



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO  
CENTRO DE ARTES E COMUNICAÇÃO  
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

SANDRA DE SOUZA PAIVA HOLANDA

**EXPANSÃO URBANA, MERCADO IMOBILIÁRIO  
E RENDA DA TERRA: a cidade de Pau dos Ferros – RN**

Recife

2023

SANDRA DE SOUZA PAIVA HOLANDA

**EXPANSÃO URBANA, MERCADO IMOBILIÁRIO  
E RENDA DA TERRA: a cidade de Pau dos Ferros – RN**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para a obtenção do título de doutora em Desenvolvimento Urbano. Área de concentração: Desenvolvimento Urbano.

Orientadora: Virgínia Pontual.

Recife

2023

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,  
através do programa de geração automática do SIB/UFPE

Holanda, Sandra de Souza Paiva.

Expansão urbana, mercado imobiliário e renda da terra: a cidade de  
Pau dos Ferros - RN / Sandra de Souza Paiva Holanda. - Recife, 2023.  
254p. : il., tab.

Orientador(a): Virgínia Pitta Pontual

Tese (Doutorado) - Universidade Federal de Pernambuco, Centro de  
Artes e Comunicação, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento  
Urbano, 2023.

Inclui referências, apêndices.

1. Expansão urbana. 2. Mercado imobiliário. 3. Renda da terra. 4.  
Programa minha casa, minha vida. 5. Pau dos Ferros. I. Pontual, Virgínia Pitta  
. (Orientação). II. Título.

720 CDD (22.ed.)

UFPE (CAC 2024 - 38)



Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano  
Universidade Federal de Pernambuco

**Sandra de Souza Paiva Holanda**

**“Expansão urbana, mercado imobiliário e renda  
da terra: a cidade de Pau dos Ferros – RN”**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para obtenção do título de Doutora em Desenvolvimento Urbano.

Aprovada em 28/11/2023.

**Banca Examinadora**

---

Profa. Virgínia Pontual (Orientadora)  
Universidade Federal de Pernambuco

---

Profa. Iana Ludemir Bernardino (Examinadora Interna)  
Universidade Federal de Pernambuco

---

Profa. Livia Izabel Bezerra de Miranda (Examinadora Interna)  
Universidade Federal de Pernambuco

---

Prof. Franklin Roberto da Costa (Examinador Externo)  
Universidade do Estado do Rio Grande do Norte

---

Prof. Josué Alencar Bezerra (Examinador Externo)  
Universidade do Estado do Rio Grande do Norte

Dedico essa tese às minhas amadas filhas, Sandy e Vitória, sempre presentes no meu coração.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, que está sempre conosco, dando-nos força para prosseguir e tornando tudo possível. Obrigada por toda proteção despendida a mim e a todas as pessoas que amo.

Agradeço à instituição que me recebeu nesse período do doutorado, Universidade Federal do Pernambuco (UFPE), em especial, ao Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano (MDU), que aceitou o desafio de uma parceria com a Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (UERN), para promover a capacitação profissional docente, por meio do Doutorado Interinstitucional (DINTER).

À Professora Doutora Virgínia Pontal, por todas as orientações que, com o rigor científico, me conduziram à realização desta tese. Agradeço ainda pela paciência, confiança, oportunidades e compreensão, pois, mesmo estando um pouco distante, diante de todas as situações recentes, foram imprescindíveis ao meu crescimento intelectual. Muito Obrigada!

Aos professores do MDU, pelos conhecimentos transmitidos. Agradeço às professoras Doutora Norma Lacerda e Doutora Ana Cristina Fernandez pelas contribuições, enquanto membros da banca de defesas do Projeto de Tese. Também agradeço aos professores Doutor Thomás de Lapa, Doutor Franklin Costa e Doutor Josué Alencar e, mais uma vez, à Doutora Norma Lacerda pelas valiosas contribuições para a melhora desta pesquisa quando da Defesa e Qualificação do Memorial de Tese.

À querida secretária do MDU, Renata Albuquerque, por toda presteza e carinho no atendimento das soluções administrativas, considerando a minha distância física em parte desses anos.

Aos amigos do DINTER pela agradável convivência durante o curso. Agradecimento especial aos queridos amigos Alexandre Wállace, Jean Sampaio e Sidnéia Rego, pela amizade e companheirismo, desde antes dos nossos primeiros dias de aula, e por acreditar que podíamos nos capacitar, retornando em pouco tempo como pessoas e profissionais melhores.

À UERN, por ser a instituição que me recebeu ainda como aluna e até hoje me acolhe, contribuindo com o meu processo de formação profissional e cidadã, e a todos os amigos que nela conquistei. A UERN que amo.

Agradeço especialmente ao Curso de Administração do *campus* de Pau dos Ferros e aos docentes que constituem o referido Curso, nas pessoas de Mayara Muniz e Edivaldo Rabelo, assim como a todos os docentes que atuam lá e aos que já passaram e deixaram suas contribuições. Gratidão às técnicas administrativas Andréia Araújo e Giulliana Batalha e aos queridos alunos (e alguns já egressos), pela compreensão e carinho sempre presentes.

Agradeço, particularmente, ao professor Doutor Gilton Sampaio por todo o apoio e lutas indispensáveis para a conquista desse DINTER. Agradeço ao professor Doutor Josué Alencar por ter assumido o compromisso de coordenar o nosso Curso com muita dedicação e presteza. Agradeço ao professor Doutor Franklin Roberto da Costa, pela elaboração cartográfica de todos os mapas desta tese.

Aos amigos Jackson Monteiro, Leandro Rego e à Agência da Caixa Econômica Federal pela ajuda, especialmente durante a coleta de dados.

À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), pela viabilização e apoio ao Doutorado Interinstitucional (DINTER), entre a UFPE e a UERN, desde o início do curso, e pela bolsa de pesquisa dispensada a nós, alunos.

Aos entrevistados do setor imobiliário de Pau dos Ferros – RN, que permitiram a ampliação dos conhecimentos acerca das dinâmicas do setor.

Aos meus pais, pelo carinho, pelo cuidado e pela sabedoria com que conduziram meus estudos, proporcionando-me condições para alcançar meus objetivos. Sou grata, também, aos meus irmãos, pelo apoio e por estarem sempre à disposição.

Ao meu esposo, Vicente Holanda, agradeço pelo amor e companheirismo dedicados nesses dias tão especiais de nossas vidas.

Às minhas filhas, Sandy Holanda e Vitória Montenegro, que estiveram sempre comigo em todos os momentos do curso e, com amor e carinho, compreenderam as minhas ausências. A Cida Silva, a quem, durante minhas ausências, entreguei a responsabilidade do cuidado das minhas filhas. Agradeço ainda a todos os meus familiares e amigos que estavam sempre na torcida para que eu alcançasse esse objetivo.

Finalmente, agradeço a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para que este sonho se tornasse realidade. A todos vocês, instrumentos de Deus na minha vida, os meus agradecimentos.

“Com o suor do teu rosto comerás o teu pão, até que voltes ao solo, pois da terra foste formado, porque tu és pó e ao pó da terra retornarás.” Genesis 3:19

## RESUMO

Esta pesquisa parte de reflexões sobre a produção do espaço urbano e a atuação das políticas públicas da habitação que se desenharam em todo o território brasileiro, especialmente no início dos anos 2000. O estudo teve o objetivo principal de analisar o funcionamento do mercado imobiliário na cidade de Pau dos Ferros, Rio Grande do Norte, associando-o ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e suas implicações no processo de expansão urbana ocorrido no período de 2009 a 2015. Para isso, além de analisar a expansão da cidade sob os argumentos teóricos apresentados pela Teoria da Renda da Terra, a pesquisa também traz dados primários e estatísticas oficiais que ajudaram a analisar a dinâmica que se manifestou no espaço urbano delimitado na pesquisa. O estudo apoiou-se nos pressupostos da pesquisa quali-quantitativa, estudo de caso, levantamento documental e estratégia explanatória sequencial. Observações em campo, registro fotográfico, imagens orbitais e entrevistas semiestruturadas auxiliaram na análise comparativa do uso e ocupação do solo, bem como sua correlação com o PMCMV. Para a análise dos dados, procedimentos estatísticos descritivos, bem como inferências estatísticas, foram realizados, a partir do Teste t de Student, Teste de Shapiro-Wilk, Análise de correlações de Pearson e correlação de rho Spearman. Ademais, a análise também se amparou na transcrição direta das falas dos respondentes, cujo procedimento de amostragem foi do tipo não probabilístico, utilizando-se da estratégia de “Bola de neve”. Os principais resultados apontam para a contribuição do PMCMV na expansão urbana da cidade, bem com a articulação de diferentes agentes locais na produção do espaço e a consequente extração da renda da terra em suas modalidades: absoluta, diferencial e de monopólio. Verificou-se, ainda, o acréscimo de novas áreas loteadas, nas quais o PMCMV constituiu um tipo de alavancagem que ampliou a demanda por unidades habitacionais, repercutindo diretamente nos limites territoriais. Em síntese, a pesquisa avança na abordagem de estudos que contemplam uma discussão mais ampla sobre o funcionamento do mercado imobiliário em cidades de pequeno e médio porte. A pesquisa encontrou argumentos que sugerem contribuições para o entendimento das novas estratégias adotadas pelos agentes produtores do espaço urbano, bem como para o subsídio de políticas urbanas voltadas à habitação e ao planejamento urbano propriamente dito. As principais ponderações se voltam para a necessidade de implementação de políticas assessórias à Lei nº 14.620/2023, que dispõe sobre o PMCMV em sua nova reedição.

**Palavras-chave:** Expansão urbano. Mercado imobiliário. Renda da Terra. Programa Minha Casa, Minha Vida. Pau dos Ferros.

## ABSTRACT

This research is based on reflections on the production of urban space and the performance of public housing policies that were designed throughout Brazil, especially in the early 2000s. The main objective of the study was to analyze the functioning of the real estate market in the city of Pau dos Ferros, Rio Grande do Norte, associating it with the Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) and its implications in the process of urban expansion that occurred between 2009 and 2015. To this end, in addition to analyzing the expansion of the city under theoretical arguments presented by the Teoria da Renda de Terra, the study also brings primary data and official statistics that helped to analyze the dynamics that manifested themselves in the urban space delimited in the research. The study was based on the assumptions of qualitative-quantitative research, case study, documentary survey, and sequential explanatory strategy. Field observations, photographic records, orbital images, and semi-structured interviews helped in the comparative analysis of land use and occupation, as well as its correlation with PMCMV. For data analysis, descriptive statistical procedures, as well as statistical inferences were carried out, using the Student's t-test, Shapiro-Wilk test, Pearson's correlation analysis, and Spearman's rho correlation. Furthermore, the analysis was also based on the direct transcription of the respondents' statements, whose sampling procedure was non-probabilistic, using the "Snowball" strategy. The main results point to the contribution of the PMCMV to the urban expansion of the city, as well as the articulation of different local agents in the production of space and the consequent extraction of land rent in its modalities: absolute, differential, and monopoly. There was also an increase in new subdivided areas, in which the PMCMV constituted a type of leverage that increased the demand for housing units, directly affecting territorial limits. In summary, the research advances in the approach of studies that contemplate a broader discussion about the functioning of the real estate market in small and medium-sized cities. The research found arguments that suggest contributions to the understanding of new strategies adopted by agents producing urban space, as well as to support urban policies aimed at housing and urban planning itself. The main considerations focus on the real need to implement advisory policies to Law No. 14,620/2023, which provides for the PMCMV in its new reissue.

Keywords: Urban expansion. Real estate market. Land Rent. My Home, My Life Program. Pau dos Ferros.

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1	População de Pau dos Ferros (urbana e rural) de 1960 até 2020.....	92
Gráfico 2	Distribuição da ocupação da População Economicamente Ativa (PEA) por setor de atividade em Pau dos Ferros, RN.	98
Gráfico 3	Produto Interno Bruto de Pau dos Ferros, RN.....	105
Gráfico 4	VAB por atividade econômica no PIB de Pau dos Ferros, RN.....	107
Gráfico 5	Preços do m <sup>2</sup> dos terrenos, entre 2009 e 2015, em Pau dos Ferros, RN,.....	135

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Categorias de Renda da Terra Rural.....	38
Figura 2	Modalidades do PMCMV.....	68
Figura 3	Fotografias da Igreja Matriz de Pau dos Ferros, RN.....	74
Figura 4	Fluxo de ônibus dos estudantes no IFRN.....	101
Figura 5	Fluxo de ônibus dos estudantes no IFRN.....	101
Figura 6	Divulgação do condomínio <i>Village Boulevard</i> .....	111
Figura 7	Escola Prof. Francisco Aires Segundo, Bairro Nações Unidas.....	117
Figura 8	Ginásio Poliesportivo Osilávio Ferreira Chaves, Bairro Nações Unidas.....	117
Figura 9	Duplicidade de consumo residencial registrada em endereços distintos .....	124
Figura 10	Rua ainda sem pavimentação no Bairro Chico Cajá.....	124
Figura 11	Lixos e entulhos no Bairro Nações Unidas.....	125
Figura 12	Atividades comerciais às margens da BR 405, Bairro Nações Unidas.....	126
Figura 13	Atividades comerciais às margens da BR 405, no Bairro Chico Cajá.....	126
Figura 14	Edificações de uso residencial mais altas, localizadas no Bairro Zeca Pedro.....	127
Figura 15	Mapa de Calor: correlação tipo de construção Comercial e Residencial e o valor médio do m <sup>2</sup> .....	137
Figura 16	Limites da área rural do Bairro Nações Unidas, na Rua França.....	140
Figura 17	Limites da área rural do Bairro Nações Unidas, na Rua Aldo Garcia .....	141
Figura 18	Localização favorecida do Bairro Nações Unidas às margens da BR 405.....	145
Figura 19	Agência da CEF nas proximidades do Bairro Nações Unidas.....	146

Figura 20	Hospital Regional nas proximidades do Bairro Nações Unidas.....	146
Figura 21	<i>Campus</i> da UERN.....	147
Figura 22	Condomínio Residencial João Alves de Queiroz, localizado no Bairro Nações Unidas.....	147
Figura 23	Condomínio José Lindomar de Aquino, localizado no Bairro Nações Unidas.....	148
Figura 24	Condomínio de Reginaldo, localizado no Bairro Nações Unidas.....	148
Figura 25	Padrão construtivo identificado no Bairro Nações Unidas, Rua Canadá.....	149
Figura 26	Padrão construtivo identificado no Bairro Nações Unidas, Rua Canadá.....	150
Figura 27	Padrão construtivo identificado no Bairro Nações Unidas, Rua Brasil.....	150
Figura 28	Bairro Nações Unidas e seu entorno – comércio.....	150
Figura 29	Bairro Nações Unidas e seu entorno – indústria e comércio.....	151
Figura 30	Bairro Nações Unidas e seu entorno – serviço e comércio.....	151
Figura 31	Bairro Nações Unidas com registro de ruas sem pavimentação, Rua França.....	151
Figura 32	Bairro Nações Unidas com registro de ruas sem pavimentação, Rua Inglaterra.....	152
Figura 33	Visão parcial do Loteamento Oeste Village no Bairro Nações Unidas.....	163
Figura 34	<i>Campus</i> do IFRN (logomarca), localizado no Bairro Chico Cajá.....	172
Figura 35	<i>Campus</i> do IFRN (vista frontal), localizado no Bairro Chico Cajá.....	172
Figura 36	Condomínio Residencial Zé Moreira (vista frontal), no Bairro Chico Cajá.....	173

Figura 37	Condomínio Residencial Zé Moreira (vista interna), no Bairro Chico Cajá.....	173
Figura 38	Edifício com unidades habitacionais compactas, localizado no Bairro Chico Cajá.....	174
Figura 39	Padrão construtivo identificado no Bairro Chico Cajá, Rua Maria Taveira.....	174
Figura 40	Padrão construtivo identificado no Bairro Chico Cajá, Rua Maria Taveira.....	175
Figura 41	Atividades econômicas no Bairro Chico Cajá, concessionária de veículos.....	175
Figura 42	Atividades econômicas no Bairro Chico Cajá, clínica médica.....	176
Figura 43	Chico Cajá com registro de ruas sem pavimentação, Rua Taveira.....	176
Figura 44	Chico Cajá com registro de ruas sem pavimentação, Rua Margarida.....	176
Figura 45	Rua pavimentada do Bairro Chico Cajá.....	177
Figura 46	Espaços vazios no Bairro Chico Cajá.....	177
Figura 47	Outro espaço vazio no Bairro Chico Cajá.....	178
Figura 48	Coleta de Lixo no Bairro Chico Cajá.....	178
Figura 49	Vista do Açude 25 de Março e o Bairro Riacho do Meio ao fundo.....	186
Figura 50	Vista do Bairro Riacho do Meio, seus limites com a área rural e atividades criatórias.....	186
Figura 51	Cemitério e Ginásio, Bairro Riacho do Meio.....	187
Figura 52	Escola João Escolástico, Bairro Riacho do Meio.....	187
Figura 53	UBS Dr. Cleodon Carlos de Andrade, Bairro Riacho do Meio.....	187
Figura 54	Comércio de material de construção, Bairro Riacho do Meio.	188
Figura 55	Pequena lanchonete, Bairro Riacho do Meio.....	188
Figura 56	Posto de combustível, Bairro Riacho do Meio.....	188
Figura 57	Atividades agrícolas e criatórias no Riacho do Meio, especificadamente no núcleo habitacional Carvão.....	189

Figura 58	Atividades agrícolas e limites do núcleo habitacional Carvão com a zona rural.....	190
Figura 59	Localização favorecida do Carvão às margens da RN177 e acesso direto à Avenida 13 de Maio.....	195
Figura 60	Anúncio de venda de lotes residenciais, Riacho do Meio.....	196
Figura 61	Padrão construtivo identificado no Riacho do Meio, Rua Glicério de Souza.....	197
Figura 62	Padrão construtivo identificado no Riacho do Meio, Rua Glicério de Souza.....	197
Figura 63	Padrão construtivo identificado no Riacho do Meio, Rua Josimar Lopes Sampaio.....	197
Figura 64	Padrão construtivo identificado no Riacho do Meio e na área do Carvão.....	198
Figura 65	Mercearia localizada no Carvão.....	199
Figura 66	Autoescola localizada no Carvão.....	199
Figura 67	Pavimentação no início da Rua Antônia Taveira Bessa, localizada no Riacho do Meio, na área do Carvão.....	200
Figura 68	Registro de ruas sem pavimentação na área do Carvão, final da Rua Antônia Taveira Bessa.....	200
Figura 69	Registro de ruas sem pavimentação na área do Carvão, Rua Rafael Fernandes.....	200

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Faixas, limite de renda, juros e valores máximos dos imóveis do PMCMV.....	69
Tabela 2	Regiões intermediárias e imediatas do Rio Grande do Norte.....	89
Tabela 3	Empregos gerados (serviços distributivos, sociais, produtivos e pessoais).....	102
Tabela 4	Produto Interno Bruto de Pau dos Ferros, RN.....	106
Tabela 5	Diferença dos resultados do VAB e o PIB em Pau dos Ferros, RN.....	108
Tabela 6	Área urbana de Pau dos Ferros em km <sup>2</sup> .....	118
Tabela 7	Ruas com maior número de construções 2009 a 2015.....	125
Tabela 8	Loteamentos implantados em Pau dos Ferros entre 2008 e 2020.....	128
Tabela 9	Total de construções por ano, entre 2009 e 2015, em Pau dos Ferros.....	129
Tabela 10	Tipos de construção, entre 2009 e 2015, por 10 bairros principais de Pau dos Ferros, RN.....	130
Tabela 11	Unidades habitacionais contratadas e operações do PMCMV em R\$ em Pau dos Ferros, RN.....	132
Tabela 12	r de Pearson Correlações.....	136
Tabela 13	Construções no Bairro Nações Unidas.....	144
Tabela 14	Financiamentos do PMCMV no Bairro Nações Unidas entre 2009 e 2015.....	153
Tabela 15	Abertura de outro loteamento no Bairro Nações Unidas.....	162
Tabela 16	Construções registradas entre 2009 e 2015 no Bairro Chico Cajá.....	169
Tabela 17	Loteamentos no Bairro Chico Cajá.....	179
Tabela 18	Financiamentos do PMCMV no Bairro Chico Cajá entre 2009 e 2015.....	188
Tabela 19	Construções no Bairro Riacho do Meio de 2009 a 2015.....	192

Tabela 20	Construções no bairro Riacho do Meio, entre 2009 e 2015, separando a área do Carvão.....	193
Tabela 21	Unidades e Valores das operações do PMCMV no Riacho do Meio.....	203
Tabela 22	Aumento da área territorial nos três bairros pesquisados.....	211
Tabela 23	Relação entre número de construções residenciais e o número de unidades habitacionais contratadas pelo PMCMV nos três bairros pesquisados.....	212
Tabela 24	Teste de Shapiro-Wilk para normalidade multivariada.....	212
Tabela 25	rho de Spearman Correlações.....	212

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1	Localização das Terras da Igreja Imaculada Conceição.....	76
Mapa 2	Localização do Município de Pau dos Ferros, RN.....	79
Mapa 3	Zonas Urbana e Rural do Município de Pau dos Ferros, RN.....	80
Mapa 4	Altimetria e hidrografia do Município de Pau dos Ferros, RN.....	82
Mapa 5	Municípios com menos de 20.000 habitantes do Brasil, 2020.....	86
Mapa 6	Municípios com menos de 20.000 habitantes no Rio Grande do Norte, 2020.....	88
Mapa 7	Região intermediária do RN e região imediata de Pau dos Ferros.....	91
Mapa 8	Densidade demográfica de Pau dos Ferros, RN.....	94
Mapa 9	População residente por setor censitário de Pau dos Ferros, RN.....	96
Mapa 10	Renda familiar por setor censitário em Pau dos Ferros, RN.	104
Mapa 11	Expansão da área urbana edificada de Pau dos Ferros, por períodos.....	120
Mapa 12	Áreas urbanas da cidade de Pau dos Ferros em 2020.....	122
Mapa 13	Distribuição das unidades habitacionais contratadas pelo PMCMV em Pau dos Ferros, RN.....	134
Mapa 14	Localização das áreas específicas do estudo.....	138
Mapa 15	Localização dos equipamentos da cidade de Pau dos Ferros.....	139
Mapa 16	Localização do Bairro Nações Unidas.....	140
Mapa 17	Uso e ocupação do solo do Bairro Nações Unidas em 2009 e 2015.....	142
Mapa 18	Mapa do Bairro Chico Cajá.....	167
Mapa 19	Ocupação urbana do Bairro Chico Cajá em 2009 e 2015....	168
Mapa 20	Localização do Bairro Riacho do Meio.....	185
Mapa 21	Ocupação urbana do Bairro Riacho do Meio em 2009 e 2015.....	191

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BBBU	Beneficiário do Bairro Nações Unidas
BCB	Banco Central do Brasil
BNH	Banco Nacional de Habitação
CCI	Cédula de Crédito Imobiliário
CEF	Caixa Econômica Federal
CMN	Conselho Monetário Nacional
CMVPF	Câmara Municipal de Vereadores de Pau dos Ferros
COHABs	Companhias de Habitação
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliário
CRIJ	Cartório de Registro e Imóveis Jales
CSU	Centro de Sociologia Urbana
DESE	Divisão Econômica e Social do Espaço
DSE	Divisão Social do Espaço
DTE	Divisão Técnico-Econômica do Espaço
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FIES	Programa de Financiamento Estudantil
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
HBP	Hipótese Básica de Pesquisa
IAPs	Institutos de Aposentadoria e Pensão
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IC	Informante-chave
IES	Instituições de Ensino Superior
IFRN	Instituto Federal de Educação Tecnológica do Rio Grande do Norte
INSS	Instituto Nacional de Seguro Social
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
LCI	Letra de Crédito Imobiliário
LGPD	Lei Geral de Proteção de Dados
LPA	Lei do Patrimônio de Afetação
MC	Ministério das Cidades
MCid	Ministérios das Cidades

MDR	Ministério do Desenvolvimento Regional
MDU	Ministérios do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente
MI	Ministério da Integração Nacional
MPDG	Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão
ONU	Organização das Nações Unidas
OGU	Orçamento Geral da União
PAIH	Programa de Ação Imediata para a Habitação
PEA	População Economicamente Ativa
PEP	Programa Empresário Popular
PIB	Produto Interno Bruto
PLANASA	Plano Nacional de Saneamento Básico
PLANHAP	Plano Nacional de Habitação Popular
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PMPDF	Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros
PNH	Política Nacional de Habitação
POR	Oferta Pública de Recursos
Prohap	Programa de Habitação Popular
Pronaf	Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar
Prouni	Programa Universidade para Todos
REGIC	Regiões de Influência das Cidades
RFB	Receita Federal do Brasil
RN	Rio Grande do Norte
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEDU	Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano
SEPURB	Secretaria de Política Urbana
SETRI	Secretaria Municipal de Tributação
SETRI	Secretaria Municipal de Tributação
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário
SMMA	Secretaria Municipal de Meio Ambiente
SNH	Secretaria Nacional de Habitação
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
TGRT	Teoria Geral da Renda da Terra
UERN	Universidade do Estado do Rio Grande do Norte

UFERSA	Universidade Federal Rural do Semi-árido
VAB	Valor Adicionado Bruto dos Serviços
VG	Valor Geral de Vendas

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>23</b>
<b>1.1</b>	<b>As transformações do município e da cidade de Pau dos Ferros e a diferenciação das rendas e da terra urbana.....</b>	<b>23</b>
<b>1.2</b>	<b>Objeto empírico e questões propostas.....</b>	<b>26</b>
<b>1.3</b>	<b>Objetivos e hipótese básica.....</b>	<b>28</b>
<b>1.4</b>	<b>Justificativa e relevância.....</b>	<b>29</b>
<b>1.5</b>	<b>Percurso metodológico.....</b>	<b>30</b>
<b>1.6</b>	<b>A organização da narrativa: capítulos e seus conteúdos como desdobramento da teoria e da empiria.....</b>	<b>34</b>
<b>2</b>	<b>A TEORIA DA RENDA DA TERRA RURAL E URBANA.....</b>	<b>36</b>
<b>2.1</b>	<b>A renda da terra rural e suas categorias: Marx e Ricardo.....</b>	<b>36</b>
<b>2.2</b>	<b>A produção do espaço urbano: principais autores e conceito adotado.....</b>	<b>41</b>
<b>2.3</b>	<b>A renda da terra urbana e a produção do espaço na cidade: escolhas conceituais e financeirização.....</b>	<b>44</b>
<b>2.4</b>	<b>Os agentes socioeconômicos da produção financeirizada do espaço urbano e o mercado imobiliário no Brasil.....</b>	<b>52</b>
<b>2.5</b>	<b>A política habitacional brasileira e o Programa Minha Casa, Minha Vida.....</b>	<b>59</b>
<b>3</b>	<b>ESPAÇO E RENDAS DA TERRA URBANA: O CASO DA CIDADE DE PAU DOS FERROS.....</b>	<b>72</b>
<b>3.1</b>	<b>Dos primeiros tempos à configuração atual da cidade de Pau dos Ferros.....</b>	<b>72</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Características geográficas e demográficas.....</b>	<b>78</b>
<b>3.1.2</b>	<b>Características infraestruturais e do uso do solo.....</b>	<b>99</b>
<b>3.2</b>	<b>As diferenças locacionais do solo urbano e a demanda por habitação na cidade de Pau dos Ferros.....</b>	<b>118</b>
<b>3.3</b>	<b>A localização dos novos loteamentos e construção da habitação na cidade de Pau dos Ferros: expansão urbana, agentes imobiliários e rendas da terra.....</b>	<b>128</b>

<b>4</b>	<b>A EXPANSÃO URBANA EM PAU DOS FERROS: OS CASOS DE NAÇÕES UNIDAS, CHICO CAJÁ E RIACHO DO MEIO.....</b>	<b>138</b>
<b>4.1</b>	<b>O Bairro Nações Unidas: o uso e a ocupação do solo com repercussões na localização.....</b>	<b>139</b>
4.1.1	O Bairro Nações Unidas: O PMCMV e implicações na DESE.....	152
<b>4.2</b>	<b>O Bairro Chico Cajá: o uso e a ocupação do solo, com análise comparativa entre similaridades e diferenças com o Bairro Nações Unidas.....</b>	<b>166</b>
4.2.1	O Bairro Chico Cajá: o PMCMV e implicações na DESE.....	179
<b>4.3</b>	<b>O Bairro Riacho do Meio: o uso e a ocupação do solo, com análise comparativa entre similaridades e diferenças com os bairros Nações Unidas e Chico Cajá.....</b>	<b>185</b>
4.3.1	O Barro Riacho do Meio: o PMCMV e implicações na DESE.....	201
<b>4.4</b>	<b>Análise comparativa dos bairros Nações Unidas, Chico Cajá e Riacho do Meio.....</b>	<b>210</b>
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>218</b>
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>221</b>
	<b>APÊNDICE A – ROTEIROS DE ENTREVISTA.....</b>	<b>238</b>
	<b>APÊNDICE B – TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO (TCLE).....</b>	<b>253</b>

## **1 INTRODUÇÃO**

Neste primeiro capítulo, são apresentadas as considerações iniciais sobre o tema do estudo, a delimitação do objeto empírico, os objetivos, as hipóteses, a relevância e procedimentos metodológicos adotados. Ao final, descreve-se a organização do texto desta tese.

### **1.1 As transformações do município e da cidade de Pau dos Ferros e a diferenciação das rendas da terra urbana**

O processo da urbanização brasileira sofreu forte influência da revolução industrial, tornando-se mais expressivo a partir dos efeitos característicos da globalização e dos interesses capitalistas, desencadeando intensas desigualdades na estrutura e na produção do espaço urbano (Lacerda, 1990; Barreto, 2013).

Uma vertente deste processo, desde então, tem se concentrado na análise mais específica das consequências do crescimento populacional, caracterizado pela intensificação do êxodo rural em direção às principais cidades do país. Nesse sentido, surgiram iniciativas do setor de produção imobiliária, como um atrativo do capital para investimentos na área habitacional, tendo por referência ações de investimentos em políticas públicas da habitação. No entanto, do ponto de vista da produção habitacional nessas cidades, observou-se sua insuficiência diante do aumento da demanda da população por moradias, fosse pela aquisição ou pelo aluguel do imóvel para habitações (Lacerda, 1990).

Em termos mais amplos, é nesse contexto que ocorre a ampliação das cidades, tornando as terras ociosas ou rurais em novas possibilidades de atuação dos agentes econômicos imobiliários no processo de mercantilização com a transformação do valor de uso em valor de troca. Assiste-se, assim, à terra ser inserida na lógica capitalista, visando (e ainda visa) à extração, cada vez maior, da renda da terra (Jaramillo, 2010).

Desse modo, a terra, no capitalismo, é incorporada na produção e valorização do espaço para o desenvolvimento da urbanização das cidades, principalmente nos espaços urbanos que possuem atributos naturais e de localização (PONTUAL; ZANCHETTI, 1991). Portanto, o processo de valorização do espaço pode ocorrer por meio da acentuação da especulação imobiliária e fundiária, resultando na determinação dos preços e, também, na concorrência entre os agentes econômicos.

Segundo Gottdiener (2010) e Corrêa (2013), ao processo de produção do espaço urbano, estão associados os interesses de agentes econômicos sociais diversos, como os proprietários fundiários, as incorporadoras, as instituições financeiras, as instituições governamentais e a própria sociedade.

Dentre os agentes econômicos, vale ressaltar a importância das instituições governamentais no processo de construção e reconstrução do espaço urbano. Segundo Lefebvre (1999), o Estado é uma forma hierárquica, detentora de poderes, que está inserida numa relação de subordinação-dominância, usada, por vezes, para atender os interesses do sistema capitalista na sociedade. Assim, o Estado, além de desempenhar o papel de regulação e promotor das políticas públicas, intervém no desempenho dos demais agentes da produção urbana (Harvey, 2005).

A intervenção do Estado junto ao capital e ao mercado imobiliário estreita as inter-relações entre estes entes socioeconômicos. As inter-relações consideram medidas de desregulamentação, diversificação de investimentos, formas de captação de recurso, financiamento da atividade construtiva de moradias, potencializando, cada vez mais, a acumulação do capital (Queiroz, 2012).

No setor imobiliário, o processo de financeirização da terra e do ambiente construído é motivado pela transformação da terra em capital fictício, ou seja, em mercadoria, facilitando a mercantilização do capital por meio do crescimento do espaço urbano (Chenais, 2005).

Com relação à financeirização do mercado imobiliário, é importante considerar que se trata de um acontecimento relativamente recente, especialmente no Brasil. É um fenômeno iniciado a partir de alterações na organização do sistema financeiro brasileiro, por meio da inserção de novos marcos regulatórios, a exemplo da Lei 4.380/64, que cria o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), da Lei 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), e de novos instrumentos, como o Certificado de Recebíveis Imobiliário (CRI), a Letra de Crédito Imobiliário (LCI) e a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) (RUFINO, 2017).

Tais alterações ocorreram num momento econômico favorável vivenciado pelo país, entre os anos finais da década de 1990 e anos iniciais de 2000. De fato, estes mecanismos proporcionaram maior confiabilidade entre investidores e maior acesso a crédito dos consumidores, expressando a relevância da habitação, como bem financeiro e o importante papel exercido pelo Estado (Royer, 2009; Rufino, 2017; Klink; Souza, 2017).

Dessa abordagem, surge, nos anos seguintes, a instituição da Política Nacional de Habitação (PNH)<sup>1</sup>, visando à formulação de ações mais sólidas que atendessem às famílias que mais sofriam com o déficit habitacional. A referida política também promoveu, por meio do estabelecimento de programa, apoio à economia nacional, diante da crise financeira mundial, em 2008. Porém, o objetivo – nem sempre explícito – foi a ampliação de programas e recursos monetários direcionados ao mercado privado, na produção do espaço urbano (Maricato, 2015; Sanfelici, 2013).

Porém, nem tudo é direcionado para os estratos mais altos de renda. Com a amplificação da oferta de crédito imobiliário, foi possível os bancos públicos do país passarem a financiar a habitação para estratos mais baixos de renda, com a criação do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)<sup>2</sup> (Rolkin, 2015). Deste modo, além de oportunizar os mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais, o PMCMV interagiu, segundo Camargo,

[...] como política anticíclica de emprego, de estratégia bem-sucedida e de perfil distributivista, para direcionar pela concentração de recursos e mecanismos de proteção ao financiamento, o deslocamento de atuação do mercado imobiliário para as faixas de renda mais baixa (Camargo, 2020, p. 2).

*Grosso modo*, pesquisas nacionais evidenciam os resultados alcançados pelo PMCMV na urbanização das cidades. Nesses resultados, é notória a existência de diferentes avaliações atribuídas a esta política. Alguns estudos realçam os aspectos da produção da habitação de interesse social, que proporcionou a construção de milhões de novas unidades habitacionais com subsídios às famílias de renda baixa. Em outra perspectiva, diversas pesquisas têm destacado os benefícios econômicos auferidos por meio das articulações do capitalismo, que visam à renda fundiária e imobiliária, favorecidas pelos investimentos públicos na produção habitacional, que chegou à quase totalidade dos municípios do território brasileiro (Carlos; Volochko; Alvarez, 2015; Santoro, 2015; Monteiro; Veras, 2017; Camargo, 2020).

Assim, durante os anos iniciais do PMCMV, seus reflexos no processo de urbanização estavam centralizados na realidade urbana de grandes cidades e,

---

<sup>1</sup> A PNH constitui o marco fundamental sobre moradia no Brasil, instituída pela Lei 4.380/64, com a criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) cujos objetivos principais visavam estabelecer um mecanismo de captação de recursos financeiros de longo prazo para investimentos habitacionais.

<sup>2</sup> O PMCMV, instituído a partir d Medida Provisória no 459/09, convertida na Lei n° 11.977, busca reduzir o déficit habitacional brasileiro, ao criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais, à reforma de imóveis urbanos e à produção ou à reforma de habitações rurais para famílias com renda mensal de até dez salários-mínimos.

consequentemente, na construção de grandes empreendimentos. Mais recentemente, observa-se esse processo também abarcando espaços urbanos menores, como cidades pequenas e médias e, sobretudo, aquelas organizadas a partir de relações regionais e locais, por meio de redes urbanas para suprir as demandas econômicas e sociais de determinada parcela populacional (Dantas; Clementino, 2014).

Nessa perspectiva de construção de vínculos regionais e locais, destaca-se a organização do território, que tem se consolidado como uma pauta em torno da necessidade de se articularem outros agentes e desenvolver diversas práticas econômicas, políticas e culturais, a fim de realizar os seus interesses na dimensão do espaço urbano, atribuindo-se diferentes papéis e funções à cidade no território, o qual forma uma rede urbana de cidades diversificadas e desiguais (Bezerra, 2016).

O enfoque acerca do território, seus agentes e possíveis vínculos estabelecidos entre centros urbanos no Brasil têm proporcionado novos olhares para compreender possíveis articulações existentes entre diversos agentes com ênfase na noção de existência de poder de atração e influência que uma cidade exerce sobre o espaço. Nesse sentido, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) criou uma classificação de hierarquia dos centros urbanos brasileiros e suas respectivas regiões de influência, denominada de Regiões de Influência das Cidades (REGIC), levando em conta suas redes de relações, abrangendo, por exemplo, as demandas econômicas, o grau de articulações e a relação com o Estado, entre outros fatores. Pau dos Ferros, nessa classificação do REGIC, é considerado um centro sub-regional B.

Em específico, o que mais interessa neste estudo é a expansão urbana resultante da atuação dos agentes econômicos imobiliários na produção do espaço em Pau dos Ferros, Assim, a próxima seção traz uma breve descrição da referida cidade, enquanto recorte espacial de interesse, assim como as questões de pesquisa geradas.

## **1.2 Objeto empírico e questões propostas**

A cidade de Pau dos Ferros está localizada na porção oeste do Estado do Rio Grande do Norte, na região semiárida<sup>3</sup> do Nordeste brasileiro, distante 392

---

<sup>3</sup> A região semiárida do Brasil ocupa uma área de 969.589 km e inclui os Estados do Ceará, Rio Grande do Norte, a maior parte da Paraíba e Pernambuco, Sudeste do Piauí, Oeste de Alagoas e Sergipe,

quilômetros da capital, Natal. Pau dos Ferros possui uma localização privilegiada, sendo importante rota de ligação entre microrregiões do Estado e entre os Estados do Ceará e da Paraíba, extrapolando sua área de influência para além dos limites estaduais (Costa, 2010; Paiva; Alves; Lima, 2015).

O Município vem passando por um processo acelerado de expansão urbana, nos últimos anos, ocasionado pelo expressivo aumento populacional e mais uma série de fatores que ocorreram na cidade e na região, tais como as mudanças econômicas e sociais, refletidas diretamente na produção da área urbana e na atuação do mercado imobiliário local, levando em consideração suas ações e articulações com outros agentes produtores do espaço, diante da ampliação da demanda por moradias e, conseqüentemente, da especulação imobiliária (Santos; Alves, 2015).

É pertinente registrar que o crescimento acelerado da cidade a partir dos anos 2000 se deu por dois importantes acontecimentos: 1) a chegada e a ampliação de órgãos públicos federais, estaduais e privados na cidade, tais como: instituições financeiras, unidade do Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS) e da Receita Federal do Brasil (RFB) e, principalmente, as Instituições de Ensino Superior (IES), como a Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (UERN), o Instituto Federal de Educação Tecnológica do Rio Grande do Norte (IFRN) e a Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA); 2) significativos investimentos do Governo Federal nos programas de habitação, especificamente o PMCMV (Dantas, 2012).

