços, como se observa no mapa que mostra o crescimento direcionado para a região sul em todas as décadas. A ocupação dos bairros estudados ocorre a partir da década de 1980, e se intensifica na década seguinte. Em 1990, se inicia o processo de verticalização desses bairros.

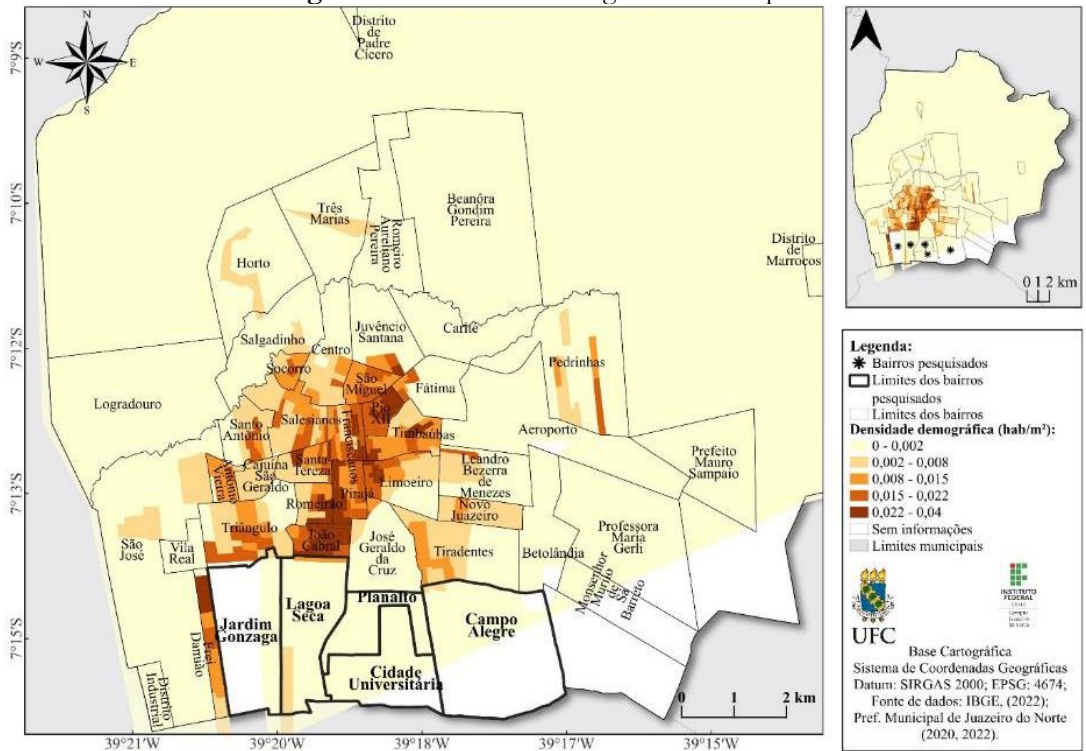
Figura 02: Evolução Urbana Juazeiro do Norte/CE entre os anos 2000 - 2022.



Elaboração: Samuel Melo, (2022), Sabrina Lopes (2024).

