



**UNIVERSIDADE DA INTEGRAÇÃO INTERNACIONAL DA LUSOFONIA
AFRO-BRASILEIRA (UNILAB)**

INSTITUTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS (ICSA)

GRADUAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA - EAD

FABRICIO MARTINS LOPES

**ANÁLISE DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE REDENÇÃO E A
UNIVERSIDADE**

REDENÇÃO-CE

2022

FABRICIO MARTINS LOPES

ANÁLISE DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE REDENÇÃO E A
UNIVERSIDADE

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao
Curso Administração Pública-EAD da Universidade
da Integração Internacional da Lusofonia Afro-
Brasileira como parte dos requisitos para a obtenção
do título de graduado em administração pública.

Orientador(a): Rejane Félix Pereira

REDENÇÃO

2022

Universidade da Integração Internacional da Lusofonia Afro-Brasileira
Sistema de Bibliotecas da UNILAB
Catalogação de Publicação na Fonte.

Lopes, Fabricio Martins.

L864a

Análise do plano diretor do município de Redenção e a universidade /
Fabricio Martins Lopes. - Redenção, 2022. 45f: il.

Monografia - Curso de Administração Pública, Instituto de
Educação a Distância, Universidade da Integração Internacional da Lusofonia
Afro-Brasileira, Redenção, 2022.

Orientadora: Porf.^a Dr.^a. Rejane Félix Pereira.

1. Plano diretor. 2. Cidade Universitária. 3. Planejamento urbano. 4.
Universidade. I. Título

CE/UF/BSCA

CDD 354.81

FABRICIO MARTINS

ANÁLISE DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE REDENÇÃO E A
UNIVERSIDADE

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao
Curso Administração Pública-EAD da Universidade
da Integração Internacional da Lusofonia Afro-
Brasileira como parte dos requisitos para a obtenção
do título de graduado em administração pública.

Orientador(a): Rejane Félix Pereira

Aprovada em: 03/12/2022

BANCA EXAMINADORA

Professor Dr Eduardo de Sousa Lemos

Professora Dra. Rejane Félix Pereira

Professora Dra. Sandra Maria Guimarães Callado

DEDICATÓRIA

Agradeço primeiramente a Deus, que me guiou e me deu força nos momentos ansiedade, angústia e desespero; por me dá esperança, amor e não me deixar perder a fé. Sem ele, nada disso seria possível! Agradeço à minha família, com destaque para minha esposa Janaina Bonfim e a minha filha Luma Lopes por compreenderem os momentos em que estive ausente por causa do desenvolvimento deste trabalho. Onde, suas orações me deram forças para não desistir “do curso em si” e finalizar cada etapa desta pesquisa.

Aos amigos Jorge Luiz, Edson Souza; e Jeferson Cruz (In memoriam) que nunca faltaram com palavras de apoio e incentivo.

Gostaria ainda, de agradecer à Unilab por meio de todo o corpo docente e tutores do curso pelo seu apoio e compreensão nos últimos anos, em especial a nossa coordenadora Sandra Calado e minha Orientadora, Rejane Felix que fizeram toda a diferença nessa minha formação.

O impossível não é um fato: é uma opinião.

Mário Sérgio Cortella

RESUMO

O presente trabalho objetivou analisar o plano diretor do município de Redenção/CE e relacioná-lo com a implantação da universidade da integração internacional da lusofonia afro-brasileira - Unilab. Verificou-se também a existência de uma relação direta entre a implantação da universidade e a especulação imobiliária no município em estudo. A metodologia da pesquisa se deu primeiramente, a partir da análise bibliográfica do plano diretor do município e da rede de avaliação e capacitação para a implantação dos planos diretores participativos, que se trata de um documento redigido para avaliar a produção de um novo plano diretor participativo, contendo análises do plano, redigido em 2000. Ainda constou com três entrevistas com ex-secretário de infraestrutura do município de Redenção e com dois moradores locais que vivenciam este espaço desde a elaboração do primeiro plano diretor. Confrontando com as realidades urbanas propostas pela implantação da universidade no município, se verificou uma conexão entre uma nova formulação do plano diretor e os impactos urbanos gerados pela universidade na cidade de Redenção. A realidade dos moradores entrevistados, a análise do último plano diretor e a observação participante, são critério que se fizeram chegar a tal conclusão. Ao buscar o plano diretor em atividade no momento, se encontrou um documento antigo, pouco contextualizado e que sua elaboração se deu em um período remoto, onde se priorizou a organização territorial. O município atualmente se encontra totalmente distinto da configuração espacial abordada neste documento, chegando à conclusão de que ele não daria conta das realidades urbanas e desafios atuais, reiterada pelas entrevistas com os moradores locais.

Palavras chaves: Plano diretor; cidade universitária; planejamento urbano.

ABSTRACT

The present work aimed to analyze the master plan of the municipality of Redenção - CE and relate it to the implementation of the university for the international integration of Afro-Brazilian Lusophony - Unilab. It was also verified the existence of a direct relation between the implantation of the university and the real estate speculation in the city in study. The research methodology was based on the bibliographic analysis of the municipality's master plan and the evaluation and training network for the implementation of participatory master plans, which is a document written to evaluate the production of a new participatory master plan, containing analyzes of the plan, written in 2000. It also included three interviews with the former infrastructure secretary of the municipality of Redenção and with two local residents who have lived in this space since the creation of the first master plan. Confronting the urban realities proposed by the implementation of the university in the municipality, a connection was received between a new formulation of the master plan and the urban impacts generated by the university in the city of Redenção. The reality of the elderly, the analysis of the last master plan and participant observation are certainly what led to this conclusion. When looking for the master plan in activity at the moment, an old document was found, little contextualized and that its elaboration took place in a remote period, where territorial organization was prioritized. The municipality is currently completely different from the spatial configuration addressed in this document, reaching the conclusion that it would not be able to handle the urban realities and current challenges, reiterated by interviews with local residents.

Keywords: Master plan; University City; urban planning.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	09
1.1. Objetivos	10
1.1.1. Objetivo geral	10
1.1.2. Objetivos específicos	10
1.2. Justificativa	10
2. REFERÊNCIAL TEÓRICO	13
2.1. Gestão pública e o direito a cidade	13
2.1.1. Especulação imobiliária: conceitos consequências e soluções	16
2.1.2. O estatuto da cidade e o plano diretor	19
3. METODOLOGIA	22
3.1. Pesquisa Documental	22
3.1.1. Pesquisa de Campo	25
3.1.2. Coleta de dados	26
4. RESULTADOS E DISCUSSÃO	29
4.1. O plano diretor para os moradores	30
4.1.1. Plano diretor ou organização territorial?	32
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	40

1. INTRODUÇÃO

Ao analisar a história do planejamento urbano no Brasil, percebe-se que durante várias vezes, o estado tenta através de vários mecanismos, ordenar e compreender o espaço urbano. Assim, criaram-se mecanismos, conceitos, interpretações e estudos, dos quais muitas vezes não considera a população em toda sua integridade. Neste sentido, as cidades vão se ordenando e se reordenando de acordo com os fatores econômicos, estruturais, políticos e sociais, destacando que, as cidades não são estruturas sólidas e sem qualquer mudança gradual significativa, muito pelo contrário, elas se reinventam de acordo com as necessidades e oportunidades que vão surgindo no espaço. Cabe ao poder público dispor sobre toda essa realidade, compreendendo e criando mecanismos legais que consigam abranger todos os direitos daqueles que frequentam/constroem a cidade.

A hipótese é que o município de Redenção, a partir do plano diretor municipal participativo e atualizado, possa gerenciar esses processos de uso do espaço urbano, evitando processos exclusão e formação de periferias físicas e sociais no município. Em estudo, coube aqui então, analisar este documento, bem como possíveis documentos que ordenem legalmente o espaço urbano no município de Redenção/CE.

A metodologia foi desenvolvida primeiramente a partir de uma análise documental. Em seguida foi realizada uma entrevista semiestruturada com munícipes e com o ex-secretário de infraestrutura do município de Redenção.

O trabalho segue a seguinte estrutura: no referencial teórico, primeiramente discutiu-se teoricamente a gestão pública e o direito à cidade. E posteriormente a especulação imobiliária, os conceitos, consequências e soluções, o estatuto da cidade e o plano diretor, percebendo o impacto da constituição no órgão municipal. Nos resultados e discussão, discutiu-se a partir do plano diretor do ano 2000, seus principais aspectos e demandas. Depois, a partir da percepção documental e a luz da entrevista, questionou-se se o último plano diretor foi de fato um documento legislador ou somente uma organização do território.

No decorrer do último tópico foram lançadas algumas questões a respeito do plano diretor analisado deste trabalho. Não se trata somente de uma descrição

densa, mas de uma crítica ao próprio documento, principalmente por se tratar de um documento muito antigo que como esse trabalho evidencia, necessita de uma reformulação participativa e democrática.

1.1. Objetivos

1.1.1. Objetivo geral

A partir disso, este trabalho tem como objetivo, analisar o plano diretor do município de Redenção e sua implicação com a universidade, visto o destaque que a cidade vem ganhando devido o papel desempenhado no Maciço de Baturité, por ser uma das mais novas cidades universitárias do Brasil.

1.1.2. Objetivos específicos

Como objetivos específicos, busca-se:

- Perceber se há a proposta de um novo plano de diretor participativo e atualizado.
- Compreender qual a influência que a universidade causa para a elaboração de um novo plano diretor para o município de Redenção.
- Destacar a relação do plano diretor participativo e atualizado e o estatuto da cidade.