Nesse contexto, a cidade de Pau dos Ferros destaca-se pela oferta de serviços, sobretudo os de educação, saúde, financeiros e do comércio em geral, que se implantaram e ampliaram-se nas últimas décadas, proporcionando mudanças na configuração urbana, mediante a abertura de loteamentos habitacionais, com a formação de novos bairros. Tais mudanças foram feitas pelo mercado imobiliário local, em articulações com outros agentes produtores do espaço. A rapidez dessas mudanças resultou em um crescimento desordenado, no surgimento de áreas segregadas, na distribuição desigual de infraestrutura e serviços públicos e privados (Dantas, 2011; Paiva; Alves; Lima, 2015).

---

região central da Bahia e uma faixa que se estende em Minas Gerais, seguindo o Rio São Francisco, juntamente com um enclave no vale seco da região média do rio Jequitinhonha. Disponível em: <https://ainfo.cnptia.embrapa.br/digital/bitstream/item/54762/1/01-A-regiao-semiarida-brasileira.pdf-18-12-2011.pdf>. Acesso em 20 jan. 2020.

Entretanto, os autores citados abordam a temática de uma maneira geral, deixando diversas lacunas. Desse modo, pode-se estabelecer a seguinte questão norteadora do estudo: qual a relação entre o processo de expansão urbana, o funcionamento do mercado imobiliário e o Governo Federal a partir da criação do Programa Minha Casa, Minha Vida, na cidade de Pau dos Ferros de 2009 a 2015?

Quanto à abordagem temporal do estudo, foi considerado o período compreendido entre os anos de 2009 e 2015, sendo este, portanto, o recorte temporal de investigação. A definição desse recorte deu-se em função do período de lançamento do programa, em 2009, e seu respectivo declínio ocasionado pelas restrições orçamentárias impostas no ano de 2015, quando da mudança do governo Dilma Rousseff, com a substituição pelo seu vice-presidente, Michel Temer.

A partir da questão norteadora, foram elencados os objetivos da pesquisa, bem como elaborada a hipótese básica do estudo.

### **1.3 Objetivos e hipótese básica**

Para entender a questão acima colocada, objetivou-se, de modo geral, analisar o funcionamento do mercado imobiliário na cidade de Pau dos Ferros, RN, associando-o ao processo de expansão urbana que promoveu mudanças na configuração da referida cidade, no período de 2009 a 2015, considerando a política habitacional brasileira, especialmente com o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Para alcançar esse objetivo geral, os seguintes objetivos específicos foram traçados. São eles:

- a. Caracterizar o funcionamento do mercado imobiliário, nas áreas de expansão urbana, a partir da implementação do PMCMV.
- b. Levantar as principais áreas do espaço urbano atendidos pelo PMCMV.
- c. Especificar os principais agentes locais produtores do espaço urbano e as possíveis articulações existentes.

A questão e os objetivos aqui definidos perpassaram, respectivamente, pela seguinte hipótese de pesquisa: o aumento do crédito imobiliário, estimulado pela Política Nacional de Habitação (PNH) brasileira, por meio do Programa Minha Casa,

Minha Vida (PMCMV), contribuiu para o processo de expansão do espaço urbano na cidade de Pau dos Ferros, RN, entre os anos de 2009 e 2015.

#### **1.4 Justificativa e relevância**

O presente estudo insere-se no contexto de que as reflexões sobre dinâmicas territoriais de pequenas e médias cidades são pontuais, existindo em maior frequência nos espaços das grandes cidades. Nesse sentido, vislumbra-se uma lacuna no desenvolvimento de estudos que contemplem uma discussão mais ampla e sistemática sobre a dinâmica de organização dos espaços regionais não metropolitanos, principalmente com a implantação de políticas públicas, após os anos 2000.

O presente estudo justifica-se pela análise de como as cidades pequenas e médias têm se comportado diante da ação do capital imobiliário financeirizado e nos investimentos da política pública habitacional promotora de ações de descentralização e interiorização do desenvolvimento no país.

Dessa forma, o estudo contribui para um melhor entendimento das estratégias adotadas pelos agentes econômicos e sociais do processo de valorização das rendas fundiária e imobiliária, no âmbito das pequenas e médias cidades, que vêm impulsionando a acumulação do capital, especificamente com o lançamento do PMCMV, o que favoreceu a inserção de famílias com menor renda no mercado de habitação.

Do exposto, portanto, assentam-se ainda contribuições do presente estudo ao promover análises e reflexões de um dado contexto local específico que podem subsidiar projetos voltados ao planejamento urbano e à adequação de iniciativas governamentais ou de novos ordenamentos territoriais de apoio à formulação de políticas públicas urbanas. Considera-se que iniciativas de pesquisas como a desenvolvida por esse estudo podem ser basilares para o desenvolvimento das cidades brasileiras e, em especial, para localidades menores, como é o caso de Pau dos Ferros, RN, distinta, portanto, daquelas frequentemente abarcadas por grande parte dos estudos acadêmicos, isto é, os grandes centros urbanos, capitais e regiões metropolitanas.

## 1.5 Percurso metodológico

Este estudo apoiou-se nos pressupostos da pesquisa quali-quantitativa, suportados pela produção bibliográfica teórica e empírica e da pesquisa de campo, visando compreender e aprofundar os fenômenos explorados, considerando o ambiente em relação ao contexto (Sampieri; Callado; Lúcio, 2013), e do estudo de caso<sup>4</sup>. Para tanto, utilizou-se a abordagem proposta por Creswell (2010), denominada de Estratégia Explanatória Sequencial. Essa estratégia é caracterizada pela coleta e análise de dados quantitativos, numa primeira fase, e uma segunda fase caracterizada pela coleta de dados qualitativos. O peso maior é tipicamente atribuído aos dados quantitativos, sendo os qualitativos utilizados como suporte às análises quantitativas adotadas.

Os dados foram obtidos a partir de coleta de fontes primárias e secundárias. Os dados foram obtidos a partir de fontes secundárias, como livros, teses, dissertações, leis, artigos de periódicos, relatórios técnicos, entre outras fontes, compreendendo a produção bibliográfica do estudo.

As fontes primárias foram obtidas junto uma série de organizações. Na Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros (PMPDF), foram buscados documentos que tratavam da normatização e da legislação de uso e ocupação do solo da cidade. Especificadamente na Secretaria Municipal de Tributação (SETRI), o levantamento se deu a partir da quantidade de imóveis da cidade, buscando classificá-los por tipo de construção, número de pavimentos, tipo (predial/ residencial/comercial), incluindo os terrenos. Ainda, foram identificados os loteamentos regularizados, bem como o número de quadras e lotes deles, a partir do ano 2000 à atualidade. Ademais, levantaram-se os alvarás de construções de 2009 a 2015, além de informações sobre a arrecadação do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), por bairros. Informações sobre a aplicação do IPTU nos loteamentos também foram pesquisadas. Verificou-se se há diferenças de aplicação de alíquotas e, ainda, como a Prefeitura trata a questão do IPTU progressivo.

Já na Câmara Municipal de Vereadores de Pau dos Ferros (CMVPF), buscaram-se informações e documentos sobre a criação dos bairros na cidade,

---

<sup>4</sup> Caracteriza-se por ser uma investigação empírica de um fenômeno contemporâneo dentro de um contexto da vida real, sendo que os limites entre o fenômeno e o contexto não estão claramente definidos (Yin, 2001, p. 32).

inclusive, com a identificação das referidas leis de criação e os períodos nos quais esses bairros foram aprovados no poder legislativo municipal.

Junto à agência da Caixa Econômica Federal (CEF), Agência de Pau dos Ferros, os dados levantados foram referentes ao PMCMV, especificando o número de unidades habitacionais contratadas no período de 2009 a 2015. Também, identificaram-se as faixas de renda, a localização dos empreendimentos por bairros e os valores totais das operações do PMCMV.

No Cartório de Registro e Imóveis Jales (CRIJ), foi realizado o levantamento do quantitativo de imóveis, registrados na sua base de dados, que tiveram financiamento pelo PMCMV, bem como dos dados gerais dos loteamentos da cidade, devidamente registrados no cartório.

Nas imobiliárias Correia Imóveis (CI) e Imobiliária Esmeraldo Imóveis (IEI), obtiveram-se informações relativas às atividades desempenhadas, envolvendo as transações de vendas de imóveis e terrenos, bem como os preços praticados. Importante registrar o levantamento da série histórica da média de preços e valores do solo por metro quadrado, por bairro, no período estudado, buscando identificar variações ao longo desse tempo e nos diferentes bairros analisados da cidade.

Na Paróquia Nossa Senhora da Conceição, Setor de Foro e Laudêmio (SFL), foram pesquisados os registros dos terrenos pertencentes à igreja, a sistemática de cadastro e transferência de terrenos, assim como a planta topográfica de todos os terrenos

No *site* do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), levantaram-se informações sobre o censo demográfico e estimativas da população, bem como sobre a divisão regional do Brasil em regiões geográficas imediatas e intermediárias. Também sobre o Produto Interno Bruto (PIB) do município, bem como as regiões de influência das cidades, analisando especificadamente os dados sobre a inserção de Pau dos Ferros na região.

Na Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA), no Instituto Federal de Educação Tecnológica do Rui Grande do Norte (IFRN) e na Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (UERN), analisaram-se os relatórios de gestão, bem como o número de servidores e de alunos.

No Portal de Dados Abertos e em alguns repositórios institucionais, foram levantados dados que trouxessem informações sobre o PMCMV em Pau dos Ferros.

O levantamento desses dados compreendeu a primeira fase da pesquisa, caracterizada pelo levantamento documental. Apesar disso, é importante registrar o trabalho feito junto às organizações citadas. Para tanto, inicialmente, foram feitos contatos via ofício e, posteriormente, de forma presencial pela pesquisadora. Os ofícios encaminhados solicitavam a colaboração daquela organização no presente estudo, por meio da disponibilização de dados específicos, seja sobre o PMCMV, seja sobre dados referentes ao mercado imobiliário, entre outros, que contemplassem o interesse da pesquisa. Vale salientar, ainda, que esse trabalho de levantamento dos dados primários da pesquisa incidiu na necessidade de, pelo menos, duas visitas em cada organização. A primeira visita consistiu, basicamente, na entrega do ofício e de uma breve explicação sobre os objetivos da pesquisa, bem como do agendamento de uma segunda visita para coleta daqueles dados solicitados. Em várias organizações, foi preciso realizar mais de duas visitas, inclusive, a efetuação de contatos telefônicos em virtude do período pandêmico.

Uma segunda etapa, de cunho complementar, foi realizada a partir de um levantamento de campo, procurando-se aprofundar questões associadas à expansão urbana após a implantação do PMCMV, por meio de um levantamento fotográfico. Além disso, vale ressaltar que foi utilizado, ainda, o *Google Earth Pro* como ferramenta complementar, para capturar imagens orbitais de áreas da cidade, o que balizou a elaboração de mapas temáticos capazes de representar graficamente a ocupação das áreas estudadas.

Sendo assim, a partir das informações obtidas, puderam ser elaborados mapas, tabelas e gráficos, contendo informações sobre a densidade demográfica, os aspectos socioeconômicos do município, as novas edificações na cidade nos últimos dez anos, a distribuição e tipologias desses novos empreendimentos por bairros, quantidades e valores contratados pelo PMCMV, entre outras informações.

Buscando maiores informações de como se deu o processo de ocupação e a consequente urbanização dos bairros analisados, aplicaram-se entrevistas semiestruturadas com 10% do total de beneficiários com operações de crédito contratadas do PMCMV, o que compreendeu a 38 respondentes. As entrevistas seguiram um roteiro básico<sup>5</sup>, conforme Apêndice A, com questões que versavam

---

<sup>5</sup> Foi, em média, de 20 a 40 minutos a duração das entrevistas com os beneficiários do PMCMV. Antes de iniciada a entrevista, os participantes foram informados dos objetivos da pesquisa, bem como foi garantido o anonimato dos respondentes.

desde o perfil das famílias beneficiárias, passando pelo processo de acesso ao PMCMV, até a atuação dos agentes socioeconômicos operantes no bairro e na cidade.

Foram realizadas, ainda, seis entrevistas<sup>6</sup>, uma para cada representante dos agentes socioeconômicos do espaço: construtoras, imobiliárias, proprietários fundiários e instituições financeiras, igreja católica e governo municipal. Para o segmento das imobiliárias, foram realizadas duas entrevistas. Em função dessa especificidade e por entender a importância das informações a serem prestadas por essas suas organizações, foi realizada uma entrevista em cada uma delas. Ainda, foi realizada uma entrevista com uma diretora de escola municipal, como forma de complementar as informações sobre a instalação de equipamentos públicos nos bairros pesquisados. Sendo assim, nove entrevistas foram realizadas com esses segmentos citados e mais 38 com beneficiários do PMCMV, totalizando 45 entrevistas.

Importante frisar que os participantes da pesquisa, enquanto beneficiários do PMCMV, foram incluídos por um processo de amostragem não probabilística<sup>7</sup>, (Marconi; Lakatos, 1988) e “bola de neve”<sup>8</sup> ou “*snowball sampling*” (Coleman, 1958; Goodman, 1961). Assim, após definido o primeiro participante, por meio de contatos iniciais da pesquisadora no próprio bairro, e este tendo aceitado participar da pesquisa, solicitou-se que ele informasse outro possível participante beneficiário do PMCMV, para que a pesquisadora pudesse ter acesso e convidá-lo a participar do estudo, e assim sucessivamente.

Ainda sobre as entrevistas, antes do início de cada uma delas, foram esclarecidos aos entrevistados os objetivos da pesquisa, o tempo médio de duração e o atendimento aos preceitos éticos da pesquisa científica, e legais, atinentes à Lei 13.709/2018 (LGPD)<sup>9</sup>. Também foi informado aos respondentes que sua participação era voluntária e que eles poderiam parar ou desistir de responder, caso quisessem, a

---

<sup>6</sup> A duração das entrevistas realizadas com os segmentos descritos variou de 60 a 120 minutos, garantindo-se o anonimato dos entrevistados com a supressão dos nomes nos registros escritos ao longo do texto.

<sup>7</sup> Amostragem não probabilística é aquela em que a seleção dos elementos da população para compor a amostra depende, ao menos, em parte, do julgamento do pesquisador ou do entrevistador no campo (Mattar, 1996, p. 132).

<sup>8</sup> A amostra por bola de neve é um a técnica de amostragem não probabilística onde os sujeitos selecionados para serem pesquisados convidam novos participantes da sua rede de conhecidos.

<sup>9</sup> LGPD: Lei Geral de Proteção de Dados. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/lei/113709.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/113709.htm). Acesso em 15 ago. 2020.

qualquer momento. Informou-se ainda sobre o sigilo das informações prestadas e que suas respostas seriam utilizadas apenas para os fins desta tese na Universidade, bem como que o entrevistado não teria nenhum valor em dinheiro a pagar por sua participação. Para tanto, foi elaborado um Termo de Conhecimento Livre e Esclarecido (TCLE), lido antes de cada entrevista realizada (Apêndice B), solicitando-se sua aceitação ou não em participar.

A análise e tratamento dos dados esteve amparada, inicialmente, pelo enfoque das análises estatísticas descritivas, permitindo a realização de análises sobre a expansão urbana. A análise estatística também se pautou no teste de diferença entre médias (test t de Student), de modo a serem comparadas possíveis diferenças significativas na expansão urbana como a média do número de construções da cidade e entre os três bairros estudados. Para tanto, foram realizados testes de normalidade, em busca do pressuposto da distribuição normal por meio do teste de Shapiro-Wilk. Pelo fato de os testes não apresentarem distribuição normal, houve a adoção de testes não paramétricos e testes de diferença entre médias. Em seguida, para verificar a associação das variáveis de uma correlação entre as quantidades de construções nos bairros Nações Unidas, Riacho do Meio e Chico Cajá, com os valores de contratações do financiamento do PMCMV, realizou-se uma análise de correlação de rho Spearman (Xu *et al.*, 2013; Field, 2021). A análise também se amparou no método comparativo de análise, o qual pressupõe o levantamento de similaridades e diferenças entre o fenômeno ou realidade estudada (Sartori, 1994).

## **1.6 A organização da narrativa: capítulos e seus conteúdos como desdobramento da teoria e da empiria**

A tese está estruturada, portanto, em seis capítulos, sendo o primeiro relativo à Introdução, composto pela problemática, em que se insere a discussão proposta pelo estudo, a hipótese básica, os objetivos, a justificativa e os procedimentos metodológicos que orientaram a pesquisa.

No segundo capítulo, buscou-se desenvolver a construção dos conceitos-chave do estudo, com ênfase na Teoria da Renda da Terra e sua transposição para o contexto da produção capitalista do espaço urbano, bem como o papel dos agentes produtores do espaço urbano, a financeirização do mercado imobiliário no Brasil e as implicações recentes do Programa Minha Casa, Minha Vida.

No terceiro capítulo, o texto foi centrado na formação histórica da cidade de Pau dos Ferros. Ainda, apresentam-se suas características geográficas, demográficas, infraestruturais de cidade média e o papel da intermediação desempenhado na prestação dos serviços, sobretudo públicos, no âmbito da região. Apresentam-se também os agentes socioeconômicos e a atuação deles na produção financeirizada da cidade, bem como os aspectos das diferenças locacionais, do solo e da demanda, assim como a expansão ocorrida na cidade e suas possíveis associações com a renda da terra.

Já no quarto capítulo aborda-se a expansão urbana da cidade a partir dos três bairros analisados, com ênfase no uso e ocupação do solo, analisadas por meio da comparação e correlação entre as habitações construídas e a associação com os investimentos do governo federal por meio PMCMV, atendendo a uma conjuntura socioeconômica, ausentes de mecanismos de controle da apropriação da renda da terra e ainda a respectiva verificação da hipótese do estudo.

Nas considerações finais do estudo, são abordadas as contribuições da pesquisa que direcionam para o entendimento das novas estratégias adotadas pelos agentes socioeconômicos da produção do espaço urbano e ao planejamento urbano, assim como suas limitações e sugestões para pesquisas futuras.

## 2 A TEORIA DA RENDA DA TERRA NO CONTEXTO URBANO

Neste segundo capítulo são apresentados os aportes teóricos que amparam o presente estudo, a começar pela Teoria da Renda da Terra (TRT) e o processo de transposição do solo rural para o solo urbano. Em seguida, as discussões são relacionadas ao processo de produção do espaço urbano e a atuação dos agentes socioeconômicos que, conduzidos pelo mercado imobiliário financeirizado, apropriam-se de rendas advindas desse processo. Por fim, o capítulo discorre sobre a Política Nacional de Habitacional (PNH) e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

### 2.1 A renda da terra rural e suas categorias: Marx e Ricardo

A renda da terra tem suas primeiras discussões no contexto da economia política, sobretudo as formuladas por Smith e David Ricardo, sendo posteriormente desenvolvida por Karl Marx. Para esses teóricos, as abordagens da renda da terra e do uso do solo são compreendidas no contexto do processo de desenvolvimento agrícola, e a teoria da renda da terra fundamentada sobre a teoria do valor-trabalho<sup>10</sup>.

As contribuições de David Ricardo vêm quando da publicação do seu livro “Princípios da Economia Política”, em 1817, período que sucedia o liberalismo econômico na Inglaterra, vivenciado pelas lutas da classe operária frente às transformações da revolução industrial e à resistência dos interesses dos proprietários de terra e capitalistas em favor da renda fundiária, estabelecida pelo sobrelucro ou pela acumulação do capital. Assim, Ricardo dialogou sobre a formação da renda da terra constituía da taxa de juros sobre o retorno do capital, que reduziam a acumulação do processo capitalista, ao direcionar uma parte dos lucros dos capitalistas agrícolas aos proprietários de terras (Lenz, 2008).

Sendo assim, a teoria de Ricardo inova quanto ao observado anteriormente por Smith, segundo o qual a renda produzida pela terra dependeria da localização e da fertilidade da terra, sendo esta renda, então, determinada pela terra mais produtiva, ou seja, a primeira terra utilizada (Lenz, 2008; Silva, 2015).

---

<sup>10</sup> A teoria do valor-trabalho explica a origem do valor agregado às mercadorias, por meio do trabalho pago e trabalho não pago, a mais-valia, culminando com a transformação do valor em preço de produção, processo concernente à distribuição desigual do lucro, provocado pela concorrência capitalista (Ramos, 2018, p. 1).

Ricardo (1996) considerava, portanto, a renda como forma de criação de valor, reflexo da riqueza. Desse modo, para o autor, a renda devia-se à escassez de terras e à diferença de produção entre elas, paga aos proprietários de terra, pelo uso do solo, ou seja, a renda diferencial.

Já os estudos de Marx sobre a renda da terra apontavam para a existência da propriedade privada da terra no sistema capitalista e a forma de remuneração que não ocorria da remuneração de um fator de produção, mas do pagamento pela permissão de uso do solo, aprofundando, assim, os aspectos da renda diferencial estabelecida por Ricardo. Para Marx, “a apropriação da renda é a forma econômica em que a propriedade fundiária se realiza, e, por sua vez, a renda fundiária pressupõe a propriedade fundiária, propriedade de determinados indivíduos sobre determinadas frações do território” (Marx, 1980). O autor argumenta:

Qualquer que seja a composição ou a fonte desse tributo tem ele de comum com a renda fundiária propriamente dita esse traço comum: o monopólio sobre um pedaço do globo terrestre capacita o intitulado proprietário para cobrar, impor o gravame. Outro traço comum - esse tributo, como renda fundiária, determina o preço da terra, o qual nada mais é que a renda capitalizada do aluguel da terra (Marx, 1980, p. 747).

Assim, as análises de Marx demonstram que até as piores terras possuem uma renda, cuja origem não está na diferença de custos de produção entre terrenos distintos, mas sim na propriedade privada da terra. Marx instituiu o conceito de Renda Absoluta, para explicar o paradoxo aparente de a terra se tornar uma mercadoria que tem preço, mesmo sem ter valor, por ser irreprodutível e não ser expressão direta da ação do trabalho humano, consolidando, assim, a Teoria Geral da Renda da Terra (TGRT) (Cario; Buzanelo, 1986). Portanto, a constituição da TGRT por Marx atendia ao propósito de compreender o papel da propriedade privada territorial rural no capitalismo. Para ilustrar essa questão, Barreto (2013) enfatiza:

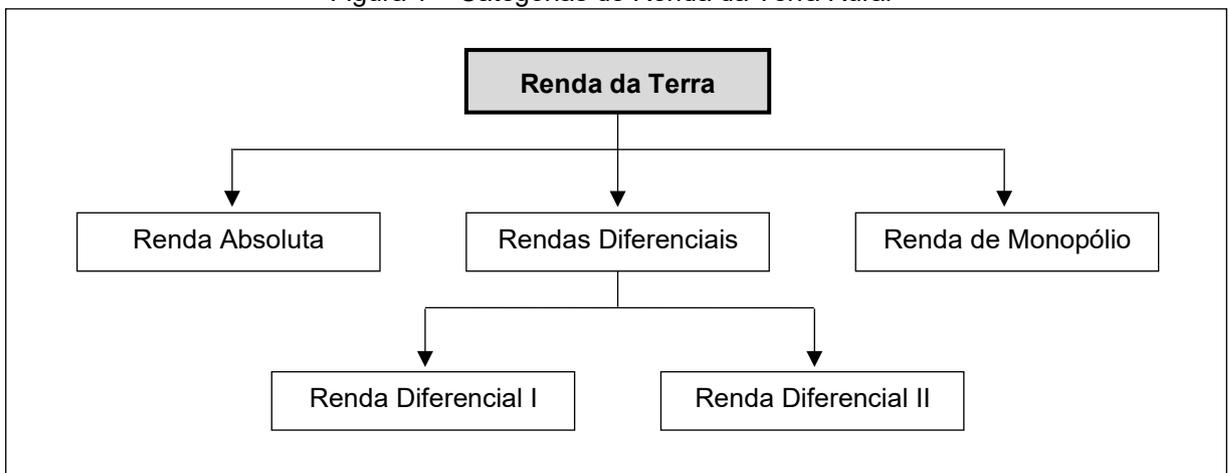
Sendo a renda fundiária uma transformação do sobrelucro, claro está que a mesma será sempre regulada pela mais-valia extraída do trabalhador pelo capitalista, ou seja, pelo lucro total de um capital. No entanto, essa parte do lucro total que se converte em renda não pode afetar aquele montante de lucro à taxa média da economia, sob o risco de inviabilizar o investimento capitalista e por tanto a existência da própria renda. A propriedade da terra deve se opor ao capital para que exista uma renda fundiária, mas não ao ponto de inviabilizar a valorização daquele (Barreto, 2013, p. 42).

Portanto, renda da terra, para Marx, é entendida como uma parte do excedente social, da mais-valia extraída do trabalhador pelos capitalistas e apropriadas pelos proprietários, como condição de acesso e uso da terra para a produção.

Nesse sentido, Jaramilo (2010) afirma que a terra é um bem não reproduzível, pois ela não é produzida pelo homem, mas sim pela natureza. Logo, a terra não é uma mercadoria e não possui valor. Contudo, em função da propriedade privada da terra, possui um preço. Então, é, justamente, esse mecanismo da mercantilização da renda da terra o ponto de partida da renda da terra no marxismo.

No âmbito da TGRT de Marx, são apresentadas três categorias de rendas da terra: 1) a Renda Absoluta, 2) as Rendas Diferenciais I e II e 3) a Renda de Monopólio (Figura 3).

Figura 1 – Categorias de Renda da Terra Rural



Fonte: Elaborada pela autora com base em Marx (1980).

A Renda Absoluta é mais uma das contribuições de Marx para analisar a renda da terra. Para o autor, a renda absoluta explica-se pela propriedade privada da terra, conferindo o que se estabelece sobre ela o poder do monopolista de quem detém a posse da terra, uma vez que a propriedade privada, excluir parcela considerável da população de usufruir da área que pertence a um proprietário fundiário (Souza; Santos; Menezes, 2019; Chaves; Souza, 2019).

Ricardo era contrário à Renda Absoluta, argumentando que, nas piores terras, não era possível auferir a renda fundiária. Contrapondo-se a essa interpretação, Marx parte do princípio de que, mesmo nas piores terras, auferem-se uma renda fundiária e, ainda, que essa renda existe simplesmente pela implicação direta da propriedade privada da terra (Chaves; Souza, 2018).

Importante salientar que a Renda Absoluta foi alvo de fortes críticas, pois todas as demais formas de rendas têm como base a exploração do sobrelucro sobre a terra.

Quanto à Renda Absoluta, Cario e Buzanello (1986) apontam que sua existência se deve a dois fatores principais. Um, relacionado à natureza interna da agricultura e outro, resultante da inter-relação da agricultura com a indústria na formação e na distribuição do valor. Por essa ótica, e enfatizando os argumentos apresentados por Marx, os autores complementam que:

O monopólio da propriedade da terra constitui a primeira razão existencial da renda absoluta. Marx por seu turno, a partir deste aspecto, introduz a principal razão da formação desta renda. Trata-se da inter-relação entre os setores agrícola e industrial na formação e distribuição do valor em função da diferença na composição orgânica do capital (Cario; Buzanelo, 1986, p. 41).

Nesse sentido, para a compreensão da renda absoluta, é necessário estabelecer que, além da propriedade privada da terra, existe um valor da mercadoria, num nível superior ao preço de produção na composição orgânica do capital, que seja menor que a média do capital social no setor econômico (Topalov, 1979).

Sobre renda diferencial, de acordo com Marx, ela acontece no processo de produtividade motivada pelo trabalho sobre uma base natural de produção agrícola, sendo semelhante aos conceitos de rendas diferenciais apontados por Ricardo. Marx considera que a renda diferencial se constitui numa forma existencial da mais-valia, criada a partir do trabalho humano na terra, sem o qual a mesma terra manter-se-ia estéril (Marx, 2001). Desse modo, considera-se que a renda diferencial é determinada a partir do excedente extraordinário, fruto do trabalho num terreno favorável, sendo efetivada essencialmente por atividades desenvolvidas na agricultura. Marx pondera ainda sobre a existência de duas formas de rendas diferenciais, quais sejam: a Renda Diferencial I e a Renda Diferencial II.

A Renda Diferencial I, no meio rural, refere-se ao desempenho que ocorre na terra, atribuída por fatores, como, por exemplo, a fertilidade, que varia, conforme a composição das terras, ou mesmo a existência de atributos naturais, como as fontes ou quedas d'água, e, ainda, gerações autônomas de energia, que permitem a redução dos custos de produção. Além desses fatores, a localização dos terrenos também pode implicar custos com deslocamentos e, conseqüentemente, propiciar maiores rendas dessas terras. A esse respeito, Barreto (2013) esclarece:

A renda diferencial I (Natural) - está ligada as diferenças no grau de fertilidade do solo e a localização das áreas de terra em relação aos mercados de venda. Na área mais fértil de terra, com um dispêndio igual de capital, obtém-se uma colheita mais abundante. A renda diferencial I também está relacionada com as diferenças na localização das áreas de terra. As áreas situadas nas proximidades dos pontos de venda (cidades, estações ferroviárias, portos marítimos, silos, etc.), economizam considerável quantidade de trabalho e de meios de produção no transporte dos produtos, em comparação com aquelas que se acham mais distantes desses pontos. Vendendo sua produção pelos mesmos preços, as economias situadas próximas aos mercados de venda obtêm um lucro suplementar, que forma a renda diferencial decorrente da localização (Barreto, 2013, p. 44).

Os critérios da fertilidade e da localização favorecem a produção nas terras mais produtivas, justificando os investimentos de capital em busca dos melhores lucros. Diante da Renda Diferencial I, essas condições de produção aplicadas aos terrenos marginais regulam o preço do mercado, determinados pelos custos da produção que implicam maiores custos e em um sobrelucro para a produção cultivada nas melhores terras. Como essas questões são subordinadas à propriedade da terra, elas podem gerar lucros extraordinários associados aos fatores de valorização dela.

Marx prossegue na discussão sobre renda diferencial, inovando com a Renda Diferencial II, que ocorre mediante o aumento do capital empregado na terra. Nesta renda, são empregadas máquinas, técnicas e produtos que intensificam a produção, obtida pela maior quantidade de trabalho empregada na mesma área de terra, o que, conseqüentemente, gera maior produção e maior lucro (Marx, 2001).

A partir dos argumentos apresentados por Marx, Barreto (2012) explica que:

A Renda Diferencial II (intensiva) – surge como resultado da inversão suplementar de meios de produção e de trabalho numa mesma área de terra, isto é, da intensificação da agricultura. Diferentemente da economia extensiva, que cresce mediante a ampliação da área cultivada ou das pastagens, a economia intensiva desenvolve-se através do emprego de máquinas aperfeiçoadas, de adubos sintéticos, de obras de beneficiamento, da introdução de espécies de gado mais produtivas, etc. Permanecendo invariável a técnica, a intensificação da agricultura pode ser obtida através da inversão de uma maior quantidade de trabalho naquela área de terra. Como consequência, é obtido um lucro suplementar, que forma a renda diferencial II (Barreto, 2013, p. 45).

Por fim, a Renda de Monopólio se estabelece da relação entre a oferta e a demanda, inserida pela esfera da circulação do mercado, sugerindo a existência de um preço de monopólio, diferentemente das Rendas Absoluta e Diferenciais que

atuam pela aplicação da lei de valor. Desse modo, a Renda de Monopólio surge, portanto, pela escassez de terras, concebendo uma barreira ao crescimento da produção e implicando o sobrepreço dos bens agrícolas, convertendo-se em renda fundiária (Vieira; Camilo, 2020).

Conforme explica Barreto (2013), a origem desse tipo de renda difere essencialmente das origens da Renda Diferencial e da Renda Absoluta. Segundo a autora, a Renda Absoluta equivale ao fator da apropriação privada do solo; já a Renda de Monopólio, assim como as Rendas Diferenciais, ocorre livre do fator da propriedade privada.

Para Topalov (1979, p. 67), “a Renda de Monopólio é constituída de mais valia produzida nos outros setores e transferida pelo intermédio do lucro”. Assim, ela existe porque há pessoas dispostas a pagar pelo consumo de determinados produtos. Exemplos clássicos dessa modalidade de renda consistem na produção excepcional de alguns produtos em determinadas localidades, como os vinhedos de certos lugares.

Logo, a Renda de Monopólio, para Marx, está relacionada à venda de bens ou serviços a preços acima do valor de mercado, forçando, dessa forma, uma alta artificial nos preços.

É necessário, portanto, observar que essas discussões da renda da terra relacionadas à produção capitalista na agricultura articulam-se e convergem com a discussão da produção capitalista do espaço urbano. Dito de outro modo, a propriedade privada da terra, contextualizada no processo da produção capitalista, permite considerar os pressupostos da teoria da renda da terra para explicar a origem e as devidas categorias de rendas aplicadas ao solo urbano.

Admite, também, compreender o papel regulador do mercado capitalista na consecução do sobrelucro, ou seja, na constituição da mais-valia e, por conseguinte, da existência do preço da terra. Ademais, outros estudiosos vincularam o modo de produção do solo urbano ao espaço construído, mostrando como se dá a articulação do solo urbano a diversos fatores de valorização do capital.

## **2.2 A produção do espaço urbano: principais autores e conceito adotado**

Na perspectiva de discutir a produção do espaço urbano, entende-se que há uma relevância em compreender a abordagem teórica fundamentada em alguns

autores, tais como Gottdiener, Castells e Lefebvre, que trazem diferentes análises e conceitos acerca da produção do espaço.

Ao longo do século XX, diante das linhas teóricas de composição e de novas aplicações nos estudos urbanos, Gottdienier (1993) analisou a evolução da teoria espacial, a partir de duas abordagens principais: a convencional e a marxista. A abordagem teórica convencional é representada pela primeira Escola de Chicago e pelos teóricos da Economia Espacial Neoclássica.

A Escola de Chicago, ou Escola Ecológica de Chicago, lançou as bases da discussão sobre a descrição das formas de ocupação do espaço urbano. Seus integrantes defendiam os princípios teóricos da ecologia vegetal e animal às comunidades humanas, cunhando a expressão “ecologia humana”<sup>11</sup>, tentando explicar o uso seletivo que os grupos humanos fazem do espaço urbano (Barreto, 2013; França, 2019).

Paralelamente, os assuntos sobre o solo urbano vinham sendo abordados, também, por pesquisadores da Economia Espacial Neoclássica Americana<sup>12</sup>, fundada na Teoria das Localizações de Von Thunen. Nessa corrente, os teóricos centravam as discussões no comportamento racional dos agentes, baseadas no modelo de concorrência perfeita, regulados pelo mecanismo do equilíbrio entre oferta e demanda (Almeida; Mor, 2017).

Contudo, estas duas abordagens teóricas são alvo de contundentes críticas, relativas à insuficiência para explicar a organização espacial contemporânea (Gottdiener, 2010). Nessas discussões, cabe enfatizar que o aporte teórico formulado por estudiosos da produção do espaço marxistas formula, portanto, novas abordagens, a partir da premissa de que o espaço urbano é um produto social, resultado da acumulação de capital.

Henri Lefebvre (1972), no livro “O Pensamento Marxista e a Cidade”, promoveu uma análise sistemática dos aportes teóricos de Marx sobre a produção do espaço

---

<sup>11</sup> Em particular, sobre a expressão “ecologia humana”, Park e Burgess a usaram em 1921, justamente com o sentido de explicar os comportamentos dos grupos humanos de acordo com idênticos comportamentos dos animais e vegetais em relação ao ambiente em que se inscrevem (França, 2019).

<sup>12</sup> A teoria espacial neoclássica considera que o comportamento dos indivíduos quanto à localização residencial esteja unicamente determinado pelo fator econômico, como uma decisão racional pautada pelo equilíbrio entre a solvência individual, o preço do solo e a “otimização” dos custos de deslocamento (Barreto, 2012, p. 56).

urbano, lançando a questão urbana sobre o viés da industrialização, da divisão social do trabalho, da dominação da cidade sobre o campo e a propriedade da terra no espaço urbano. O autor assevera:

Ultimamente o próprio espaço é comprado e vendido. Não se trata mais da terra, do solo, mas do espaço social como tal, produzido como tal, ou seja, com esse objetivo, com essa finalidade. O espaço não é mais o meio indiferente, a soma dos lugares onde a mais valia se forma, se realiza e se distribui. Ele se torna produto do trabalho social, isto é, objeto muito geral da produção e, por conseguinte, da formação da mais valia (Lefebvre, 2008, p. 140).

Desse modo, para Lefebvre, o espaço é socialmente produzido, não podendo ser entendido apenas como parte das forças de produção, pois ele se constitui como um produto das relações socialmente produzidas.

Contudo, em função das variações de caráter econômico da produção do espaço, pode-se afirmar que há uma (re)estruturação do espaço urbano, que se expressa por diferentes formas de expansão e de periferização na cidade, como a criação de espaços altamente segmentados, apresentando diferentes tipos de habitação e de áreas residenciais, e a implantação de equipamentos comerciais e de serviços, tais como lojas, *shopping centers* e hipermercados em áreas também distintas. Nesse sentido, observa-se que esse tipo de mudança na produção do espaço urbano sugere a consolidação de submercados determinados no espaço.

Neste sentido, cabe resgatar o que diz Abramo (2007):

O resultado agregado da dinâmica de valorização imobiliária será um duplo processo espacial. De um lado, a inovação espacial busca uma diferenciação do estoque imobiliário, mas o seu êxito induz ao mimetismo e à reprodução da inovação espacial em outras localizações urbanas, produzindo o seu contrário, ou seja, uma homogeneização do estoque imobiliário residencial. De outro lado, a inovação espacial se realiza promovendo uma estrutura difusa de cidade, mas os deslocamentos espaciais das externalidades de vizinhança e o processo de imitação desta inovação produzem justamente o seu contrário: uma estrutura urbana compacta (Abramo, 2007, p. 49).

Em complementação ao exposto acima por Abramo, Bernardo Neto (2012) destaca que questões dessa natureza promovem diferenciação de preços dos imóveis, segregando as pessoas e as relações sociais na medida em que distinguem as porções do espaço urbano.

Ressalta-se ainda que essas modificações no espaço urbano, atreladas às crescentes concentrações da população nas cidades, acabam resultando em uma demanda insolúvel, geralmente de famílias de baixa renda, que não têm acesso a moradia, no âmbito do mercado imobiliário formal. Assim, essa demanda procura formas alternativas de acesso ao espaço urbano, recorrendo, muitas vezes, ao mercado informal, caracterizado pela autoconstrução em áreas irregulares, ou até mesmo utilizando o mecanismo do aluguel como meio de acesso à habitação.

Nesse contexto, entende-se que a produção e o acesso ao espaço urbano construído potencializam o imbricamento das rendas imobiliárias e financeiras, conduzidas pelos agentes econômicos, que priorizam seus interesses pela obtenção dos lucros e na realização da mais valia. Logo, quem não tem renda suficiente para pagar pelo acesso ao espaço urbano submete-se ao anseio de quem tem o monopólio sobre a terra.