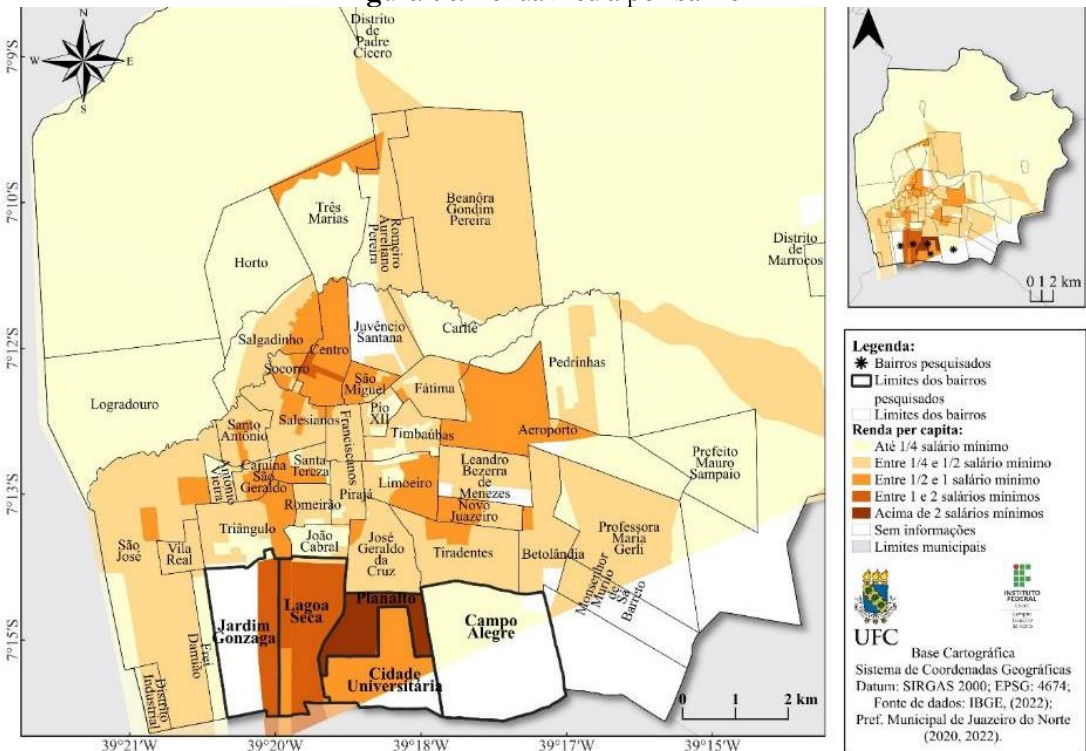
Quanto a densidade demográfica, a região sul, que exibe a convergência do crescimento do município nesses últimos vinte anos possui média baixa de habitantes por hectares/metros quadrado, com exceção de uma faixa do bairro Frei Damião, que não está incluído no nosso estudo (Figura 03). As regiões com maiores densidades são os bairros mais antigos, que possuem maior infraestrutura, como os bairros centrais, os que receberam projetos de habitação de interesse social (conjuntos habitacionais), como o bairro São Miguel, João Cabral e o Frei Damião, que também abrigam a população de menor renda, de até 1/4 de salário mínimo (João Cabral e Frei Damião) e até 1 salário mínimo (São Miguel). Os bairros em estudo têm as menores densidades demográficas devido aos seus vazios ainda encontrados, mas como observado, já loteados e postos a venda, são as áreas de maior renda do município (acima de 2 salários mínimos), com destaque para o bairro Planalto (Figura 04).

Figura 13: Densidade demográfica Município.



Elaboração: Samuel Melo, 2022. Sabrina Lopes, 2024.

Figura 04: Renda média por bairro.



Elaboração: Samuel Melo, 2022. Sabrina Lopes, 2024.

Crescimento Urbano em Juazeiro Do Norte: a consolidação dos bairros da Zona Sul

O crescimento urbano se materializa em escolhas de localizações que representam vetores e centralidades, os quais criam, enfim, as tendências de expansão urbana. Essas escolhas são principalmente motivadas por agentes públicos e privados que direcionam o tecido urbano. Os promotores imobiliários estão entre os agentes que mais exercem essa influência. Paul Singer mostra como se dá o funcionamento do mercado imobiliário:

O funcionamento do mercado imobiliário faz com que a ocupação dessas áreas seja privilégio das camadas de renda mais elevada, capazes de pagar um preço alto pelo direito de morar. A população mais pobre fica relegada às zonas pior servidas e que, por isso, são mais baratas. Os elementos de prestígio, tendem a segregar os mais ricos da classe média, que paga muitas vezes um preço extra pelo privilégio de morar em áreas residenciais que os “verdadeiros” ricos estão abandonando exatamente devido à penetração dos arrivistas. Os promotores imobiliários, que conhecem bem estes mecanismos, tiram o máximo proveito dele ao fazer “lançamentos” em áreas cada vez mais afastadas para os que podem pagar o preço do isolamento e ao mesmo tempo incorporar prédios de apartamentos em zonas residenciais (Singer, 1980, p. 82)

Conforme Singer (1980, p. 85), a organização espacial das atividades de produção e circulação consiste em uma lógica de aglomeração:

[...] o deslocamento das habitações de melhor nível para mais longe dos centros de serviços, soma-se outra: a rápida obsolescência “moral” das construções. Em contraste com a grande durabilidade de casas e prédios, sua adequação às necessidades dos usuários é relativamente breve, devido as frequentes alterações no modo de vida e dos gostos e preferências que o progresso técnico e a sucessão nada casual de moda acarretam. (Singer, 1980, p. 85)

Em face dos objetivos que se pretende alcançar, dispõe-se de diferentes tipos de análise e conceitos que buscam entender os resultados da ação humana, os processos sociais e econômicos gerados pelas espacialidades e pelos fluxos, entre outros.