1.2. Justificativa

Com a chegada da universidade, o município de Redenção passa a agregar demandas antes não necessárias. O crescimento da população pressiona o município a ofertar territórios urbanos para gerir serviços e usos sociais, resultando em “incrementos significativos nos valores da terra, intensificando a segregação, por incentivar a especulação” (Fernandes; Silva; Leite, 2018, p.171). Essa dinâmica impacta diretamente os usos e o direito a cidade, principalmente por agregar um contingenciamento de alunos tanto nacionais quanto estrangeiros, que participam e alteram a estrutura da cidade.

Em decorrência desses processos de reestruturação do urbano e da formação de uma especulação na cidade, surge a necessidade de produzir e expandir bens imóveis, com o intuito de que, com o decorrer do tempo eles possam ter uma expectativa significativa de aumento rentável, leia-se, especulação imobiliária. A problemática está justamente na alta rentabilidade destes empreendimentos, devido à grande demanda que o município acarreta, logo, se tem demanda, os valores sobem em um curto intervalo de tempo.

Por isso, esta pesquisa se mostrou bastante relevante para o contexto atual, principalmente pelo fato do plano diretor regulamentar o espaço territorial em toda a sua dimensão. É perceptível que a universidade propiciou uma alteração na dinâmica urbana do município de Redenção e as legislações pertinentes não foram acompanhando essa dinâmica, por isso é tão importante verificar o plano diretor em vigência no município, para saber se ele consegue abranger todas as realidades vivenciadas no território aqui analisado.

O plano diretor é de extrema importância tanto para a regulamentação do espaço urbano e rural como na promoção de políticas públicas por parte dos municípios. O plano diretor ele propõe um reconhecimento de seu território, das demandas agregadas, das problemáticas do uso e desuso dos espaços e do direito a cidade de maneira geral. Para que se tenha um acesso pleno a cidade, e assim, ser usado para basear políticas social no campo territorial. Por isso esta pesquisa se torna relevante, porque parte de uma problemática importante, que altera as dinâmicas urbanas e que impacta diretamente no direito à cidade.

A importância do plano diretor neste caso, ocorre porque a cidade expande e em consequência disso ela precisa ser mediada pela gestão pública. A cidade como coletiva, se faz necessário que seu uso seja social, principalmente quando se considera a utilização da terra, que se torna cada vez mais mercantilizada. Então, a apropriação do solo deve ser conduzida pela gestão pública, fazendo com que o princípio da função social do imóvel seja executado de maneira integral.

É necessário reiterar, que os imóveis que necessitam de um olhar mais crítico da gestão pública, através do plano diretor, são os imóveis que estão contidos na definição de especulação imobiliária e os que não desempenham na cidade um uso social, ou seja, configuram somente uma paisagem inabitada enquanto as periferias só se expandem. Nisso, o estatuto da cidade deixa bem claro que, todo

imóvel deve cumprir uma função social, caso contrário, ele poderá ser forçado, através do estado, a cumprir tal papel.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1. Gestão Pública e o direito a cidade

Quando se recorre à Constituição Federal Brasileira, principalmente nos tópicos que se refere à oferta de políticas urbanas como o direito à cidade, à moradia e ao bem-estar social, percebe-se que fica estabelecido o princípio da “função social” (CF, 1988), a qual expressa em toda extensão territorial de uma área urbana, deverá cumprir uma função, logo imóveis sem uso social efetivo, poderá ser revisto pelo poder executivo. “Assim, o direito à moradia foi consagrado na Constituição da república, sendo seu componente principal o princípio da dignidade da pessoa humana” (SANTOS, 2016, p. 218). O plano diretor então, ao ser formulado, segue, também, as diretrizes do estatuto da cidade, deverá cumprir este tópico da constituição federal.

A política urbana, formulada e administrada no âmbito do processo de planejamento e em consonância com as demais políticas municipais, programará o pleno atendimento das funções sociais da Cidade. § 1º - As funções sociais da Cidade compreendem o direito da população a moradia, transporte público, saneamento básico, água potável, serviços de limpeza urbana, drenagem das vias de circulação, energia elétrica, gás canalizado, abastecimento, iluminação pública, saúde, educação, cultura, creche, lazer, contenção de encostas, segurança e preservação, proteção e recuperação do patrimônio ambiental e cultural. (CF. artigo 422, 1988)

Cabe entender o espaço urbano enquanto uma estrutura urbana, o que corrobora com a definição de Radcliffe Brown (1973, p. 221), em que a estrutura é “como uma série de relações entre entidades”, enfatizando como ela dialoga com várias instituições e está imbricada com o todo. Logo, a cidade não é um corpo estranho no espaço que não se relaciona com a estrutura total, pelo contrário, ela é parte de um sistema espacial de grande escala, compondo uma totalidade e uma dinâmica sistêmica, onde “cada uma de suas partes mantém relações espaciais com as demais” (CORRÊA, 1989, p. 5).

Segundo Rolnik (1997), a produção das cidades e da moradia relaciona-se, sendo que, no âmbito da administração pública, as políticas são fundamentais para que o acesso às moradias seja totalmente integral, junto com toda a rede de serviços e equipamentos de sociabilidade que a cidade sustenta, trata-se nesse sentido de um direito a cidade.

Segundo o Estatuto da Cidade (2001), o direito a cidades é compreendido como “o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações” (art. 2º, inciso I).

Considerando que o direito a cidade é coletivo, pois para que sejam reservados os direitos individuais da pessoa humana, é necessário que se preserve primeiro o coletivo, sendo este um arcabouço maior que engloba aquele. Segundo Klug, (2011, p.30), a “interpretação do direito à cidade deve ocorrer à luz da garantia e da promoção dos direitos humanos, compreendendo os direitos civis, políticos, sociais, econômicos e culturais reconhecidos internacionalmente a todos”.

Não há, portanto, como dissociar os processos que envolvem a produção da cidade e da moradia, são complementares, visto que o direito à moradia está incluso no direito a cidade como um todo. Ainda em Klug (2011) toda essa interpretação do direito a cidade, deve ser pensada a partir de um ideal democrático e inclusivo, para que assim, consiga incluir todas as lutas espacialmente organizadas. A cidade passa a ser então o espaço de fala, de escuta e de resolução de problemas. Aqui, o autor entende a cidade como um espaço tensionado por lutas sociais que estão em constantes transformações, cabendo a esses mecanismos legais, mediar o espaço a partir de uma visão humanista e democrática. Assim, segundo Agier (2002), o fazer a cidade é entendido como um processo que não tem fim é contínuo, pois é na luta vivida coletiva e individualmente que ela se estrutura.

Considerando essas questões, é possível perceber como cada cidade evidencia certa capacidade de atração, de agregação e de polarização, trazendo à tona a existência de zonas de influências, sendo possível falar em centralidades e em periferias. De acordo com Santos (1959), não existe cidade isolada, o que remete à ideia de rede urbana, considerando-se a distribuição das cidades e as relações que mantêm entre si.

Essa relação que permeia a cidade é marcada por diversas pressões conflituais, relações políticas de poder e econômica. Nesse sentido, “o conflito é o indício de que há liberdade, de que os interesses de uma parte não subjugaram inteiramente os de outra” (MIGUEL, 2014, p. 36), cabendo destacar que esses sujeitos é que constroem o espaço urbano a partir de suas práticas cotidianas, deslocando o que é visível enquanto estrutura e o que é invisível (SANTOS 2002).

Harvey (2012) salienta que a cidade não pode ser separada dos laços cotidianos individuais e coletivos. “O direito à cidade está muito longe da liberdade individual de acesso a recursos urbanos: é o direito de mudar a nós mesmos pela mudança da cidade” (HARVEY 2012. p. 74). Além disso, trata-se de um direito que não se dá pela individualidade, visto que a sua manutenção depende diretamente dos movimentos que compõe a cidade, sendo esse coletivo responsável por compor o processo de urbanização. Se analisa, que por ser coletivo é arraigada de conflitos, principalmente quando se analisou o direito à moradia, à especulação imobiliária e a mercantilização da terra, que no caso é o objeto aqui analisado, com uma alteração estrutural nas dinâmicas urbanas, como aumento de infraestrutura, consolidação de equipamentos públicos e privados.

Harvey (2012), destaca ainda que quando um coletivo ou mesmo um sujeito em sua individualidade, apropria-se da terra, tirando sua função social e mantendo um solo que não é frutífero e nem produtivo, ele fortalece a especulação imobiliária, o que gera uma desigualdade territorial. O plano diretor, nesse sentido, deverá considerar esta realidade, a partir do momento em que regulariza o espaço territorial. A especulação, assim é entendida como uma apropriação, muitas vezes, indevida e ilegal de um território urbano, e a supervalorização da terra que não prioriza as condições socioeconômicas dos indivíduos que compõe aquela rede urbana, gerando periferias físicas e alargamento da desigualdade social e inviabilizando o direito a cidade em sua integridade. Como nos alerta Maricato, (1997, p.44):

[...] de um lado estão os usuários da cidade, os trabalhadores, aqueles que querem da cidade condições para tocar a vida: moradia, transporte, lazer, vida comunitária, etc. Esses veem a cidade como valor de uso. Do outro lado estão aqueles para quem a cidade é fonte de lucro, mercadoria, objeto de extração de ganhos. Esses encaram a cidade como valor de troca [...].

Por isso, o “Estado deve regular o uso do solo para garantir o interesse público e a apropriação coletiva dos lucros provenientes dessas melhorias, não permitindo a existência de imóveis vazios que esperam por valorização” (OLIVEIRA, 2012, p. 5). Assim, o estatuto da cidade no artigo 2, no inciso II, defende a importância da gestão democrática “por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano” (ESTATUTO DA CIDADE, 2004).