### **2.3 A renda da terra urbana e a produção do espaço na cidade: escolhas conceituais e financeirização**

A terra urbana no capitalismo consiste num dos elementos integrantes da produção do espaço construído, sobretudo em determinados locais que podem facilitar o sobrelucro e a acumulação do capital (Barreto, 2013). Ou seja, a existência social da propriedade da terra está diretamente relacionada à produção capitalista, a qual associa os interesses de grupos sociais e econômicos, que atuam em processo de interdependência com a terra, de acordo com seus interesses, para se auferir renda (Lojkine, 1970).

Nesse jogo de interesses, os proprietários fundiários obtêm uma parcela do trabalho social, seja pelo fato do domínio jurídico da terra ou, ainda, pelas peculiaridades do solo, que possibilitam diversas formas de obtenção da renda da terra. Conforme Jaramilo (2010), muitas questões podem ser levantadas, assim como o foram por Marx, no intuito de compreender um conjunto de paradoxos ligado à propriedade privada da terra. Contudo, todas as questões giram em torno de uma incógnita central: qual é a natureza da renda, da renda, que define os proprietários como classe?

Em resposta a esta questão, Marx escreve a seguinte resposta, considerada como a pedra angular de sua teoria:

A renda é uma parte do excedente social, e mais especificamente da mais-valia, extraída pelos capitalistas dos trabalhadores. É um mecanismo de desvio de parte da mais-valia social, que ao invés de ir alimentar o fundo de lucro que os capitalistas compartilham, acaba nas mãos de uma classe social alheia a estes últimos, os latifundiários (Jaramilo, p. 4, 2010).

A renda advinda da terra urbana mostra-se, cada vez mais, como um mecanismo de distribuição de mais-valia, pois é por meio do trabalho social que se chega ao espaço urbano construído. Sendo assim, dois aspectos do uso do solo são imprescindíveis: o monopólio jurídico da propriedade privada da terra e a apropriação do valor excedente na produção capitalista do espaço urbano (Jaramilo, 2020).

As interpretações da proposta de Marx se intensificam com as discussões de Cristian Topalov e Alan Lipietz, sobre a renda do solo urbano na Universidade de Paris, na França, visando encontrar semelhança para a análise da renda do solo urbano na produção do espaço construído, que os viam como uma forma de tributo fundiário, quebrando, assim, a hegemonia da teoria neoclássica das localizações (Barreto, 2013).

Conforme Alan Lipietz, a produção no solo urbano modifica-se de acordo com a situação da terra no conjunto da Divisão Social e Econômica do Espaço (DESE), que é definido pelo autor como o imposto territorial exógeno e delimita no espaço áreas de possível sobrelucro (Lipitz, 1982).

Já Topalov (1984) certifica que os traços determinantes da estrutura urbana sejam resultados das características do sistema produtivo e de suas transformações ao longo do tempo. Para além dessas características, a distribuição residencial das classes sociais no espaço é também o resultado dos sistemas de produção da moradia, dos sistemas de transportes e dos sistemas de meios de consumo coletivo, dependendo, em grande medida, da ação do Estado (Botelho, 2005).

Assim, fundamentando-se da literatura sobre a renda da terra proposto por Marx (1980), Topalov (1984) propôs a seguinte categorização: 1) Renda Absoluta, 2) Renda Diferencial (I e II) e 3) Renda de Monopólio.

De maneira semelhante a Marx, a abordagem de Topalov faz referência à renda fundiária urbana, especialmente com relação ao uso residencial, atribuindo-lhe as devidas relevância e especificidades<sup>13</sup>.

A Renda Absoluta, para Topalov, assim como foi para Marx, nasce da existência da propriedade privada da terra. Na cidade, onde há a existência do espaço construído, o processo de valorização do capital produz um sobrelucro setorial, devido ao fato de as condições externas dos terrenos serem não reproduzíveis e monopolizáveis, gerando, assim, uma renda absoluta. Como diz Topalov (1884):

Para que esse sobrelucro se fixe em renda absoluta é necessário que o capital que empreenda a atividade da construção seja autônomo respeito à propriedade do solo urbano, e que esta se imponha àquele como um obstáculo a sua livre valorização e reprodução. Nesta imposição a propriedade privada do solo pode se apropriar da diferença entre o valor e o preço de produção do imóvel construído, na forma de renda absoluta urbana (Topalov, 1984, p.231).

Ou seja, nessas condições, é produzida uma taxa de lucro que supera a taxa média da economia, gerando, assim, a mais-valia excedente que fundamenta o sobrelucro e, possivelmente, a transformação em rendas absolutas.

No que se refere às Rendas Fundiárias Urbanas Diferenciais, tipo I, constata-se que elas são definidas pelos distintos custos da produção, associados às condições diferenciais de localização do terreno. A Renda Diferencial I, no caso urbano, é análogo ao caso da fertilidade no solo agrícola, por referir-se às condições diferenciais de localização dos terrenos, podendo estes ser favoráveis ou não à construção e ao consumo do espaço. Com isso, os benefícios de localização dos terrenos consentem comparar os custos de produção de diferentes padrões de construções, considerando tanto as infraestruturas como as materialidades urbanas, com as rendas diferenciais auferidas pelos proprietários dos terrenos (Abramo, 2007).

Dentre estes custos de produção, destacam-se as condições dos terrenos edificáveis, os custos de transformação desses terrenos, o nível de urbanização dessa área, a necessidade de demolições ou indenizações por despejo, entre outros.

---

<sup>13</sup> Sobre essas especificidades, Barreto (2013) salienta que, assim como no caso rural, a Renda Absoluta (RA) urbana refere-se à própria existência da propriedade privada do solo autônoma e oposta ao capital. A RA representa o monopólio da terra. Seu conteúdo econômico reflete o limite entre a área urbana e a área rural. A RA existe para toda atividade capitalista de produção de espaço construído na cidade, desde que exista a propriedade privada da terra obstando a livre reprodução do capital (Barreto, p. 64, 2013).

Portanto, a Renda Diferencial I é regulada pelas condições de localização da terra. Dessa forma, os custos de produção nos piores terrenos, ou seja, aqueles menos edificáveis e os mais afastados com pouca infraestrutura, geralmente, regulam os preços dos terrenos (Singer, 1982, Jaramilo, 2009).

Já a Renda Diferencial II é entendida por meio do processo pelo qual o capital verdadeiramente se apropria do sobrelucro que ultrapasse o montante da renda já paga, resultante do aumento de capital investido na produção. Assim, conforme ressalta Barreto (2013, p. 70), o aumento de capital investido não vai incidir apenas no montante da Renda Diferencial I, mas no montante da renda total, que é a soma das rendas Absoluta, Diferencial e de Monopólio, se for o caso.

Por sua vez, a Renda de Monopólio é compreendida pela posse de determinada porção da terra, onde o preço resultante depende da capacidade aquisitiva da demanda, sobretudo, a partir do processo de circulação e consumo do bem imóvel construído nessa terra, determinando a existência e a transformação do sobrelucro. Uma forte atribuição dada a essa renda é a localização, pois o sobrelucro é superestimado pelo monopólio. Desse modo, a renda monopolista é avaliada pela capacidade da demanda de pagar pela localização do terreno na estrutura urbana (Barreto, 2013, p. 73).

Topalov (1979) distingue três tipos de mercado onde são auferidas as Rendas de Monopólio, sendo: 1) o mercado da habitação privilegiada, 2) o mercado da habitação normal e 3) o mercado da habitação informal. Para o autor, no mercado da habitação privilegiada são identificados imóveis que ocupam áreas bem definidas e limitadas na cidade, onde se localiza a classe alta e as melhores habitações. Já o mercado de habitação normal não prioriza o fator da localização, sendo produzidas habitações em áreas edificáveis destinadas para atender as demandas das classes médias e populares, formando um preço regulador que influencia no preço da habitação no mercado.

Por fim, atribuem-se, ao mercado informal, características da autoconstrução em áreas irregulares, ou até mesmo utilizando o mecanismo do aluguel como meio de acesso à habitação, que atende à demanda insolúvel, não possuindo as mesmas oportunidades de acesso ao financiamento habitacional (Smolka, 1979; Lacerda, 1985; Cario; Buzanello, 1986; Abramo, 1995; Furtado, 2005).

Então, a terra, no contexto urbano, é um ativo precioso para proprietários fundiários, pois seu preço se constitui pelos mecanismos do mercado. Isto é, o preço

da propriedade privada é refletido na capacidade aquisitiva da demanda, que se concretiza na renda obtida pelo proprietário do solo. Assim, seu preço é uma materialização do mercado monopolizado (Harvey, 1980), o qual se vincula ao mercado imobiliário cada vez mais financeirizado.

O conceito da financeirização ainda é pouco consensual nas análises econômicas e sociais e tem adesão de diferentes correntes teóricas, sobretudo, na economia política marxista. As interpretações dessa corrente teórica compreendem o significativo crescimento da economia capitalista e das finanças que ocorreram nas últimas décadas (Christopher, 2015; Klink; Souza, 2017).

Nesse debate, a dominância da financeirização no desenvolvimento e transformação das economias capitalistas é conduzida por alguns fatores financeiros que possibilitaram o ritmo acelerado de crescimento do mercado e da acumulação do capital, como a financeirização da terra e do meio ambiente construído, fundamentada pela transformação da terra em capital fictício e de seu tratamento como ativo financeiro (Chesnais, 2005; Paulani, 2010).

Dentre os teóricos da financeirização, no contexto internacional, destacam-se os estudos clássicos de Hilferding (1910, 1963, 1985), Boyer (2000), Chesnais (2005), Aalbers (2008); Lapavistas (2009), Van der Zwan (2014), Christopher (2015), entre outros. Esses autores associam a financeirização como uma transformação sistêmica das economias capitalistas.

Hilferding, no ano de 1910, publicou a obra, o capital financeiro, que constitui análises teóricas extremamente valiosas da fase mais recente do desenvolvimento do capitalismo do século XX. O autor analisa a interação dos agentes econômicos individuais no mercado concorrencial, em via de ser suplantada pelas coletividades no âmbito econômico, convencionalmente organizadas.

Dentre as contribuições de Boyer (2000), destaca-se o esforço empreendido em problematizar a possibilidade de a financeirização substituir o regime de acumulação fordista, de tal modo como os esforços empreendidos nos campos da sociologia econômica e da economia política internacional.

Chesnais (2005), por sua vez, busca definir a financeirização por meio das mudanças estruturais que ocorreram nos regimes de acumulação e de regulação, sustentados pela valorização financeira do capital e pela presença do capital fictício, evidenciando cada vez mais o aspecto rentista.

Lapavitsas (2013) utiliza-se das análises sobre a ascensão das finanças que resultou em alterações profundas da estrutura monetária com o processo da globalização, refletindo uma crescente assimetria entre a esfera da produção e a esfera da circulação. Nesse contexto, o conceito de financeirização já perpassa as distintas áreas, como na sociologia, antropologia, ciências políticas, estudos urbanos e outros, destacando a dominância financeira do mercado em múltiplas escalas.

Christophers (2015) não só desenvolve a discussão acerca do conceito da financeirização, como também sugere que a difusão desse conceito se deu após a crise habitacional no mercado imobiliário em 2007, que resultou em diversas compreensões dos processos aos quais está associado.

No Brasil, a discussão da financeirização alinhada ao campo dos estudos urbanos traz importantes contribuições da influência das perspectivas regulacionistas, empreendida nas obras de autores, como Paiva (2007), Royer (2009), Shimbo (2010; 2013), Fix (2011), Sanfelice (2013); Rolnik (2015); Lacerda e Fernandes (2015); Rufino (2017), Klink e Souza (2017), como descritas a seguir.

Paiva (2007) realizou uma reflexão teórica não somente acerca das articulações e conflitos existentes entre os agentes que participam do processo de apropriação do espaço urbano, mas, sobretudo, na compreensão da força do capital financeiro imobiliário no capitalismo contemporâneo. O autor enfatizou, em diversos momentos, que não se trata de uma relação recente entre essas duas frações do capital, mas de uma relação que adquire contornos diferenciados nesse cenário, pois o padrão de acumulação está baseado predominantemente na financeirização. Assim, ele chama a atenção para a estreita imbricação entre o capital financeiro e o capital imobiliário, que procuram interagir de maneira sistêmica para potencializar a acumulação de capital.

Royer (2009), acerca da financeirização da política habitacional brasileira, apresentou, em seu estudo, os avanços recentes no marco regulatório, os quais trouxeram mudanças legais importantes atribuídas ao sistema financeiro de habitação e ao sistema financeiro imobiliário. O autor ainda lembra da importância dos fundos públicos e semipúblicos como pilares da política habitacional exercida no país, o que, conseqüentemente, fomenta a redução da política pública ao discurso financeiro, resultando numa financeirização da política habitacional, com impactos negativos na universalização e no acesso à habitação.

Shimbo (2013) estudou as dinâmicas da produção e da política de habitação social no Brasil, mais especificamente, sobre a confluência recente entre Estado, mercado imobiliário e capital financeiro. Segundo ele, isso acabou por ampliar a demanda por moradia atendida por grandes empresas construtoras e incorporadoras e, ao mesmo tempo, por contemplar uma determinada fatia do público-alvo da política habitacional. Ainda, de acordo com o autor, essa política habitacional é aqui compreendida não apenas pelo desenho institucional dos programas habitacionais, mas numa perspectiva analítica que põe em relevo o olhar e a atuação do mercado imobiliário sobre a própria política.

Fix (2011) enfatizou, em seu estudo, que a mundialização financeira incide, no Brasil, sobre um circuito imobiliário que se configurou de modo diferenciado em relação ao norte-americano. Para a autora, o circuito imobiliário não segue necessariamente o movimento geral das transformações econômicas e sociais. Logo, compreende-se, nos achados do estudo, que, diante de diversos arranjos que o circuito imobiliário brasileiro assumiu ao longo do tempo, a financeirização atinge a trajetória do urbano como problemática para o pensamento crítico e para os estudos sobre financeirização.

Sanfelice (2013) destacou como o volume de contratações de financiamento habitacional cresceu rapidamente no país, junto ao processo de financeirização. Esse processo ressaltou a relação entre as grandes incorporadoras e o mercado de capitais, que transformou os negócios imobiliários e, ainda, concebeu um reordenamento escalar do processo de urbanização brasileira.

Klink e Souza (2017, p. 383) enfatizam que o estudo da financeirização no Brasil, requer compreensão de mecanismos de crédito e financiamento público para o ambiente construído, em geral, e os entrelaçamentos dos recursos públicos e privados, em particular. Logo, segundo os autores, apesar da riqueza das abordagens e estudos empíricos acerca dos grandes projetos urbanos, não houve, paradoxalmente, muitas análises sobre o crescente entrelaçamento do mercado imobiliário com o financeiro. Ainda, de acordo com os mesmos autores, o estudo realizado é preciso em assegurar as diferentes trajetórias particulares da financeirização no Brasil, em termos de volumes, processos, temporalidades, instituições, espacialidades, etc. Também, foi enaltecido que antes da relevância em entender os termos de dinamismo da securitização e dos mercados secundários, é

importante compreender a articulação do mercado imobiliário com o fundo público e com a reestruturação da espacialidade e do Estado (Klink; Souza, 2017).

Para Rolnik (2015), a propriedade imobiliária em geral e a habitação em particular configuram uma das fronteiras mais novas e poderosas da expansão do capital financeiro nas últimas décadas. Em seu estudo, a crença de que os mercados poderiam regular a alocação da terra urbana e da moradia como forma mais racional de distribuição de recursos, combinada com os produtos financeiros experimentais e “criativos” vinculados à habitação, levou as políticas públicas a abandonarem o conceito de habitação como um bem social e da cidade como um artefato público.

Lacerda e Fernandes (2015) analisaram em que medida o componente imobiliário foi decisivo para a instalação do projeto Porto Digital no Recife, inibindo a criação de mecanismos capazes de recuperar a mais valia social, traduzida em rendas imobiliárias, impulsionada pelos investimentos públicos em infraestrutura. As autoras concluíram que, até o presente momento, nenhum mecanismo de controle da apropriação pela ação do poder público, decorrentes dessa valorização, foi sequer cogitado.

Rufino (2017), por sua vez, estudou a relação de domínio do setor financeiro sobre o setor produtivo, o qual se impõe como produto das próprias contradições do modo de produção capitalista. Para a autora, a liberação e a desregulação dos sistemas financeiros nacionais, marcam a transição de um regime de finanças administradas para um regime de finanças de mercado, acompanhado de um intenso movimento de privatizações que busca cada vez mais a valorização do capital.

Para Aalbers (2015), este crescimento do mercado é refletido nos diversos agentes financeiros em múltiplas escalas, exercendo a transformação estrutural das economias como um todo e das famílias. Essas apreciações das mudanças econômicas e sociais evidenciam, portanto, o alcance do processo de financeirização em diferentes escalas e agentes, como as corporações financeiras e não financeiras, das instituições governamentais, da estrutura econômica e da vida cotidiana da sociedade. O autor ainda define a financeirização como um fenômeno profundamente espacial, representando a busca por uma correção das tendências de crise do capitalismo na atualidade.

Lapavitsas (2013) advoga que a dominância da financeirização no desenvolvimento e na transformação das economias capitalistas é conduzida pela acumulação do capital. Corroborando esse processo, Brenner (2003) expõe a relativa

estagnação do setor produtivo em detrimento de uma massa de capitais que se valoriza financeiramente.

O processo de dominância do capital financeirizado ou das finanças se impõe justamente pela desproporção entre valorização financeira e produtiva. Assim, a financeirização é frequentemente definida como um padrão de acumulação no qual a geração de lucros ocorre, cada vez mais, por meio de canais financeiros, e não mais da produção de mercadorias pelo setor produtivo (Rufino, 2017).

Nesse contexto, as implicações da financeirização no processo produtivo e na economia dão-se tanto no âmbito nacional, como em diferentes ambientes institucionais. Além disso, verificaram-se estratégias que tendem a reforçar o movimento de centralização do capital.

Segundo Rufino (2017),

O processo de centralização do capital evidenciado na atualidade é produto da emergência do domínio do capital financeiro que, sustentado na grande mobilidade alcançada pela liberação e articulação dos sistemas monetários e financeiros em escala nacional e internacional e na grande sofisticação das estruturas e mecanismos de organização desse capital (fundo de pensão, fundos de investimentos, sociedade de ações e etc.), tendem a se direcionar para os setores que permitem melhores condições de rentabilizar esse capital. Dentro dessa racionalidade, a produção imobiliária também passará por importantes mudanças, visando atender as expectativas do capital financeiro (Rufino, 2017, p. 215).

Desse modo, a renda da terra urbana está diretamente relacionada à produção financeirizada do espaço o qual associa interesses de agentes sociais diversos e econômicos e mostra como esses atuam no espaço urbano, orientados por seus interesses de obtenção do lucro.

## **2.4 Os agentes socioeconômicos da produção financeirizada do espaço urbano e o mercado imobiliário no Brasil**

A discussão a respeito dos agentes socioeconômicos envolvidos no processo de produção do espaço urbano foi apontada em várias pesquisas, derivando numa variedade de tipologias, como as designadas por Corrêa (1980; 2004), Zancheti e Pontual (1991), Barbosa e Gomes (2016), cabendo, no âmbito deste trabalho, destacar dentre os agentes econômicos: 1) os proprietários fundiários, neste estudo,

incluindo a Igreja Católica; 2) os promotores imobiliários; 3) os incorporadores; 4) as instituições financeiras e 5) as instituições governamentais, o Estado.

Os primeiros agentes a serem descritos são os proprietários fundiários. Segundo Marx (1980), o poder conferido aos proprietários fundiários atribui a eles uma disputa monopolista do espaço, o que lhes confere maiores possibilidades de extração da renda da terra. Daí provém a renda imobiliária, que, por meio da privatização do espaço, ou seja, pela obrigação de se pagar pelo acesso à localização, incide a formação de um preço de mercado.

Segundo Barbosa (2005, p. 82), “os proprietários fundiários detêm o monopólio da propriedade privada e seu principal objetivo é extrair a renda fundiária urbana, interferindo decisivamente no processo de transformação da terra rural em terra urbana”. Assim, nesses casos, compreende-se que a terra deixa de ter um valor de uso e passa a possuir valor de troca, transformando-se em uma mercadoria.

Com isso, os proprietários fundiários se consolidam como agentes socioeconômicos, fundamentados na extração da renda, constituída por uma parte do excedente do trabalho social, por eles apropriadas.

Quanto às incorporadoras, estas se mostram cada vez mais relevantes no processo de produção urbana. Além da etapa de construção, elas também exercem outras funções, como a comercialização dos imóveis. Logo, as incorporadoras são os agentes responsáveis pelo mercado da habitação, exercendo como funções a promoção imobiliária.

Nesse enquadramento, a atividade dessas entidades merece atenção especial, visto que, de acordo a Lei das Incorporações (Lei nº 4.591/1964)<sup>14</sup>, possuem um papel fortemente articulado dos demais agentes socioeconômicos envolvidos nas atividades que resultam na expansão da oferta de moradias.

As incorporadoras desempenham um conjunto de atividades com a finalidade de construir ou promover a construção de edificações, bem como a comercialização dos imóveis. Assim, os incorporadores imobiliários se formam a partir do conjunto de atividades relacionadas às diversas etapas do trabalho, antes, durante e depois da construção de imóveis (Junior, 2020). Para seu desenvolvimento, é necessária a ação de atividades e setores complementares, como as instituições financeiras.

---

<sup>14</sup> Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm).

No que diz respeito ao sistema financeiro de crédito no mercado imobiliário de habitação contemporâneo, a dominância do capitalismo financeiro tem produzido impactos diferenciados na produção da moradia, influenciando de maneira decisiva os fatores determinantes dessa produção. Portanto,

O sistema de crédito introduz no capitalismo dimensões completamente novas para o fluxo de capital. Da mesma maneira que a renda fundiária repousa na ficção de que a terra é uma mercadoria que pode ter preço, mas não tem valor, o sistema de crédito repousa na ficção de que o dinheiro é uma mercadoria que possui um preço: o juro (Harvey, 2018, p. 48).

Nessa conjuntura, as instituições financeiras fornecem empréstimos no intuito de se obter maiores taxas de lucros. Portanto, o que se pode notar é que, no contexto da produção do espaço urbano, os bancos concedem empréstimos, os quais vão desde a compra do terreno ao financiamento da aquisição do imóvel.

Esse aspecto de inserção das instituições financeiras no processo de produção do espaço urbano pode ser observado em escalas global e local, como emergência consistente de uma economia política capitalista baseada na propriedade privada, na troca de mercado e no imperativo de acumulação de capital (Albers; Christophers, 2014).

Para Harvey (2018, p. 49), os bancos podem realizar empréstimos entre os bancos, para as empresas imobiliárias ou fundiárias, capitalistas comerciais e consumidores (rendas altas, médias e trabalhadores), bem como ao Estado.

No Brasil, as instituições financeiras tiveram importante inovação no tocante à habitação, primeiro com a criação do SFH em 1964 e, posteriormente, em 1997, com a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), visando consolidar as políticas de financiamento imobiliário, inclusive as habitacionais. Nesse novo sistema, foi ofertado um conjunto de instrumentos financeiros, a exemplo do Certificado de Recebíveis Imobiliário (CRI), da Letra de Crédito Imobiliário (LCI) e da Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) (Rufino, 2017).

Além desses instrumentos, a partir de 2004, o sistema de crédito brasileiro iniciou um inusitado processo de reestruturação, no intuito de reduzir os riscos financeiros e dar mais segurança aos investidores, com a aprovação da Lei do Patrimônio de Afetação (LPA) (Lei nº 10.931/2004)<sup>15</sup>. Além desses citados,

---

<sup>15</sup> Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm).

presenciou-se a abertura do capital das empresas da construção civil na Bolsa de Valores.

Segundo Cardoso (2015),

Por meio dos recursos obtidos com a abertura de capital, as empresas passaram a alavancar novos empreendimentos e aproveitaram-se do ambiente favorável, visto que havia uma perspectiva continuada de liberação de crédito para a compra dessa produção, e que o país atravessava um período de crescimento econômico. A oferta pública de ações passou a ser uma prática recorrente no setor, o qual passou a apresentar uma segmentação pronunciada das grandes empresas, que passam a alavancar muito mais capital, e a pequenas e médias, que passam, ou a se subordinar, ou a ter mais dificuldades para operar em um mercado hegemônico pelo grande capital (Cardoso, 2015, p. 314).

Ainda nesse contexto, é importante destacar as constatações de Rufino (2017), segundo o qual, ainda nesse período (2005), as tradicionais fontes do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) começaram a apresentar resultados excepcionais, configurando-se como grande base para a expansão do setor. Desse modo, é possível observar que a competência de regulamentação do mercado e a criação de créditos pelo Estado constituem-se em um importante papel na promoção do desenvolvimento econômico e social no país.

Já as instituições governamentais, enquanto agentes envolvidos no processo de produção do espaço urbano, são consideradas um dos mais importantes agentes sociais, podendo desempenhar diversas atividades, como a habitação de interesse social, sistema de saúde, educação, pavimentação das ruas, saneamento e água, entre outros serviços públicos essenciais à população (Corrêa, 1980).

Considerando a relevância do papel do Estado, no processo de produção do espaço, diversos autores trouxeram reflexões sobre a sua lógica de atuação na estrutura espacial. Lógica essa por vezes contraditória, pois, muitas vezes, ele mesmo atende preponderantemente ao capital.

Portanto, o Estado exerce o papel de regulador e promotor do espaço urbano construído. Este importante agente político intervém, de maneira direta e indireta, no mercado de moradias e no desempenho dos demais agentes econômicos da produção urbana.

No Brasil, a história recente traz algumas abordagens a respeito da atuação do Estado associada aos agentes financeiros, no mercado imobiliário, em dois momentos

diferentes, quando os aperfeiçoamentos regulatórios, estabelecidos pelo poder público, foram decisivos para restabelecer a confiança no segmento das instituições financeiras. O primeiro deles foi a formulação da Lei das Incorporações em 1964, e o segundo, a criação do Patrimônio de Afetação em 2004, conforme mencionados anteriormente (ABAINC, 2017, p. 5). Abramo (2007) infere que, recentemente, ocorreu, na produção da cidade, o que ele chama de “o retorno do mercado”.

Ao longo do período fordista urbano, o mercado tinha um papel muito importante na produção das materialidades urbanas, porém, esse papel era mediado pelo Estado na definição das regras de uso do solo e nas características das materialidades urbanas (urbanismo moderno e decisões de gasto estatal em infraestrutura e equipamentos urbanos). A crise do fordismo urbano se manifesta, sobretudo, através da crise do urbanismo modernista e regulatório com a flexibilização urbana e com a crise de financiamento estatal da materialidade urbana (habitação, equipamentos e infraestrutura) e alguns serviços urbanos coletivos. Nos dois casos, o mercado ressurgiu como principal mecanismo de coordenação de produção das materialidades urbanas, seja pela via das privatizações de empresas públicas urbanas, seja pela hegemonia do capital privado na produção das materialidades residenciais e comerciais da cidade (Abramo, 2007, p. 25).

No final dos anos de 1980, o mercado imobiliário contribuiu para a mudança do paradigma da urbanização, pois, ao colocar o retorno financeiro à frente de princípios básicos de urbanidade, força a expansão urbana para áreas sem infraestrutura (Fix, 2011).

Decorrente dos interesses privados, o que se percebe é um ambiente no qual se verifica a minimização da ação do Estado, atendendo preponderantemente às políticas de desregulação, privatização e liberação dos mercados, que tem favorecido a multiplicação de instrumentos de política urbana pautados pela parceria público-privada (Rufino, 2017).

Uma contribuição a ser destacada é a de Lacerda (1985), que, ao estudar a produção social dos interesses fundiários e imobiliários na cidade do Recife, chegou à conclusão de que as regras de troca fundiárias e imobiliárias devem ser procuradas, também, nos equivalentes simbólicos. Segundo a autora, o mercado incorpora elementos não econômicos ao processo de definição desta forma subjetiva de valor, contaminada pela demanda final e pela oferta. Pela demanda final, porque o valor constitui uma combinação de interesses econômicos e não econômicos. Pela oferta, porque a lógica de valorização dos promotores imobiliários é, em grande parte, uma lógica de comercialização, e não de produção (Lacerda, 1985).

Deste modo, é importante ressaltar que o papel do Estado como agente financiador do espaço urbano, numa combinação de interesses econômicos e não econômicos, confere significativas contribuições para o funcionamento do mercado imobiliário no Brasil.

Especificadamente sobre o mercado imobiliário, é possível dizer que este evoluiu significativamente nas últimas duas décadas, acompanhando o processo de globalização mundial, tornando-se cada vez mais presente no processo de produção e expansão dos espaços urbanos. Segundo Queiroz (2012), nessa conjuntura de financeirização do mercado imobiliário, o capital e o mercado imobiliário estreitam suas relações, considerando a diversificação das formas de captação de recurso para o financiamento da atividade construtiva.

Neste sentido, o papel desenvolvido pelo mercado imobiliário neste início do século traz significativas mudanças no desenvolvimento urbano, uma vez que se assimilam as condições impostas pelo capital financeiro, em uma conjuntura de pouca intervenção dos mecanismos de regulação, sobretudo do Estado.

Em parte, argumenta-se que a crise financeira de 2008 esteve amplamente ligada a esse novo padrão regulatório, que resultou nos fracassos da política imobiliária na América do Norte e na Europa, onde esta crise imobiliária tornou-se motivo de um estado de coisas aparentemente duradouro em que despejos crescentes, inacessibilidade, condições precárias, falta de moradia e deslocamentos tornaram-se a norma nesses ambientes (Abramo, 2005; Royer, 2019). Para Aalbers e Christophers (2014), a crise da habitação internacional é, portanto, uma característica, não um erro, menos uma emergência do que um aspecto consistente de uma economia política capitalista baseada na propriedade privada, na troca de mercado e no imperativo de acumulação de capital.

Sanfelice (2013) destaca os canais financeirizados de investimentos imobiliários das principais incorporadoras e construtoras brasileiras, na primeira década do século XXI, relacionando o fato de que a articulação com as finanças induziu a um processo de dispersão territorial e de ampliação da escala do investimento e que a financeirização representa um reordenamento escalar do processo de urbanização.

Para Fix (2009), mesmo com novas estruturas, o SFI, inicialmente, não causou grandes impactos sobre a produção imobiliária, nem sobre o setor de produção de moradias, firmando-se, no entanto, como um instrumento eficaz para a promoção de

grandes empreendimentos comerciais ou de serviços, tais como *shoppings*, *resorts* e edifícios corporativos. Ainda, segundo Cardoso e Jaenhisch (2017, p. 3), os produtos do SFI

[...] vêm sendo usados quase exclusivamente para financiar a produção de empreendimentos voltados para um mercado de alta renda, canalizando investimentos públicos para áreas já consolidadas e promovendo a expulsão de famílias vulneráveis.

Embora a ênfase do SFI seja mais expressiva no financiamento de imóveis não residenciais, a habitação destinada a moradias foi utilizada como um excelente pretexto para a defesa da alocação de recursos do SFH na promoção de produtos imobiliários em geral, por meio do ambiente financeiro do SFI (Royer, 2013).

Essa convenção das mudanças institucionais e normativas tem favorecido a utilização do capital financeiro na produção do espaço urbano e na valorização da renda da terra urbana. Logo, esses fatos resultam em críticas de várias formas, notadamente, aquelas relacionadas às parcerias público-privadas, implantadas após o período da crise imobiliária de 2008, que motivou ainda mais os investimentos por parte do Estado no setor imobiliário, viabilizando a esse mercado volumosos ganhos financeiros, por meio dos mecanismos regulatórios e da elevação da valorização da renda da terra (Silva; Barreto; Pereira, 2016).

Na ocasião, embora muito significativo alavancar as atividades de construção imobiliária, tanto pelo reforço de novas habitações, que colaborasse para a redução do déficit habitacional, quanto pelo apoio da economia nacional, que corroborou a concessão e ampliação do volume de financiamentos e subsídios para atender as necessidades habitacionais dos setores de renda mais baixa da população, foi lançado, em 2009, o maior programa habitacional do país, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Assim, como descreve Rolkin (2015, p. 131):

Além dos fatores macroeconômicos, outro aspecto não diretamente relacionado às necessidades habitacionais do país que influenciou o desenho do PMCMV foi uma conjuntura específica do setor imobiliário. Várias das principais empresas desse segmento haviam aberto seu capital na bolsa de valores nos anos anteriores à crise. Uma estratégia adotada para que pudessem captar investimentos foi a projeção de um alto Valor Geral de Vendas (VGV) nos anos subsequentes. Para que pudessem ampliar suas carteiras de projetos, muitas dessas empresas formaram grandes bancos de terra. No entanto, com a mudança do cenário econômico e a consequente tendência de retração da disponibilidade de crédito para a produção e a compra de imóveis, essas empresas viram-se diante de uma situação bastante

delicada, com perspectivas reais de quebra generalizada no setor. Tendo sido formulado com intensa participação de representantes dessas empresas, para além de uma política habitacional e de um pacote econômico de caráter anticíclico, o PMCMV foi também uma saída encontrada para evitar a falência generalizada de empresas de grande porte no setor imobiliário, mantendo a oferta de crédito no patamar necessário para que o setor pudesse manter suas atividades em ritmo acelerado e, assim, dar vazão ao capital imobilizado na formação de estoques de terra no período anterior (Rolkin, 2015, p. 131).

Portanto, percebe-se que a política nacional de habitação proporciona uma estrutura de financiamentos que possibilitam o acesso à moradia, seja para a aquisição ou para a reforma de uma casa. Por outro lado, a existência de financiamento imobiliário, por si, não garante a solução do problema de urbanização, sendo, assim, necessária a adoção de políticas públicas como estratégia sustentável que beneficiem a cidade e a qualidade de vida da população.

## **2.5 A política habitacional brasileira e o Programa Minha Casa, Minha Vida**

Segundo Bonduki (1994), o Estado brasileiro tem as primeiras iniciativas de intervenção no processo de produção urbana entre os anos de 1930 e 1945, até então, controlado pelas livres forças do mercado. Deste modo, somente nesse período, a questão habitacional foi assumida pelo Estado e pela sociedade como uma questão social, dando início a uma incipiente política habitacional no país.

Com a intensificação do processo de urbanização no Brasil, iniciado a partir do final do século XIX, depois dos anos de 1930, com a passagem da manufatura para a produção industrial, essa urbanização se tornou acelerada, e o crescimento populacional começou a receber o incremento decorrente do êxodo rural, com a mecanização das atividades agrícolas, bem como o surgimento de grandes aglomerados urbanos e, conseqüentemente, a separação espacial das classes sociais dentro da cidade e de problemas urbanos (Sposito, 1988). Nesse contexto, o setor de produção imobiliária surge como um atrativo do capital, para investimentos do setor habitacional. Contudo, a produção habitacional nessas cidades ainda era insuficiente diante da quantidade de famílias que buscavam o acesso a uma forma de moradia, fosse pela aquisição ou pelo aluguel da habitação.

A intensa urbanização da população brasileira não encontrou as cidades preparadas para seus efeitos, nem do ponto de vista da

provisão de infraestrutura e de habitação, nem do ponto de vista do controle do espaço construído. A multiplicação da habitação subnormal e o adensamento dos centros urbanos acarretaram a degradação e a insalubridade do ambiente urbano, que era a marca das principais cidades brasileiras no início do século passado (Barreto, 2013, p. 95).

Então, as primeiras iniciativas públicas de produção da habitação surgem no governo de Getúlio Vargas (1930-1945), com a criação dos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs), órgãos vinculados às distintas categorias profissionais. Contudo, esse projeto não contemplava grande parte da população, que possuía renda informal ou baixos rendimentos (Bonduki, 2011; Lima; Zanirato, 2014).

No governo de Gaspar Dutra (1946), foi criada a Fundação da Casa Popular (FCP), com as características das relações clientelistas no tocante à produção habitacional do país, não contemplando, mais uma vez, as classes populares, que necessitavam de acesso à moradia (Bonduki, 2008).

O marco fundamental sobre moradia no Brasil surgiu a partir do ano de 1964, instituídos pela Lei 4.380/64, com a criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), cujos objetivos principais visavam estabelecer um mecanismo de captação de recursos financeiros de longo prazo para investimentos habitacionais; e do Banco Nacional de Habitação (BNH), buscando atuar no que se refere à questão da habitação com abrangência nacional, paralela à administração direta, e a uma rede de agentes promotores e financeiros, privados ou estatais, capazes de implementar, em grande escala, as ações necessárias na área da habitação, sendo fontes de recursos estáveis, permanentes e independentes de oscilações políticas (Silva; Barreto; Pereira, 2016).

Segundo Cardoso (2015), o SFH passa a dar bases mais sustentáveis para o financiamento habitacional. Também os programas direcionados às camadas médias passam a ganhar mais destaque, seguindo proposta do setor da construção.

O apoio financeiro do SFH fundamenta-se em duas fontes de recursos: uma advinha do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), que alavancava recursos de forma voluntária por meio de depósitos em cadernetas de poupança e outra do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que disponibiliza recursos gerados das contribuições compulsórias dos trabalhadores no setor formal da economia. Conforme Cardoso (2015), os recursos do FGTS foram utilizados para

financiar a provisão habitacional para a baixa renda, e os recursos do SBPE, para o financiamento dos setores médios.

O BNH deu fortes estímulos aos setores da construção civil, produziu milhões de unidades habitacionais com a criação de programas habitacionais para a população de baixa renda, a exemplo do Pro-Morar e do Projeto João-de-Barro (Bonduki; Rossetto, 2009).

Segundo Royer (2013, p. 58), entre os anos de 1964 e 1982, prevaleceu a “fase de estruturação institucional, com a promulgação das leis do mercado de capitais, da incorporação imobiliária, de medidas de estímulo a indústria da construção, estruturação da poupança voluntária e também da formatação e início de operações do FGTS”.

Desse modo, a partir de 1975, também ficam mais evidentes os resultados dos programas e carteiras de operações sócias propostas pelo BNH, para atender a demanda de baixa renda, por meio dos quantitativos dos programas vinculados às Companhias de Habitação (COHABs). Assim, esse período foi marcado pela estruturação de um lado, das COHABs enquanto agentes promotores públicos, que atendiam a uma população com a faixa de renda mais baixa, de 0 a 3 salários-mínimos, e de outro, de agentes financeiros privados (Royer, 2013).

Além dessa fase de estruturação institucional e dos arcabouços normativos, o período foi marcado por crises e consolidação do setor imobiliário:

Embora marcado por crises periódicas que atingiram o setor imobiliário, o SFH teve um desempenho estável e com crescente comprometimento de recursos entre 1964 e 1982, o que permitiu, nacionalmente, o crescimento e a consolidação do setor imobiliário. Esse crescimento pode ser visto a partir de duas entradas. Em primeiro lugar, pela expansão das empresas que trabalharam para os setores médios no âmbito do SBPE, e cuja lógica de atuação estava voltada mais fortemente para o lucro imobiliário, sendo menos importantes os ganhos no processo construtivo. Por outro lado, a partir de 1975, com a retomada da Carteira de Operações Sociais do BNH, identifica-se um paulatino processo de crescimento de um conjunto de empresas voltadas mais especificamente para a ampliação dos lucros na atividade de construção (Cardoso, 2015, p. 300).

No entanto, com grandes críticas à quantidade e à qualidade dessas produções, o aparato do BNH despontou como alternativa à oferta de moradia para as famílias de baixa renda. Assim, em 1986, o BNH é extinto, ocasionando forte impacto na política habitacional e no setor imobiliário brasileiro (Silva, 2016).