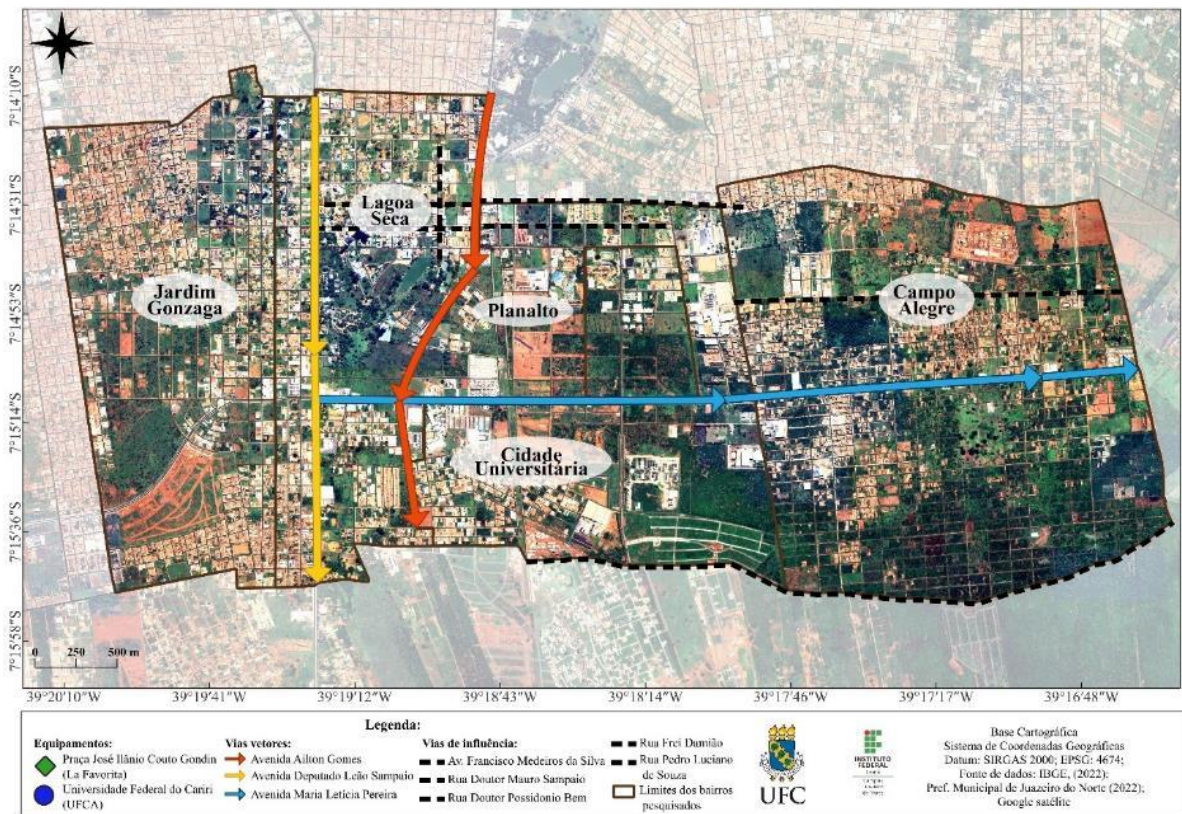
Nesse sentido Corrêa (2022) considera que a diferenciação espacial é o resultado de um longo e complexo processo que combinadamente reúne a ação da natureza e a ação humana, produzindo diferentes formas espaciais, a paisagem, os diversos usos da terra, os fluxos e, em breve, a organização do espaço, manifestação dos processos da natureza e da ação humana (Corrêa, 2022, p. 02).

Neste trabalho vamos utilizar os conceitos de vetor e centralidade (França, 2019; Kesia et al, 2021; Corrêa, 2022; Hassenpflug, 2007; Rocha Castilho, 2022; Di Simoni, 2022). A centralidade se manifesta a partir de um ponto central, que apresenta uma habilidade capaz

de reunir e atrair atividades e indivíduos e, conseqüentemente, polarizar uma região específica, coordenando os fluxos e fixos que a atravessam. Na região estudada ainda não temos uma centralidade consolidada, mas percebe-se uma influência mais forte da Universidade Federal do Cariri e da Praça José Ilânio Couto Gondim (Praça La Favorita) como ponto de referência para todos os bairros. Os demais pontos de influência são equipamentos de comércio e serviços que influenciam, valorizam e/ou atraem maior crescimento da região.