Essa gestão democrática não vem somente por meio do governo federal, muito pelo contrário, os papéis dos municípios tornam-se essenciais no processo de controle e fiscalização do bem imóvel urbano. Ainda no § 1º do capítulo II, o estatuto da cidade defende o plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

2.1.1. Especulação Imobiliária: Conceitos, Consequências e Soluções.

Com o processo de expansão das cidades, geradas por vários motivos, a terra passa a ser apropriada a partir de uma lógica privada, assim sendo, o processo de especulação imobiliária tem como fator determinante, a supervalorização da terra, resultando em uma produção desigual do espaço. Neste trabalho, pensa-se na especulação imobiliária a partir de Pagani (2015) que a caracteriza como uma “apropriação como apropriação indevida do território urbano considerado como bem público, na perspectiva do direito à cidade”. Dialogando com Silva (2005), identificou-se a especulação imobiliária como:

[...] derivada, em última instância da conjugação de dois momentos convergentes: a superposição de um sítio social ao sítio natural; e a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização. A especulação se alimenta dessa dinâmica, que inclui as expectativas (SILVA, 2005 p. 106).

Por mais que essa área de pesquisa esteja ganhando espaço no meio acadêmico, Saboya (2008) afirma que especulação não é tarefa fácil. Isso porque o termo é bastante complexo e não compreende toda uma realidade urbana que inclui as moradias, a mercantilização da terra, a comercialização de edificações, posses, pavimentos e o lucro. O consenso é que a especulação ocorre quando os proprietários utilizam os bens imóveis deliberadamente para uma negociação que extrapole o valor real do bem.

Silva Junior (2007, p. 2), afirma que “especular é conter, guardar algo na probabilidade de realizar uma barganha vantajosa assim que surgir a necessidade de lucro, quando o valor a ser recebido seria muito superior ao preço de valia.” Ao se analisar o objeto, percebe-se a existência de grandes vazios urbanos, e os vazios são sinais de que há uma grande extensão de terra dividida para poucos proprietários que, devido à necessidade estrutural da cidade, forçam uma camada considerável de moradores a submeter-se ao processo especulativo. Santos (2005, p.96) resume bem

esta lógica através da seguinte passagem: “As cidades são grandes porque há a especulação de terras e vice-versa; há especulação porque há vazios e vice-versa; porque há vazios, as cidades são grandes”

É justamente nesse processo de aumento significativo dos valores tanto das terras quanto dos aluguéis dos imóveis, que surge a necessidade de, cada vez mais construir apartamentos, lotear terrenos, muitas vezes em regiões inadequadas, com a expectativa de que conforme o tempo passe, esses bens ganhem cada vez mais valor comercial, isso porque a cidade tende cada vez mais a crescer. É justamente a partir dessa lógica que, apoiado nos teóricos, entende-se a especulação imobiliária. Segundo esta lógica, Fernandes et al (2008, p.296) entende que:

Ao se estocar a terra, a cidade fica entremeada de vazios, mas a demanda por espaço é constante, o que leva à expansão precoce do perímetro urbano, uma vez que os espaços dotados de infraestrutura e prontos para ocupação não estão devidamente ocupados, e surgem novos espaços disponíveis e acessíveis para ocupação, sem infraestrutura adequada, o que alimenta a especulação pelo aumento de valor nos lugares dotados de serviço.

Além desse processo de ocupação irregular do espaço urbano, surgem outras problemáticas resultantes do processo de especulação imobiliária. Kandir (1983, p.116) destaca que o processo de especulação na cidade funciona em determinados momentos como uma “parteira da corrupção nos órgãos públicos”.

Para Resende (2013, p. 82), em determinadas épocas, os interesses dos especuladores chegam a ser tanta a ponto de influenciar diretamente nas pautas governamentais, gerando a criação de grandes empreendimentos, a paralização de obras públicas referentes às moradias populares e etc.

Para Harvey (2005, p.26), a especulação nesse sentido, sempre irá favorecer uma lógica capitalista de apropriação do território, ou seja, o viés principal desse ciclo vicioso, sempre será a acumulação, tanto de capital em si, como de bens imóveis. É importante destacar que no capitalismo, o estado, em determinados momentos tem um papel estratégico, fortalecendo as relações de poder, e em consequência, o jogo de interesses.

Maricato (1997) fortalece o debate quando afirma que a parceria entre o estado e os controladores da terra, conflita com os interesses comuns, daqueles que buscam utilizar a cidade como um espaço democrático e de direito. É por isso que o estado é necessário para moderar os conflitos, estabelecer limites entre o público e o privado. Em resumo, a especulação foge da lógica da coletividade, fugindo

diretamente do que pressupõe o estatuto da cidade enquanto órgão legal capaz de delimitar os usos da cidade de maneira geral.

Entra aqui, a boa administração pública, que de acordo com Juarez Freitas (2013) tem como referência o direito a administração pública eficaz e eficiente, considerando os valores éticos, moral, transparência. Além disso, ela precisa cumprir bem os deveres, atrelada a participação social que pretende instaurar o bem-estar social da sociedade de maneira geral (Freitas, 2013).

No passado, o controle e a lei; no presente e no futuro, o controle substancial das escolhas públicas em face dos direitos fundamentais. O que mudou? Em vez da mera primazia das regras legais, cada vez mais no topo do sistema jurídico figuram os direitos fundamentais, com especial destaque, no âmbito do Direito Administrativo, para o direito fundamental à boa administração pública [...] o agente público, especialmente o responsável pelo controle de racionalidade das escolhas administrativas, tem o poder-dever de incentivar o resguardo, antes de tudo, do catálogo de princípios, objetivos e direitos fundamentais, de maneira concatenada (FREITAS, 2013, p. 20-28).

Para Sangali e Machado (2020) existem inúmeros casos e posturas cometidas pelos órgãos públicos que não condizem com o que está descrito na constituição a respeito do direito à moradia e a cidade, tais como: “a não viabilização da moradia digna a todos”, a qual, verdadeiramente, é um comando constitucional, mas pouco efetivado; as autorizações para determinados projetos e obras, o qual se sabe viciados, não satisfatórios, onerosos, comprometedores do meio ambiente e do bem-estar dos indivíduos.

Portanto, o direito à moradia digna, como um direito destinado a todos, abrange todas as realidades da relação social, como o fácil acesso a serviços públicos, saneamento, saúde dentre outras. Esses direitos podem ser dificultados a partir de uma percepção da terra como riqueza bastante valorizada, gerando um processo de mercantilização, algo bastante parecido com a cidade e a dinâmica analisada neste trabalho.

2.1.2. O Estatuto da Cidade e o Plano Diretor

A especulação imobiliária é um mecanismo vicioso e ilegal, na qual afeta diariamente o acesso, o direito e o desfrutar da cidade de maneira integral. Agora será discutido os mecanismos legais que pretendem regular a cidade de uma maneira geral. Antes de tudo é importante destacar que a constituição de 1988 foi a primeira

que inclui as pautas urbanas, com um capítulo exclusivo intitulado “das políticas urbanas”. De acordo com Fernandes (2010, p. 61):

Estatuto da Cidade regulamentou e expandiu os dispositivos constitucionais sobre política urbana, além de ter explicitamente reconhecido o “direito à cidade sustentável” no Brasil. Essa lei federal resultou de um intenso processo de negociação de mais de dez anos, entre as forças políticas e sociais, e confirmou e ampliou o papel fundamental jurídico-político dos municípios na formulação de diretrizes de planejamento urbano, bem como na condução dos processos de desenvolvimento e gestão urbana.

Assim, segundo Lage e Filho (2020, p.113), todo o conteúdo que compõe o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) não foi pensado de maneira reduzida, pelo contrário “é resultado de um longo processo de construção que tem influências de matrizes discursivas diversas”. É bastante comum que a literatura remeta o início dessa luta pelo direito à cidade, com o seminário de habitação, que ocorreu no período do presidente João Goulart, e outra parte dos teóricos expliquem que sua promulgação só se deu devidos o movimento nacional pela reforma urbana, atrelada principalmente aos movimentos sociais, articulados nacionalmente.

Para entender o surgimento deste dispositivo legal é interessante voltar para a década de 1950, quando a urbanização no Brasil vai se acelerando, surgindo com isso os vários problemas urbanos e a análise social de todo esse processo de expansão urbana. De acordo com Fernandes (2020), esta discussão se intensifica a partir da década de 1960, justamente no período de João Goulart (1963-1964), quando são faladas mais diretamente em reformas de base, entre elas a reforma urbana e a reforma agrária. Importante lembrar que essas pautas são encabeçadas pelos movimentos sociais.