Com a extinção do BNH, suas atribuições foram incorporadas por outros órgãos, como a CEF, Ministérios do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), Conselho Monetário Nacional (CMN), também ao Banco Central do Brasil (BCB), que passaram a ser responsáveis pela elaboração das políticas e pelo controle do crédito habitacional, originando medidas cada vez mais rígidas e, conseqüentemente, limitações no processo da produção habitacional (Bonduki, 2008; Silva, 2016). Com base nas mudanças de atribuições das instituições, o Quadro 1 traz uma sistematização breve.

Quadro 1 – Distribuição das atribuições do BNH para outros órgãos

<b>Caixa Econômica Federal (CEF)</b>
A CEF sucede ao BNH em todos os seus direitos e obrigações, inclusive: a) na administração, a partir da data de publicação deste Decreto Lei, do ativo e passivo, do pessoal e dos bens móveis e imóveis; b) na gestão do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, do Fundo de Assistência Habitacional e do Fundo de Apoio à Produção de Habitação para a População de Baixa Renda; c) na coordenação e execução do Plano Nacional de Habitação Popular - PLANHAP e do Plano Nacional de Saneamento Básico - PLANASA, observadas as diretrizes fixadas pelo Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente; d) nas relações individuais de trabalho, assegurando os direitos adquiridos pelos empregados do BNH e, a seu critério, estabelecendo normas e condições para o aproveitamento deles; e) nas operações de crédito externo contraídos pelo BNH, com a garantia do Tesouro Nacional, cabendo à CEF e à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional promover as medidas necessárias à celebração de aditivos aos instrumentos contratuais pertinentes. Far-se-á a transferência, para a CEF, dos imóveis de propriedade do BNH; Os créditos do BNH junto a instituições financeiras em liquidação extrajudicial serão transferidos à CEF, depois de apurados e recebidos, em dinheiro, cédulas hipotecárias ou bens imóveis, pelo Banco Central do Brasil. Nas relações processuais já instauradas, em que o BNH seja parte, assistente ou oponente, ficam suspensos os prazos nos respectivos processos, até que a CEF venha a ser intimada por mandado, de ofício pelo Juiz, ou a requerimento das partes, ou do Ministério Público.
<b>Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU)</b>
O MDU responsabilizou-se pela formulação de propostas de política habitacional e de desenvolvimento urbano.
<b>Conselho Monetário Nacional (CMN)</b>
O CMN ficou encarregado de exercer as atribuições inerentes ao BNH, como órgão central do Sistema Financeiro da Habitação, do Sistema Financeiro do Saneamento e dos sistemas financeiros conexos, subsidiários ou complementares daqueles. Também, ficou responsável por deferir a outros órgãos ou instituições financeiras federais a gestão dos fundos administrados pelo BNH, ressalvado o disposto no Art. 1, § 1, alínea "b"; e III - orientar, disciplinar e controlar o Sistema Financeiro da Habitação (Art.1§ 1, alínea "b": na gestão do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, do Fundo de Assistência Habitacional e do Fundo de Apoio à Produção de Habitação para a População de Baixa Renda).
<b>Banco Central do Brasil (BCB)</b>
O Banco Central responsabilizou-se por fiscalizar as entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação e aplicar as penalidades previstas.

Fonte: Elaborado pela autora a partir do Decreto-lei nº 2.291(1986).

A promulgação da Constituição Federal de 1988 concedeu, ao processo de planejamento urbano, novos contornos, decorrentes de um ambiente político democrático e de outras atribuições à política habitacional.

Na década de 1980, o país passou por um agravamento da crise econômica, com elevados índices de inflação, conjugados com contenção de salários e desemprego, sendo registrado um momento marcado por políticas de habitação altamente pontuais. Como exemplo, alguns programas desenvolvidos no governo de Fernando Collor de Melo (1989-1992), como o Programa de Ação Imediata para a Habitação (PAIH), Programa de Habitação Popular (PROHAP) e Programa Empresário Popular (PEP) (Maricato, 2006).

No governo de Fernando Henrique Cardoso (1995-2002), a agenda governamental buscou dar mais centralidade à política urbana com a instituição da Secretaria de Política Urbana (SEPURB), logo substituída pela Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano (SEDU), vinculada ao Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão (MPDG), dando início à elaboração da política que tinha como eixos básicos o saneamento e a reestruturação do FGTS, a criação de novos programas que teriam como agentes executores os municípios, como o Pró-Moradia e Habitar-Brasil. A crise econômica ocorrida na década de 1980 marca uma entrada nos anos de 1990 com o país vivendo alta inflação e baixos índices de crescimento, criando um contexto em que esses programas não tiveram impacto (Rolnik, 2015).

Segundo Cardoso (2015), foi lançado um novo programa pelo Governo Federal, o Programa de Arredamento Residencial (PAR), que utilizou o modelo de arrendamento, ampliando a capacidade de retomada dos imóveis e o controle da inadimplência.

Esse programa baseia-se em um mix de recursos do FGTS e do Orçamento Geral da União - OGU, agregados no Fundo de Arrendamento Residencial, o que permitia, pela primeira vez, um subsídio direto ao financiamento habitacional. O programa era destinado aos segmentos de renda entre 3 e 6 salários-mínimos, os quais, com o subsídio, poderiam ser considerados como demanda solvável, sem comprometer os recursos do FGTS. Além disso, o programa adotava um formato de distribuição dos recursos a partir de projetos apresentados por empresas do setor imobiliário e aprovados pela Caixa Econômica, responsável pela operacionalização do programa. Cabia aos municípios o papel de “facilitadores” do processo, flexibilizando a legislação urbanística, concedendo incentivos fiscais às empresas, eventualmente doando terrenos e/ou realizando obras de infraestrutura para reduzir o custo final dos

empreendimentos e, principalmente, organizando o cadastro dos possíveis futuros beneficiários (Cardoso, 2015, p. 303).

Outra inovação importante no governo de Fernando Henrique Cardoso, que se refere à habitação foi a criação em 1997, do SFI, apresentando ao mercado nacional uma visão de livre negociação entre as partes, limitando-se ao Estado as atribuições de regulação e de suporte para resolução dos problemas do mercado (Bonduki, 2008).

Segundo Royer (2013), o SFI foi criado como uma possibilidade real de estabelecer um mercado importante no país para o financiamento e empreendimento imobiliário, mas, no final das contas, ele tentou criar um ambiente de negócios capaz de atender a todo tipo de demanda imobiliária. Desse modo, a partir do SFI, inovou-se nas opções ofertadas no mercado, com novos mecanismos legais de maior suporte a segurança das operações imobiliárias, bem como na oferta de instrumentos financeiros.

Em 2003, assume a presidência da república Luiz Inácio Lula da Silva (2003-2010). No seu primeiro ano, foi criado o Ministério das Cidades (MC) e a Secretaria Nacional de Habitação (SNH), responsáveis pela formulação, implementação e gestão da Política Nacional de Habitação (PNH). Para tanto, segundo Maricato (2006), foi elaborada uma proposta concisa de política habitacional, como um órgão federal exclusivo para tratar da questão urbana.

Assim, a função do Ministério das Cidades, no que tange à política urbana, é coordenar, gerir e formular a PNH. Não obstante, essas funções vão um pouco além, em virtude da sua concepção de propor um tratamento mais integrado da questão urbana, que inclui habitação, saneamento e mobilidade urbana. Além dos seguimentos de moradia, Saneamento Básico e Mobilidade Urbana, depois foi adicionada a Secretaria da Regularização Fundiária (Lei nº 10.683/2003)<sup>16</sup>.

Em 2004, foi aprovada a Política Nacional de Habitação (PNH) na primeira Conferência Nacional das Cidades, que resultou na estruturação do Conselho Nacional de Cidades.

Bonduki e Rossetto (2009, p. 35) afirmam:

A nova PNH, de modo coerente com a Constituição Federal e com o Estatuto da Cidade, reconhece a função social da propriedade e a habitação como questão do Estado e direito básico do cidadão,

---

<sup>16</sup> Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2003/lei-10683-28-maio-2003-496772-publicacaooriginal-1-pl.html>.

determinando-a como atribuição corrente dos três níveis de governo e preconizando a inclusão social e a gestão participativa e democrática.

Em seguida, com o desdobramento da PNH, formulou-se o Plano Nacional de Habitação (PlanHab), que tinha por objetivo planejar, no médio e no longo prazos, as ações públicas e privadas necessárias ao equacionamento da questão habitacional brasileira. Dessa forma, o PlanHab trazia diversidade de soluções habitacionais em acordo com os distintos tipos de municípios, diferenciando regiões metropolitanas, grandes, médias e pequenas cidades (IPEA, 2016). Para Royer (2013, p. 78), em 2004, há a sinalização de que as mudanças no quadro normativo promovido pelo governo de Luís Inácio Lula da Silva estavam levando as contratações no âmbito do SFH a patamares que não eram vistos desde o período áureo do BNH, de 1979-82.

Ademais, no âmbito da PNH, por meio da Lei Federal 11.124/2005<sup>17</sup>, também foi criado o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). Esse fundo tinha como objetivo centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda, ou seja, recursos com destino específico à habitação de interesse social. Nessa lógica, o SNHIS tinha como pressuposto a participação dos três níveis de governo no equacionamento da questão habitacional, cabendo, às esferas municipais, estaduais e federais, elaborarem suas próprias políticas de habitação.

Desde a extinção do BNH, em 1986, o governo federal se ausentou da formulação de uma política que fosse além de programas isolados que sofriam mudanças constantes. Nas décadas de baixo crescimento econômico e falta de política habitacional e urbana, 1980, 1990 e início da década de 2000 as favelas apresentaram um crescimento explosivo. Em 2000 e 2002 praticamente 60% dos recursos sob gestão federal foram destinados às famílias que ganhavam mais de 5 s. m. que representam 8% do déficit habitacional. Para reverter essa tendência e dar prioridade às faixas mais baixas de renda na aplicação dos recursos sob gestão federal seria necessário ampliar o mercado privado de modo a atender à classe média (Maricato, 2015, p. 1)

Ainda nesse período, o país atravessava um momento de crescimento econômico, integrando um conjunto de políticas sociais e econômicas, estabelecendo-se, na sociedade, maiores impactos na distribuição de renda, por meio de medidas, como a inserção do Programa Bolsa Família (PBF), aumento real do salário mínimo,

---

<sup>17</sup> Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm).

expansão das linhas de financiamentos, o Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (PRONAF), o Programa Universidade Para Todos (PROUNI) e outros, direcionados para setores mais populares que refletiam na redução da pobreza do país (Singer, 2009).

Nesta perspectiva, o setor imobiliário, também se encontrava em um inusitado processo de reestruturação, provocado pela sofisticação dos instrumentos financeiros, pelo aprimoramento dos marcos regulatórios e ainda pela abertura do capital das empresas da construção civil na Bolsa de Valores.

Por meio dos recursos obtidos com a abertura de capital, as empresas passaram a alavancar novos empreendimentos e aproveitaram-se do ambiente favorável, visto que havia uma perspectiva continuada de liberação de crédito para a compra dessa produção, e que o país atravessava um período de crescimento econômico. A oferta pública de ações passou a ser uma prática recorrente no setor, o qual passou a apresentar uma segmentação pronunciada das grandes empresas, que passam a alavancar muito mais capital, e a pequenas e médias, que passam, ou a se subordinar, ou a ter mais dificuldades para operar em um mercado hegemônico pelo grande capital (Cardoso, 2015, p. 314).

Tal fato refletiu-se no enfraquecimento do Ministério das Cidades, no seu papel de formulador e condutor da política urbana. Os debates que se seguiram sobre propostas e reformulações do setor habitacional passaram por negociações apenas entre as empresas do setor e o Ministério da Fazenda, excluindo a “participação do Ministério das Cidades, e da equipe que estava formulando o Plano Nacional de Habitação, sem nenhuma interlocução com o Conselho das Cidades ou com o Conselho da Habitação, e sem diálogo com o SNHIS e seu fundo recém regulamentado” (Rolnik, 2015, p. 15).

Nesse período, o que se observou por parte do governo federal foi a adoção de uma alternativa no que se refere à política habitacional desenhada pelo SNHIS, com a criação um novo programa de habitação concebido como forma de aquecer a economia para enfrentar a crise financeira mundial que tinha repercussões no Brasil e para assegurar um ganho político de curto prazo para a coalizão político-partidária do governo, que visava à continuidade de sua administração (Ferreira *et al.*, 2019).

Todavia, constatou-se que, em meio à crise imobiliária dos Estados Unidos, que comprometia o quadro macroeconômico internacional, o governo do presidente Luiz Inácio Lula da Silva reforçou a oferta de crédito imobiliário nos bancos públicos no Brasil e, em março 2009, anunciou a criação do PMCMV (Shimbo, 2013).

Assim, o PMCMV, de acordo com a Medida Provisória n.º 459/09 convertida na Lei n.º 11.977, teve como finalidade a redução do déficit habitacional das famílias, ao criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais, à reforma de imóveis urbanos e à produção ou à reforma de habitações rurais para famílias com renda mensal de até dez salários mínimos, que residissem em qualquer dos Municípios brasileiros.

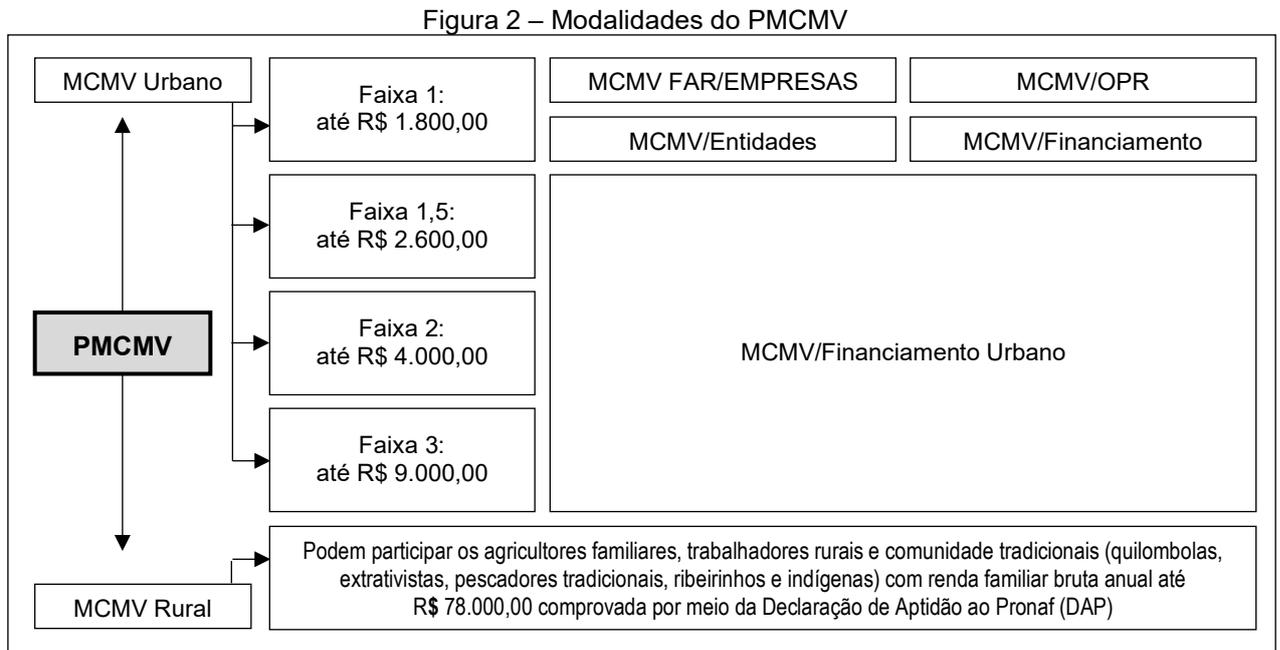
Os recursos financeiros destinados ao programa MCMV foram assegurados pela União, provenientes de diversas fontes e fundos públicos, formados pelas contribuições trabalhistas e impostos, posteriormente concedidos por meio dos financiamentos habitacionais.

Para as faixas da chamada Habitação de Interesse Social as providências foram ampliar os recursos e os subsídios desafiando a camisa de força do forte contingenciamento nos gastos federais. Em 2005 o governo federal dispõe de mais de R\$ 10 bi, o maior orçamento desde início dos anos 80, para financiamento habitacional. A ampliação se deu por meio de várias fontes (OGU, FAT, FAR, FDS, Tesouro Nacional), mas em especial por meio do FGTS que tem apresentado ótimo desempenho. Cuidando para garantir a saúde financeira desse fundo que é dos trabalhadores celetistas, o Ministério das Cidades e o Conselho Curador do FGTS lograram definir um aumento de R\$ 1,2 bi nos subsídios oferecidos pelo governo federal (resolução 460 do CC do FGTS) além de quase dobrar o orçamento para a área de habitação para 2005. O desafio de gastar esses recursos tem sido enfrentado pela Caixa Econômica Federal que está implementando mudanças já que não foi preparada, nos anos anteriores, para dar prioridade ao segmento social e nem para realizar um orçamento tão significativo (Maricato, 2015, p. 2).

O PMCMV registrou três fases de atuação: a primeira fase ocorreu no período de (2009-2011), com a proposta inicial de produzir um milhão de novas moradias para as famílias; a segunda fase também ocorreu no mesmo período (2009 a 2011), logo, o número de unidades habitacionais a serem produzidas ampliou-se para 2 milhões; e a terceira fase, lançada em 2016, tinha como meta produzir 2 milhões de moradia até o ano de 2018 (Rolnik, 2015; Pacheco; Araújo, 2017).

O PMCMV esteve, inicialmente, estruturado em três faixas, no período de 2009 a 2016, e subdividido em modalidades. No ano de 2016, foi adicionada a faixa de 1,5 do programa, que disponibilizou o financiamento para imóveis que pudessem atender a uma camada da população de renda baixa que não era contemplada anteriormente pelo Programa (Camargo, 2020). Assim, o PMCMV passou a ter 4 faixas, e tiveram seus limites de renda, taxa de juros e valores máximos dos imóveis atualizados em

2018. A Figura 2, a seguir, ilustra as modalidades do PMCMV e suas respectivas segmentações.



A Faixa 1 abrangeu as famílias consideradas de interesse social, com rendimento familiar mensal de até três salários-mínimos, composta pelas seguintes modalidades: (a) Fundo de Arrendamento Residencial (PMCMV/FAR), para municípios com população superior a 50 mil habitantes; (b) PMCMV – Entidades, para famílias organizadas em cooperativas, associações e/ou demais entidades privadas sem fins lucrativos; (c) Oferta Pública de Recursos (PMCMV/OPR), que atuava em municípios com população de até 50 mil habitantes; PMCMV/Rural, direcionado à produção ou reforma de imóveis residenciais localizados em áreas rurais (Moreira; Silveira; Euclides, 2017).

As Faixas 2 e 3, por sua vez, abrangiam as operações realizadas diretamente com o mercado imobiliário, tendo o acompanhamento da instituição financeira responsável pela gestão do PMCMV, as famílias que possuíam um teto salarial de até dez salários-mínimos (Brasil, 2016). A Tabela 1 apresenta as citadas faixas, bem como os seus limites de renda, juros e valores dos imóveis.

Tabela 1 – Faixas, limite de renda, juros e valores máximos dos imóveis do PMCMV

<b>Faixas</b>	<b>Limite de renda</b>	<b>Taxa de juros</b>	<b>Valor limite do imóvel</b>
Faixa 1	1.800,00	0 %	98.000,00
Faixa 1,5	2.600,00	5 %	135.000,00
Faixa 2	3.000,00	6 %	225.000,00
	4.000,00	7 %	
Faixa 3	7.000,00	8 %	240.000,00
	9.000,00	9 %	

Fonte: Caixa Econômica Federal (2020).

É importante lembrar que uma das exigências impostas às famílias atendidas por esse programa e que se enquadrassem na Faixa 1 era não possuir outro imóvel. Destaca-se também que o programa privilegiou a população que morava em áreas de risco, podendo subsidiar até 95% do valor do imóvel, e o saldo devedor, financiado em 120 meses.

Todavia, é plausível destacar que a maior ênfase dada no detalhamento desse programa se deu por dois motivos principais: 1) Pela efetivação dessa política habitacional, em 2019, o PMCMV completou dez anos de atuação, desde a sua criação, consolidando-se como a principal iniciativa do Governo Federal para enfrentamento dos problemas habitacionais da sociedade brasileira, com investimento acima de R\$ 430 bilhões, um saldo de contratos para construção de 5,7 milhões de unidades habitacionais, beneficiando mais de 12 milhões de pessoas (FGV, 2019). E 2), para também constar que foi nesse período que o mercado imobiliário brasileiro se consolidou por meio das políticas públicas da habitação (Sanfelici, 2013).

Com o aumento no crédito para o financiamento habitacional, há também um aumento da demanda por imóveis, que, conseqüentemente, provocam a elevação dos preços dos imóveis e sua valorização. Nesse sentido, essa valorização é refletida no segmento da construção civil, pois o PMCMV, lançado pelo Governo Federal, subsidia a compra de terrenos e a construção de novas residências, impulsionando o aumento da demanda por materiais de construção e mão de obra (Ferreira *et al.*, 2019).

A experiência de uma década do PMCMV traz muitas discussões a respeito dos resultados alcançados no decorrer da história da criação de políticas públicas de acesso à habitação no Brasil. É possível observar períodos de maior atuação do Estado, como esses que vivenciamos recentemente, e também momentos de baixa atuação na organização e aplicação dessas políticas de acesso habitacional, caracterizando, assim, um cenário de muitas ausências (Shimbo, 2016; Fix, 2011; Rolnik, 2015).

Nota-se que alguns estudos apontam transformações da política habitacional brasileira, especialmente a que o país vivenciou a partir da década de 2000, com um ciclo de crescimento econômico com maior atenção ao âmbito das políticas socioeconômicas, e especificamente a PNH, com a retomada do papel dos bancos junto aos investimentos públicos e privados no setor de moradia.

Corroborando esse entendimento, Cardoso (2015) analisa que o programa PMCMV, no ano de 2011, apresentava não apenas o mais elevado grau de conhecimento pela população, cerca de 80%, como também o maior grau de aprovação entre os que o conheciam. É significativa também a “satisfação” dos contemplados pelo programa, como foi divulgado em pesquisa desenvolvida pelo IPEA. Nesse sentido, o MCMV seria um dos programas de governo que estaria sendo bem-visto pela população e, principalmente, pela população mais pobre, que foi contemplada com um programa de subsídio de fato inédito nessa escala no país.

Monteiro e Veras (2017) analisaram a questão habitacional no país, face à urbanização brasileira e à mercantilização da terra urbana e da habitação, considerando que a habitação consiste em uma questão *mister* nas políticas públicas, ao se projetar como uma forma material de inclusão social. Os autores afirmam que o problema habitacional no Brasil ainda não foi totalmente solucionado, sendo indispensável, para isso, a provisão de moradias para as famílias de baixa renda, por meio de políticas públicas habitacionais bem elaboradas e eficazes, que garantam o desenvolvimento social, o combate à pobreza e a busca por uma melhor qualidade de vida a todos os cidadãos.

Por fim, para o que interessa discutir neste trabalho de tese e diante dessas evidências, compreendem-se os avanços, na forma de acesso aos financiamentos imobiliários e as medidas que o Estado vem proporcionando por meio das políticas públicas de habitação, com implicações no processo de (re) estruturação espacial das cidades, que, muitas vezes, acumulam problemas urbanísticos e sociais. Com isso, há fortes desigualdades e heterogeneidade no processo de expansão urbana com a formação de zonas segregadas.

Apesar dos retrocessos no governo do presidente Jair Bolsonaro (2019 a 2022), o que se desenha no atual contexto político e econômico são frentes de distintos movimentos sociais em defesa da política pública de habitação e, de forma mais ampla, da retomada do desenvolvimento urbano.

Os primeiros dias de 2019 têm sido marcados pelo anúncio de diversas medidas de desmonte institucional em diferentes políticas federais. No campo da política urbana, não foi diferente, tendo sido até mesmo extinto o Ministério das Cidades, órgão responsável pela articulação institucional com Estados e municípios e incumbido da implementação da política urbana em nível nacional. Diante desse quadro extremamente preocupante, as entidades e movimentos subscritos vêm se manifestar em defesa de uma política de desenvolvimento urbano que efetivamente assegure o direito à cidade para toda a população brasileira (Observatório das Metrôpoles, 2019, p. 45).

De fato, o contexto da atual política urbana é emblemático, principalmente quando associadas às novas formas de articulações que centralizam a produção do espaço urbano, tendo como finalidade a renda fundiária e imobiliária.

Cabe ressaltar que, para melhor compressão da produção financeira do espaço urbano, é preciso realizar algumas reflexões sobre os valores e ações econômicas e políticas. Num contexto de financeirização econômica, fundamenta-se a produção habitacional amparada pela lógica do valor de troca e de valorização do solo urbano, sobretudo, pelos lucros dos investimentos nos empreendimentos acrescidos das rendas da especulação imobiliária.

Portanto, espera-se que as políticas públicas de habitação levem em consideração os aspectos econômicos do déficit habitacional, os quais gerem oportunidades de melhores formas de acesso ao financiamento da casa própria para famílias com rendas mais baixas que necessitam de moradia, podendo, também, levar suas contribuições para a produção do espaço urbano com menos segregação e diferenciações socioespaciais.

### **3 ESPAÇO E RENDAS DA TERRA URBANA: O CASO DA CIDADE DE PAU DOS FERROS**

Para uma melhor compreensão da produção do espaço da cidade de Pau dos Ferros, este capítulo apresenta: as configurações da cidade em seu processo de formação e ocupação do território, bem como as características geográficas, demográficas, infraestruturais e de uso do solo. Por fim, aborda os agentes imobiliários, expansão urbana e a demanda por habitação na cidade de Pau dos Ferros.

#### **3.1 Dos primeiros tempos à configuração atual da cidade de Pau dos Ferros**

Historicamente, os primeiros registros da constituição da região do Município de Pau dos Ferros, entre finais do século XVII e início do século XVIII, têm suas origens nas atividades pastoris, como acontecia em todo o sertão nordestino, onde a permanência da criação do gado se distanciava das atividades canavieiras praticadas nas áreas litorâneas (Barreto, 1987).

No início, mesmo em meio aos obstáculos do meio físico, da falta de água e habitação e da resistência dos povos indígenas que ocupavam essas terras, como os povos das tribos Cariris, Janduís, Tapuias e Panatis, prevaleceu o interesse dos colonizadores no expansionismo demográfico e no avanço das fronteiras territoriais, impulsionados pelas atividades criatórias, sobretudo na criação de gado. Esse processo de expansão causou a expropriação desses povos de suas terras, os quais permaneceram em situação de miséria e abandono, característicos tanto nessa região, como de outras áreas do Brasil (Souza, 1851; Andrade, 1981).

Segundo Barreto (1987), a partir dessa época, os primeiros fazendeiros sedimentaram suas famílias e delimitaram a jurisdição de suas propriedades, como o baiano Coronel Antônio da Rocha Pita e seus herdeiros, Luiz da Rocha Pita Deusdará, Francisco da Rocha Pita, Simão da Fonseca Pita e Dona Maria Joana, para os quais, em 09 de novembro de 1733, foi concedida uma data de sesmarias no lugar denominado Pau dos Ferros, no Rio Grande do Norte. Porém, os Rocha Pita, sesmeiros legítimos de Pau dos Ferros, jamais apareceram nas suas terras, pois eram domiciliados na Bahia e em Pernambuco, onde também possuíam inúmeras propriedades de terras. Desse modo, essa transição da propriedade privada da terra caracteriza a inserção da terra na configuração tipicamente capitalista, atribuindo-lhe

o poder monopolista de quem as detém, em detrimento de parte da população de usufruir dessas áreas, que pertencem, agora, a um proprietário fundiário.

No mesmo ano de 1733, o Senhor Francisco Marçal, legítimo colonizador, constituiu a primeira fazenda de gado da região, cuja localização é às margens de um curso de água e árvores, marcadas com os símbolos dos ferros utilizados para demarcar os rebanhos, daí a denominação de Pau dos Ferros, onde se formou um pequeno povoado (Casculo, 1956). Segundo Barreto (1987), ainda em 1738, deu-se início à construção da capela do povoado, que foi concluída em 1956, tornando-se matriz e elevando a povoação em uma grande freguesia em 19 de dezembro de 1756, tendo como padroeira Nossa Senhora da Conceição.

Nessa época, no ano de 1761, foi criada a vila de Portalegre, a única jurisdição no interior, entre as três vilas do Rio Grande, com finalidade de abrigar os índios recusados do Apodi e Martins, por serem considerados danosos pelos criadores de gado nas terras da região (Barbosa; Sampaio; Ferreira, 2017). Desse modo, nesse mesmo ano, Pau dos Ferros foi integrado à vila de Portalegre, mas por localizar-se na serra e distante 33 quilômetros de Pau dos Ferros, essa integração causava prejuízos ao desenvolvimento local (Barreto, 1897).

Após 100 anos, em 4 de setembro de 1856, depois de muitas reivindicações da população, uma vez que essa freguesia era a maior dentre os povoados da região e possuía a localização mais privilegiada para as atividades comerciais com os demais centros do Rio Grande e das capitanias vizinhas, pela Lei n.º 344, de 4 de setembro de 1856, Pau dos Ferros desmembrou-se de Portalegre e elevou-se à categoria de vila (Andrade, 1981; Casculo, 1984).

Motivada por essa importância exercida pela localidade nas atividades econômicas tradicionais, tais como as feiras de gado e o comércio, desenvolveram-se cada vez mais atividades tipicamente urbanas, e, conseqüentemente, Pau dos Ferros eleva-se à categoria de cidade pela Lei n.º. 5932, de 02 de dezembro de 1924 (Casculo, 1968; Barreto, 1987).

Nesse contexto, na medida que a cidade aumenta os contingentes populacionais, há, naturalmente, um aumento da expansão do espaço urbano, que se desenvolveu inicialmente próxima à localização central da cidade, junto ao Largo e à Igreja Matriz, intensificando o parcelamento do solo para uso residencial e urbanístico, como ocorreu, inicialmente, nos bairros São Benedito e São Vicente, São Judas Tadeu e outros, devido às atividades socioeconômicas ali exercidas e ao papel

exercido pela Igreja Católica do processo de ocupação do solo, uma vez que a mesma é a detentora das terras onde se localiza a parte central da cidade.

A Igreja Católica foi determinante na formação do território de Pau dos Ferros. Segundo, Barbosa, Sampaio e Ferreira (2017), a convivência e a conivência da igreja com outros agentes ao longo dos tempos contribuíram significativamente para a formação da cidade. A partir da construção da primeira Capela de Nossa Senhora da Conceição e sua ascensão em 1756 para igreja matriz, nos anos seguintes, foram registradas as primeiras doações de terras à igreja por alguns fazendeiros. Essa prática tornou-se uma tradição, e, desde essa época, criou-se a cultura de outras famílias doarem terra à igreja, o que a tornou a maior detentora das terras localizadas na área central da cidade (Barbosa; Ferreira; Sampaio, 2017).

As imagens, a seguir, retratam a fachada da igreja matriz da cidade e suas diversas alterações ao longo do tempo, sempre reforçando a ascensão e o poder exercidos por ela, seja pelo aumento de sua estrutura física, especialmente a construção das torres cada vez mais altas, ou por sua localização privilegiada, estando no ponto mais alto e central da cidade.

Figura 3 – Fotografias da Igreja Matriz de Pau dos Ferros, RN

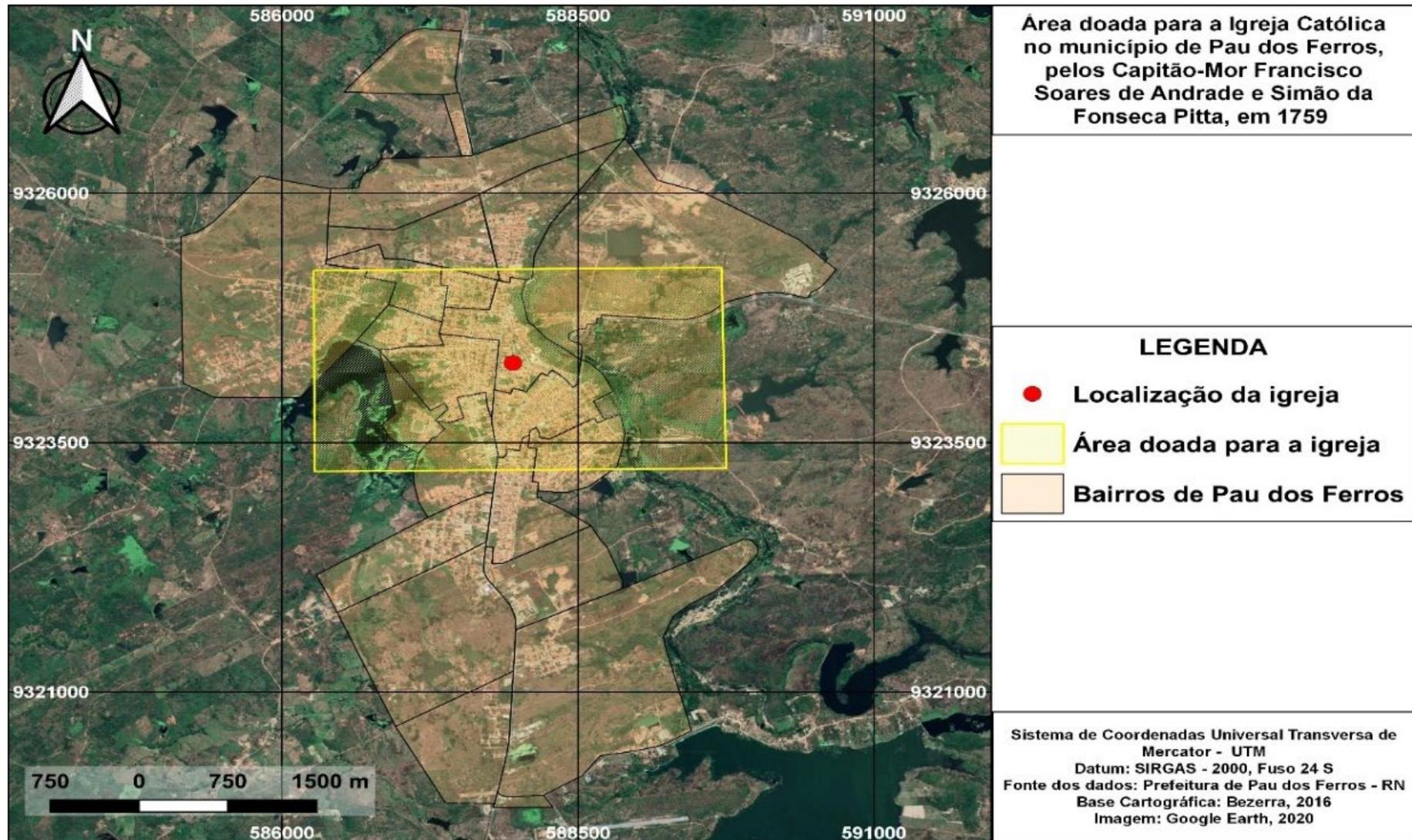


Fonte: Lima (1956), Cultura Pauferrense (2014) e a autora (2019).

A partir das imagens, observa-se que a igreja não apresentava nenhuma torre, em sua estrutura física mais antiga. Ao longo dos anos, sua forma ganhou duas torres, conferindo um aspecto de aumento do seu alcance e poder na cidade, o que se refletiu, diretamente, na concentração fundiária no Município.

No tocante às “terras da igreja”, como são popularmente conhecidas, constatou-se a existência de registros escritos no 1º Cartório de Imóveis de Pau dos Ferros, especificadamente no livro 3-C de Transmissões das Transcrições, sob número de ordem de 3.363, fls. 273 e 274, datado de 28 de junho de 1963. Esses registros dão conta de que foram doadas, à Igreja Imaculada Conceição, 800 braças de frente por 1800 braças de fundo, o equivalente a 696,96 hectares na área central da cidade (Mapa 1, a seguir).

Mapa 1 – Localização das “Terras da Igreja” Imaculada Conceição



Fonte: Organização documental de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2020).

De acordo com o Mapa 1, as terras doadas se localizam na parte mais central da cidade, abrangendo alguns bairros, dentre eles, os mais antigos e de maior adensamento urbano. É importante destacar que, dentre esses bairros, a maior parte deles tem denominação que faz referência ao catolicismo, como é o caso dos bairros: São Benedito, São Judas Tadeus, Frei Damião, São João. Esse fato evidencia, desde o início da formação da cidade, a influência marcante da Igreja Católica. Desse modo, compreende-se que a formação histórica do município, acrescida dessa cultura de doação de terras à igreja, deu à população paufferrense uma manifestação religiosa bastante peculiar, ficando essas áreas conhecidas como “terras da Santa” (Barbosa; Ferreira; Sampaio, 2017).

Em suma, esse processo histórico de concentração fundiária promovido pela Igreja vem reforçar a manutenção de um patrimônio constituído ao longo das transformações das cidades brasileiras, e, notadamente, no caso de Pau dos Ferros, esse domínio fundiário ainda hoje é efetivo. Nesse contexto, é possível afirmar que existe uma separação apenas institucional entre a igreja católica e os demais agentes produtores do espaço urbano, como os promotores imobiliários, o Estado, os produtores dos meios de produção e a classe de menor estatuto social (Teixeira, 2009).

Outro aspecto que deve ser destacado em relação às terras da igreja é o fato da existência de uma cobrança anual referente ao foro, justamente pela utilização dos imóveis localizados nas “terras da Santa”. Esse valor pago anualmente incide sobre o domínio de uso daquele que usufrui do terreno. Ainda, existe o *laudêmio*, uma espécie de tributo que a igreja cobra sobre a transferência de titularidade dos terrenos. A esse respeito, pode se destacar:

O município passa por um processo de expansão horizontal e desenvolvimento econômico como várias cidades do mundo. Todavia, a maioria dessas cidades se encaminha a uma completa separação entre Igreja e Estado, uns mais avançados que os outros, num processo de secularização experimentado no mundo todo como consequência da modernização dos meios e dos espaços. Na contramão, Pau dos Ferros ainda tem essa relação Igreja-Estado pouco definida e compreendida, guardando traços “medievais” até os dias atuais, como o *laudêmio* cobrado à população na aquisição de qualquer terreno, o interessado ter que o comprar duas vezes, à Paróquia e à Prefeitura (Barbosa; Ferreira; Sampaio, p. 12, 2017).

Assim, a localização desses terrenos, por possuírem estabelecimentos comerciais e de serviços instalados ou próximos a eles e, ainda, expressiva parte de prédios públicos, apresentam uma renda preponderantemente de monopólio.

A expansão urbana da cidade recente, portanto, compreende as áreas periféricas, especialmente nas regiões sul, norte e noroeste do município. Nessas regiões, há implantação de vários loteamentos e novos bairros residenciais, como o Princesinha do Oeste, Nações Unidas, Zeca Pedro e Chico Cajá, Paraíso, Riacho do Meio e Carvão, sendo esses dois últimos situados em áreas do patrimônio fundiário da igreja católica.