Já o termo vetor se refere a um conjunto de pontos, utilizado como sinônimo de eixo e aplicado a vias ou formas urbanas, se referindo a direções e dinâmicas dos deslocamentos, tráfego viário e conseqüentemente o crescimento urbano. Na figura 05, representou-se os vetores de expansão existentes na cidade de Juazeiro do Norte. Nos bairros em estudo destaca-se a Avenida Leão Sampaio, Avenida Ailton Gomes e a Avenida Maria Leticia Pereira como vetores pois concentram as principais atividades de comércio e serviços, porém durante a pesquisa foram identificadas outras vias que influenciam na dinâmica e forma urbana de demais bairros.

Figura 05: Vetores na região estudada.



Elaboração: Sabrina Lopes, 2024.

A seguir na tabela 01, elencou-se os vetores e vias dos bairros analisados para visualizarmos de maneira simplificada os tipos de vetores e vias (Avenida, Rua e Bairro) detacando os vetores principais e como estes impactam nos bairros bairros em análise.

Tabela 014: Vetores e vias dos bairros estudados.

VETORES E VIAS		BAIRROS				
TIPO	VETOR EM DESTAQUE	CAMPO ALEGRE	CIDADE UNIVERSITÁRIA	JARDIM GONZAGA	LAGOA SECA	PLANALTO
AVENIDA	Leão Sampaio (CE- 60)					
	Maria Leticia Pereira					
	Plácido Aderaldo Castelo					
	Ailton Gomes					
	Arnóbio Bacelar Caneca					
	Francisco Alves Saraiva (Novo Anel Viário)					
	Antônio Correia Celestino (continuação da Av. Maria Leticia Pereira),					
RUA	Rua Francisco Medeiros da Silva					
	Rua Pedro Luciano de Souza					
	Dr. Mauro Sampaio					
	Possidônio Bem					
	Rua Frei Damião					
BAIRRO	Bairro Planalto					
	Bairro Cidade Universitária					
	Bairro Lagoa Seca					

Elaboração: A autora principal da pesquisa, 2024.

De maneira específica, na tabela 2, está representado os tipos de equipamentos urbanos existentes categorizados em 5 tipos: Comércio, Indústria, Infraestrutura, Lazer, Residencial e Serviços.

⁴ Os vetores e vias destacados em cinza escuro são os que influenciam todos os bairros estudados.

Tabela 2: Equipamento urbanos nos bairros da zona sul de Juazeiro⁵.

TIPO	EQUIPAMENTOS	BAIRROS				
		CAMPO ALEGRE	CIDADE UNIVERSITÁRIA	JARDIM GONZAGA	LAGOA SECA	PLANALTO
COMÉRCIO	Super Mercadinho São Luiz,					
	Brasil Atacarejo					
	Restaurantes, Bares, Serviços e comércio do bairro Lagoa Seca, no entorno da praça					
	Restaurante Pasto e Pizza, considerado pioneiro no Bairro Lagoa seca, mas localizado no bairro Jardim Gonzaga,					
	Restô Jardim Crajubar,					
	Posto de Gasolina Casarão,					
	Bares e restaurantes entre as ruas Possidônio Bem e Mauro Sampaio,					
INDÚSTRIA	Quarteirão industrial entre as ruas Danilo Landim Leite e João Pereira Carvalho					
INFRAESTRUTURA	Pavimentação da Av. Maria Leticia Pereira,					
	Cadeia Pública Municipal (Tourinho)					
	Centro Socioeducativo Padre Cicero (Centro de detenção juvenil)					
LAZER	Praça José Ilânio Couto Gondim (Praça La Favorita)					
	Praça Prefeito Antônio Conserva Feitosa (Praça da OAB),					
RESIDENCIAL	Loteamento Greenpark,					
	Condomínio Barão de Araruna Ecoresidence					

⁵ Os equipamentos destacados em cinza escuro são os que influenciam todos os bairros estudados.

	Condomínio Cidade Kariris,					
	Prédios JK Residencial,					
	Condomínio Terras da Lagoa,					
	Condomínio <i>Le Jardin</i> ,					
SERVIÇOS	Parque de Eventos Padre Cícero;					
	Colégio Paraíso Conceito					
	Hotel Verdes Vales					
	Universidade Federal do Cariri (UFCA),					
	Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia do Ceará/ Campus Juazeiro do Norte (IFCE/JN);					
	Faculdade Estácio (ESTÁCIO/FMJ);					

Elaboração: A autora principal da pesquisa, 2024.