Esse contexto histórico é justamente o início de uma série de reivindicações, que posteriormente foram levadas para a constituição de 1988, que apesar de ambíguo, criou-se um mecanismo ligado às questões urbanas. Carvalho (2001) indica que o governo em sua instância federal, deverá integrar os meios necessários para incorporar em prática, o que a constituição de 1988 já propõe: “É então que após tramitar ao longo dos anos 90, o congresso aprova e a presidência da república sanciona a lei federal 10.257, de 10 de julho de 2001”. (CARVALHO, 2001, p. 131). Assim sendo, o estatuto da cidade é compreendido como:

(...) um conjunto abrangente de diretrizes e instrumentos urbanísticos que visa articular a atuação da União, dos Estados e dos Municípios, concedendo, em especial, ao Poder Público Municipal, a elaboração, aprovação e execução do plano diretor que, deverá ser realizado por meio de processos participativos. Com o intuito de viabilizar tais objetivos, o Estatuto da Cidade

utiliza-se de uma série de instrumentos, tais como, a gestão orçamentária participativa, o plano diretor participativo, dentre outros que possam garantir a todos os cidadãos, o direito à cidade mais sustentável e a uma justa distribuição dos benefícios e encargos do atual processo de urbanização. (CARVALHO, 2001, p. 143)

O Art. 39 do estatuto da cidade define que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, “assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei” (ESTATUTO DA CIDADE, 2001, p.26). É justamente no estatuto da cidade que o plano diretor é reestruturado, discutido e instaurado de fato. A política, do ponto de vista de relações de poder, passa a ganhar um lugar central neste novo plano. “Nesta nova orientação, torna-se obrigatória sua legitimação pela sociedade civil a partir da aprovação em lei pela Câmara Municipal” (LAGE E FILHO, 2020, p. 9).

Todo município que tenha uma população superior a uma determinada quantidade de habitantes passa a incorporar o plano diretor de maneira obrigatória. Pelo menos nesse momento, todo município que tiver mais de 20 mil habitantes, deverá também ter um plano diretor, atualizado e atuante. “obrigatório a municípios integrantes ao resumo metropolitano e aglomerações urbanas com real interesse turístico ou com atividade ambiental de impacto a esfera regional ou nacional” (CARVALHO, 2001, p. 131).

Neste trabalho, entende-se o plano diretor como “instrumento de planejamento e gestão de municípios e prefeituras, considerados, atualmente, de importância inquestionável” (CARVALHO, 2001, p. 257). A relação entre o plano diretor e o estatuto da cidade se dá devido estarem imbricados em uma escala hierárquica, principalmente pela obrigatoriedade do plano diretor ser compatibilizada com os regulamentos superiores, com a constituição federal e o estatuto da cidade.

O Estatuto da Cidade (2001) avança inclusive em questões metodológicas acerca dos planos diretores municipais, determinado que:

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

- I - A delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsória, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;
- II - Disposições requeridas pelos arts. desta Lei;
- III - sistema de acompanhamento e controle. (Estatuto da cidade, 2001, p. 28)

Segundo Jabubosky (2018) no Plano Diretor é de extrema importância conter, de forma direta, os objetivos para sua melhor aplicabilidade no âmbito municipal, impactando na eficiência do planejamento urbano. Na verdade, o plano diretor trata-se, de maneira resumida, de um instrumento que é basilar para a política de desenvolvimento dos municípios, sempre atrelado a uma perspectiva ambiental, social, econômica e política do território, com vistas a planejar o futuro do município. Nas palavras de Silva: (2010, p. 146)

O plano diretor, como instrumento de atuação da função urbanística dos Municípios, constitui um plano geral e global que tem, portanto, por função sistematizar o desenvolvimento físico, econômico e social do território municipal, visando ao bem-estar da comunidade local.

É interessante então que a população de maneira geral participe ativamente da consolidação do plano diretor, pois segundo Jabubosky (2018, p. 10) “um aspecto negativo que foi verificado ao realizar este estudo refere-se à sociedade, que, na maioria das vezes, não tem interesse em participar do planejamento do município” Tendo em vista que há a falta de um incentivo para a população exercer a gestão democrática.

3. METODOLOGIA

A metodologia envolveu primeiramente uma análise documental. Dissecou-se o plano diretor vigente no município de Redenção, buscando entender seu enredo, sua estrutura e se está de acordo com o que propõe o estatuto da cidade. Para ajudar na análise dos dados documentais, utilizou-se outro documento produzido no ano de 2006 pelo pesquisador Filomeno de Abreu. Depois desta parte mais documental da pesquisa, foi realizada uma entrevista semiestruturada com o ex-secretário de infraestrutura do município de Redenção, que na época, acompanhou vários problemas e reivindicações que surgiram no território advindo principalmente da necessidade de adequar o espaço urbano as novas realizadas vivenciadas dentro do município.

Para a realização da pesquisa, foi utilizado o método qualitativo, isso porque a pesquisa não trabalhará diretamente com números e dados geoprocessados, mas com inferências, análise documental e entrevistas semiestruturadas. Ela se torna apropriada, pois se caracteriza como um fundamento, que “busca compreender o significado que os acontecimentos têm para pessoas comuns, em situações particulares, enfatizando-se a importância da interação simbólica e da cultura para a compreensão do todo” (Bogdan, 1994)

A abordagem qualitativa parte do fundamento de que há uma relação dinâmica entre o mundo real e o sujeito, uma interdependência viva entre o sujeito e o objeto, um vínculo indissociável entre o mundo objetivo e a subjetividade do sujeito. O conhecimento não se reduz a um rol de dados isolados, conectados por uma teoria explicativa; o sujeito-observador é parte integrante do processo de conhecimento e interpreta os fenômenos, atribuindo-lhes um significado. O objeto não é um dado inerte e neutro, está possuído de significados e relações que sujeitos concretos criam em suas ações. (Piana, 2009, p. 04)

3.1. Primeira Parte: A Pesquisa Documental

Como citado na introdução, a primeira parte da pesquisa focou na análise documental e bibliográfica, o intuito desta parte foi tanto gerar um corpus de pesquisa considerável que conseguisse mediar à parte das entrevistas semiestruturadas com os integrantes da pesquisa de campo.

Além da consulta em material acadêmico especializado, também analisou-se nesta primeira etapa, o plano diretor do município de Redenção, que se trata de um documento datado no ano 2000 e que tem como objetivo gerar uma organização territorial do município, visto que neste período é possível perceber vários vazios urbanos, áreas intraurbanas não delimitadas e ausência de políticas ambientais. Neste documento busca-se problematizar algumas definições e sua real aplicação no território até mesmo nos dias atuais.

O vetor de especulação imobiliária foi um dos conceitos marcadores deste trabalho, principalmente quando se pensa no processo de urbanização que a cidade enfrenta cada dia mais. Então, busca-se perceber se esse plano diretor regulamenta o territorial proibindo a especulação imobiliária. Esse conceito é definido e problematizado no referencial teórico. Para melhor entender, utiliza-se o conceito de pesquisa bibliográfica de Prodanov e Freitas, que a define como:

Uma pesquisa em que o pesquisador busca obras já publicadas relevantes para conhecer e analisar o tema problema da pesquisa a ser realizada. Ela nos auxilia desde o início, pois é feita com o intuito de identificar se já existe um trabalho científico sobre o assunto da pesquisa a ser realizada, colaborando na escolha do problema e de um método adequado, tudo isso é possível baseando-se nos trabalhos já publicados. (PRODANOV; FREITAS, 2013, p. 54)

A etapa da pesquisa bibliográfica não inclui necessariamente a pesquisa de campo, a não ser que seja para complementar a análise documental. Por isso que a pesquisa de campo precede a análise documental, pois somente nesta estrutura se consegue melhor executar as entrevistas pensadas no roteiro deste trabalho. O plano diretor de organização territorial municipal de Redenção, elaborado originalmente pela empresa “planos técnicos do Brasil LTDA” no ano 2000 e teve como base a lei nº 300900003/2000, de organização territorial.

O plano diretor de Redenção foi elaborado pelo município em diálogo com a sociedade civil, pelo menos é o que é citado no decorrer do documento, e mantém uma estrutura da seguinte forma: “lei de organização territorial; lei de diretrizes; lei de uso e ocupação do solo; lei do sistema viário; lei de parcelamento do solo; código de obras; código de posturas”. (Redenção, 2000, p. 06)

Por se tratar de uma etapa que analisará documentos municipais acerca da organização do território na cidade, confirma-se que o método de análise documental, de cunho bibliográfico se tornou o método mais propício para a primeira

etapa da pesquisa. Logicamente, que a metodologia não foi totalmente fechada, pois a partir da percepção do próprio campo de pesquisa, foram geradas outras perspectivas que foram agregadas no trabalho final com o decorrer da etapa de campo. Os documentos analisados foram encontrados virtualmente no site da prefeitura municipal de Redenção.

O outro documento tratado aqui como secundário foi um documento produzido no ano de 2007 pelo pesquisador Francisco Filomeno de Abreu neto, e foi uma proposta de análise do plano diretor anterior do município, objetivando a criação de documento indicando uma nova reformulação de um plano diretor participativo no município de Redenção/CE. Esse estudo foi solicitado pela prefeitura de Redenção, através do secretário de finanças, a fim de perceber possíveis alterações que poderiam ser reiteradas em um novo plano diretor participativo.

Importante destacar que, quando esse estudo foi realizado pela prefeitura, a cidade ainda não passava por alterações urbanas tão intensas como as que são vivenciadas a partir da implantação da universidade da Integração Internacional da Lusofonia Afro-Brasileira (Unilab). Isso reitera ainda mais a necessidade de um plano diretor atual e participativo, pois demonstra que mesmo antes da universidade o município já precisava de um plano diretor atualizado.

É justamente este documento, que está disponível no site da prefeitura municipal, que fez com que o município, no ano de 2022, iniciasse um processo de elaboração do plano diretor participativo, no qual já encontra em vias de ser executado. O projeto inicial desse novo plano diretor, pretende unir as várias camadas da sociedade, bem como incluir a própria universidade no debate, para assim, fomentar um novo plano diretor que considere a realidade atual da cidade de Redenção.