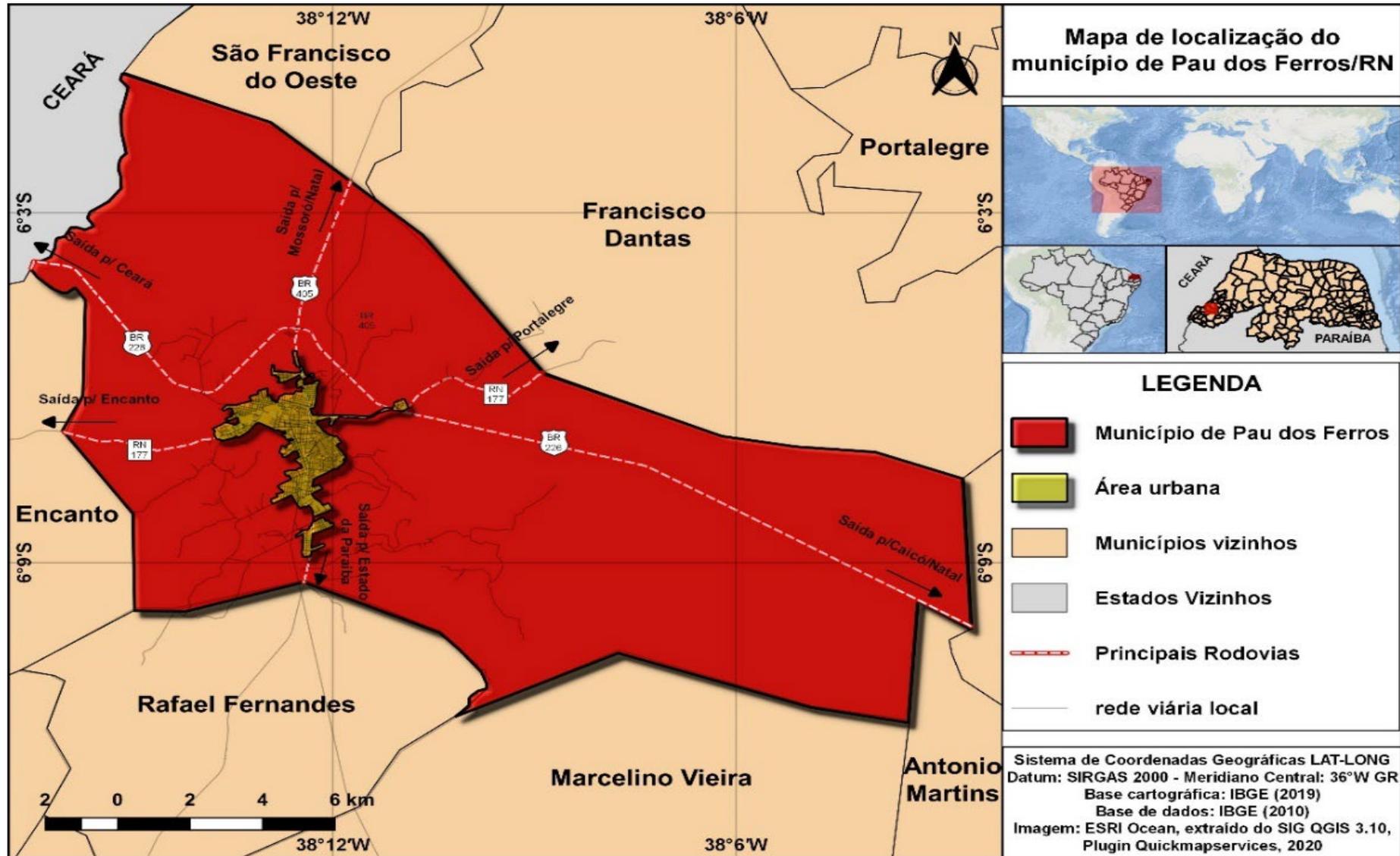
Dessa maneira, desde a formação do espaço urbano de Pau dos Ferros, a atuação da igreja e do Estado, imbricada ainda às ações efetivadas pelos demais agentes imobiliários, está presente no processo de produção e valorização do solo, influenciando intrinsecamente na construção das formas e funções urbanas da cidade.

### 3.1.1 Características geográficas e demográficas

A cidade de Pau dos Ferros está localizada na porção oeste do Estado do Rio Grande do Norte, na região Nordeste do país, distante 392 quilômetros da capital do Estado, Natal (Costa, 2010) e apresenta um clima de característica semiárido, quente e seco. Para uma melhor compreensão da localização geográfica da referida cidade, foi elaborado um mapa, que apresenta seus limites municipais e estaduais, conforme ilustrado no Mapa 2.

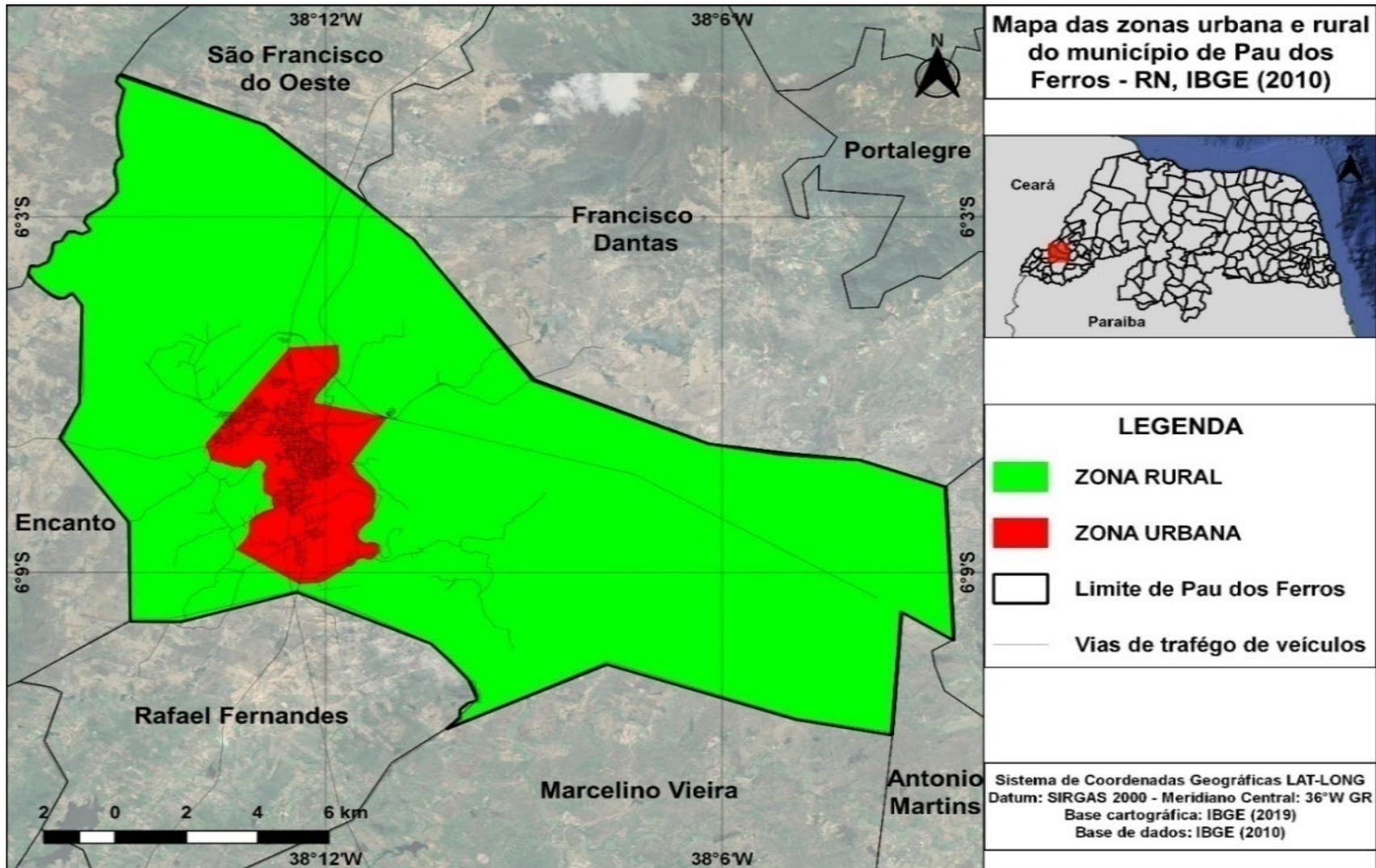
O Município de Pau dos Ferros limita-se com as cidades de São Francisco do Oeste, Francisco Dantas, Serrinha dos Pintos, Antônio Martins, Marcelino Vieira, Rafael Fernandes e Encanto. Além da proximidade dessas cidades citadas, Pau dos Ferros possui uma localização privilegiada, constituindo importante rota de ligação com os Estados do Ceará e da Paraíba. Ainda, localiza-se às margens de duas rodovias federais, a BR-405 e a BR-226. O município possui uma área de aproximadamente 260 Km<sup>2</sup>, sendo 7,49 Km<sup>2</sup> correspondente à área urbana e 252,51 Km<sup>2</sup> referente à área rural (Mapa 2). A área urbana, nas últimas décadas, vem passando por significativas mudanças na formação do espaço urbano.

Mapa 2 – Localização do Município de Pau dos Ferros, RN



Fonte: Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2020).

Mapa 3 – Zonas Urbana e Rural do Município de Pau dos Ferros, RN



Fonte: Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2020).

Observa-se que a área rural do Município é ampla, correspondendo a 97,11% do total da área, e de acordo com a divisão administrativa local, composta de várias comunidades e sítios. Já a área urbana, atinge 2,89% da área, é formada por diversos bairros, os quais vêm apresentando, nas últimas décadas, crescimento acelerado, abarcando, principalmente, as áreas periféricas da cidade. Nesse aspecto, vale destacar que:

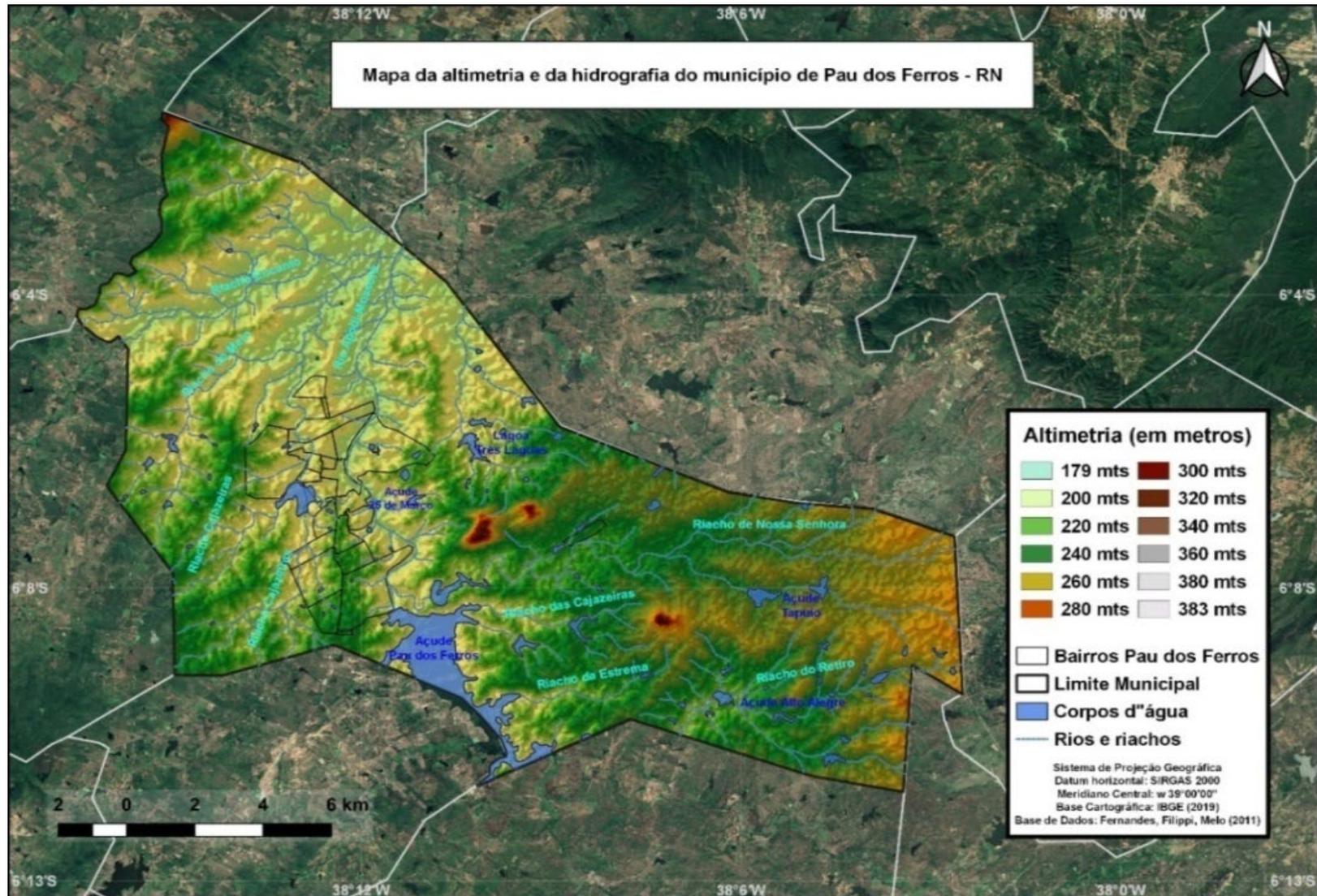
Sobre esse fenômeno, chama-nos mais atenção as áreas próximas aos dois aglomerados rurais, Sítio Grossos e Sítio Carvão. O primeiro fica próximo ao bairro João Catingueira, na área onde estão os *campi* da UERN e IFRN. O segundo está localizado em meio à expansão dos novos loteamentos criados ao lado do bairro do Riacho do Meio, próximo ao novo trecho da rodovia BR-226 (Bezerra, 2016, p. 360).

A área urbana de Pau dos Ferros está situada entre o rio Apodi e o riacho Cajazeiras, que abastece o açude 25 de março<sup>18</sup>. Nesse sentido, consideramos a relevância de elaborar um mapa da altimetria e da hidrografia do Município, onde são apresentadas a altimetria e os corpos d'água municipais, como os rios, riachos, açudes e lagoas, para se entender melhor a influência dos aspectos naturais do solo com a relação das direções das regiões de expansão urbana na cidade, conforme pode ser visto no Mapa 4, a seguir.

---

<sup>18</sup> Açude mais antigo do Município, construído em 1919.

Mapa 4 – Altimetria e hidrografia do Município de Pau dos Ferros, RN



Fonte: Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2020).

Com base no Mapa 4, percebe-se que a área urbana de Pau dos Ferros está localizada em uma parte mais baixa da cidade, principalmente na zona norte. O crescimento da cidade ocorreu em todas as direções, e a expansão se deu com maior intensidade nas direções norte e sul, às margens do riacho Cajazeiras e do rio Apodi-Mossoró. Deste modo, compreende-se que a cidade se expande, respeitando esses percursos das águas.

Além desses atributos, Pau dos Ferros também se localiza numa região de divisa com outros Estados e de proximidade de entroncamento rodoviário, o que incorpora à cidade características relacionadas à mobilidade pendular, presente diariamente na cidade. Assim, verifica-se que sua localização assume uma relevância regional, pois a mobilidade populacional passa a assumir grande importância na configuração do espaço, tendo em vista que este fenômeno se relaciona com os movimentos migratórios. Isso tudo enfatiza sua condição de centralidade regional. Portanto, há que se considerar que esses deslocamentos da população de municípios próximos para Pau dos Ferros, em busca de bens, prestação de serviços e trabalho, atribuem à cidade o caráter de centro comercial e provedor de serviços, uma vez que atende as demandas de consumo e serviços também das cidades vizinhas, oferecendo produtos mais especializados e suprimindo necessidades de serviços, como educação, saúde e finanças e outros (Dantas, 2011).

Segundo Dantas, Clementino e França (2014), dentre outras funções exercidas pela cidade de Pau dos Ferros, há a de intermediação entre os grandes centros e as cidades menores, conferindo-lhe o papel principal de centro sub-regional B, conforme classificação da Região de Influência de Cidades (REGIC).

Dada a importância dos estudos sobre as cidades pequenas e médias no Brasil e considerando a nova configuração territorial instalada nas últimas décadas nas regiões, faz-se necessário abordar a organização regional de Pau dos Ferros, a partir dos novos agentes socioeconômicos (Bezerra, 2016).

Parte-se, assim, do reconhecimento necessário da leitura do espaço, considerando as divisões regionais estabelecidas no atual contexto de crescimento das cidades, no qual surgiram novas regionalizações no país. É a partir de Geiger (1963) que se tecem reflexões sobre a regionalização no Brasil. O referido autor discutiu a formação e a organização das cidades em suas regiões, fazendo uma revisão dos estudos urbanos desenvolvidos por Pierre George, Michel Rochefort e

Milton Santos. Estes autores trouxeram os elementos teórico-metodológicos que deram base para estudos da cidade e da região.

Outro importante trabalho foi o realizado por Bitoun e Miranda (2009), que adotou por base o processo de urbanização brasileira, a partir da década de 1970. Esse estudo foi desenvolvido no Observatório das Metrôpoles e, depois, editado na Coleção de Estudos e Pesquisas do PNCC<sup>19</sup>, do Ministério das Cidades e intitulado de “Tipologias das cidades brasileiras”.

No Brasil, a regionalização está estruturada, basicamente, em duas dimensões: 1) a hierarquia dos centros urbanos, dividida em cinco níveis principais (Metrôpoles<sup>20</sup>, Capitais Regionais<sup>21</sup>, Centros Sub-Regionais<sup>22</sup>, Centros de Zona<sup>23</sup> e Centros Locais<sup>24</sup>), e 2) as regiões de influências, identificadas pela ligação das cidades de menor para as de maior hierarquia urbana (REGIC, 2020).

Sposito e Catelan (2014), considerando o contexto nacional, afirmam que a rede urbana brasileira é fortemente influenciada pela ação do capital, o que vem

---

<sup>19</sup> PNCC: Programa Nacional de Capacitação das Cidades.

<sup>20</sup> São os 15 principais centros urbanos, dos quais todas as Cidades existentes no País recebem influência direta, seja de uma ou mais Metrôpoles simultaneamente. A região de influência dessas centralidades é ampla e cobre toda a extensão territorial do País, com áreas de sobreposição em determinados contatos. As Metrôpoles se subdividem em três níveis: Grande Metrôpole Nacional, Metrôpole Nacional e Metrôpole (REGIC, 2020).

<sup>21</sup> São os centros urbanos com alta concentração de atividades de gestão, mas com alcance menor em termos de região de influência em comparação com as Metrôpoles. Ao todo, 97 Cidades foram classificadas como Capitais Regionais em todo o País, com três subdivisões: Capital Regional A, B e C (REGIC, 2020).

<sup>22</sup> Neste terceiro nível hierárquico, as 352 Cidades possuem atividades de gestão menos complexas (todas são nível 3 na classificação de gestão do território), com áreas de influência de menor extensão que as das Capitais Regionais. São também Cidades de menor porte populacional, com média nacional de 85 mil habitantes, maiores na Região Sudeste (100 mil) e menores nas Regiões Sul e Centro-Oeste (75 mil). Este nível divide-se em dois grupos: Centro Sub-Regional A e B (REGIC, 2020).

<sup>23</sup> As Cidades classificadas no quarto nível da hierarquia urbana caracterizam-se por menores níveis de atividades de gestão, polarizando um número inferior de Cidades vizinhas em virtude da atração direta da população por comércio e serviços baseada nas relações de proximidade. São 398 Cidades com média populacional de 30 mil habitantes, subdivididas em dois conjuntos: Centro de Zona A e B (REGIC, 2020).

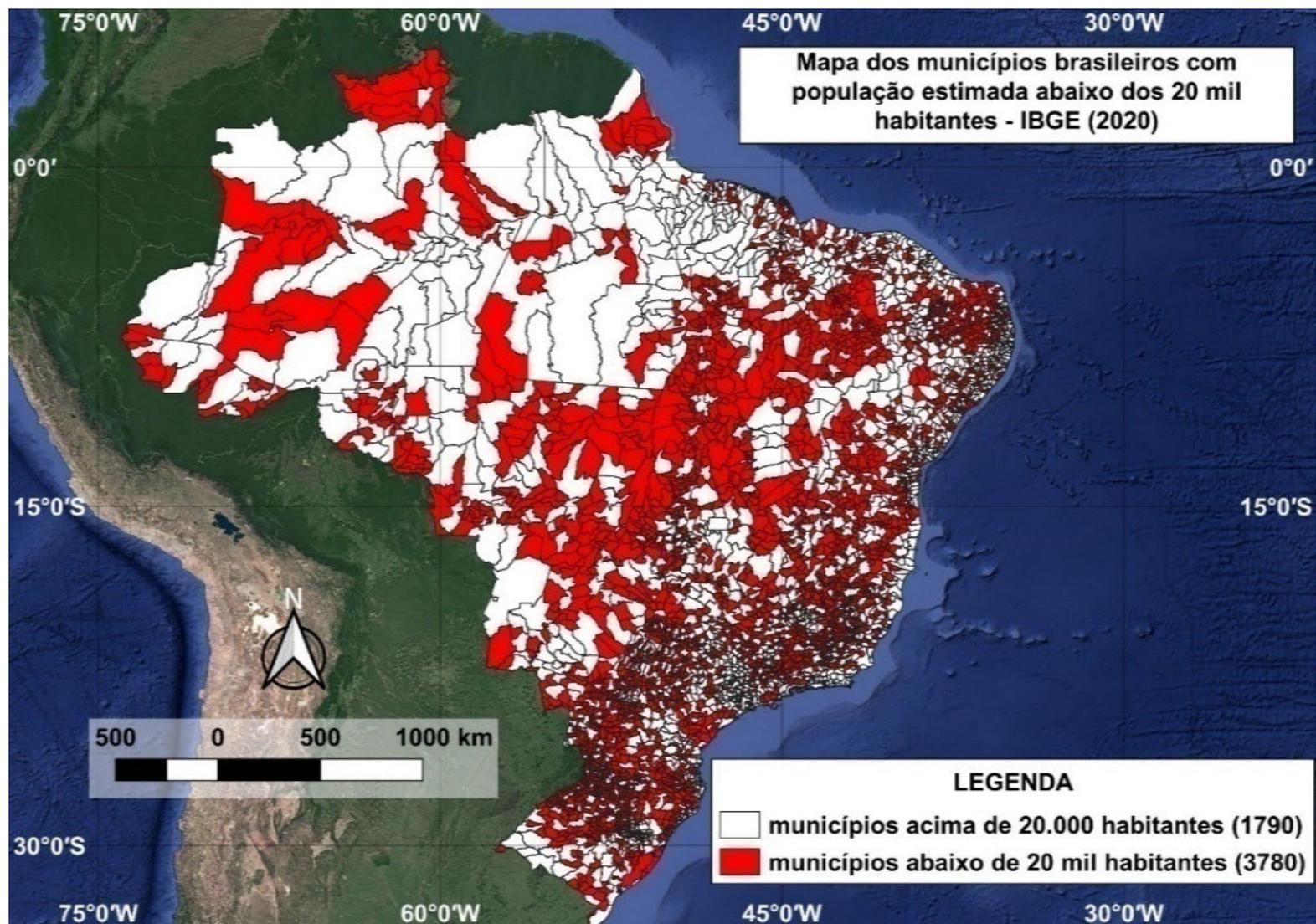
<sup>24</sup> O último nível hierárquico define-se pelas Cidades que exercem influência restrita aos seus próprios limites territoriais, podendo atrair alguma população moradora de outras Cidades para temas específicos, mas não sendo destino principal de nenhuma outra Cidade. Simultaneamente, os Centros Locais apresentam fraca centralidade em suas atividades empresariais e de gestão pública, geralmente tendo outros centros urbanos de maior hierarquia como referência para atividades cotidianas de compras e serviços de sua população, bem como acesso a atividades do poder público e dinâmica empresarial. São a maioria das Cidades do País, totalizando 4 037 centros urbanos – o equivalente a 82,4% das unidades urbanas analisadas na presente pesquisa. A média populacional dos Centros Locais é de apenas 12,5 mil habitantes, com maiores médias na Região Norte (quase 20 mil habitantes) e menores na Região Sul (7,5 mil pessoas em 2018). Essa diferença regional das médias demográficas repete o padrão apresentado pelos Centros de Zona, inclusive tendo também a Região Nordeste com o maior número Cidades neste nível hierárquico (REGIC, 2020).

desencadeando processos em que o espaço é produzido de forma desigual. A esse respeito, Dantas e Clementino (2014) enfatizam que, na organização da rede urbana, é notória essa desigualdade, sobretudo no Nordeste, o qual possui diferenciações em duas dinâmicas principais: 1) uma mais organizada no litoral, onde se localizam as capitais dos Estados; 2) outra dispersa e esgarçada no interior, onde existem poucos centros médios, as capitais regionais e diversos centros sub-regionais que atuam como cidades intermediárias e centros de zona que têm influência além do seu perímetro municipal.

Tomando como referência o Rio Grande do Norte, Dantas e Silva (2011) apontam para a existência, também, dessas disparidades. Segundo eles, podem ser observadas por meio da concentração dos investimentos em determinadas cidades do Estado. Desse modo, as cidades da região do Alto Oeste Potiguar, por exemplo, caracterizam-se por serem cidades mais dependentes das transferências governamentais e de menor expoente de atividades econômicas, o que tem gerado desequilíbrios socioeconômicos e, também, populacionais.

Ainda nesse contexto, Dantas, Clementino e França (2015) afirmam que alguns desses centros sub-regionais assumem as funções de intermediação entre os grandes centros e as pequenas cidades. Isso é resultante da urbanização esparsa e fragmentada no interior do Nordeste. Vale salientar que estes centros acabam tendo papel fundamental na articulação e na organização do espaço regional com um grupo de municípios menores, as quais representam a maioria no país, conforme ilustrado no Mapa 5, a seguir.

Mapa 5 – Municípios com menos de 20.000 habitantes do Brasil, 2020



Fonte: Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2020).

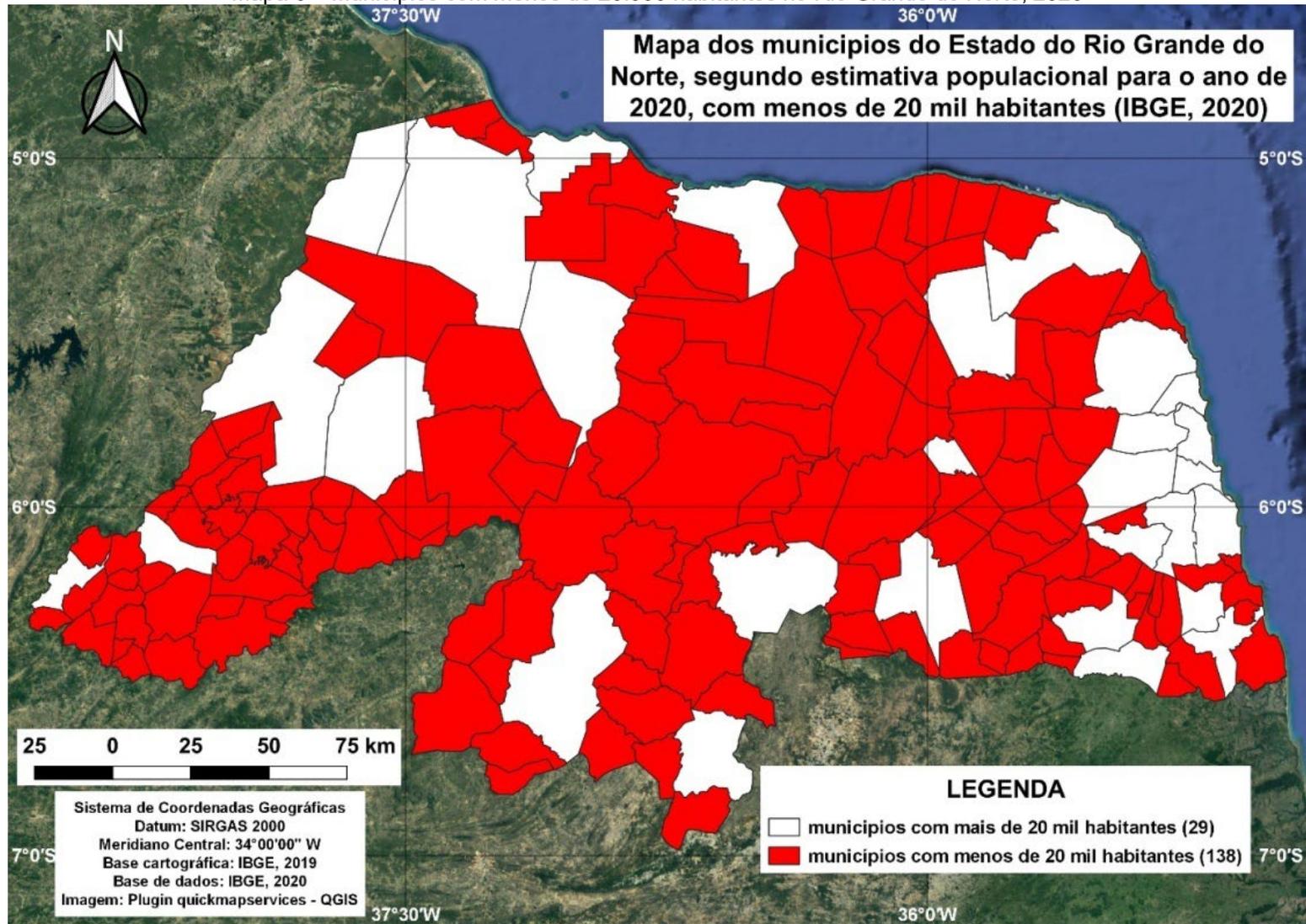
Com base no Mapa 3, observa-se que, na divulgação da última estimativa do Censo Demográfico, o Brasil possui um total de 5.570 municípios, e a maior parte deles, 3.780, ou seja, 67,86%, possui população inferior a 20 mil habitantes (IBGE, 2020). De forma simplificada, é possível dizer que esse amplo número de pequenos municípios no território brasileiro concede a estas localidades um importante papel na funcionalidade dos processos socioespaciais e econômicos na rede urbana local, regional e até mesmo nacional.

É nesse contexto que a atenção se volta para o dinamismo que ocorre, atualmente, em cidades menores. Algumas dessas cidades são centros regionais, onde se desenvolvem funções urbanas especializadas. Assim, temos como exemplo a cidade de Pau dos Ferros, a qual desenvolve atividades comerciais e de serviços, públicos e privados, com uma diversificação presente nas cidades de porte médio.

Importante ressaltar que a função de intermediação exercida por Pau dos Ferros, se comparada com as demais cidades circunvizinhas, acaba por gerar custos ligados ao processo de urbanização, maiores do que nessas cidades do seu entorno geográfico. Tais custos se refletem no crescimento e na urbanização, de certa forma, desordenada, o que exige do poder público municipal maior empenho na fiscalização e na regularização urbana. Também se pode verificar maior tempo gasto em deslocamentos de casa para o trabalho, uma vez que a expansão do perímetro urbano acaba deslocando as pessoas para moradias mais distantes do centro, como as áreas periféricas.

Interessante destacar que, no Estado do Rio Grande do Norte, essa concentração de grande quantidade de cidades pequenas segue a tendência do país, já que, com base na estimativa do censo 2020 do IBGE, 90,41% das cidades potiguares possuem menos de 20 mil habitantes (IBGE, 2020), como mostra o Mapa 6.

Mapa 6 – Municípios com menos de 20.000 habitantes no Rio Grande do Norte, 2020



Fonte: Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2020).

De acordo com o Mapa 6, dentre os 167 municípios do Rio Grande do Norte, apenas 29 deles possuem uma população superior a 20 mil habitantes. Observa-se, ainda, que, na região do Alto Oeste potiguar, somente dois municípios possuem uma população superior a 20 mil habitantes, sendo estes o Município de São Miguel e o de Pau dos Ferros.

É importante frisar que Pau dos Ferros, apesar do pequeno quantitativo populacional, apresenta uma centralidade superior a todas as demais cidades da região, exercendo funções de cidade média, sobretudo pela capacidade polarizadora da região na qual está inserida (Dantas, 2014). Ainda segundo Souza (2021), Pau dos Ferros emergiu com o *status* de cidade intermediária, na medida em que incrementou a oferta de serviços coletivos (públicos/privados) e contribuiu para revigorar e ampliar seus vínculos urbano-regionais, interiorizando a rede urbana no semiárido nordestino e promovendo, assim, maior integração urbano-regional, além de redefinir a hierarquia urbana na região.

Nesse contexto, foi considerando as mudanças socioeconômicas, demográficas, entre outras ocorridas nas últimas décadas no Brasil, que o IBGE, no ano de 2017, propôs um novo modelo de divisão regional do país, adotando o conceito de Regiões Geográficas Intermediárias e Imediatas (IBGE, 2017). De acordo com essa nova divisão regional, o Estado do Rio Grande do Norte possui três regiões intermediárias e 11 regiões imediatas, conforme descritas na Tabela 2, a seguir:

Tabela 2 – Regiões intermediárias e imediatas do Rio Grande do Norte

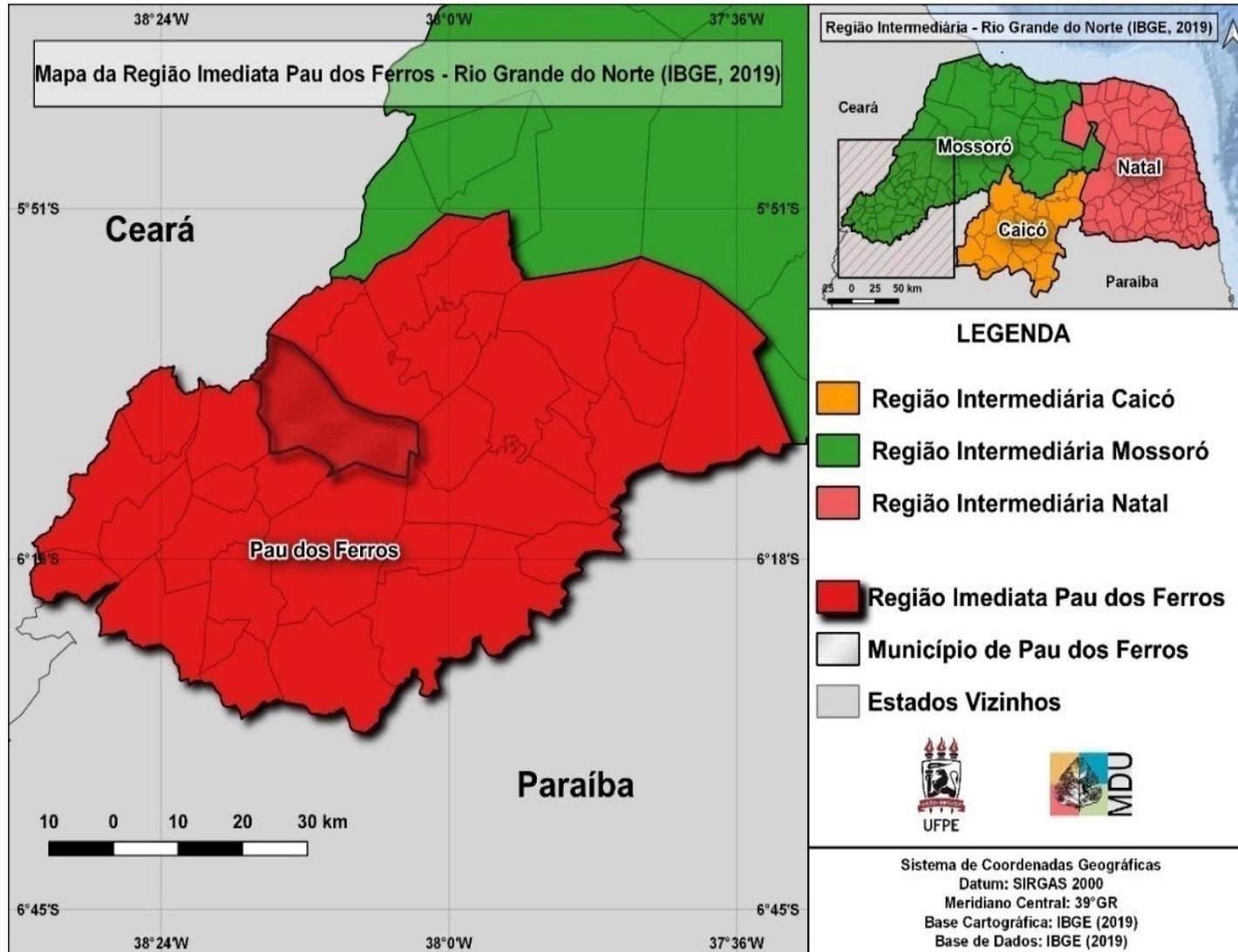
Região geográfica intermediária	Número de municípios	Região geográfica imediata	Número de municípios
Natal	75	Natal	24
		Passa e Fica, Santo Antônio, Nova Cruz	13
		Canguaretama	9
		Santa Cruz	9
		João Câmara	10
		São Paulo do Potengi	10
Caicó	24	Caicó	15
		Currais novos	9
Mossoró	68	Mossoró	17
		Pau dos Ferros	34
		Açu	17

Fonte: IBGE (2020). Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda.

De acordo com os dados da Tabela 2, as três regiões intermediárias do Rio Grande do Norte agrupam 11 regiões geográficas imediatas. A região geográfica imediata de Pau dos Ferros vincula-se a Mossoró (Região Intermediária). Observa-se,

ainda, que Pau dos Ferros agrega a maior quantidade de municípios, sendo um total de 34. O Mapa 7 apresenta a demarcação da região geográfica imediata de Pau dos Ferros.

Mapa 7 – Regiões intermediárias do RN e região imediata de Pau dos Ferros

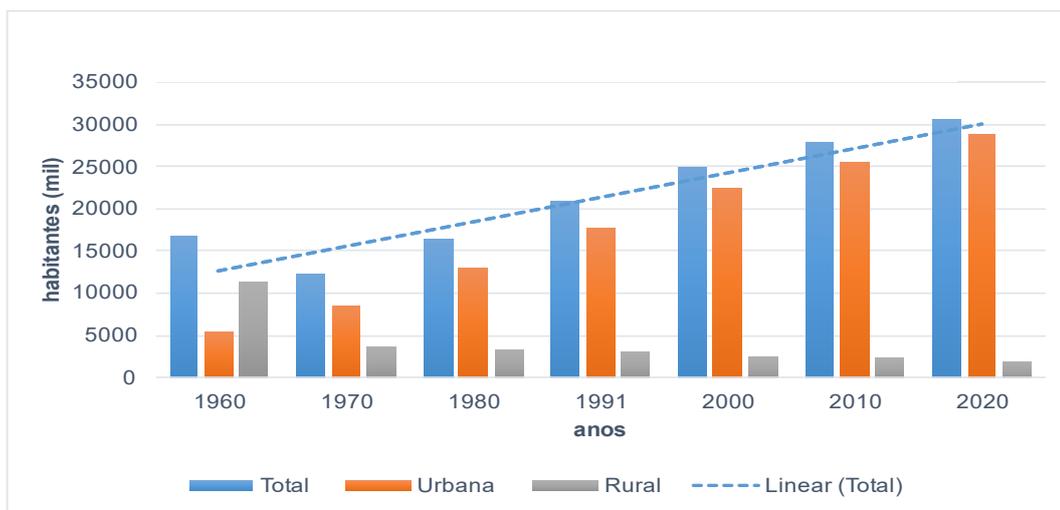


Fonte: Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2020).