Em síntese, nesta seção apresentamos a formação dos bairros da zona sul do município, que se estendem na direção de Barbalha promovendo a conurbação com Juazeiro do Norte. Esses bairros são caracterizados pela ocupação de população formada por grupos sociais de média e alta renda, com predomínio de condomínios horizontais e verticais.

Considerações Finais

O presente estudo analisou a dinâmica de expansão urbana da Zona Sul de Juazeiro do Norte (CE), com foco nos processos de verticalização, valorização imobiliária e formação de vetores e centralidades emergentes. A investigação evidenciou que a urbanização dessa porção da cidade se intensificou a partir da década de 1990, ancorada por transformações legais e estruturais impulsionadas por interesses do setor imobiliário, resultando em um processo seletivo de ocupação do espaço urbano, marcado pela concentração de equipamentos e serviços voltados às camadas médias e de alta renda.

A análise dos bairros Campo Alegre, Cidade Universitária, Jardim Gonzaga, Lagoa Seca e Planalto revelou que, embora esses espaços apresentem baixa densidade demográfica, eles concentram parte significativa dos investimentos em infraestrutura urbana, comércio, serviços e habitação de padrão elevado. Este padrão de ocupação aponta para um processo de segregação socioespacial, no qual o acesso às áreas valorizadas é restrito a grupos com

maior poder aquisitivo, em detrimento da população de baixa renda, que permanece em áreas periféricas e menos assistidas.

A partir da aplicação dos conceitos de vetores e centralidade, observou-se que determinadas vias estruturantes, como as avenidas Leão Sampaio, Ailton Gomes e Maria Letícia Pereira, atuam como eixos articuladores do crescimento urbano, ao passo que equipamentos urbanos como universidades, centros comerciais e espaços de lazer reforçam a constituição de centralidades ainda em consolidação. Esse conjunto de fatores evidencia que o crescimento da Zona Sul não é aleatório, mas resultado de uma lógica urbana conduzida por agentes públicos e privados que moldam o espaço conforme interesses econômicos específicos.

Portanto, compreende-se que o processo de urbanização em Juazeiro do Norte expressa uma reconfiguração do espaço urbano que intensifica as desigualdades socioespaciais, ao mesmo tempo em que aponta para a necessidade de políticas públicas que integrem planejamento urbano, regulação fundiária e justiça socioespacial. Futuras pesquisas poderão aprofundar a análise das implicações ambientais e sociais desse modelo de crescimento, bem como investigar a percepção dos moradores sobre a qualidade de vida nos bairros em questão.

Referências

CORRÊA, Roberto Lobato. Notas sobre a diferenciação espacial. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, São Paulo, Brasil, v. 26, n. 1, p. e-193069, 2022. DOI: 10.11606/issn.2179-0892.geousp.2022.193069. Disponível em: <https://revistas.usp.br/geousp/article/view/193069>. Acesso em: 12.02.2024.

DI SIMONI, Thaís Valle; KALLAS, Luana Miranda Esper. Cartografia das novas centralidades urbanas: Park Lozandes, em Goiânia [GO] Brasil. **Labor e Engenho**, Campinas, SP, v. 16, n. 00, p. e022010, 2022. DOI: 10.20396/labore.v16i00.8670872. Disponível em: <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/labore/article/view/8670872>. Acesso em: 12.02.2024.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. **Vetores de expansão urbana: Estado e mercado na produção da habitação em Aracaju-SE** [recurso eletrônico] São Cristóvão, SE. Editora UFS, 2019.
HASSENPLUG, Dieter. Sobre centralidade urbana. **Arquitextos**, São Paulo, ano 08, n. 085.00, Vitruvius, jun. 2007. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.085/235>. Acesso em: 12.02.2024.

SILVA, Késia Anastácio Alves da Silva; TEIXEIRA, Vanessa Moura de Lacerda; SPOSITO, Eliseu Savério. Novas expressões de centralidades urbanas e a diferenciação socioespacial: um olhar através das práticas espaciais. **Geografares**, Vitória, Brasil, v. 1, n. 33, p. 113–139, 2021. DOI: 10.47456/geo.v1i33.35452. Disponível em: <https://periodicos.ufes.br/geografares/article/view/35452>. Acesso em: 12.02.2024.