É uma realidade discutida, afirmada pelo poder público municipal, mas que precisa ser explicado como esse projeto será realizado, a partir de quais vetores e com a participação de quem e para isso é necessário que a universidade se envolva, incorporando perspectivas acadêmicas e estudos urbanos e sociais, para que esse plano diretor realmente consiga englobar os problemas pertinentes ao município, principalmente no tocante a especulação imobiliária, o que impacta diretamente os

valores dos alugueis no município e não somente para os estudantes, mas para os moradores locais que acompanharam toda essa reviravolta.

Este documento ainda servirá de apoio para a pesquisa por trazer caracterização do município, com dados geoprocessados pelo instituto brasileiro de geografia e estatísticas – IBGE. O intuito dessa pesquisa documental foi fazer uma verificação detalhada de todos os documentos apresentados aqui, para verificar o diálogo entre eles, bem como o tratamento urbano que cada documento propõe, verificando a existência de algum mecanismo que coíbe a especulação imobiliária ou pelo menos indica fatores que se relacionem com a problemática.

3.1.1. A pesquisa de Campo

A segunda parte da pesquisa se deu através de uma pesquisa de campo no município de Redenção. Segundo Gonçalves (2001 p.67).

A pesquisa de campo é o tipo de pesquisa que pretende buscar a informação diretamente com a população pesquisada. Ela exige do pesquisador um encontro mais direto. Nesse caso, o pesquisador precisa ir ao espaço onde o fenômeno ocorre, ou ocorreu e reunir um conjunto de informações a serem documentadas [...]

Para Triviños (1987) a entrevista semiestruturada tem como característica questionamentos básicos que são apoiados em problemáticas, hipóteses que relacionam diretamente com o objetivo da pesquisa. Não se trata de uma entrevista totalmente fechada, mas que parte de ideias e perguntas norteadoras, mas o entrevistado tem total liberdade. Os questionamentos dariam frutos a novas hipóteses surgidas a partir das respostas dos informantes.

TRIVIÑOS (1987, p. 152) afirma também que a entrevista semiestruturada “[...] favorece não só a descrição dos fenômenos sociais, mas também sua explicação e a compreensão de sua totalidade [...]” além de manter a presença consciente e atuante do pesquisador no processo de coleta de informações.

O objetivo desta etapa de campo foi, a priori relacionar uma nova reformulação do plano diretor com a universidade, para isso entrevistou-se dois moradores locais na cidade de Redenção, que acompanharam esse processo desde antes da instalação da universidade na cidade. O foco destas entrevistas foi perceber

a existência de uma especulação imobiliária e como ela impacta o direito à cidade, visto que esse problema gera cada vez mais um processo de criação de periferias.

O questionário da pesquisa realizado era composto por cinco perguntas norteadoras, que guiava o diálogo com o intuito de fazer com que o entrevistado não distanciasse do objetivo principal da pesquisa. Esse primeiro questionário aplicado aos moradores locais se difere da outra etapa de campo, que é a entrevista com o ex-secretário e que nesse sentido, compreende outras perguntas norteadoras, mas que se realizam entre si.

Desde o início da pesquisa entende-se que gestão democrática é o melhor meio para se construir um plano diretor focado nos problemas atuais do município. Foi por isso que se entrevistou não somente um representante municipal, mas também moradores, que vivenciam como ninguém a realidade do campo, da cidade.

Para melhor análise destes dados, as entrevistas foram gravadas e/ou anotadas as partes principais e conceitos chaves elencados pelos entrevistados. A primeira aplicação do questionário foi com os dois moradores locais que identificados de modo fictícios para preservar a identidade, de Luana e Marcos, ambos moradores da cidade de Redenção desde o nascimento e como tal conseguiram acompanhar todas as alterações urbanas intensificadas a partir do ano de 2010 que é o período em que a universidade foi implantada nesta região. se pretendeu incorporar na pesquisa moradores que conseqüentemente não possuem casa própria, morando em casas locadas desde o período anterior a 2010.

O outro questionário foi aplicado para um ex-secretário de infraestrutura do município de Redenção, que aqui será chamado, também de maneira fictícia de Francisco Gomes. O objetivo foi perceber o papel do município e das gestões nesta relação do território, percebendo também se os gestores, na pessoa do secretário, foram capazes de sentir esse peso desse processo de expansão vivenciado na cidade a partir da implantação da universidade.

3.1.2. Coleta de dados

O primeiro questionário, como detalhado na parte metodológica, foi direcionado para os moradores locais do município de Redenção, que aqui se preocupou com dois moradores que tenham histórico de ter residido em moradias

alugadas. O número de moradores deu-se pelo fato de muitos moradores não se sentirem a vontade de participar de pesquisas, percebendo o pesquisador como um sujeito denunciador de alguma realidade na qual eles podem também serem inseridos. Nesse sentido, como a pesquisa de campo foi uma etapa complementar neste estudo, acredita-se que serviu para reiterar o que a análise documental já havia pressuposto durante a primeira etapa.

Esse primeiro questionário contém cinco perguntas abertas, que serviram para conduzir o entrevistado, justamente por se tratar de uma entrevista semiestruturada. A condução da entrevista se deu da seguinte forma:

1. Como você classifica o impacto da universidade no município de Redenção?
2. Você acha que a universidade está dialogando com os gestores do município para tentar entender esse processo de mudança na dinâmica estrutural da cidade?
3. Sabe o que é o plano diretor e seu papel no município?
4. Em sua opinião, o que a prefeitura em parceria com a universidade poderia fazer para solucionar um possível problema em relação ao espaço urbano?
5. Em relação as moradias, você acredita que o valor médio cobrado no município pelos aluguéis parece justo ou é perceptível, a partir da sua visão de morados, que há um processo de especulação imobiliária?

O roteiro de entrevista é somente um suporte para que a pesquisa seja controlada de acordo com tema e objetivos da pesquisa. Logicamente, algumas questões surgem e também foram levadas em consideração para os resultados e análises.

A entrevista com o secretário e o ex-secretário do município de Redenção, também foi aplicada de maneira semiestruturadas com questões norteadoras, que objetivaram guiar a pesquisa. O roteiro também contou com cinco perguntas norteadoras. Algumas perguntas se repetem nos dois questionários, porém, como o

objeto é diferente não incorre em dificuldade para a coleta de dados. O roteiro segue o seguinte padrão:

- | |
|---|
| 1. Como você, enquanto gestor classifica o impacto da universidade no município de Redenção? |
| 2. Você acredita que é papel do município, através de uma reformulação do plano diretor, gerenciar questões relacionadas ao território urbano? |
| 3. Acredita que o plano diretor precisa ser revisado levando em conta as alterações que o município vem passando a partir do ano de 2010? |
| 4. Em relação a casas, é possível que o município, com essa nova versão do plano diretor, consiga trazer essa problemática como competente ao município? |
| 5. A partir de um ponto de vista prático, o que, prioritariamente, a prefeitura deverá colocar como prioridade em uma possível reformulação do plano diretor? |

4. RESULTADO E DISCUSSÃO

Levando em consideração o último censo demográfico elaborado pelo IBGE no ano de 2010, destaca-se a população total do município de Redenção com um total de 26.425 habitantes (IBGE, 2010), ainda que, a implantação da Universidade e toda a alteração estrutural urbana tenham iniciado logo depois do censo. Nesse sentido, acredita-se que, com a realização de uma nova pesquisa demográfica, os números populacionais tendem a crescer consideravelmente, bem como todo o crescimento da mancha urbana municipal.

Os dados populacionais se tornam bastante importantes quando se analisa a especulação imobiliária, principalmente quando os dados são cruzados com os vazios urbanos ou com grandes residenciais que estão completamente inabitados. Já quando se analisa os dados do IPECE (2016), percebe-se uma nova atualização, que nesse caso já é reiterada com o início da urbanização com a chegada da universidade.

Isso é um fator que auxilia no processo de análise de dados, visto que o último censo realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas - IBGE data de 2010. Nesse sentido, o Ipece se torna um mecanismo de análise essencial, sobretudo quando se pretende verificar territórios específicos do estado, dividido por zonas específicas. O quadro 1, denota que, em relação ao trabalho e a renda, houve uma alteração considerável, principalmente quando se faz a comparação com o último plano diretor do município.

Quadro 1. Trabalho e rendimento dos munícipes de Redenção.

TRABALHO E RENDIMENTO NO MUNICÍPIO DE REDENÇÃO	
Salário médio mensal dos trabalhadores formais (2019)	3,5 Salários mínimos
Pessoal ocupado (2019)	3.161 pessoas
População ocupada (2019)	10,9%
Percentual da população com rendimento nominal mensal per capita de até ½ salário mínimo	50,7%

Fonte: Ipece, 2016

Segundo o IBGE (2010), em 2019, o salário médio mensal era de 3.5 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 10.9%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições

2° de 184 e 44° de 184, respectivamente. Já na comparação com cidades de todo país, ficava na posição 52 de 5570 e 3230 de 5570, respectivamente. Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, tinha 50.7% da população nessas condições, o que o colocava na posição 136 de 184 dentre as cidades do estado redenção ocupava a posição 1267 de 5570 dentre as cidades do Brasil.

Importante notar que o município apresenta 17.6% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 91.4% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 0.6% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio). (IBGE, 2010). É uma característica totalmente inadequada, visto que a porcentagem de urbanização é totalmente problemática, principalmente quando analisamos o processo de crescimento urbano.

4.1. O Plano Diretor para os Moradores Locais

Com o processo de implantação da universidade e todas as mudanças no município, mediante o questionário ficou explícito que os moradores locais não se conformam com o processo de especulação e acabam indicando que o uso do território no município de Redenção passou por um processo de alteração repentino e inesperado.