Com base no Mapa 7, observamos que a região imediata de Pau dos Ferros agrupa a maior quantidade de municípios dentre as regiões imediatas do Estado, que, além da cidade de Pau dos Ferros como centro urbano local como base, é composta por Água Nova, Alexandria, Almino Afonso, Antônio Martins, Coronel João Pessoa, Doutor Severiano, Encanto, Francisco Dantas, Frutuoso Gomes, João Dias, José da Penha, Lucrécia, Luís Gomes, Major Sales, Marcelino Vieira, Martins, Olho d'água dos Borges, Paraná, Patu, Piões, Portalegre, Rafael Fernandes, Rafael Godeiro, Riacho da Cruz, Riacho de Santana, São Francisco do Oeste, São Miguel, Serrinha dos Pintos, Tabuleiro Grande, Tenente Ananias, Umarizal, Venha Ver e Viçosa. Além disso, destaca-se que a região imediata de Pau dos Ferros ocupa uma área de 4.819,904 km<sup>2</sup> e tem uma população estimada em 2020 de 239.595 habitantes (IBGE, 2020).

De fato, essa classificação de Pau dos Ferros como região imediata corrobora vários estudos que indicam a centralidade adquirida pelo Município ao longo do século XX, ocasionado pelo aumento populacional da zona urbana em relação à rural, e a diminuição das atividades de agricultura e pecuária ao longo dos últimos 60 anos (Gráfico 1) (Dantas, 2011; Souza, 2019).

Gráfico 1 – População de Pau dos Ferros (urbana e rural) de 1960 até 2020



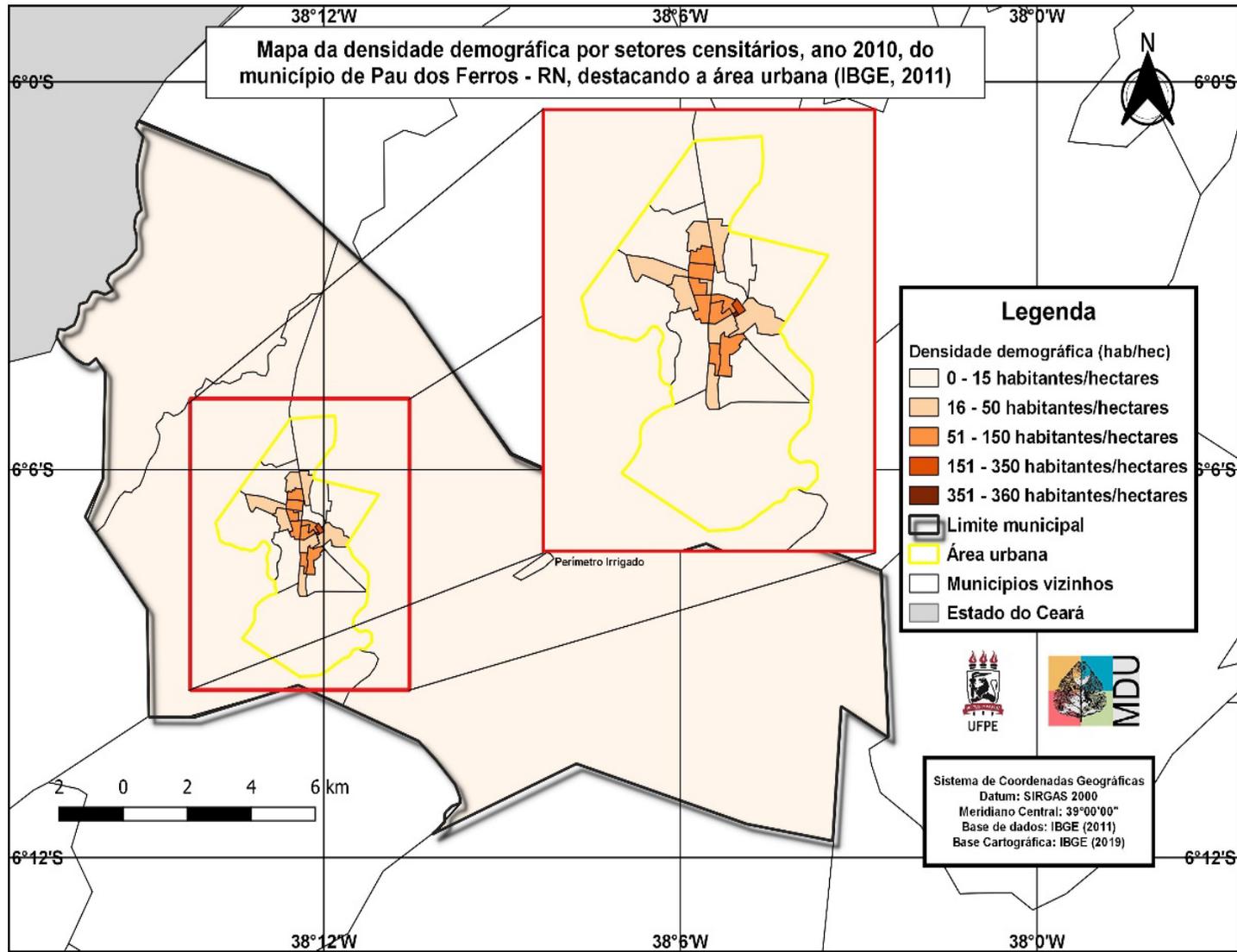
Fonte: IBGE, Censo demográfico (2020), Sandra Paiva, 2020.

Conforme se observa no Gráfico 1, a população de Pau dos Ferros apresentava-se predominantemente rural até a década de 1960. Em apenas 10 anos, a partir da década de 1970, percebe-se uma inversão no número de pessoas residentes na zona rural para a urbana, sendo esse crescimento constante até os

últimos dados publicados pelo IBGE em 2020. De acordo com esses últimos dados, estima-se que a população do Município tenha crescido de 27.745 habitantes em 2010 para 30.600 habitantes em 2020, o que representa um aumento de mais de 10% na população em 10 anos, mantendo uma taxa de crescimento média anual de 1,15% em relação ao censo de 2000. Assim, a população de Pau dos Ferros passa a ser predominantemente urbana, com 94,09% de habitantes (IBGE, 2020).

A respeito da densidade demográfica, de acordo o IBGE, no último Censo Demográfico realizado, pode-se observar o número de habitantes por hectare, por setores censitários do Município, conforme apresentado no Mapa 8, a seguir.

Mapa 8 – Densidade demográfica de Pau dos Ferros, RN

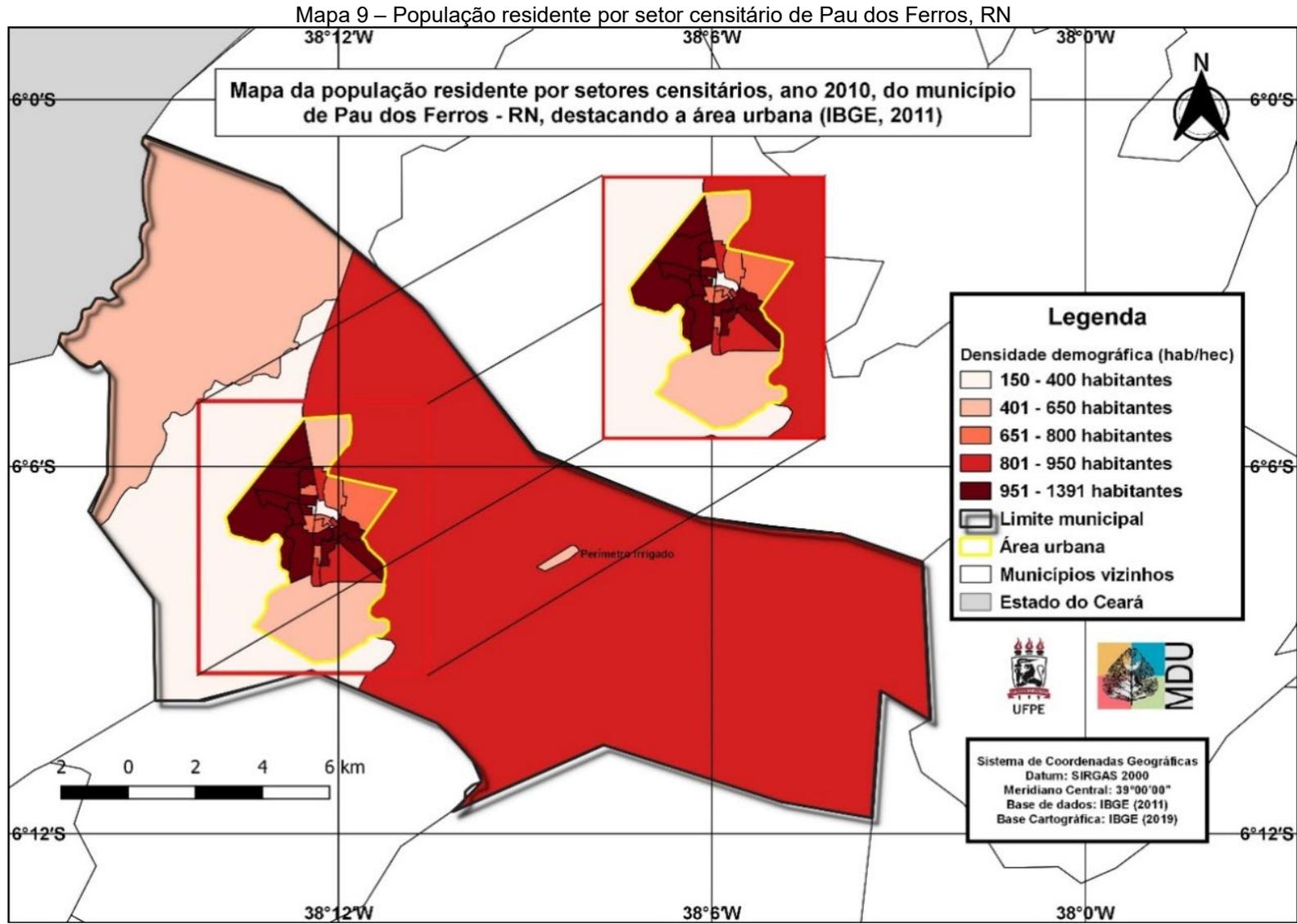


Fonte: Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2020).

Com base no Mapa 8, a área rural apresenta uma densidade demográfica baixa, pela ausência de grandes aglomerações populacionais, contando com poucos sítios, povoados e comunidades. Além disso, observa-se que, em 2010, as áreas periféricas da cidade e a zona rural apresentavam pouca densidade demográfica, com até 15 habitantes por hectare.

Já na área urbana, a concentração populacional, para o ano de 2010, dava-se mais na parte central da cidade, em bairros como: São Benedito, Cohab, São Judas Tadeu. Contudo, ressalta-se que a expansão urbana da cidade, nesses últimos 10 anos, apresenta um cenário diferente, pois se verifica uma intensa expansão urbana por meio da incorporação de novas áreas da cidade à dinâmica urbana, com impactos sobre a estrutura socioespacial da cidade e com expectativa de *valorização* da propriedade fundiária urbana.

No que se refere à população residente por setor censitário, o Mapa 9 mostra essa distribuição de acordo com o censo demográfico de (2010).



Fonte: Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2020).

Considerando sua população total, o Município apresenta também uma concentração da população na porção central da cidade, mas que se apresenta diferente da densidade demográfica devido ao tamanho da área para cada setor. Observa-se uma população maior na porção centro-oeste da cidade, onde estão localizados bairros, como Riacho do Meio (mais a oeste) e, ao leste, o bairro Manoel Deodato (centro-leste). Na zona rural, a porção leste do Município apresenta uma população maior, reflexo de uma maior quantidade de sítios nessa área. Como exemplo, tem-se o perímetro irrigado, a comunidade rural com o maior percentual de habitantes, dentre as demais do Município.

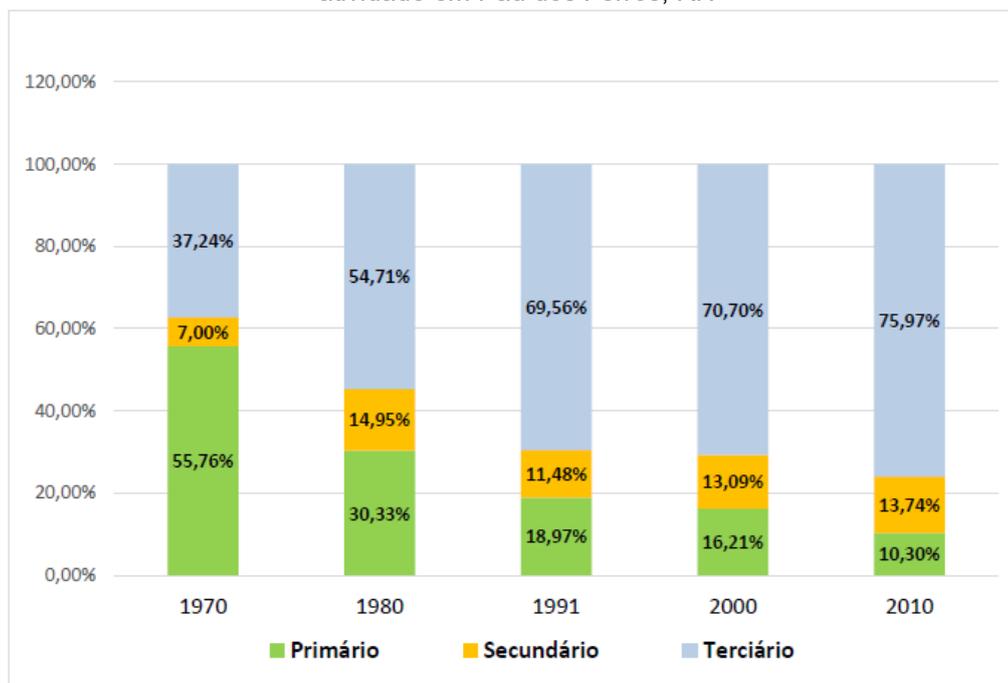
Em relação às mudanças ocorridas no processo de urbanização de Pau dos Ferros, pode-se associar uma série de fatores econômicos e sociais que ocorreram na cidade e na região. No período compreendido entre os anos de 1953 e 1963, com a emancipação política de vilas e distritos que pertenciam ao território de Pau dos Ferros, boa parte da população que residia em áreas rurais migrou para os novos municípios, diminuindo de tal modo o quantitativo total da população paufferrense e, especificamente, os residentes nas áreas rurais (Souza, 2019).

Nas áreas rurais, presenciou-se o enfraquecimento das atividades de agricultura, principalmente o cultivo do algodão, e da pecuária, que, no âmbito municipal, representavam mais de 70% da ocupação da mão de obra de seus habitantes (Freitas, 1956).

Esses dados permitem inferir que, na cidade de Pau dos Ferros, desenvolvem-se atividades, como as desempenhadas pelo setor terciário, principalmente o comércio, a exemplo das principais feiras de negócios agropecuários e agrícolas do Estado, além daquelas voltadas à prestação dos serviços, como educação, saúde, financeiros e públicos em geral, conferindo maior relevância econômica da cidade na região.

Souza (2019) demonstra que a diferença da estrutura econômica de Pau dos Ferros em relação aos demais núcleos da região pode ser mais bem compreendida a partir dos dados da ocupação de sua população, acompanhada desde os anos de 1970 até o ano de 2010, conforme disposta no Gráfico 2.

Gráfico 2 – Distribuição da ocupação da População Economicamente Ativa (PEA) por setor de atividade em Pau dos Ferros, RN



Fonte: Souza (2019).

Vê-se que, no Censo de 1970, a População Economicamente Ativa (PEA) tinha, no setor primário, mais da metade da mão de obra, com proporção de 55,76%, das ocupações. Na década seguinte, no Censo de 1980, já se apresenta uma inversão da alocação da mão de obra do Município, pois o setor terciário da economia já representa 54,7% do total do PEA.

De tal modo, é importante observar que o setor terciário continuou crescendo nas décadas seguintes, mantendo ascensão em relação à ocupação da mão de obra. Ou seja, essa inversão entre os setores econômicos dá indícios do reflexo da inversão que ocorreu com o número de pessoas que passaram a residir na zona urbana, acrescido, principalmente, da parcela da população que migrou de outros municípios para Pau dos Ferros em busca de emprego. Desse modo, a função da área urbana aumentou com a inserção do aumento do comércio e dos serviços públicos e privados, ocasionando a necessidade de mão de obra em maior quantidade.

Neste ambiente, Pau dos Ferros reafirma sua posição de centralidade na região, com acentuado crescimento de vários segmentos das iniciativas pública e privada, decorrentes da chegada de vários órgãos para atender a demanda da população paufferrense e das cidades ao seu entorno, que não disponibiliza da oferta de produtos e serviços em suas localidades, conforme já aventado (Souza, 2019).

### 3.1.2 Características infraestruturais e do uso do solo

Considerando os aspectos da centralidade adquirida pela cidade de Pau dos Ferros nas últimas décadas, sobretudo quando a cidade passou a receber maiores investimentos oriundos dos governos, bem como a instalação de órgãos de prestação de serviços públicos federais e estaduais diversos, como bancos (Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Banco do Nordeste), a unidade da previdência e seguridade social – INSS, Receita Federal do Brasil e diversas instituições de ensino superior públicas e privadas. Assim, essa condição de centralidade acabou promovendo mudanças no uso e ocupação do solo, sobretudo com o aumento das atividades de comércio e serviços.

No setor de serviços, cabe destacar a educação, que, com o crescimento educacional público e privado, por sua vez, vem contribuindo significativamente para a atração de investimentos em áreas econômicas complementares, movimentando a cidade em suas várias dimensões.

Há um considerável crescimento da esfera educacional, nos últimos anos, principalmente início dos anos 2000, com a expansão da educação superior, principalmente a partir da implantação de cursos de graduação e pós-graduação nas Instituições de Ensino Superior (IES) instaladas nos últimos anos na cidade, como é o caso da Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (UERN), a Universidade Federal Rural do Semi-árido (UFERSA), o Instituto Federal do Rio Grande do Norte (IFRN) e outras instituições que compõem a rede privada educacional, como a Universidade Potiguar (UNP), Faculdade Evolução do Alto Oeste Potiguar (FACEP), Anhanguera, Estácio de Sá, entre outras, qualificando a cidade como um polo universitário.

Vale destacar que a UERN é a mais antiga instituição superior que se instalou na cidade. Ela foi fundada em 28 de setembro de 1968, instituindo o *campus* central na cidade de Mossoró. Mas, logo após um histórico de muitas lutas e conquistas, a UERN se expandiu para outras regiões, como os *campi* avançados em Assú, Patu, Natal, Caicó e Pau dos Ferros<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> Informações disponíveis em: <https://portal.uern.br/>. Acesso em 04 fev. 2021.

O *Campus* Avançado de Pau dos Ferros (CAPF)<sup>26</sup> foi o primeiro instituído no ano de 1976 com o objetivo de instalar o ensino superior, trazendo a graduação e a pós-graduação, em função da dinâmica do seu espaço geográfico, econômico e cultural, beneficiando mais de 70 municípios da região, especialmente dos Estados do Rio Grande Norte, Paraíba e Ceará, entre outras unidades da federação.

É importante ressaltar que, no âmbito do ensino superior, especificamente da pós-graduação *stricto sensu*, há ofertas nos níveis de mestrado e de doutorado. Na cidade de Pau dos Ferros, somente o *Campus* da UERN oferece tais modalidades de ensino, dentre as demais IES públicas e privadas. Diante do exposto, considerando as ofertas de cursos de graduação e pós-graduação do *campus* avançado da UERN, e as informações do relatório disponibilizado pela DIRCA e secretaria do *Campus*, o CAPF, atualmente, existe uma comunidade acadêmica estimada de 2.000 pessoas, distribuídas em um corpo discente de aproximadamente 1600 alunos, dentre eles, 1.226 na graduação, 146 professores, 37 técnicos administrativos e 27 trabalhadores terceirizados (Relatório DIRCA, 2021).

Já os dados apresentados no relatório elaborado pelo IFRN (2020) demonstram que o instituto atende a uma demanda proveniente de mais de 40 municípios da região e dos estados vizinhos, Paraíba e Ceará. Possui uma comunidade acadêmica composta de, em média, 360 alunos, 61 professores e 242 servidores técnicos administrativos (Relatório de Gestão, 2019).

O *campus* da UFERSA foi criado em 2012, na cidade de Pau dos Ferros. De acordo com o relatório divulgado pela UFERSA (2019), no *Campus* de Pau dos Ferros,

---

<sup>26</sup> No início, o *Campus* da UERN de Pau dos Ferros ofertava três cursos de graduação, sendo eles: Letras, Pedagogia e Ciências Econômicas, que funcionavam no turno noturno, até início dos anos 2000. Em 2004, houve a ampliação dos cursos de graduação neste campus, que foram contemplados com a chegada de mais quatro novos cursos, sendo eles: Administração, Educação Física, Enfermagem e Geografia. Ainda neste mesmo ano, houve a ampliação do curso de Letras, que passou a oferecer, além do curso de Letras/Inglês, os cursos de Letras/Espanhol e Letras/Português (Relatório DIRCA, 2021). Ainda, vale complementar que o *Campus* da UERN de Pau dos Ferros passou a ofertar nove cursos de graduação com fluxo contínuo, entre outros cursos de graduação ofertados por meio de projetos e parcerias, como é o caso do Plano Nacional de Formação de Professores da Educação Básica (PARFOR) e da Escola de Governo do Rio Grande do Norte “Cardeal Dom Eugênio de Araújo Sales” (EGRN). Na pós-graduação, a UERN/CAPF também tem avançado de forma expressiva, considerando os cursos de especialização, mestrado e doutorado. No ano de 2008, o CAPF foi pioneiro nas atividades da Pós-graduação *Stricto Sensu*, dando início ao primeiro curso de mestrado na cidade e região, o curso de mestrado acadêmico em Letras. Nos anos seguintes, surgiram mais dois mestrados, o mestrado profissional em Letras e o mestrado acadêmico em Ensino. Em 2014, ocorreu a chegada do doutorado em Letras; em 2015, o mestrado acadêmico em Planejamento e Dinâmicas Territoriais do Semiárido (PLANDITES); e, em 2017, em parceria com a Universidade Federal do Pernambuco (UFPE), houve a implantação do Doutorado Interinstitucional em Desenvolvimento Urbano (DINTER – UFPE – UERN).

existem 1.272 alunos, 159 docentes, 41 técnicos administrativos, provenientes de 125 municípios de 15 Estados do país, dentre eles, Rio Grande do Norte, Paraíba, Ceará, Piauí, Pernambuco, Maranhão e Bahia, Pará, Acre, Roraima e Rondônia, São Paulo, Rio de Janeiro e Espírito Santo e Mato Grosso do Sul (Relatório de Atividades, 2018).

Assim, conforme enfatiza Souza (2019), a expansão do ensino superior público na cidade de Pau dos Ferros também inspirou a criação do ensino superior pelo setor privado na cidade, justamente no período de maiores incentivos federais com os programas educacionais, como o programa Universidade para Todos (PROUNI) e do Programa de Financiamento Estudantil (FIES). As Figuras 4 e 5 registram o fluxo de transporte estudantil no IFRN.

Figura 4 – Fluxo de ônibus dos estudantes no IFRN



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 5 – Fluxo de ônibus dos estudantes no IFRN



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Ademais, compreende-se que todas essas IES provocam maior mobilidade pendular para os estudos e para o trabalho, desempenhando importante papel na geração do emprego e renda na cidade. Assim, constata-se que o ensino superior acaba atraindo uma quantidade expressiva de pessoas e famílias, inicialmente pela composição do pessoal das instituições, acrescido também de outros trabalhadores de diversos segmentos, que mantêm um fluxo constante de vindas e idas à cidade (Dantas, 2011; 2014).

Dentre as atividades do segmento comercial, pode-se destacar a atuação de grandes empreendimentos, como o Magazine Luíza, as Lojas Americanas, Casas Bahia, os bancos Santander, Bradesco e Itaú, bem como os comércios gerais de atacado instalados na cidade, como é o caso do Plaza Shopping, Nosso Atacarejo, Oeste Frios, Atacadão Super-Que, dentre vários outros estabelecimentos comerciais presentes na cidade, que atendem a população de toda a região.

Tratando-se especificadamente da questão do emprego na cidade, a Tabela 3, a seguir, expõe os serviços e a quantidade de atividades desenvolvidas nos seus diversos segmentos, utilizando um detalhamento proposto por Dantas (2014).

Tabela 3 – Empregos gerados (serviços distributivos, sociais, produtivos e pessoais)

Serviços	Subsetores	Quantidade	%
Distributivos	Comércio, reparação de veículos automotores e motocicletas	2.610	21%
	Trabalhadores dos serviços, vendedores dos comércios e mercados	2.340	19%
	Transporte, armazenagem e Correios	392	3%
	Subtotal	5.342	43%
Sociais	Saúde humana e serviços sociais	785	6%
	Educação	1.045	8%
	Administração pública, defesa e seguridade social	718	6%
	Atividades administrativas e serviços complementares	256	2%
	Diretores e gerentes	380	3%
	Membros das forças armadas, policiais e bombeiros militares	29	0%
	Subtotal	3.213	26%
Produtivos	Informação e comunicação	100	1%
	Trabalhadores de apoio administrativo	581	5%
	Profissionais das ciências e intelectuais	1.103	9%
	Técnicos e profissionais de nível médio	618	5%
	Atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados	99	1%
	Atividades profissionais, científicas e técnicas	97	1%
	Atividades imobiliárias	20	0%
	Subtotal	2.618	21%

Pessoais	Alojamento e alimentação	427	3%
	Artes, cultura, esporte e recreação	48	0%
	Serviços domésticos	858	7%
	Subtotal	1.333	11%
Total		12506	100%

Fonte: IBGE (2010); adaptado de Dantas (2014).

Dentre os tipos de serviços apresentados, o subsetor distributivo é o que gera o maior quantitativo de empregos. Composto pelas atividades comerciais, esses serviços se destacam entre os demais na geração do emprego pela relevância que Pau dos Ferros tem no comércio local e para a região ao seu entorno, que vem em busca de uma maior oferta e diversidade dos produtos oferecidos pelo comércio da cidade.

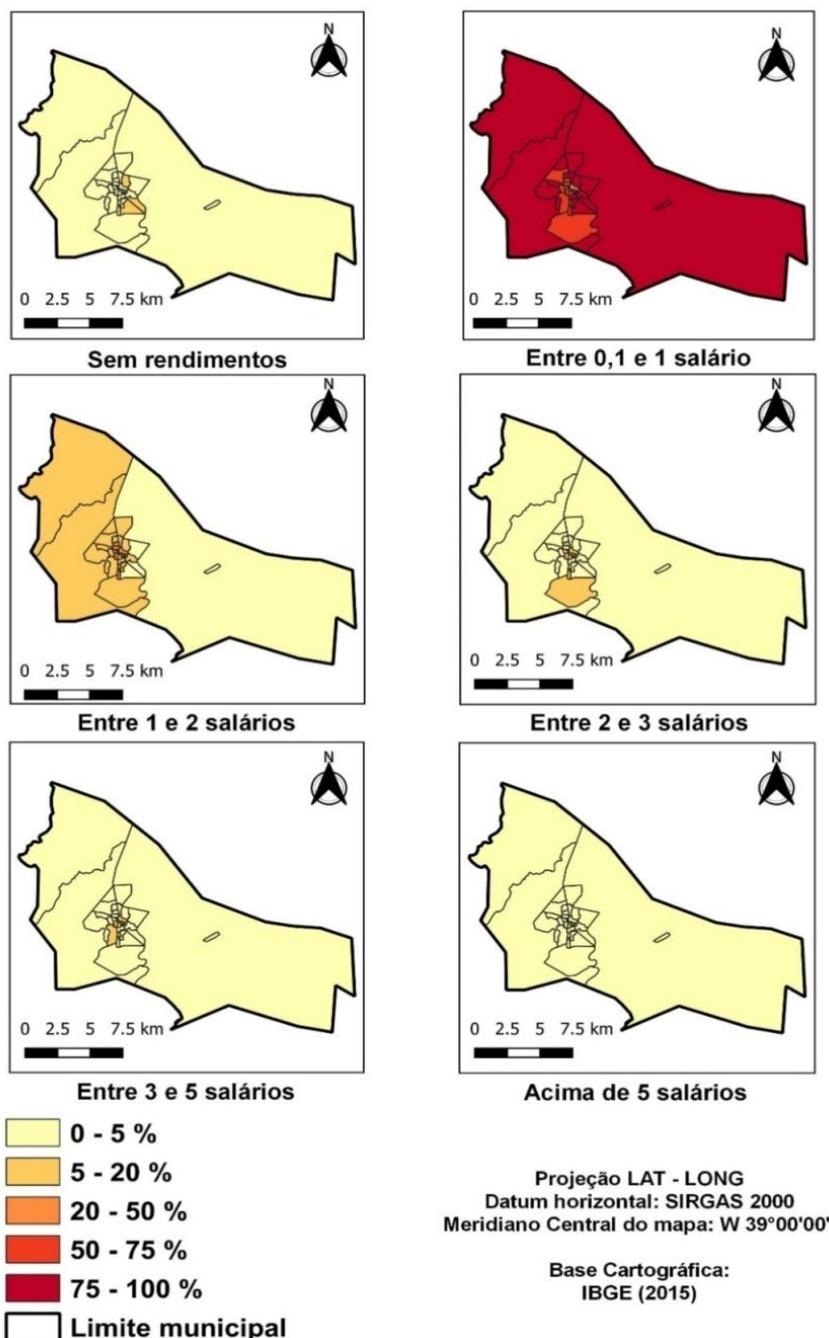
Os serviços sociais também contribuem significativamente para a economia do Município. Destacam-se os serviços públicos oferecidos pela cidade, os quais vieram com a instalação de vários órgãos estaduais e federais, como os bancos, as instituições de saúde e, sobretudo, os educacionais, que, dentre os subsetores dos serviços sociais, são os que têm a maior representatividade da geração de empregos.

Em relação aos serviços produtivos, o subsetor mais representativo é composto pelos profissionais das ciências intelectuais, seguidos dos técnicos e profissionais de nível médio e, seguidamente, dos trabalhadores de apoio administrativo.

Dentre os empregos gerados pelos serviços pessoais, destacam-se os serviços domésticos, com 858 postos de trabalho, acompanhados das atividades de alojamento e alimentação, e, com a menor representação de todos os serviços pessoais, estão as atividades de artes, cultura, esportes e recreação. Embora se tenha uma grande distribuição da renda gerada por essas atividades de serviços, o comércio é o grande alavancador da economia municipal.

No Mapa 10, tem-se uma representação da renda familiar de Pau dos Ferros, por setor censitário.

Mapa 10 – Renda familiar por setor censitário em Pau dos Ferros, RN



Fonte: CENSO (2010). Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2020).

Pode-se observar, no Mapa 10, a incidência de baixos salários-mínimos concentrados, principalmente, nos bairros mais antigos, englobando a população tradicional que ajudou a construir Pau dos Ferros e que ainda mora na parte mais central da cidade, onde se concentra o comércio.

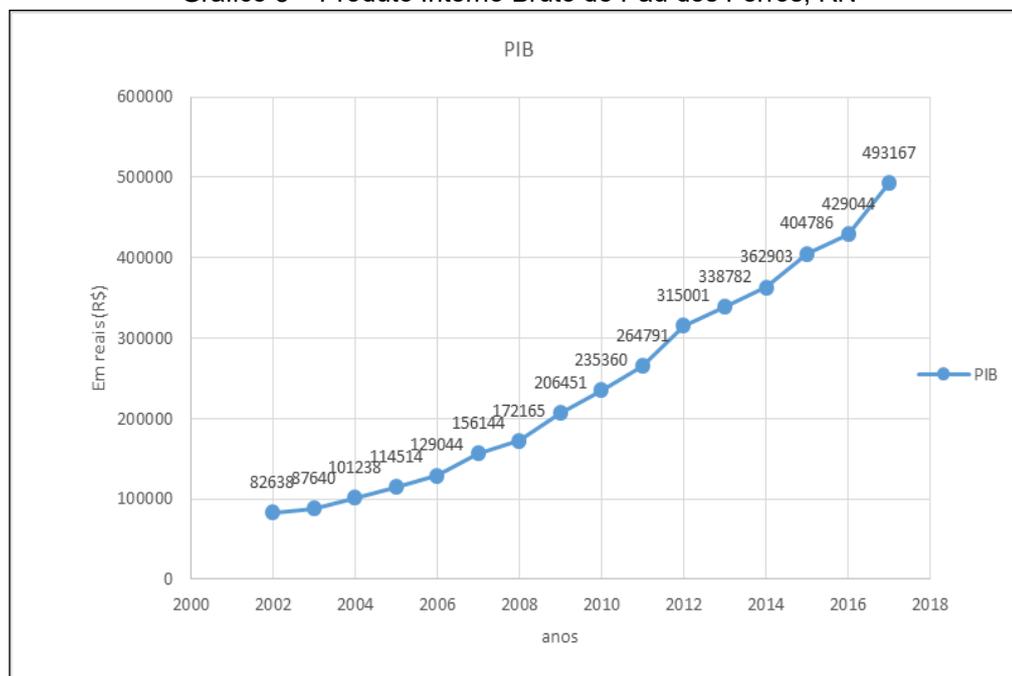
Com a implementação das redes de educação estadual e federal, há um novo formato na composição da renda, e esses profissionais têm um salário acima do

salário-base, acima de quatro ou cinco salários, mostrando uma elevação da renda da população. No entanto, essa elevação não é tão significativa, ficando os maiores salários restritos a um pequeno número de profissionais.

Esses últimos dez anos foram importantes para a economia de Pau dos Ferros, inclusive, no setor terciário, tanto pelo aumento da educação, como pelo aumento do segmento comercial. A participação das atividades do comércio e serviços, especialmente os educacionais, na economia do Município, tem chamado a atenção de alguns autores, que já constataram os impactos positivos desses setores (Dantas, 2014; Bezerra, 2016; Araújo; Barreto Filho, 2019; Monteiro, 2020).

A partir desses estudos, buscou-se realizar um levantamento sobre a composição e a apresentação econômica do Produto Interno Bruto (PIB) do Município entre o início dos anos 2000 e próximo ao ano 2015. Os principais resultados são mostrados no Gráfico 3.

Gráfico 3 – Produto Interno Bruto de Pau dos Ferros, RN



Fonte: Organizada pela autora, IBGE (2020).

De acordo com os dados levantados, fica evidenciado que, nos últimos anos, o PIB vem seguindo uma sequência de crescimento, apesar de, nos primeiros anos, (2004 a 2006) o Município ainda apresentar valores relativamente baixos. Observa-se, ainda, que, a partir do ano de 2007, o gráfico mostra um crescimento mais elevado.

Entre os anos 2004 e 2009, houve um aumento que dobrou o PIB municipal, passando de 100 para 200 milhões de reais.

Esse ritmo de crescimento continuou nos anos seguintes, porém, após o ano de 2012, ocorreu uma mudança de um período de crescimento para estágio de estabilidade. O ano que apresentou a maior elevação percentual do PIB foi 2007, com um crescimento de 21%. Já o ano que identificou-se a menor elevação foi 2016, com apenas 5,99%. Observa-se, portanto, que, de maneira geral, existe uma variação média entre os anos de 12,74 % de crescimento da economia do Município.

De forma complementar, apresenta-se um demonstrativo com os valores reais do PIB, do período considerado (Tabela 4).

Tabela 4 – Produto Interno Bruto de Pau dos Ferros, RN

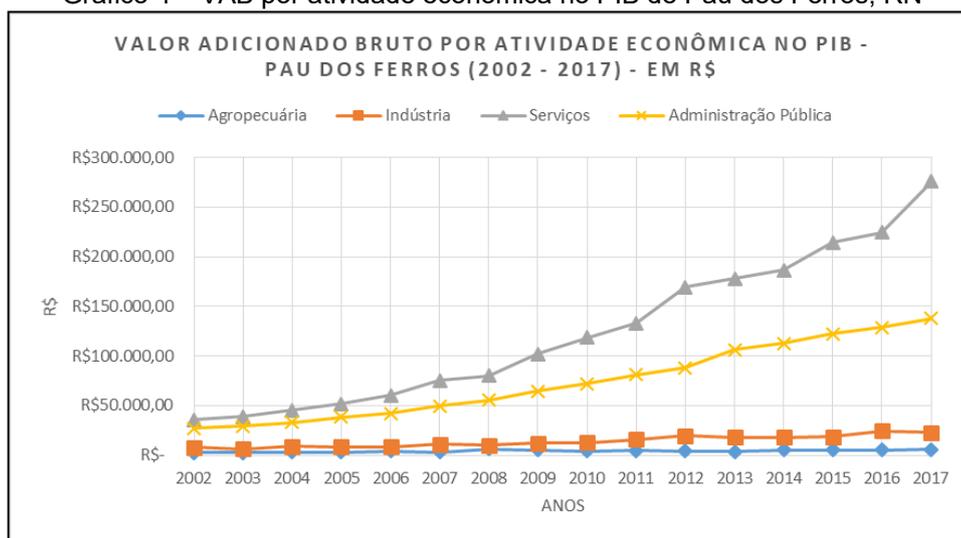
<b>Período</b>	<b>PIB</b>	<b>Varição percentual referente ao ano anterior %</b>
2002	82638	0
2003	87640	6,05
2004	101238	15,52
2005	114514	13,11
2006	129044	12,69
2007	156144	21,00
2008	172165	10,26
2009	206451	19,91
2010	235360	14,00
2011	264791	12,50
2012	315001	18,96
2013	338782	7,55
2014	362903	7,12
2015	404786	11,54
2016	429044	5,99
2017	493167	14,95

Fonte: IBGE (2020), organização de Sandra de Souza Paiva Holanda.

A região, atualmente, tem como variável preponderante na economia o Valor Adicionado Bruto dos Serviços (VAB), composto por atividades predominantemente urbanas, que requerem a aglomeração de pessoas, empresas e outras instituições (Araújo; Barreto Filho, 2019).

Nesses termos, para melhor compreensão de como se comporta a participação desses setores no PIB do Município entre os anos de 2002 e 2017, o Gráfico 4, a seguir, traz um demonstrativo.

Gráfico 4 – VAB por atividade econômica no PIB de Pau dos Ferros, RN



Fonte: Organizado pela autora. IBGE (2020).

Com base no Gráfico 4, em relação à participação das atividades econômicas na composição do PIB do Município, verifica-se que o setor de serviços foi o que mais gerou riquezas. Assim, pode-se afirmar que representa a maior participação percentual no VAB nesse período analisado, mantendo em média 60% de participação do PIB, contribuindo significativamente para o crescimento econômico de Pau dos Ferros.

A administração pública é o segundo setor de maior representatividade na composição do PIB do Município, mantendo uma média superior a 30% do VAB. Estas informações, portanto, reforçam o fortalecimento do setor terciário, composto pelas atividades comerciais e de serviços (públicos e privados), e associando especificamente o setor de comércio à educação. Esses dados evidenciam as contribuições da educação para a cidade, qualificando a cidade como um polo universitário.

Assim, a oferta de serviços educacionais na cidade ampliou, sobretudo, o processo de oferta e demanda de outros setores, como o próprio setor comercial, a partir dos segmentos de gêneros alimentícios, vestuários, segmento imobiliário (seja por meio da construção, da compra ou aluguel de imóveis), bem como vários outros serviços públicos e privados que impactaram positivamente o crescimento do PIB do Município.