Acredito que a partir da universidade os espaços urbanos das cidades são alterados drasticamente. Com a chegada de estudantes de fora e também brasileiros de outras regiões, que compõem as regiões urbanas do Ceará. A cidade de Redenção necessita através dos gestores de uma mudança nos valores de aluguéis. (entrevistado I. Marcos, 2022)

Os entrevistados enfatizaram sobre os valores dos aluguéis que ficaram muito acima do valor de mercado, quando comparado com cidades da região, os aluguéis chegam a ser em torno de 40% mais caros e isso sem contar que Redenção não tem estrutura de saneamento básico para gerir todos os problemas urbanos. O processo de especulação imobiliária então é um processo atuante no município.

Outro fator que chamou atenção foi referente ao processo de mercantilização da Terra no município de Redenção. Então foi perguntado aos entrevistados moradores locais, se Redenção, a partir da implantação da universidade, passa a incorporar um dos territórios mais caros do maciço de Baturité,

se na percepção dos moradores a terra passa por um processo de supervalorização. Foi indicado pelos entrevistados que é quase impossível uma pessoa que não tem recurso conseguir um terreno no município, porque o valor da terra está além do que está sendo cobrado, fazendo assim com que este terreno muitas vezes, não cumpra uma função social, ficando inabitado por anos.

Os entrevistados, ao serem perguntados sobre um plano diretor ideal para o município de Redenção, indicaram que, o ideal seria um plano que cuidasse de todas as realidades da população mais carente, de menor poder aquisitivo do município. Enquanto os gestores não olharem para essa classe, não se têm condições de produzir um documento que seja totalmente democrático.

A universidade assim, não é um problema na cidade, muito pelo contrário, a universidade traz muitos pontos positivos que antes a cidade não agregava, como o número de pessoas com nível superior, com pós-graduação, aumentando o número de assalariados inclusive, pelo fato da universidade contratar pessoas do próprio município para trabalhar nas suas estruturas. Porém, é necessário que seja regulamentado, é necessário que a prefeitura tome ciência dessas questões e indique através de mecanismos legais, um processo problemático de especulação imobiliária que pode ser materializado através de um plano diretor.

Na percepção dos entrevistados, é nítido que município passa por um processo de reestruturação urbana a partir da chegada de estudantes e de pessoas que vão ter contato com a universidade através de uma relação educacional, porém o impacto da universidade em pequenas cidades é grande quando a gestão municipal não consegue se articular de maneira sistemática. Os moradores locais sentem a mudança a partir desse processo urbano, principalmente no que tange a especulação imobiliária e isto é completamente perceptível ao analisar o resultado das entrevistas. O plano diretor seria uma ferramenta que iria garantir pelo menos do ponto de vista legal uma reestruturação democrática que consiga coibir a especulação imobiliária, a mercantilização da terra e os vazios urbanos, ou seja, terras que não estão tendo uso social. Na visão de Luana, uma das entrevistadas:

Redenção passa a desempenhar um papel hierárquico no maciço de Baturité. Porque antigamente somente Baturité tinha funções centrais, tinha centros econômicos. Então Redenção passa também a desempenhar esse papel no maciço. Nesse sentido, a infraestrutura de Redenção acaba incorporando um

contingente de pessoas, se tornando uma das maiores cidades do maciço. (Entrevistada II. Luana, 2022)

Portanto, é necessário ponderar que o impacto da falta de um plano diretor atualizado se dá diretamente nas pequenas famílias e não é somente pela especulação imobiliária ou pela mercantilização da terra, mas também por uma questão de infraestrutura como foi falado pelos entrevistados. Essas percepções acabam fortalecendo a hipótese, de que o município, desde muito tempo precisa de um plano atualizado que consiga realmente legislar sobre esses fatores.

4.1.1. Plano Diretor ou Organização Territorial?

“O Estatuto das Cidades estabelece que o plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana” (NETO, 2000, p. 69). Nesse sentido é fundamental avaliar em que medida o Plano Diretor aprovado pelos municípios incorporam diretrizes, instrumentos e programas visando o acesso aos serviços e equipamentos urbanos e a sustentabilidade ambiental, com ênfase no acesso à habitação, ao saneamento ambiental, ao transporte e mobilidade e ao meio ambiente urbano sustentável. (ABREU, 2017)

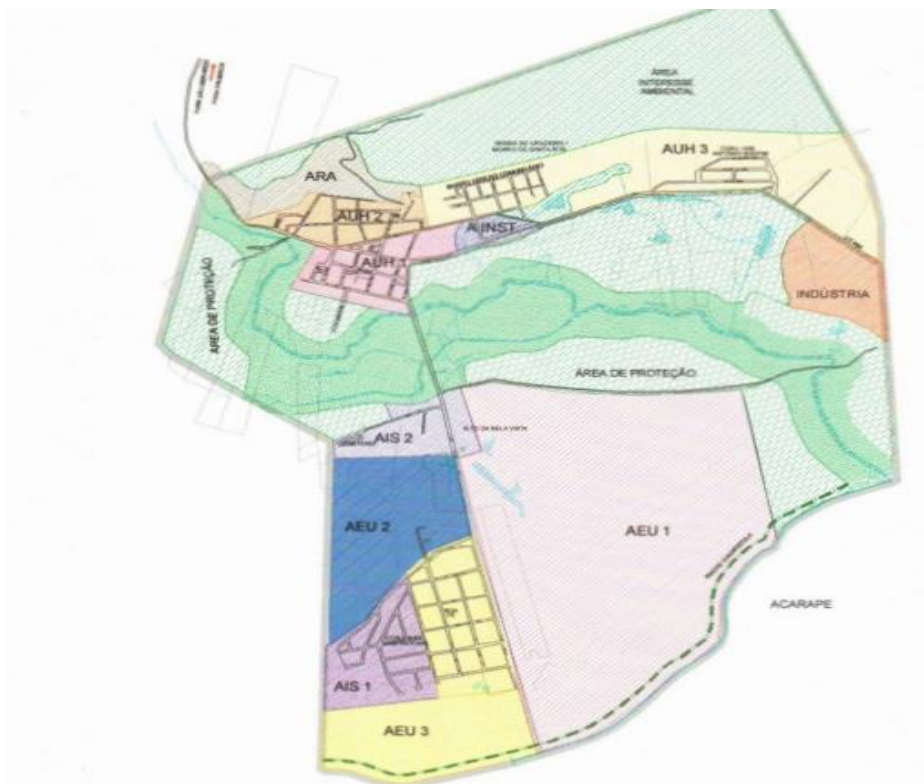
O plano diretor do município de Redenção, no interior do Ceará, é resultado de um projeto que reitera a necessidade de 44 municípios do estado a produzirem um documento que regule as dinâmicas territoriais de cada cidade, criando legislações que reforcem as questões do território de maneira geral. Conforme pode-se analisar na introdução do plano diretor.

Como é do conhecimento dos Senhores Vereadores, o Município de Redenção faz parte do conjunto de 44 Municípios beneficiados com a realização do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, instrumento importante para a conquista do desenvolvimento. O processo utilizado na elaboração dos vários documentos que compõem o Plano permite afirmar que as proposições e diretrizes de desenvolvimento refletem os anseios do cidadão de Redenção, no intuito de atingir um desenvolvimento sustentável. Uma etapa importante na consolidação desse instrumento é a transformação das diretrizes apresentadas e a proposta de organização territorial em um corpo legal estruturado da seguinte forma: Lei de Organização Territorial; Lei de Diretrizes; Lei de Uso e Ocupação do Solo; Lei do Sistema Viário; Lei de Parcelamento do Solo; Código de Obras; Código de Posturas. (PLANO DIRETOR DE REDENÇÃO, 2000, p. 4)

A priori, esta Lei de Diretrizes (LD), procura estabelecer uma delimitação territorial na sede do município de Redenção, considerando a proteção do meio ambiente, o que inclui o curso do rio Pacoti, que serpenteia todo o município de Redenção. O documento pretende criar propostas de desenvolvimento urbano,

infraestrutura, saneamento básico e organização das áreas territoriais como um todo. A figura abaixo, trata-se da primeira divisão pensada para a cidade de Redenção. Nesta representação pode-se perceber duas microzonas delimitadas pelo rio Pacoti, e essas, permitem também a criação de outras microzonas urbanas

Figura 2: Zona central de Redenção



Fonte: plano diretor, (2000)

A figura 1 ainda, dispõe sobre o território central da cidade, levando em conta as Zonas Urbanizadas, condicionadas e zonas que são destinados para incorporar este novo processo de expansão, esse parcelamento do solo é feito através da Zona de Expansão Urbana (ZEU), que acaba incorporando grande quantidade de território, salvo aqueles de relevância ambiental, normalmente os que se incorporam a margem do rio Pacoti.

Em relação a todo esse zoneamento, o plano traz certa confusão, a partir do art. 83 onde é mostrado todo o ordenamento municipal da cidade, em que pelo menos em duas zonas maiores, que são entendidas como zonas urbana e zona rural. Porém, o documento em estudo relata que a zona urbana é dividida em duas zonas ou macro áreas, só que ao enumerar, percebem-se três marcações, que são: Zona urbana (ZU) Zona não urbana (ZNU) e áreas especiais (AE). Porém, ao ler análise de Abreu (2007), entende-se que a zona não urbanizada é o mesmo que zona rural.

Analisando a figura 1, entende-se que o documento pretende uma organização territorial, para assim pensar questões implicadas no plano diretor, visto que essa primeira reformulação do documento data do ano 2000, época em que o município ainda se consolida territorialmente, mas que já está inserido nos municípios indicados para a formulação de um plano diretor. Este traz como objetivos então:

Art. 2°. Assegurar o bem-estar de seus habitantes mediante a utilização racional do território e dos recursos naturais quando da implantação e funcionamento das atividades; promoção e a implementação de sistemas de abastecimento d'água e de esgotamento sanitário, satisfatórios para todos os núcleos urbanos, priorizando os núcleos mais adensados especialmente a cidade de Redenção; promoção de um sistema de transportes adequado às necessidades de deslocamentos da população, elevando as condições de qualidade de vida do Município; IV. Preservação, proteção e recuperação do ambiente natural e cultural: V. compatibilidade entre a implantação das atividades e a estrutura instalada; VI. Identificação de áreas de especial interesse ambiental, cultural, turístico, social; **VII. Intensificação do processo de ocupação do solo eliminando-se os vazios urbanos; VIII. Ampliação da oferta de habitação para a faixa de renda baixa;** (PLANO DIRETOR DE REDENÇÃO, 2000, p.5)

O documento até então novo para a gestão municipal, pretende eliminar os vazios urbanos, ou seja, áreas do município que não cumprem uma função social e que nesse sentido, precisariam ser ocupadas socialmente pelos moradores da cidade. Este passa a ser um marcador importante para a pesquisa, principalmente quando se pensa nos vazios urbanos que incorporam a cidade ainda hoje. É perceptível, nesse sentido, vários vazios urbanos no município de Redenção, e muitos dos que já foram preenchidos no decorrer dos anos foi por efeito da expansão urbana que a cidade enfrenta. É importante pensar também que poucas pessoas detêm de uma boa porção de terra, na qual muda o aspecto territorial da cidade, com uma fazenda que incorpora boa parte do território central da cidade.

Junto com a possível eliminação dos vazios urbanos, também é possível identificar a proposta de ampliação da oferta de habitação para a baixa renda, ou seja,

para pessoas que estejam em áreas de risco ou nas periferias na cidade, destacando que a definição de periferia não engloba necessariamente uma perspectiva física, mas que também pode ser entendida enquanto uma periferia social ou simbólica. Os artigos 24, 25 e 26 trazem disposições gerais sobre as políticas setoriais que foram definidas com a perspectiva de instrumentalizar a definição de uma estratégia para intervenções a curto, médio e longo prazo, a partir de problemas priorizados. O artigo 26 traz os objetivos gerais das políticas setoriais:

I - Promover a política de desenvolvimento sustentável municipal em consonância com a política de desenvolvimento estadual e regional;

II - Promover a qualidade de vida da população nos aspectos sociais, econômicos, ambientais;

III - Promover junto com os governos federal e estadual e os municípios vizinhos o planejamento dos investimentos na prestação dos serviços sociais e execução de obras comuns, no controle e preservação dos recursos naturais (PLANO DIRETOR DE REDENÇÃO, 2000, p.12)

Seguindo a análise, no tópico referente a política urbana, verifica-se que o objetivo deste primeiro plano diretor foi ordenar a expansão dos núcleos urbanos assim como a adequação e distribuição do território. Importante pensar que, através deste documento, vários problemas urbanos passaram a ser identificados em sua gênese, a partir deste primeiro plano diretor e sua real importância para distribuição territorial, bem como a distribuição da terra no município. O objetivo legal era restringir um crescimento urbano desordenado e distorcido, ofertando também espaços verdes para a livre circulação e lazer no município.

Mas, ao analisar todo esse processo, percebe-se que o objetivo terá outros desafios a serem cumpridos a partir de um novo plano diretor, que é o crescimento urbano e suas consequências geradas a partir da instalação da universidade, com a chegada de vários estudantes, que participam do território e constroem esse espaço de vivências e experiências. Além disso, a participação das entidades comunitárias é um aspecto presente neste primeiro plano diretor, o que indica, pelo menos no campo teórico, um processo participativo e em diálogo com os implicados nesta primeira reconfiguração do território municipal, compreendo assim como um processo democrático. Assim, em relação à gestão democrática, o plano diretor estabelece que:

Art. 20. A gestão democrática é entendida como a forma de planejar, produzir, operar e governar o território submetido ao controle social e à participação da sociedade civil, envolvendo todos os atores da sociedade (art. 20)

Art. 22. Os instrumentos de Gestão Democrática contidos neste Plano Diretor têm como objetivos:

- I - Ampliar a base de conhecimento da população em geral;
- II - Ampliar a base do planejamento municipal;
- III - Sustentar a política urbana indicada no plano diretor;
- IV - Fazer com que a política e a gestão urbana se tornem includente
- IV - Assegurar a preservação, a proteção e a recuperação do meio ambiente natural e do patrimônio histórico e cultural, dimensionando um programa de apropriação dos recursos naturais e buscando alternativas de usos que possibilitem a revitalização do patrimônio cultural;
- V - Identificar atividades compatíveis com a manutenção do Corredor Ecológico do rio Pacoti, promovendo sua integração com o tecido urbano e seu uso de forma mais intensa, garantindo benefícios nas áreas de lazer e turismo; (Redenção, 2000, p. 25)

Ainda, este plano diretor é definido como: “o principal instrumento da política de desenvolvimento sustentável do Município e de ordenamento da expansão urbana” (PLANO DIRETOR DE REDENÇÃO, 2000, p. 9), e que tem o objetivo de orientar diretamente a atuação da administração pública e também a de iniciativa privada, proporcionando, o desenvolvimento ordenado das funções sociais do território urbano, assegurando assim o uso social do território no município de Redenção.

Ainda neste tópico, percebeu-se uma questão interessante que é “racionalizar o custo de operacionalização da Cidade de Redenção e localidades urbanas” (ABREU, 2007, p. 34). Nesta discussão, pensar isso inclui os usos das residências no município, visto que o custo de manutenção na cidade está em um índice especulativo. Cabe então pensar, será que até o ano de 2020 esses objetivos foram cumpridos? Encabeça questões para o desenvolvimento de mais pesquisas.

A pesquisa realizada por Abreu (2007) propôs uma avaliação mediante uma nova reformulação do plano diretor. Neste documento ele faz um apanhado geral da cidade de Redenção, Ceará, indicando dados geoprocessados.

Em seu trabalho de análise do plano diretor, Abreu (2007) indica que o plano apresenta uma estratégia de fortalecer a ocupação urbana e incentivar um desenvolvimento sustentável da área rural. Os elementos centrais são a reestruturação da produção rural e o estímulo ao adensamento das áreas centrais urbanas. Mas em contrapartida, ele não traz um glossário explicativo, e que por mais

que sua linguagem não seja excessivamente técnica, o diagnóstico não é compreensível para a maioria da população.

Em relação à especulação imobiliária, é possível notar que dada as informações do plano diretor, a ordenação e o controle do uso estão de tal modo que busque evitar a especulação imobiliária, ou seja, a retenção acumulativa de terrenos e imóveis. Dentre os objetivos, o plano diretor pretendia:

XII - combater a especulação imobiliária que resulte em imóveis subutilizados ou não utilizados, contribuindo para o aumento do déficit habitacional, degradação das condições de moradia habitacional, deterioração de áreas urbanizadas, poluição e degradação ambiental; (Redenção, 2000, p. 27)

Em relação à função social da terra, o documento estabelece que esse, será uma questão a ser tratada no município a partir do ano em questão. A partir do art. 8, o plano diretor traz alguns dispositivos que pressupõe a terra como coletiva e se atendo a isso ela deverá ter um uso, dialogando com o estatuto da cidade, mesmo sem transcrever por completo esses dispositivos que integram a legislação urbana no Brasil. A função social está delimitada no plano restrito ao seu uso e finalidades dos usos, como pode-se perceber nos capítulos:

Art. 13. A propriedade cumpre sua função social quando se subordina aos interesses da coletividade. § 1º. O aproveitamento da propriedade deve ser compatível com a capacidade de atendimento dos serviços públicos e infraestrutura disponível na medida em que o uso dessa propriedade seja compatível: I - com a sua vizinhança; II - e com a qualidade da preservação do meio ambiente.

Art. 14. As funções sociais da propriedade urbana e rural serão definidas a partir da destinação específica de cada porção do território municipal que será utilizado em prol do bem: I - coletivo; II - da segurança e do bem-estar dos cidadãos; III - equilíbrio ambiental.

Art. 15. A propriedade deve atender prioritariamente as necessidades dos cidadãos quanto à: I - qualidade de vida; II - justiça social; III - desenvolvimento das atividades econômicas. (Redenção, 2000, p. 49)

É nítida a relação do uso do território aos interesses coletivos, em prol do bem-estar social e do equilíbrio ambiental. Assim, no plano diretor de Redenção, apesar de antigo, indica o bom uso da terra como suporte para a qualidade de vida e justiça social, logicamente não impedindo o crescimento econômico.

O plano diretor com todas as suas características abre o espaço para que a população de baixa renda possa ter acesso a habitação, isso porque ele pressupõe uma reestruturação do espaço urbano vinculada a uma diminuição dos vazios urbanos

e do uso social da terra. Mas, não é possível identificar informações relevantes sobre o mercado imobiliário. Talvez por isso, é possível perceber ao longo dos anos, uma tentativa do poder público tentar elaborar um novo plano diretor, isso porque o único que foi feito, se torna bastante introdutório, visto as mudanças estruturais que a cidade passa e ocupa nas últimas décadas.