Já o setor industrial, ao longo dos últimos anos, vem apresentando um aumento na participação do PIB, chegando a triplicar os valores monetários no ano de 2017, alcançando 6,55% do VAB. Contudo, constata-se ainda que a participação da

agropecuária no PIB total do município é muito pequena. A agropecuária, portanto, é o segmento com menor representatividade no VAB, pois, mesmo registrando algumas altas no período analisado, mantém ainda uma participação média de apenas 4% em relação ao montante monetário do PIB municipal.

O Gráfico 4 mostra ainda que, desde o ano de 2002, a zona rural já não era importante economicamente para o Município de Pau dos Ferros. Além disso, pode-se destacar que as atividades primárias desenvolvidas em Pau dos Ferros, que possui mais de 90% da sua população urbana, são praticamente irrelevantes na composição do PIB.

De forma complementar, apresenta-se o demonstrativo de valores reais do PIB (Tabela 5). Desse modo, expõem-se os resultados da diferença entre o VAB a preços correntes por atividade econômica (agropecuária, indústria, serviços e administração pública) e o PIB municipal a preços correntes, que é o montante referente aos impostos, líquidos de subsídios, sobre produtos, a preços correntes.

Tabela 5 – Diferença dos resultados do VAB e o PIB em Pau dos Ferros, RN

Ano	Agropecuária	Indústria	Serviços	Administração Pública	Total
2002	R\$ 2,642,00	R\$ 7,866,00	R\$ 35,509,00	R\$ 27,052,00	R\$ 73,069,00
2003	R\$ 2,556,00	R\$ 6,310,00	R\$ 38,635,00	R\$ 29,390,00	R\$ 76,891,00
2004	R\$ 3,026,00	R\$ 8,732,00	R\$ 45,285,00	R\$ 32,971,00	R\$ 90,014,00
2005	R\$ 3,194,00	R\$ 8,386,00	R\$ 51,857,00	R\$ 38,515,00	R\$ 101,952,00
2006	R\$ 3,780,00	R\$ 8,133,00	R\$ 59,952,00	R\$ 42,235,00	R\$ 114,100,00
2007	R\$ 3,018,00	R\$ 11,120,00	R\$ 74,954,00	R\$ 49,692,00	R\$ 138,784,00
2008	R\$ 6,048,00	R\$ 10,111,00	R\$ 79,970,00	R\$ 55,344,00	R\$ 151,473,00
2009	R\$ 5,153,00	R\$ 12,083,00	R\$ 101,866,00	R\$ 64,231,00	R\$ 183,334,00
2010	R\$ 4,157,00	R\$ 12,752,00	R\$ 118,403,00	R\$ 71,928,00	R\$ 207,240,00
2011	R\$ 4,382,00	R\$ 15,557,00	R\$ 132,941,00	R\$ 81,293,00	R\$ 234,172,00
2012	R\$ 3,785,00	R\$ 19,702,00	R\$ 169,153,00	R\$ 88,026,00	R\$ 280,666,00
2013	R\$ 3,731,00	R\$ 18,175,00	R\$ 178,043,00	R\$ 106,043,00	R\$ 305,993,00
2014	R\$ 4,959,00	R\$ 18,124,00	R\$ 186,594,00	R\$ 112,601,00	R\$ 322,278,00
2015	R\$ 5,046,00	R\$ 18,444,00	R\$ 214,079,00	R\$ 122,366,00	R\$ 359,935,00
2016	R\$ 5,148,00	R\$ 24,410,00	R\$ 224,472,00	R\$ 128,671,00	R\$ 382,702,00
2017	R\$ 5,684,00	R\$ 22,552,00	R\$ 275,815,00	R\$ 137,641,00	R\$ 441,691,00

Fonte: IBGE (2020), organização de Sandra de Souza Paiva Holanda.

Do exposto, é possível afirmar que o setor primário, responsável pelo processo de ocupação da cidade e região, é, nas últimas décadas, o setor que menos contribuiu para a sua economia. Nesse sentido, pode-se enfatizar que a baixa capacidade de

atração das atividades da agricultura, agropecuária e das atividades industriais, ou seja, nos setores primários e secundários, está relacionada ao clima semiárido, pois há períodos de seca que impactam sobremaneira o desenvolvimento das atividades desses setores.

Portanto, com base no conjunto de características aqui apresentado, sobre a cidade de Pau dos Ferros e nos fundamentos que atestam sua inserção no circuito capitalista urbano, observa-se a produção do espaço urbano, induzido, principalmente, pelo setor de serviços, sobretudo educacionais e de habitação.

### **3.2 A igreja católica, o governo e demais agentes imobiliários na produção financeirizada da cidade de Pau dos Ferros**

A produção do espaço urbano envolve diversos agentes, especialmente os do setor privado, formado por proprietários latifundiários, incorporadoras, promotores imobiliários e instituições financeiras. Ainda, tem-se o poder público, nas três esferas, federal, estadual e municipal. Em Pau dos Ferros, observa-se essa mesma configuração, registrando-se ação direta de alguns latifundiários, inclusive a Igreja Católica, que é detentora de grande parte da terra na cidade, além de diversos promotores imobiliários e do poder público.

Segundo Praxedes e Bezerra (2012), na cidade de Pau dos Ferros, predomina a atuação das imobiliárias, tais como a Correia Imóveis e Esmeraldo Imóveis. Também, verifica-se a presença de grandes proprietários de terra, a exemplo dos senhores Lindomar Aquino, mais conhecido por Ligeirinho, Raimundo Fernandes, Leonildo Rego, Nadja Diógenes. Esses três proprietários fundiários lançaram os loteamentos que deram origem aos bairros Nações Unidas, Chico Cajá e Carvão, respectivamente. Os referidos bairros apresentam um significativo crescimento, no período de 2009 a 2015, de financiamentos advindos de financiadoras de créditos, especialmente a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil. Esse conjunto de imobiliárias e agentes movimentou o mercado de construção civil local com intensa atividade de compra, aluguel e venda de imóveis, além de loteamento de terrenos em distintas áreas, até então, consideradas como áreas rurais, e passaram a ser ofertadas para a construção civil do espaço urbano.

Assim, em Pau dos Ferros, de acordo com informação colhidas junto ao Primeiro Cartório de Imóveis, verifica-se que, dentre os agentes imobiliários, tais como os citados acima, predominam aqueles constituídos por poucas famílias da cidade e

da região. Desse modo, registram-se, basicamente, as referidas quatro famílias e duas imobiliárias.

Desse modo, verifica-se, como na maioria das cidades, que os promotores imobiliários locais associados a outros agentes, como aos proprietários fundiários listados anteriormente, bem como o poder público, especialmente a Prefeitura de Pau dos Ferros, acabam por estimular, promover e articular o processo de expansão urbana da cidade, resultando na abertura de loteamentos e bairros e a consequente especulação imobiliária (Bezerra; Praxedes, 2012).

Entretanto, cabe caracterizar aqui a separação entre a Igreja e demais agentes fundiários e produtores do espaço urbano na cidade de Pau dos Ferros, uma vez que a paróquia local é proprietária de expressiva quantidade de terras, principalmente nas áreas centrais, onde se encontram os diversos estabelecimentos comerciais e dos serviços da gestão pública. Além disso, a Igreja Matriz Nossa Senhora da Conceição<sup>27</sup> mantém uma prática que vem sendo exercida há muitos anos, a cobrança de um laudêmio<sup>28</sup>, para todos aqueles que ocupam as “terras da igreja”.

Visando avançar sobre essa problemática, uma questão central pode ser aqui levantada, qual seja a de que alguns fatores peculiares ao solo e à propriedade privada podem interferir na formação dos preços fundiários, especialmente a localização dos terrenos. Esta, por sua vez, pode intervir nos preços e nos lucros a partir de investimentos realizados sobre determinadas parcelas do solo, principalmente quando associadas à especulação imobiliária. Desse modo, infere-se que esses fatores contribuem para maior renda da terra dessas áreas, corroborando as discussões de Neves *et al.* (2018) e Sampaio e Ferreira (2016), quando constataam uma forte influência da Igreja Católica na produção do espaço urbano de Pau dos Ferros, inclusive no processo de especulação imobiliária.

Essa realidade é perceptível em Pau dos Ferros, havendo a expansão do espaço urbano por meio da abertura de diversos loteamentos, anteriormente descritos. Esse processo ocorre, principalmente, nas áreas periféricas da cidade, preenchidas, na maioria das vezes, por atividades rurais de subsistência, como criação de animais e plantações (Bezerra, 2016).

---

<sup>27</sup> Padroeira da Cidade de Pau dos Ferros.

<sup>28</sup> Compensação que o enfiteuta alienante pagava ao senhorio direto da coisa aforada, pela sua renúncia ao direito de opção na transferência do domínio útil. Disponível em: <http://michaelis.com.br/>

Cabe ressaltar que essas áreas localizadas na periferia da cidade e que se destinaram à abertura de vários loteamentos são de propriedade daqueles três agentes fundiários que, em negociação com as citadas imobiliárias, lançam diversos empreendimentos, assim como a construção e a venda dos muitos imóveis, como é o caso, por exemplo, do condomínio residencial *Village Boulevard* (Figura 6).

Figura 6 – Divulgação do condomínio *Village Boulevard*



Fonte: <https://www.instagram.com/villageboulevardpdf/>(2020).

Conforme a Figura 6, este empreendimento é um condomínio residencial administrado pela empresa *Village Boulevard* com a nova CEO Nadja Diógenes, ofertando um empreendimento, ainda em fase de construção, que se destina, claramente, às camadas populacionais de maior poder aquisitivo da cidade.

Retomando-se as colocações do início deste capítulo sobre os resultados do processo de expansão urbana e as modificações promovidas no espaço da cidade, a área periférica onde se encontra o condomínio acima especificado, provavelmente, terá características de infraestrutura distintas daquelas áreas que foram destinadas a construções habitacionais para pessoas de menor poder aquisitivo. Assim, nessa área onde se encontra o condomínio, pode se depreender, a partir dos preceitos da teoria fundiária, que a terra deixa de ter um valor de uso e passa a possuir um valor de troca, transformando-se, assim, em uma mercadoria (Chesnais, 2005).

Nesse contexto de produção do espaço urbano, do ponto de vista da oferta de financiamento ou empréstimos, algumas instituições financeiras atuam nesse contexto, promovendo ações relacionadas à compra do terreno, como também no processo de aquisição ou reprodução dos imóveis, desempenhando importante papel no mercado imobiliário.

Barbosa e Gomes (2016) explanam sobre o aquecimento do mercado imobiliário, sobretudo no período de 2009-2014, marcado pelo forte incremento de investimentos e pela expansão do crédito concedido pelos bancos públicos e privados, o que também se observa em Pau dos Ferros. Nesse sentido, diversas pesquisas sobre o mercado da habitação brasileira reiteram que o ingresso de capital financeiro é determinante no processo da expansão urbana. Nesse mesmo período citado por Barbosa e Gomes (2016), registra-se o incremento de linhas de financiamento, especialmente pela CEF, no âmbito da cidade de Pau dos Ferros. Além disso, os mesmos autores afirmam a existência de uma forte imbricação entre o capital financeiro e o mercado imobiliário, mediados pelos governos. No caso de Pau dos Ferros, observa-se, também, a atuação do poder público com a provisão de infraestrutura em algumas das áreas citadas, inclusive com a disposição do equipamento público.

Sobre o papel exercido pelo poder público, o desempenho do governo como agente produtor do espaço distingue-se dos demais agentes econômicos, principalmente devido as suas diversas atribuições e pela função de mediador entre os demais agentes econômicos. Assim, o governo pode atuar nas suas variadas instâncias e esferas, seja a federal, a estadual ou a municipal.

Resumidamente, a atuação dos agentes componentes do mercado imobiliário em Pau dos Ferros acontece, de certa forma, coordenada, uma vez que há parcerias entre os agentes locais, desencadeando ações em distintos espaços urbanos e em diferentes momentos. Essas ações promovem a extração da renda da terra por meio da transformação da terra rural em urbana, assentando-se, portanto, nos ganhos imobiliários resultantes da comercialização da terra.

Assim, os proprietários fundiários investem na produção de novos loteamentos, atuando diretamente numa nova configuração do urbano e alterando o ambiente construído. Já as imobiliárias locais articulam-se para a promoção comercial de uma mesma área loteada, em parceria com os proprietários imobiliários.

Verifica-se também um estreitamento entre o poder público, os proprietários imobiliários, inclusive a Igreja Católica, enquanto grande proprietária de terras, e as imobiliárias locais, com a participação concreta da produção do espaço urbano, que acontece desde o processo de regulação, passando pelas atividades de acesso ao financiamento habitacional, até a implantação de infraestrutura e equipamentos urbanos diversos.

Destarte, buscando uma aproximação teórica com a realidade, a partir da discussão dos mecanismos de atuação das instituições governamentais na produção do espaço urbano de Pau dos Ferros, diversos levantamentos foram realizados, tais como: número de construções residenciais anualmente, valores e quantidades de unidades contratadas de financiamento habitacional, levantamento do comportamento de preços de m<sup>2</sup> de terrenos comercializados na cidade, entre outros. Esses levantamentos abarcaram uma gama de instituições desde a CEF e Prefeitura Municipal, passando pela Paróquia local e pelo Cartório de Imóveis, até o acesso aos arquivos das imobiliárias da cidade.

Vale salientar que o contexto em que a atuação governamental, no âmbito federal, intensificou-se foi a partir dos anos 2000, quando o País iniciou uma fase de crescimento econômico, disseminando um conjunto de políticas sociais, inclusive aquelas voltadas à habitação, bem como as econômicas, reforçando seu lugar como principal agente no processo de estruturação das cidades brasileiras.

Esse contexto de atuação do Governo Federal em Pau dos Ferros revela-se a partir da observação de benefícios chegados na cidade, sobretudo por investimentos, como por exemplo, a ampliação da oferta de educação superior e pelas ações das políticas públicas de habitação, especialmente o PMCMV. Desse modo, Pau dos Ferros ampliou sua área de abrangência para além do seu contexto local, passando, então, a atender aos anseios da população numa escala regional que abrange a região imediata de Pau dos Ferros, composta por 34 cidades<sup>29</sup>.

Sobre a atuação do poder público local em relação ao ordenamento da cidade e do território, suas atribuições residem na normatização, legislação, fiscalização, uso e ocupação do solo. Nesse sentido, informações colhidas junto a SEMA<sup>30</sup> dão conta de que existem alguns critérios com relação à taxa de ocupação do solo na cidade, por loteamento. Assim, temos, como exemplo, a regra de garantia de reserva de taxa mínima de 35% da área total do projeto loteado para uso público. Desses 35%, deve

---

<sup>29</sup> A região imediata de Pau dos Ferros agrupa a maior quantidade de municípios dentre as regiões imediatas do Estado, que, além da cidade de Pau dos Ferros como centro urbano local como base, compõe-se por Água Nova, Alexandria, Almino Afonso, Antônio Martins, Coronel João Pessoa, Doutor Severiano, Encanto, Francisco Dantas, Frutuoso Gomes, João Dias, José da Penha, Lucrecia, Luís Gomes, Major Sales, Marcelino Vieira, Martins, Olho d'água dos Borges, Paraná, Patu, Piões, Portalegre, Rafael Fernandes, Rafael Godeiro, Riacho da Cruz, Riacho de Santana, São Francisco do Oeste, São Miguel, Serrinha dos Pintos, Tabuleiro Grande, Tenente Ananias, Umarizal, Venha Ver e Viçosa. Além disso, destaca-se que a região imediata de Pau dos Ferros ocupa uma área de 4.819,904 km<sup>2</sup> e tem uma população, estimada em 2020, de 239.595 habitantes (IBGE, 2020).

<sup>30</sup> Secretaria de Meio Ambiente do Município de Pau dos Ferros, RN.

ser destinado o percentual de 20% para vias de circulação, 10% para áreas verdes e, por fim, 5% para usos institucionais, pela Prefeitura Municipal.

Alguns dos parâmetros adotados pelos municípios brasileiros vinculam-se às regras de ordenamento territorial, no âmbito nacional, a partir das Leis nº 9.785/99<sup>31</sup> e Lei nº 6.766/79<sup>32</sup> (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), por exemplo. Nesse caso específico dos loteamentos, o regramento da legislação local deve se basear nessas citadas leis, as quais disciplinam o processo de regulação das implantações e ampliações de loteamentos, como no caso de Pau dos Ferros. Mesmo seguindo esse regramento, vale ressaltar que Pau dos Ferros só aprovou recentemente o Plano Diretor, o qual se configura como um importante instrumento de organização do uso e ocupação da cidade<sup>33</sup>, de acordo com a Lei nº 10.257/2001<sup>34</sup> (Estatuto da Cidade).

Assim, é papel do poder público responsabilizar-se por diversos investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos, tais como a pavimentação de ruas e estradas, obras de drenagem, aterros, abertura de vias de tráfego, provimentos de água, luz, sistemas de saneamento básico, serviços de saúde, educação, dentre outros. Todas essas atividades, quando bem providas pelo poder público local, contribuem, sobremaneira, para a transformação do espaço urbano e, conseqüentemente, promovendo impactos diretos na atuação do mercado imobiliário.

Dentro dessa perspectiva de provisão de infraestrutura e serviços diversos, observa-se que as áreas urbanas que mais se destacam em Pau dos Ferros são as regiões Sul, Sudeste e Leste da cidade. Nessas regiões, existem diversos equipamentos públicos e uma melhor provisão de infraestrutura geral. Nessas áreas, observam-se órgãos públicos, bem como instalações privadas presentes, as quais

---

<sup>31</sup> Esta Lei altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9785.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9785.htm).

<sup>32</sup> Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm).

<sup>33</sup> Importante salientar que, antes da promulgação do Plano Diretor, não se registra, na municipalidade, nenhuma lei ou decreto disciplinando a organização e a ocupação do solo. O que se tem de informação é que a Prefeitura usava, geralmente, uma espécie de orientação sobre boas posturas, sem representar, obviamente, nenhuma base legal. Seguir essa orientação, portanto, ficava a cargo ou não do cidadão, sem nenhum efeito sobre possíveis descumprimentos. Outros fatores contribuíram indiretamente para disciplinar, digamos assim, a ocupação do solo, a saber: a CEF, com exigência da infraestrutura mínima para que se fizesse financiamento imobiliário (água, energia e, mais recentemente, pavimentação). Também, pode-se registrar a contribuição da Cosern e da Caern ao não procederem qualquer tipo de extensão de rede onde não houvesse registro de loteamento, o que funcionou também como um controle indireto do ordenamento urbano.

<sup>34</sup> Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm).

acabam promovendo a valorização dos imóveis e dos terrenos de seu entorno, o que resulta, conseqüentemente, na valorização da renda fundiária.

Cabe ressaltar que esses investimentos em infraestrutura realizados pelo poder público no espaço urbano são custeados pelos contribuintes por meio dos impostos arrecadados da população, embora, muitas vezes, as benfeitorias originárias desses impostos favoreçam algumas áreas em detrimentos de outros, beneficiando a uma pequena parcela da população que possui maior poder aquisitivo.

Nesse contexto, é importante registrar que Pau dos Ferros recebe muitas pessoas oriundas de outras cidades e, até mesmo, de outras regiões do País. Como exemplo disso, tem-se a comunidade acadêmica, envolvendo, sobretudo, professores das várias universidades, os quais chegam à cidade em busca de moradia permanente. Assim, o movimento para absorver a demanda dessa população vinha sendo o financiamento imobiliário. Desse modo, a demanda por moradia era amplamente motivada pela possibilidade de contratação de financiamento imobiliário por meio do PMCMV, o qual, em 2018, foi praticamente extinto pelo então presidente Jair Bolsonaro.

A escolha ou opção da localização das unidades habitacionais, a partir do lançamento dos empreendimentos imobiliários, tende a impossibilitar a integração desses novos espaços com a cidade, ocasionada pela falta dos serviços públicos, ou a oferta deles distantes das áreas mais povoadas, bem como por infraestrutura urbana inadequada, como ruas sem pavimentação, deficiente sistema de iluminação ou transportes públicos, dentre outros problemas.

Assim sendo, tal como apontado anteriormente, o aumento do número de novas construções na cidade indica uma maior dinamização do setor da construção civil, o que resultou no aumento do número de construtoras, lojas de materiais de construção, oferta de serviços profissionais especializados como arquitetos, engenheiros, entre outros.

A atuação do poder público em determinadas localidades pode acarretar a valorização do solo decorrente de ações em diversas frentes, desde a construção ou a partir do fornecimento de infraestrutura e outros serviços públicos. De modo contrário, o poder público também pode atuar no processo de desvalorização do solo pela ausência das ações citadas acima ou quando equipamentos urbanos são constituídos em locais que não contribuam para a sua valorização, como a construção de um presídio, por exemplo (Praxedes; Bezerra, 2012).

Ademais, vale ressaltar que este agente atua direta e indiretamente junto aos demais agentes econômicos produtores do espaço urbano e ainda possui o comportamento ambíguo neste processo, ora servindo aos interesses da população precarizada e ora servindo ao interesse privado do mercado imobiliário, conforme apontam Barbosa e Gomes (2016).

No âmbito do Município de Pau dos Ferros, é possível constatar que a gestão local realizou algumas obras de infraestrutura em áreas periféricas da cidade que ainda não consistiam em áreas urbanizadas, o que evidencia, desse modo, que o poder público acaba por estimular a especulação imobiliária. Isso aconteceu de forma mais intensa, justamente após o lançamento do PMCMV, motivando a abertura de vários loteamentos e, posteriormente, novos bairros na cidade, como já apontado.

Nesse enfoque, temos exemplos de alguns equipamentos públicos construídos na cidade sob essa lógica de serem edificadas em áreas mais afastadas e bem pouco habitadas, como o IFRN<sup>35</sup>, a UFERSA<sup>36</sup> e o Ginásio de Esportes João Faustino, como bem cita Bezerra (2018):

A edificação do Complexo Esportivo surgiu como proposta de substituir o ginásio de esportes - João Faustino, que fora demolido no bairro Princesinha do Oeste. Este empreendimento exemplifica bem o papel do Estado como promotor imobiliário, quando a prefeitura municipal decidiu construir esse complexo em uma área desabitada, agiu, por conseguinte, valorizar as terras urbanas do entorno do complexo, a nosso ver, fato motivador do lançamento do loteamento Nações Unidas II (Bezerra, 2018).

Outros exemplos do poder público ter construído em áreas pouco povoadas é a Escola Municipal Professor Francisco Aires Segundo e o Ginásio Poliesportivo, no loteamento Oeste Village. As Figuras 7 e 8 ilustram os exemplos acima citados, reforçando o processo de periferização da cidade.

---

<sup>35</sup> IFRN: Instituto Federal de Educação Tecnológica do Rio Grande do Norte.

<sup>36</sup> UFERSA: Universidade Federal Rural do Semi-Árido.

Figura 7 – Escola Prof. Francisco Aires Segundo – Bairro Nações Unidas



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 8 – Ginásio Poliesportivo Osilávio Ferreira Chaves, Bairro Nações Unidas



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

A compreensão de que a forma como o governo local atua na provisão de serviços e equipamentos públicos, apesar de se configurar como uma atuação importante e necessária para atender as demandas da população, favorece os proprietários fundiários por incentivar a valorização do solo e o conseqüente aumento de extração da renda da terra nessas áreas.

Nessa ótica do aumento da formação da renda da terra urbana, pode-se dizer que são decorrentes dos atributos de sua localização. Tal fato explica a razão de áreas na cidade que possuem infraestrutura e próximas aos centros comerciais e de serviços, por exemplo, possuírem seus preços mais elevados quando comparadas a outras áreas onde não há a oferta dos equipamentos urbanos ou são oferecidos de forma precária.

A moradia acaba tornando-se um bem, cujo acesso passa a ser de maior seletividade, uma vez que grande parte da população não possui renda suficiente para

adquirir seu imóvel na cidade. Assim, essa população constrói as próprias residências, num processo chamado autoconstrução, e, aos poucos, suas condições vão melhorando, seja pela implantação de atividades econômicas ou junto ao poder público, visando a melhores condições de habitabilidade (Bezerra, 2016).

Dado o contexto específico de Pau dos Ferros, é possível inferir que a produção do espaço urbano está correspondendo à lógica da especulação fundiária e imobiliária mediante investimentos públicos e privados, quer seja na infraestrutura, na disponibilização de equipamentos públicos ou na prestação de serviços.

### 3.3 As diferenças locacionais do solo urbano e a demanda por habitação na cidade de Pau dos Ferros

Há de se considerar que, como resultado de todo o processo de produção do espaço urbano descrito, as diferenças locacionais do solo urbano apresentam características distintas entre as áreas da cidade, tanto fruto dos atributos locacionais como também das modificações ocorridas, resultando na distribuição desigual de infraestrutura. Assim, verificaram-se, inicialmente, as seguintes informações quantitativas, considerando o período entre 1987 e 2020 (Tabela 6).

Tabela 6 – Área urbana de Pau dos Ferros em km<sup>2</sup>

1987 - Área (km <sup>2</sup> )	2008 - Área (km <sup>2</sup> )	2020 - Área (km <sup>2</sup> )
2,36	4,85	6,92
Aumento % considerando alguns períodos		
(1987 - 2008)	(2008 - 2020)	(1987 - 2020)
105,05	42,68	193,22

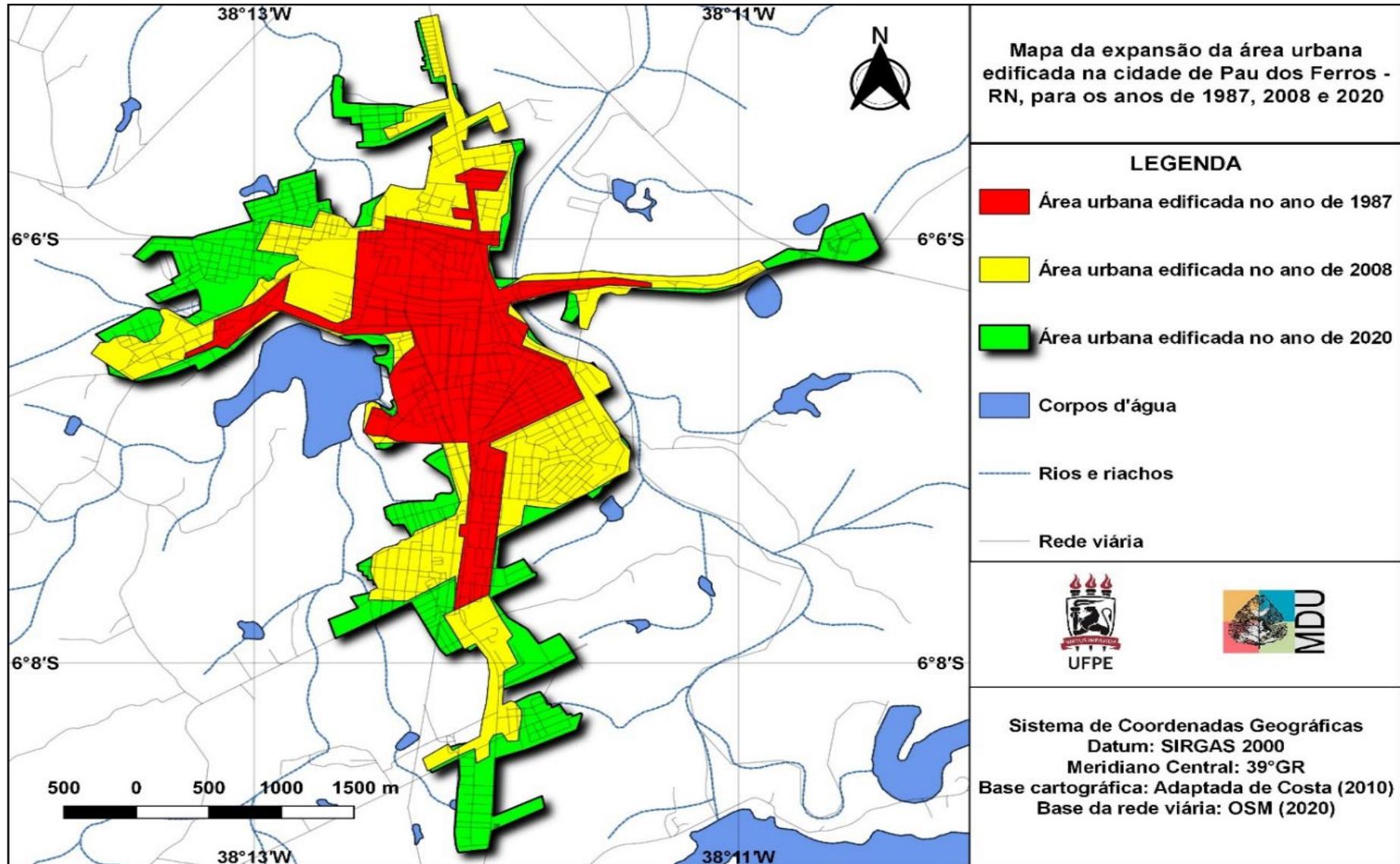
Fonte: Dados da pesquisa (2021).

Conforme se observa na Tabela 6, verifica-se um considerável avanço no crescimento urbano, chegando a registrar um aumento de 193% em relação às últimas três décadas. Nesse sentido, de acordo com Costa (2010), houve uma ampliação da área urbana construída, que passou de 2,6 km<sup>2</sup> para 6,92 km<sup>2</sup> entre os anos de 1987 e 2020. O movimento de crescimento da cidade provocou o remanejamento entre os locais de moradia da população. Observou-se, portanto, que, entre 1987 e 2008, houve um crescimento da área urbana, com expansão em todas as direções, principalmente nas regiões sul, norte e noroeste da cidade (Costa, 2010).

As regiões sul e sudeste apresentaram crescimento significativo, a partir da

expansão dos bairros Princesinha do Oeste, Arizona e o mais recente, Chico Cajá, motivados pelos equipamentos públicos existentes nessas áreas. As regiões norte e noroeste também apresentam forte crescimento, como nos bairros Paraíso, Riacho do Meio, Carvão e Nações Unidas. Buscando atualizar esse cenário, o Mapa 11 apresenta as áreas construídas a partir do ano de 2009 até os dias atuais.

Mapa 11 – Expansão da área urbana edificada de Pau dos Ferros, por períodos



Fonte: Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2020).

Como pode ser observado, o crescimento da cidade ocorreu em todas as direções, com maior intensidade nas direções norte e sul, às margens do riacho Cajazeiras e do rio Apodi-Mossoró. Ainda com base no Mapa 11, é possível verificar a incorporação de novas áreas urbanas, especialmente nas áreas periféricas da cidade.

Cabe destacar, ainda, que esse crescimento também foi impulsionado pelo papel de centralidade do Município na região, o que promove grandes fluxos diários de pessoas que vêm à cidade em busca de trabalho, estudos, bem como outros serviços, especialmente os ligados ao comércio e a serviços, relatado no capítulo anterior, constituindo, assim, uma demanda por habitação na cidade.

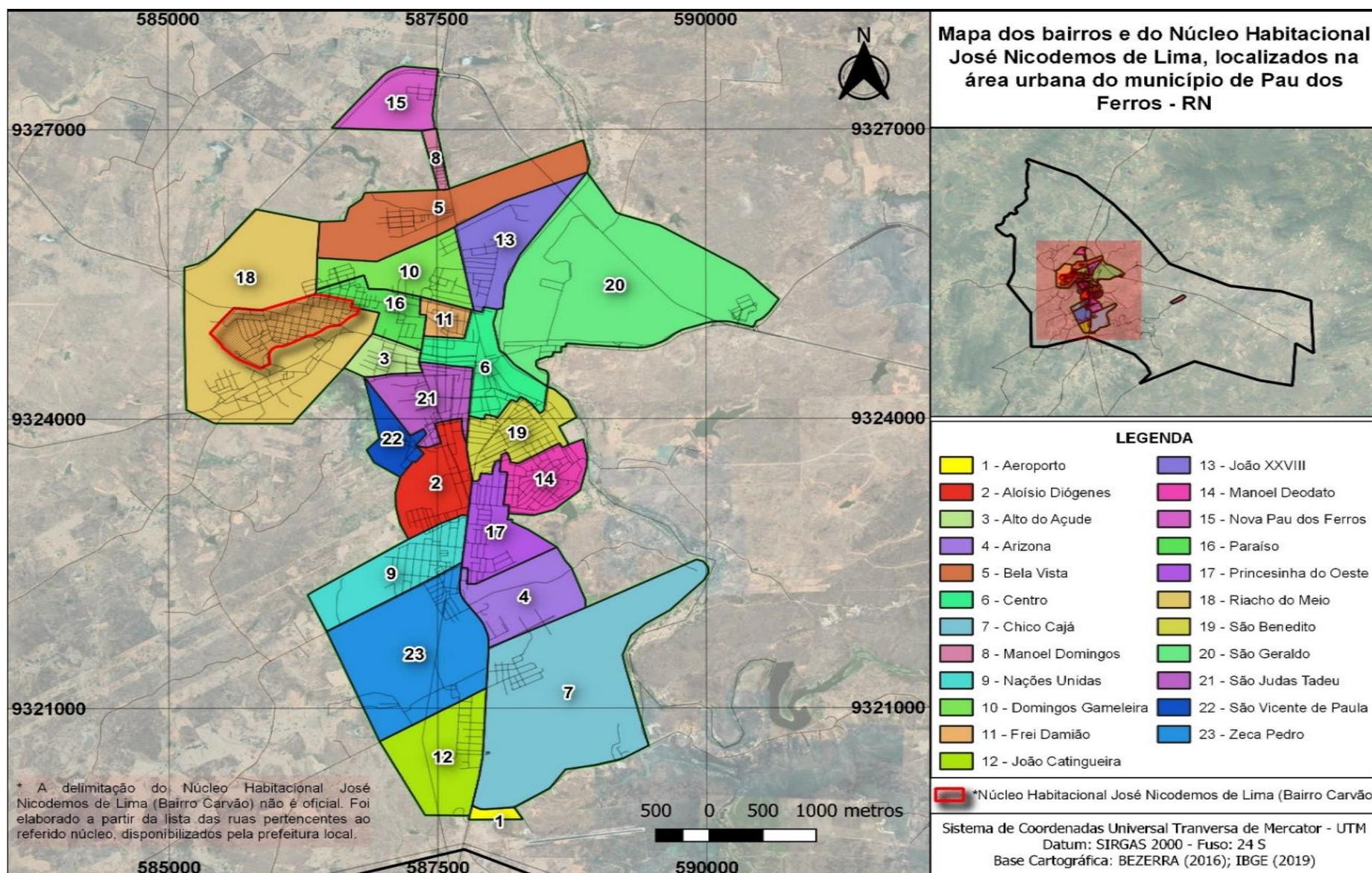
Sobre esse aspecto de centralidade do Município, Nunes e Filho (2020) enfatizam que esse maior dinamismo econômico da cidade também atraiu empreendedores de municípios circunvizinhos e até de cidades de maior porte, aquecendo ainda mais o mercado imobiliário paufferrense.

Conforme levantamento<sup>37</sup> realizado na Câmara Municipal de Pau dos Ferros, a zona urbana atualmente é composta por 26 bairros, além do centro urbano: Chico Cajá, São Vicente de Paula, Frei Damião, São Judas Tadeu, Paraíso, João XXIII, São Benedito, Riacho do Meio, São Geraldo, Domingos Gameleira, Zeca Pedro, João Catingueira, Alúzio Diógenes Pessoa, Alto do Açude, Bela Vista, Matias Severiano do Rego, Marechal Dutra (conhecido popularmente como Cohab), Manoel Domingos, Olívio de Souza Medeiros, Princesinha do Oeste, Dr. Manoel Alves Pessoa Neto, Nações Unidas e Manoel Deodato, Arizona, José Nicodemos de Lima (Carvão), Rafael Ferreira de Lima. O Mapa 12, a seguir, apresenta a localização de todas as áreas da cidade, inclusive as mais novas.

---

<sup>37</sup> Solicitação via ofício à Câmara Municipal de Vereadores de Pau dos Ferros.

Mapa 12 – Áreas urbanas da Cidade de Pau dos Ferros em 2020



Fonte: Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2020).

Observando o Mapa 12, nota-se que a produção imobiliária de Pau dos Ferros, inicialmente, estava concentrada em bairros na área central da cidade, expandindo-se, posteriormente, para áreas mais distantes do centro. Logo, já se sabe que, quanto melhor for a localização desses bairros, e mais bem dotados de infraestrutura, maior será o valor de mercado a ser pago para se ter o direito de uso ou de troca.

Fica evidente, portanto, que o surgimento de novas construções nestas áreas periféricas resulta na deficiência de provisão de serviços públicos, face o ritmo acelerado de expansão urbana da cidade. Logo, o resultado foi um crescimento acelerado, com o surgimento de áreas com distribuição desigual de infraestrutura e na oferta de serviços gerais à população, especialmente nas áreas periféricas das regiões norte e sul da cidade.

*Grosso modo*, observou-se que, na região norte, às margens da rodovia BR-226, o crescimento partiu das adjacências da UFERSA, no sentido do bairro Riacho do Meio, Paraíso, Carvão, onde ficam também a continuação da rodovia BR-226, em direção à região da divisa da cidade de Pau dos Ferros com o Estado do Ceará.

Já no sentido da região sul da cidade, a expansão mais expressiva segue no sentido da BR 405, em direção à UERN e nas áreas próximas, onde já existiam alguns equipamentos no espaço urbano, como IFRN e o Hospital Regional Dr. Cleodon, assim como na direção da região da divisa do Estado do Rio Grande do Norte com o Estado da Paraíba.

Ainda é importante destacar que os moradores de alguns desses novos bairros ainda não conseguem identificar, com precisão, quais são os limites exatos da área do bairro, inclusive para definição do endereço dos imóveis em que residem. Como exemplo dessa situação, há o bairro Carvão, que talvez seja o caso mais emblemático dessas áreas, pela falta de uma demarcação oficial de seus limites.

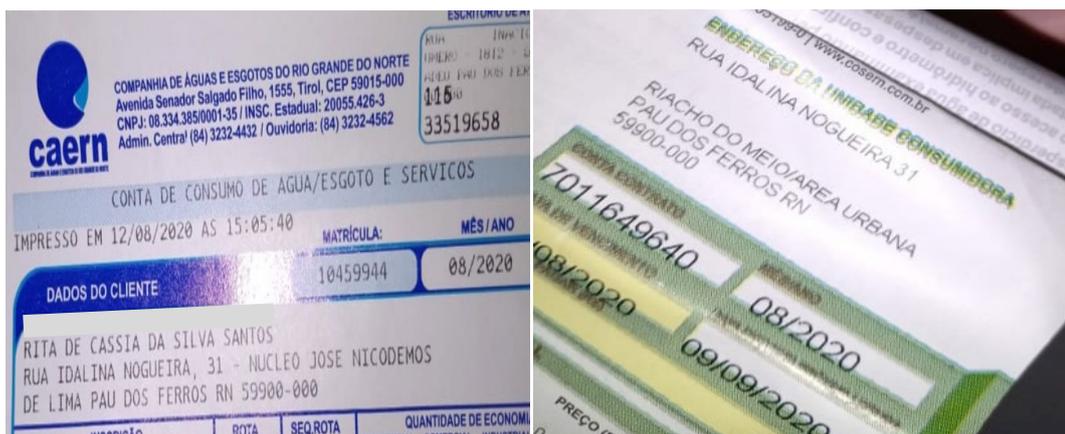
De forma concreta, para ilustrar a falta de definição de limites e, conseqüentemente, a falta de controle ou duplicidade de registro, em uma das visitas de campo ao bairro Carvão, encontrou-se um imóvel localizado na Rua Idalina Nogueira, registrado em duas áreas distintas, segundo as duas companhias responsáveis pelo fornecimento de bens e serviços essenciais, a CAERN<sup>38</sup> e a COSERN<sup>39</sup> (Figura 9).