Nesse sentido, quando se busca identificar a situação habitacional do município, considerando principalmente as desigualdades sociais geradas pela especulação imobiliária, percebemos que o plano diretor indica no art.62:

Art. 62. São ações para a produção de Habitação de Interesse Social: I - realizar o diagnóstico das condições de moradia do Município identificando seus diferentes aspectos, de forma a quantificar, qualificar e espacializar, no mínimo, os problemas relativos às moradias em: a) situação de risco; b) loteamentos irregulares e clandestinos; c) co-habitações; d) áreas com solo contaminado; e) áreas de interesse para preservação ambiental ocupadas por moradia, com carência de infraestrutura, serviços e equipamentos. (Redenção, p. 112, 2000)

Em relação a habitação, ainda está previsto no plano diretor a “aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais” (PLANO DIRETOR DE REDENÇÃO, 2000, p. 112) o que delimita ações que serão executadas pelo município, sendo estas concretas e podendo ser aplicadas de pronto. Quanto à meta concreta só se observa uma que seria “implantar a participação do Governo Municipal no planejamento futuro do serviço de abastecimento visando o atendimento integral da população do Município estimada para um horizonte de projeto de 10 (dez) anos” (NETO, 2000, p. 88)

É obvio que o plano diretor está completamente superado, principalmente quando se analisa os últimos dez anos da cidade de Redenção e suas mudanças significativas. É necessário fazer uma análise mais apurada a respeito da especulação imobiliária no município e pensar como que qualitativamente, isso impacta a dinâmica urbana gerada pela expansão territorial, alterando inclusive sua relação com a macrorregião do maciço de Baturité.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho buscou através da análise do plano diretor do município de Redenção, mostrar que muitos dos vetores urbanos que são problemáticas hoje na cidade, não estão contemplados no plano diretor que a prefeitura dispõe para gerir seus espaços. Esse plano diretor é antigo e serviu basicamente para organizar o território definindo os espaços urbanos ocupados e os vazios que necessitavam de um processo de urbanização, levando em conta todo fator ambiental, visto que o município é cortado pelo rio Pacoti.

Reitera-se a necessidade de um novo plano diretor participativo para o município, que considere a universidade e todo processo de urbanização que a cidade perpassa desde 2010, alterando visual e estruturalmente as locações urbanas. Assim, o plano poderá evitar a especulação imobiliária, na qual tanto o estatuto da cidade como os planos diretores devem coibir diretamente, isso porque a especulação está diretamente ligada com o aumento dos aluguéis no município, o que demonstra ser um fator que precisa ser debatido pela gestão pública urgentemente.

É importante também que a universidade acompanhe essa nova formulação do plano diretor que está em processo de execução no município, assim, a universidade além de contribuir tecnicamente para esse processo, também executa a extensão universitária, um pilar importante na constituição das instituições federais. Talvez com este novo plano diretor participativo, a comunidade possa ter o direito de um território mais acessível, justo e igualitário, sobretudo em relação aos aluguéis dos imóveis ou repúblicas universitárias. Talvez com essa aproximação com a universidade, possa deixar de lado o pensamento de que a universidade trouxe impactos negativos para a cidade, principalmente nos aumentos exacerbado nos valores dos aluguéis e dos produtos de consumo.

Longe de responder todas as perguntas para a problemática em questão, se pretendeu aqui, discutir de maneira sistemática o plano diretor com foco na especulação imobiliária. O objetivo também passou por fomentar pesquisas e discussões acadêmicas em torno desta problemática, que conforme constatado, impacta diretamente os moradores locais do município de Redenção, que sofrem com o aumento repentino dos aluguéis.

Portanto, mais pesquisas nesta área são necessárias para que se tenha um panorama melhor delimitado dos problemas territoriais gerados pela não atualização do plano diretor, sobretudo, em um município marcado por profundas alterações em seu território intraurbano com a chegada da universidade na região.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BONAVIDES, Paulo. Teoria Geral do Estado. 11. ed. rev. e aum. São Paulo: Malheiros, 2018.
- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Senado Federal, 1988.
- CERTEAU, M. A invenção do cotidiano: artes de fazer. Petrópolis: Vozes, 1998.
- DIAS, T. R. S. A pessoa com deficiência mental em entrevista: estudo da interação entrevistador-entrevistado. Temas sobre desenvolvimento, São Paulo, v. 5, n. 30, p. 04-14, 1997.
- Fernandes, Júlia Marques. Vazios urbanos e especulação imobiliária [manuscrito]: o papel do poder público municipal em Montes Claros/MG / Júlia Marques Fernandes. – Montes Claros, 2019
- HARVEY, D. A justiça social e a cidade. São Paulo: Hucitec, 1980.
- HARVEY, D. A produção capitalista do espaço. São Paulo: Annablume, 2012.
- HARVEY, D. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. Espaço e Debates, São Paulo, a. 2, n. 6, p. 6-35, 1982.
- INSTITUTO DE PESQUISA E ESTRATÉGIA ECONÔMICA DO CEARÁ (IPECE). As regiões de planejamento do estado do Ceará. Textos para Discussão, n. 111, nov. 2015.
- KANDIR, A. **A instabilidade do mercado habitacional**. IE: Unicamp, Dissertação de mestrado. Campinas, 1983.
- MACHADO, E. G.; LIMA, E. F.; FURTADO, O. V. Urbanização e os desafios à política urbana em pequenas cidades: o caso de Redenção, Ceará, no contexto de implantação da UNILAB. Revista Políticas Públicas & Cidades, v. 5, n. 1, p. 43-63, 2017.
- MANZINI, E. J. A entrevista na pesquisa social. Didática, São Paulo, v. 26/27, p. 149-158, 1990/1991.
- MARICATO, E. Habitação e cidade. 7. ed. São Paulo: Atual, 1997.
- MARICATO, Ermínia. Brasil, cidades.: alternativas para a crise urbana. 7. ed. Petrópolis: Vozes, 2018.
- MATTOS, CLG. A abordagem etnográfica na investigação científica. In MATTOS, CLG., and CASTRO, PA., orgs. Etnografia e educação: conceitos e usos [online]. Campina Grande: EDUEPB, 2011. pp. 49-83.
- MIGUEL, L. F. Consenso e conflito na teoria democrática: para além do “agonismo”. Lua Nova, São Paulo, n. 92, p. 13-43, maio/ago. 2014.

MILANO, J. Aluguel social no Brasil: algumas reflexões sobre a ideologia da casa própria. In: ENCONTRO NACIONAL ANPUR (ENANPUR), 15., 2013, Recife. Anais... Recife: Anpur, 2013.

RANDCLIFFE-BROWN, A. R. Estrutura e função na sociedade primitiva. Petrópolis: Vozes, 1973.

ROLNIK, Raquel. A cidade e a lei: política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 1997.

ROLNIK, Raquel. **Guia do Estatuto da Cidade**. Câmara dos Deputados, Brasília, 2001.

SABOYA, R. **O que é especulação imobiliária**, 2008. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/09>>. Acesso em 10.04.2022.

SANTOS, Ângela Penalva. Tributação Imobiliária no Brasil: um difícil percurso rumo à política urbana. **Finisterra**, XLIX, 97, 2014. pp. 103-118

SANTOS, M. A cidade como centro de região. Salvador: Livraria Progresso, 1959.

SANTOS, M. A urbanização brasileira. 5. ed. São Paulo: Hucitec, 2008.

Silva, L. F., & Russo, R. F. S. M. Revista de Gestão e Projetos Vol. 10, n. 1 jan./abr. 2019

TRIVIÑOS, A. N. S. Introdução à pesquisa em ciências sociais: a pesquisa qualitativa em educação. São Paulo: Atlas, 1987.

UNIVERSIDADE DA INTEGRAÇÃO INTERNACIONAL DA LUSOFONIA AFROBRASILEIRA (UNILAB). Estatuto Geral da UNILAB. Redenção: UNILAB, 2018.

Anexos

Anexo I - Proposta de Roteiro para Avaliação dos Planos Diretores (citado na metodologia)

REDE DE AVALIAÇÃO E CAPACITAÇÃO PARA A IMPLEMENTAÇÃO DOS PLANOS DIRETORES PARTICIPATIVOS

Proposta de Roteiro para Avaliação dos Planos Diretores

Nome do pesquisador: Francisco Filomeno de Abreu Neto.

E-mail e telefone de contato:

filomenoabreu@yahoo.com.br e 85 87221608.

Município: Redenção.

Número da lei: 1.258.

Data da aprovação do Plano Diretor: 12

de Dezembro de 2007. Estado: Ceará.

A. Informações gerais do município.

1. Caracterização sociodemográfica e econômica do município. Para essa caracterização podem ser utilizadas fontes secundárias (dados IBGE) e o próprio diagnóstico utilizado no Plano Diretor. Além disso, se possível, buscar situar o contexto sócio-político no qual o Plano Diretor foi elaborado.

a) população urbana e rural (Contagem 2007 – IBGE) e sua evolução nos últimos 20 anos.

Tabela 1.5.10 - População recenseada, por situação do domicílio e sexo, segundo os municípios - Ceará – 2007

Municípios	População recenseada, por situação do domicílio e sexo								
	Total			Urbana			Rural		
	Total(1)	Homens	Mulheres	Total(1)	Homens	Mulheres	Total(1)	Homens	Mulheres
Redenção	25 702	12 791	12 849	14 790	7 207	7 565	10 912	5 584	5 284

Tabela 202 - População residente, por sexo e situação do domicílio

Município = Redenção - CE

Anexo II – Sessão de apresentação do novo plano diretor participativo de Redenção (youtube)



Link:

https://www.youtube.com/watch?v=Z_SNx55pCQY&ab_channel=PrefeituraDeReden%C3%A7%C3%A3o-Cear%C3%A1