---

<sup>38</sup> CAERN: Companhia de Águas e Esgotos do Rio grande do Norte.

<sup>39</sup> COSERN: Companhia de Energia Elétrica do Rio Grande do Norte.

Figura 9 – Duplicidade de consumo residencial registrado em endereços distintos



Fonte: Pesquisa de campo (2020).

Isto é: para a COSERN, sua localização é no bairro Riacho do Meio, e, para a CAERN, é no Núcleo José Nicodemos. Dessa forma, fica evidente a falta de controle com a ordenação dessas áreas pela Prefeitura Municipal. Essa duplicidade de registro parece mais evidente, justamente, nas áreas que apresentam maior crescimento na cidade, estando muitos ainda em fase de construção.

É possível observar que, como consequência da expansão urbana desses novos locais, ainda são registrados problemas referentes à infraestrutura urbana insuficiente, demonstrando ruas ainda sem pavimentação, sem redes de escoamento das águas pluviais e lixos espalhados pelas ruas, além da ausência de outros requisitos de cunho urbanístico, conforme Figuras 10 e 11.

Figura 10 – Rua ainda sem pavimentação no Bairro Chico Cajá



Fonte: Elaborada pela autora (2022).

Figura 11 – Lixo e entulhos no Bairro Nações Unidas



Fonte: Elaborada pela autora (2022).

No intuito de promover maior abrangência acerca do crescimento urbano de Pau dos Ferros, também foi realizado um levantamento sobre as dez ruas que mais tiveram construções na cidade, bem como os bairros nos quais se localizam, no período de 2009 a 2015. Os resultados obtidos estão descritos na Tabela 7, a seguir.

Tabela 7 – Ruas com maior número de construções 2009 a 2015

Ruas	Número de Obras	Bairros
Raimundo Mariano de Melo	53	Bela Vista
Francisco Abílio de Oliveira	51	Chico Cajá
Maria Taveira de Bessa	40	Chico Cajá
Orquideas	38	Alúcio Diógenes
Australia	36	Nações Unidas
Projetada	35	-
Mariaduce	34	Paraíso
Maragarida Maria Fernandes	32	Chico Cajá
França	32	Nações Unidas
Jose Bessa Filho	31	Bela Vista
<b>Total</b>	<b>382</b>	

Fonte: Secretaria de Tributação de Pau dos Ferros (2021).

Ao observar a localização dessas obras, identifica-se que todos esses bairros se constituíram em épocas de grande crescimento. Aqueles com o maior número de obras são o Chico Cajá, seguido pelo bairro Bela Vista e Nações Unidas

Também se verificam instalações de empreendimentos comerciais e de serviços de maior expressividade econômica às margens da BR 405, a exemplo desses que cortam a cidade, no sentido norte a sul, em direção ao Estado da Paraíba, o que tende a valorizar ainda mais a renda da terra, conforme Figuras 12 e 13, a seguir.

Figura 12 – Atividades comerciais às margens da BR 405 no Bairro Nações Unidas



Fonte: Elaborada pela autora (2022).

Figura 13 – Atividades comerciais às margens da BR 405 no Bairro Chico Cajá



Fonte: Elaborada pela autora (2022).

Com base nas imagens, compreende-se que essas terras possuem valores diferenciados, considerando que, além da sua localização, as atividades e funções ali desenvolvidas trazem maiores benefícios, tais como: comodidade pela proximidade a esses serviços, acessibilidade aos meios de transportes, entre outros, contribuindo, assim, para uma maior valorização da renda da terra urbana dessas áreas.

As transformações ocorridas nas referidas áreas evidenciam também um ritmo acelerado de construções, pois o que se observa são construções de prédios com maior número de andares, como podem ser visualizados na Figura 14.

Figura 14 – Edificações de uso residencial mais altas, localizadas no Bairro Zeca Pedro



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

É perceptível que estes empreendimentos levam em consideração a sua localização, pelo poder de atração exercido por estas áreas junto àquelas pessoas de maior poder aquisitivo as quais visitam ou já residem na cidade. Também se observa a aderência desses empreendimentos ao potencial econômico e à demanda apresentada pela cidade para o mercado de terras, ou seja, um mercado privilegiado. Logo, essa configuração do tipo verticalizada vincula-se, especialmente, às Rendas Diferenciais. Dito de outra forma, observa-se que esse tipo de empreendimento facilita a acumulação capitalista na medida em que pessoas estão dispostas a pagar a mais para ter acesso a esse tipo de empreendimento, o qual confere distinção social, reiterando características simbólicas de hierarquia superior de moradia. Como efeito negativo, pode ser destacada a exclusão de camadas mais populares desses espaços urbanos. Nesse mercado privilegiado, os preços praticados também podem se configurar como de monopólio. Dessa forma, os custos adicionais de produção por metro quadrado nessas áreas mais privilegiadas acabam sendo compensados facilmente, justamente pelos preços praticados, cuja verticalização potencializa o lucro.

Por fim, um elemento que chama a atenção, ainda observando a expansão urbana com diferenças locacionais em Pau dos Ferros, é a disseminação dos empreendimentos, maior parte efetivada por construtoras que, em geral, atendem à demanda dentro do PMCMV.

### 3.3 A localização dos novos loteamentos e construção da habitação na cidade de Pau dos Ferros: expansão urbana, agentes imobiliários e rendas da terra

De acordo com levantamento documental realizado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Pau dos Ferros, a partir do ano 2000, foram lançados vários loteamentos habitacionais. Alguns destes deram origem a novos bairros na cidade. Os loteamentos habitacionais colocados à venda encontram-se regularizados na Secretaria Municipal de Tributação e, também, no referido cartório. Neste sentido, há o registro de 22 novos empreendimentos imobiliários distribuídos por todas as áreas urbanas da cidade, com a finalidade da comercialização dos lotes, conforme mostrado na Tabela 8, a seguir.

Tabela 8 – Loteamentos Implantados em Pau dos Ferros entre 2008 e 2020<sup>1</sup>

Ano do registro	Loteamento implantado	Número de lotes	% dos lotes	Bairro e direção da expansão
24/06/2008	Colinas Zona Sul	43	1,31	Bairro Chico Cajá, Zona Sul
23/07/2008	Colinas Zona Sul II	102	3,12	Bairro Chico Cajá, Zona Sul
20/02/2009	Colinas do Alto Oeste	281	8,60	Bairro Carvão, Zona Oeste
01/09/2009	Jardim América	73	2,23	Br 405, Zona Sul
02/09/2009	Colinas Zona Sul III	34	1,04	Bairro Chico Cajá, Zona Sul
16/11/2009	Pedra Azul	179	5,48	Bairro Chico Cajá, Zona Sul
22/02/2010	Inácia Fernandes	166	5,08	Bairro Zeca Pedro
14/07/2010	Colinas Zona Sul IV	68	2,08	Bairro Chico Cajá, Zona Sul
06/10/2010	Parque União	57	1,74	Br 405, Zona Sul
28/02/2011	Planalto	42	1,28	Bairro Chico Cajá, Zona Sul
19/04/2011	Jardim América II	109	3,33	Bairro João Catingueira, Zona Norte
09/11/2011	Segundo Melo	619	18,98	Bairro Bela Vista
19/06/2012	Nova Pau dos Ferros	232	7,10	Bairro Nova Pau dos Ferros, Zona Norte
09/08/2012	Ubiranilton Deodato	110	3,36	Bairro Princesinha do Oeste, Zona Sul
06/02/2013	Gentil Estevam do Rego	54	1,65	Bairro Paraíso
03/09/2013	Boa Vista	94	2,87	Bairro São Geraldo
21/07/2015	Aeroporto	93	2,84	Bairro João Catingueira
21/08/2015	Campos do Alto	224	6,86	Br 405, km 145,
23/09/2015	Jardim São Paulo	95	2,90	Bairro Zeca Pedro
29/10/2015	Oeste Village	279	8,54	Bairro Nações Unidas, Zona Sul
02/12/2015	Arizona	282	8,63	Bairro Chico Cajá, Zona Sul
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>3265</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Registre-se que, embora a tabela refira-se ao período de 2008 a 2020, a partir do ano de 2016, não foi registrado nenhum novo loteamento na cidade.

Fonte: Organização de Sandra Paiva Holanda a partir do cadastro de loteamentos do 1º Cartório de Imóveis de Pau dos Ferros (2020).

Observa-se, a partir dos dados constantes na Tabela 8, que a maioria dos loteamentos foi lançada entre os anos de 2009 e 2015, registrando-se somente três destes fora desse período. Desse modo, o que parece certo é que há um forte indicativo de que o período do recorte temporal da pesquisa (2009 a 2015) foi, justamente, o momento mais intenso de lançamento dos empreendimentos imobiliários na cidade.

Vale ressaltar que, dentre esses loteamentos implantados, a maior parte deles concentra-se, principalmente, na zona sul, tornando-se uma das áreas de maior valorização imobiliária na cidade, pois receberam diversos investimentos públicos e privados, enquanto outras áreas permanecem às margens de alguns desses investimentos.

Avaliando o processo de expansão, é possível observar ainda não só a trajetória do número de construções que ocorreram na cidade no período de 2009 a 2015, como também o tipo de uso de construção, sendo aquele classificado para uso residencial como o mais expressivo, conforme apresenta a Tabela 9.

Tabela 9 – Total de construções por ano, entre 2009 e 2015, em Pau dos Ferros, RN

Ano	Comercial		Comercial-Residencial		Pública		Residencial		Total	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
2009	5	4	10	20	1	3	115	5	131	5,49
2010	37	28	12	24	3	9	305	14	357	14,97
2011	19	15	12	24	2	6	369	17	402	16,86
2012	31	24	3	6	8	24	367	17	409	17,16
2013	10	8	5	10	3	9	423	19	441	18,50
2014	19	15	6	12	13	38	382	18	420	17,62
2015	9	7	2	4	4	12	209	10	224	9,40
<b>Total</b>	<b>130</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>34</b>	<b>100</b>	<b>2170</b>	<b>100</b>	<b>2384</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Secretaria de Tributação de Pau dos Ferros (2020).

Ao observar a Tabela 9, entende-se que o número de construções cresceu consideravelmente a partir do ano de 2010, justamente o ano do lançamento do PMCMV, e manteve essa trajetória ascendente até 2014. Importante frisar que, certamente, as políticas públicas voltadas ao setor de habitação editadas no Brasil, especialmente o PMCMV, parecem ter impacto direto nessa nova sistemática urbana. Ou seja: contribuíram sobremaneira na transformação das cidades e na reorganização social do seu espaço urbano, como foi o caso de Pau dos Ferros, com o aumento do número de construções e da renda da terra urbana.

Possivelmente, esse fato se deve ao processo político pelo qual passava o País e seu respectivo impacto nas políticas públicas governamentais, que culminou na mudança do Chefe do Poder Executivo brasileiro, por meio do processo de *impeachment* da Presidente Dilma Vana Rousseff e a ascensão ao cargo do então Vice-Presidente, Michel Miguel Elias Temer Lulia. A tudo isso, pode-se dever a redução gradual do número de construções, levando ao entendimento da existência de uma ruptura na efetividade e continuidade das oportunidades de acesso à moradia.

Buscando detalhar melhor esse movimento de expansão urbana pelo número de construções ocorrido entre os anos de 2009 e 2015 em Pau dos Ferros, a Tabela 10 traz a distribuição das construções identificadas na prefeitura local por bairro, considerando os dez principais bairros que mais cresceram, isto é, com as maiores quantidades de construções.

Tabela 10 – Tipos de construção, entre 2009 e 2015, por 10 bairros principais de Pau dos Ferros, RN

Bairro	Comercial		Comercial-Residencial		Pública		Residencial		Total	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Riacho do Meio	1	1	-	0	-	0	347	21	348	19
Nações Unidas		0	1	3	-	0	253	15	254	14
Chico Cajá	2	2	-	0	-	0	222	13	224	12
Aloízio Diógenes	2	2	-	0	-	0	190	11	192	11
Bela Vista	-	0	1	3	-	0	159	9	160	9
Centro	61	64	14	45	5	50	76	5	156	9
João XXIII	7	7	3	10	1	10	135	8	146	8
Zeca Pedro	1	1	2	6		0	141	8	144	8
São Judas Tadeu	11	11	5	16	2	20	83	5	101	6
São Benedito	11	11	5	16	2	20	78	5	96	5
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>100</b>	<b>31</b>	<b>100</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	<b>1684</b>	<b>100</b>	<b>1821</b>	<b>100</b>

Fonte: Secretaria de Tributação de Pau dos Ferros (2021).

Considerando o número de residências construídas, de acordo com a Tabela 10, observa-se a existência de três bairros que possuem quantidades de construções acima de 200 unidades, com a maioria do tipo residencial: Riacho do Meio, Nações Unidas e Chico Cajá.

Para fins desta tese, optou-se por adotar a categorização por tipo de construção, sendo, portanto, o uso residencial como foco do estudo. Assim, analiticamente, a pesquisa se restringiu a considerar, no período de 2009 a 2015, a quantidade de residências construídas. Desta forma, o caráter instrumental da delimitação da pesquisa reside no uso residencial das construções, uma vez que esse

uso é o objetivo do PMCMV e interessa, nesse caso, aos propósitos deste estudo para a análise da expansão urbana.

Interessa reforçar que essa opção de categorizar o uso residencial para a delimitação da pesquisa se deve, sobretudo, ao reconhecimento de que o aumento do crédito imobiliário e das condições de financiamento para fins habitacionais, por meio de programas habitacionais públicos, como é o caso do PMCMV, contribuiu para a ampliação do atendimento à demanda, ao conferir condições seguras de compra à população com baixa renda, concentrando-se no critério atendimento a pessoas com rendimentos entre 0 e 10 salários-mínimos. Daí, a importância dessa opção categórica.

Além disso, concorda-se que o mercado imobiliário atua sob o pressuposto de que as instituições governamentais desempenham papel determinante na produção capitalista da moradia, ao estabelecer condições que garantam a expansão urbana nas cidades (Topalov, 1974; Rufino, 2017).

Assim, a expansão da produção habitacional impulsionada por essa ampliação do crédito ocorre em várias escalas, inclusive, em cidades menores, que, até pouco tempo, não despertavam a atuação e o interesse imobiliário, mas que, motivadas com outras combinações de fatores, como o preço e a disponibilidade de terrenos urbanos, localização, legislação urbanista, entre outros fatores, sobrevêm a novas tendências de atuação do mercado imobiliário, como ocorre em Pau dos Ferros, Rio Grande do Norte (Praxedes; Bezerra, 2012).

Aqui, faz-se pertinente destacar a atuação do Governo Federal, ou do Estado, com o lançamento do PMCMV, que refletiu, então, na expansão urbana de diversas cidades brasileiras. Desse modo, no intento de aprofundar o contexto descrito, realizou-se um levantamento, a partir dos dados fornecidos pelo Portal de Dados Abertos<sup>40</sup> do Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) no período de 2009 a 2015, o que resultou na constatação do elevado o número de unidades habitacionais atendido por programas habitacionais.

---

<sup>40</sup> O Portal Brasileiro de Dados Abertos é a ferramenta disponibilizada pelo governo para que todos possam encontrar e utilizar os dados e as informações públicas, prezando pela simplicidade e organização, a fim de disponibilizar, facilmente, os dados e informações que o usuário necessita. Ainda, vale salientar que esse portal integra numa única Pasta, as diversas políticas públicas de infraestrutura urbana e de promoção do desenvolvimento regional e produtivo. As ações da Pasta visam apoiar os 5.570 municípios brasileiros na melhoria da qualidade de vida da população. Foi estruturado a partir da junção dos antigos Ministérios das Cidades (MCid) e da Integração Nacional (MI), com adaptações para otimizar a administração de programas, recursos e financiamentos. Os dados foram obtidos em: <https://dadosabertos.mdr.gov.br/>. Acesso em 21 fev. 2022.

Especificadamente sobre os financiamentos do PMCMV, estes foram caracterizados, em sua integralidade, como demanda de balcão, ou seja, na contratação de unidades isoladas. Dessa forma, essas unidades contratadas não estavam associadas oficialmente a um loteamento ou a uma construtora. Ainda, não se identificou nenhum desses financiamentos sendo enquadrados na Faixa 1 do programa. Vale salientar que, nesse mesmo período, registram-se outras modalidades de financiamento imobiliário, especialmente de recursos oriundos do FGTS, bem como os vinculados a outras instituições bancárias, além da CEF. O montante desses recursos de outros programas é bem inferior aos registrados pelo PMCMV. Nesse contexto, registram-se apenas 113 desses outros financiamentos, em detrimento de 818 registrados na CEF com o PMCMV. A Tabela 11 traz os dados do PMCMV e seus respectivos valores de operação na cidade de Pau dos Ferros, registrados na CEF.

Tabela 11 – Unidades habitacionais contratadas e operações do PMCMV em R\$ em Pau dos Ferros, RN

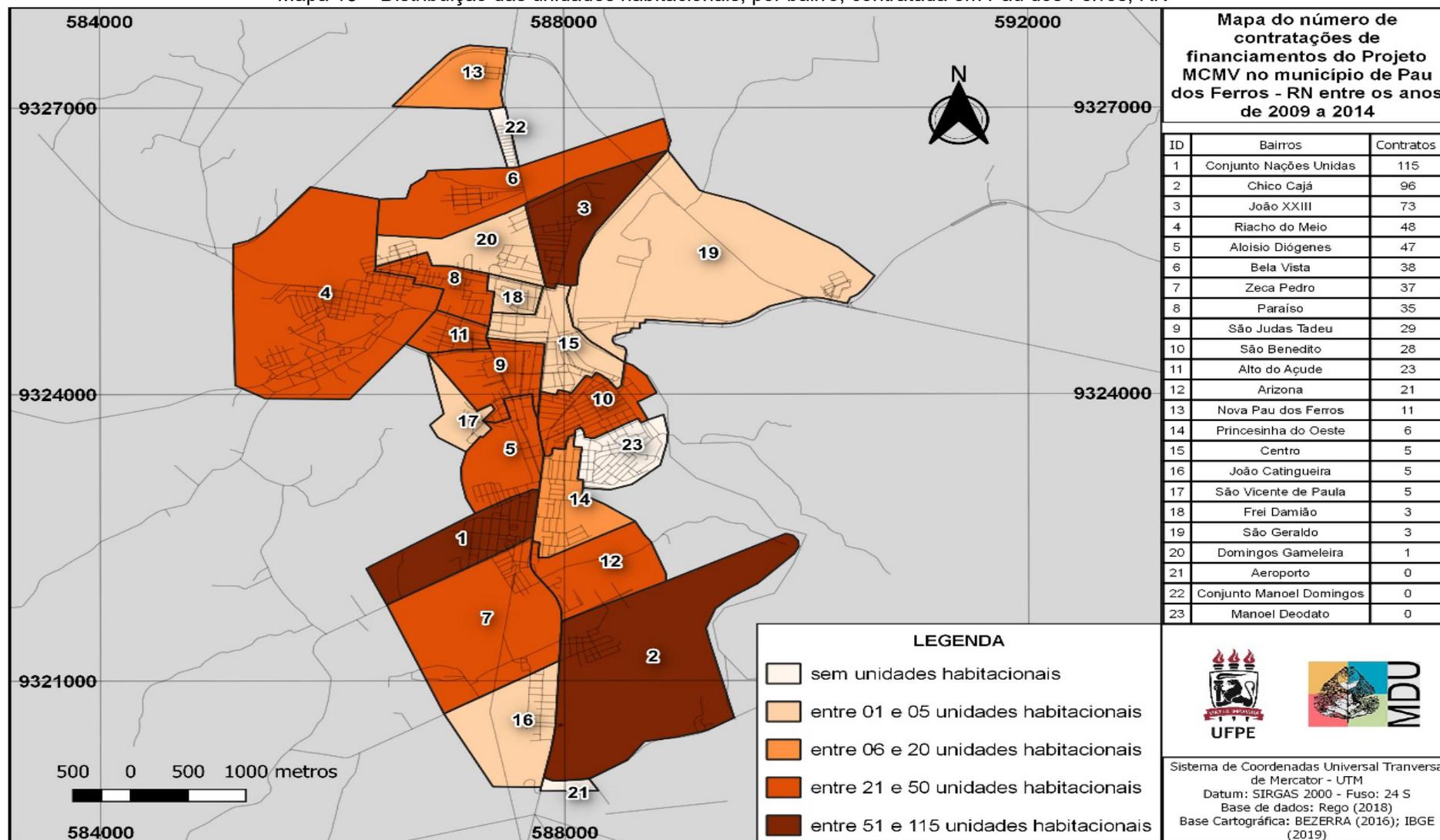
Ano	Unidades habitacionais		Valor das operações	
	Abs.	%	R\$	%
2009	67	8	5.044.241,70	8
2010	146	18	9.513.373,40	15
2011	172	21	12.078.816,60	19
2012	134	16	10.788.174,30	17
2013	131	16	10.448.904,40	17
2014	97	12	8.525.955,30	14
2015	69	8	6.436.243,10	10
<b>Total</b>	<b>818</b>	<b>100</b>	<b>62.835.708,80</b>	<b>100</b>

Fonte: Portal Brasileiro de Dados Abertos do MDR, 2023.

De acordo com os dados apresentados na Tabela 11, as unidades contratadas do PMCMV somam um montante total de R\$ 62.835.708,80. Observa-se, ainda, que o programa conseguiu manter-se em elevação no decorrer desses anos, com crescimento mais expressivo a partir do seu primeiro ano de vigência. Outro fato de destaque que pode ser considerado no crescimento e na consolidação dessas novas moradias são os efeitos desses montantes de financiamento, ano a ano, que impactaram na economia do Município, sobretudo no setor da construção civil. Além disso, com a transformação do solo rural em urbano, estes, por apresentarem menores custos e maiores margens de lucratividade, aumentam a renda da terra que é apropriada, principalmente, pelos proprietários da terra, como anteriormente discutido.

A esse respeito, constatou-se que diversas novas unidades habitacionais estão dispostas em praticamente todos os bairros da cidade, conforme se pode visualizar no Mapa 13, a seguir:

Mapa 13 – Distribuição das unidades habitacionais, por bairro, contratada em Pau dos Ferros, RN

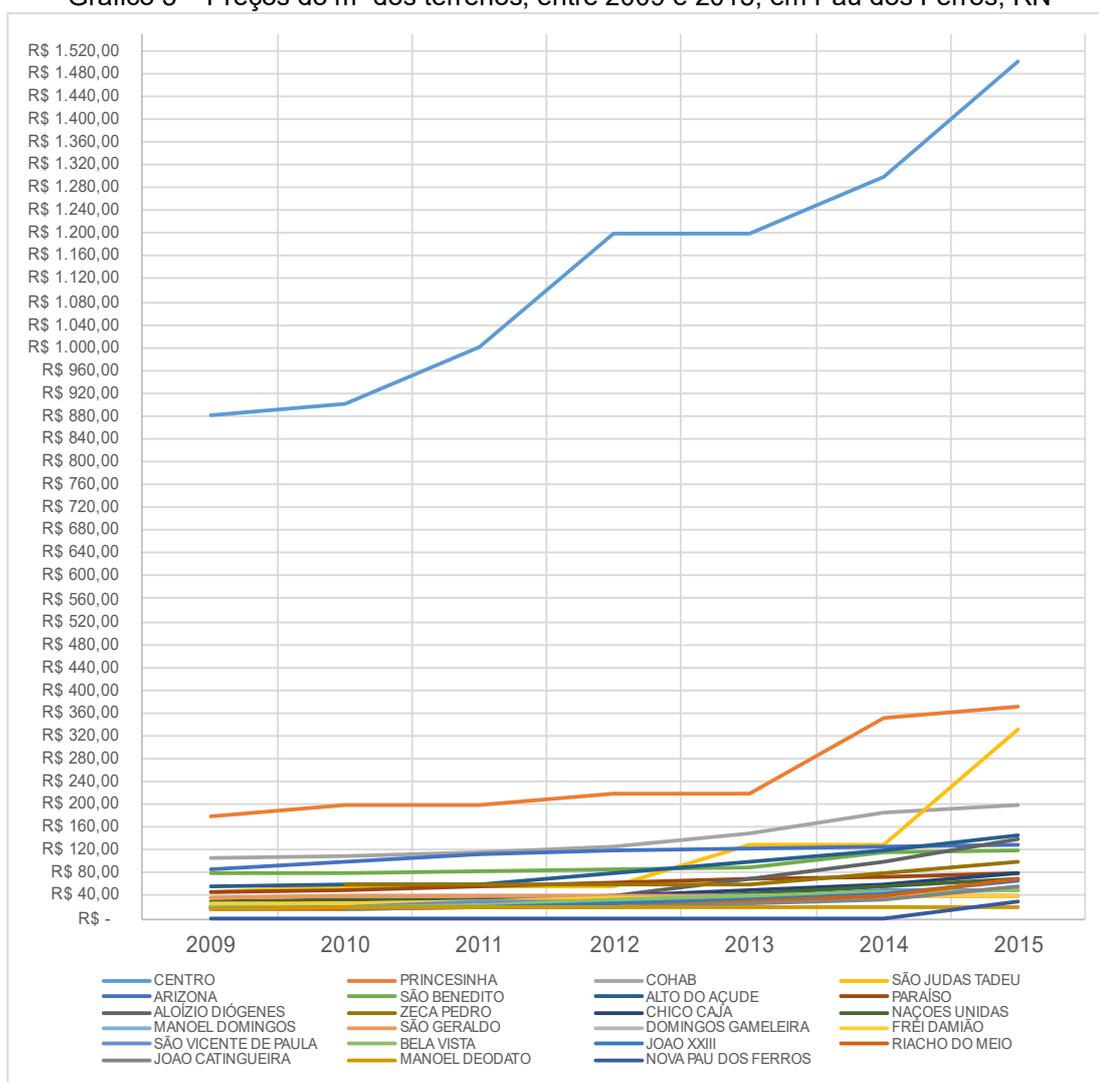


Fonte: Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2020).

O Mapa 13 apresenta a localização das contratações do PMCMV por bairro da cidade, e observa-se que vários bairros foram contemplados com as unidades habitacionais do PMCMV.

Após constatado o crescimento ocorrido na cidade, associado à contratação dos financiamentos do PMCMV, num contexto de ampliação da infraestrutura de comércio e serviços ofertados na cidade, foi realizado um levantamento junto a duas imobiliárias da cidade<sup>41</sup>, para identificar o preço médio do metro quadrado (preço nominal) dos terrenos comercializados na cidade no recorte estudado. Esses dados podem ser observados No Gráfico 5, a seguir.

Gráfico 5 – Preços do m<sup>2</sup> dos terrenos, entre 2009 e 2015, em Pau dos Ferros, RN



Fonte: Esmeraldo Imóveis e Corrêia Negócios Imobiliários (2020).

<sup>41</sup> Esmeraldo Imóveis e Corrêia Imóveis.

Nos dados constantes no Gráfico 5, é possível observar que, entre os anos de 2009 e 2015, os preços dos terrenos apresentam variações que, de forma geral, em todos os bairros, evidenciam certa homogeneidade até o ano de 2013, com destaque para um aumento ligeiramente maior nos bairros Princesinha e São Judas Tadeu. O centro da cidade apresenta maior valorização do solo urbano, chegando a quase duplicar de valor no período. Um importante fato que sinaliza para essa questão da valorização do preço da terra na cidade são os atributos de localização. Nesse caso, o que se observa é que o crescimento urbano da cidade esteve centrado em toda sua área periférica, onde, geralmente, os terrenos são ofertados com preços menores que as áreas centrais.

Do que se discutiu neste capítulo, observa-se uma evidente vinculação entre as localizações dos novos equipamentos públicos do Município na direção das novas áreas de moradia e dos diversos loteamentos lançados na cidade. Logo, esses atributos locacionais acabaram elevando o preço da terra nessas áreas e no seu entorno, conforme dados discutidos ao longo do capítulo. Nesse sentido, pode-se inferir que a atuação dos agentes econômicos, inclusive do poder público, pode estar refletindo na reprodução capitalista do espaço urbano da cidade.

Assim, com o propósito de investigar se existia uma correlação entre preço médio do m<sup>2</sup> e o tipo de construção, realizou-se uma análise de correlação de r de Pearson, conforme a Tabela 12.

Tabela 12 – r de Pearson Correlações

Variable		Média preço m <sup>2</sup>
1. COMERCIAL	n	7
	r de Pearson	-0.297
	p-valor	0.518
2. COMERCIAL E RESIDENCIAL	n	7
	r de Pearson	-0.768*
	p-valor	0.044
3. OBRA PUBLICA	n	7
	r de Pearson	0.463
	p-valor	0.295
4. RESIDENCIAL	n	7
	r de Pearson	-0.367
	p-valor	0.418

\* p < .05, \*\* p < .01, \*\*\* p < .001

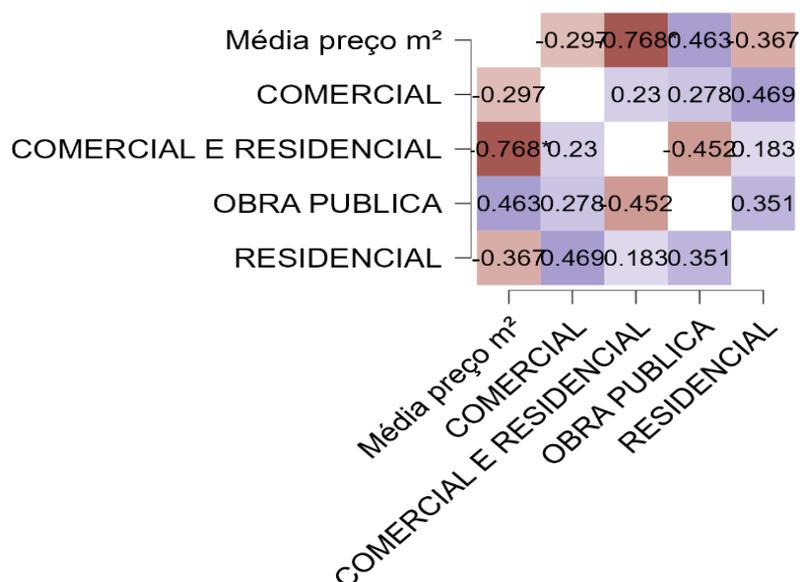
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

Os resultados das correlações obtidas mostram uma correlação negativa e estatisticamente significativa entre o tipo de construção Comercial e Residencial e o

valor médio do m<sup>2</sup> ( $r = -0,768$ ,  $p < 0,05$ ). Ou seja: quanto maior a média do preço do metro quadrado, menos essa tipologia de construção acontecia. Assim, entende-se que esse resultado não foi associado às demais categorias de análises, como a categoria do tipo residencial. Portanto, a análise de correlação aponta que mesmo com o aumento do valor da média do m<sup>2</sup> dos terrenos, as construções do tipo residências continuavam crescendo.

Para uma melhor apresentação, elaborou-se um mapa de calor das correlações entre tipo de construção e o valor médio do m<sup>2</sup>, conforme a Figura 15.

Figura 15 – Mapa de Calor: correlação tipo de construção Comercial e Residencial e o valor médio do m<sup>2</sup>



Fonte: Elaborada pela autora (2023)

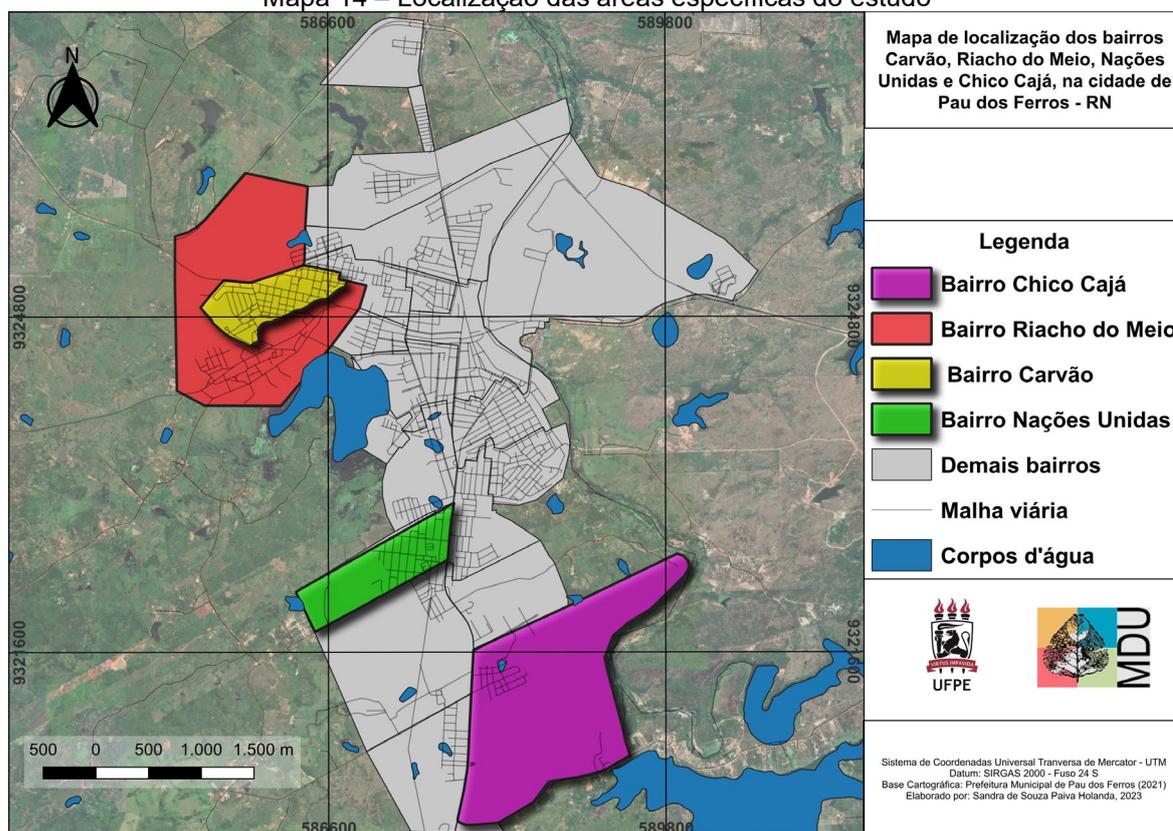
Deste modo, considerando o quadro de valorização imobiliário acima descrito, cabe considerar a necessidade de maior aprofundamento dos levantamentos realizados, com o objetivo de uma análise mais detalhada sobre o processo da expansão urbana e imobiliária de Pau dos Ferros.

Portanto, como frisado anteriormente, considerou-se a quantidade de unidades do tipo residencial construídas na cidade, e, a partir disso, foram escolhidos, para efeito desta pesquisa, os três bairros com o maior número registrado desse tipo de construção, os quais apresentam expressividade em termos de contratações do PMCMV, quais sejam: Nações Unidas, Chico Cajá e Riacho do Meio. Assim, o próximo capítulo se concentra na discussão particularizada por cada área escolhida, ou seja, os três bairros.

#### 4 A EXPANSÃO URBANA EM PAU DOS FERROS: OS CASOS DE NAÇÕES UNIDAS, CHICO CAJÁ E RIACHO DO MEIO

Para melhor compreender a expansão urbana ocorrida na cidade de Pau dos Ferros entre os anos de 2009 e 2015 são apresentadas, neste capítulo, as três áreas urbanas, escolhidas conforme o critério de maiores representatividades do número de construções residenciais e o uso e ocupação do solo, como elementos da renda da terra e a atuação do PMCMV nos casos dos bairros Nações Unidas, Chico Cajá e Riacho do Meio, a seguir nomeados.

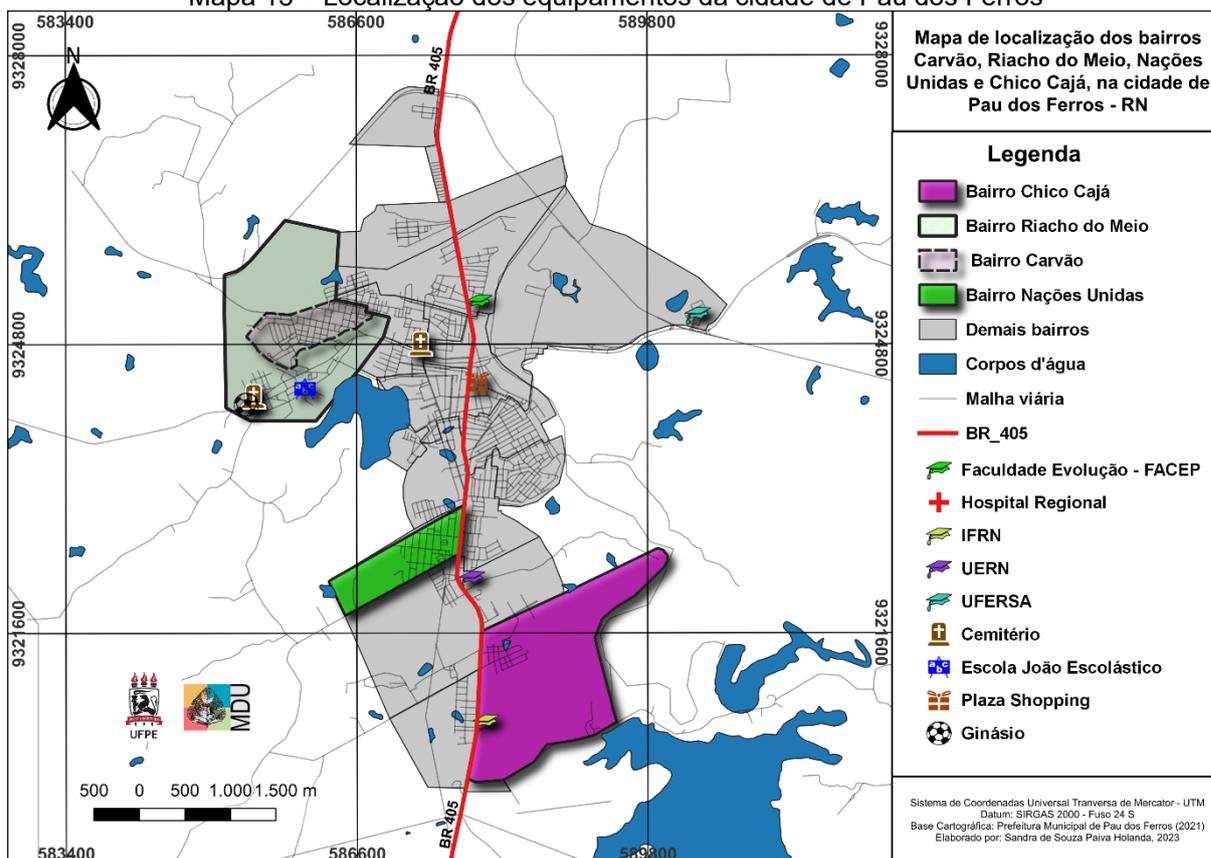
Mapa 14 – Localização das áreas específicas do estudo



Fonte: Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2021).

Importa destacar que esses bairros se constituíam em grandes áreas de expansão urbana na cidade. A título de ilustração, apresenta-se o Mapa 15, destacando, além dos três citados bairros, a localização de alguns dos principais equipamentos da cidade.

Mapa 15 – Localização dos equipamentos da cidade de Pau dos Ferros



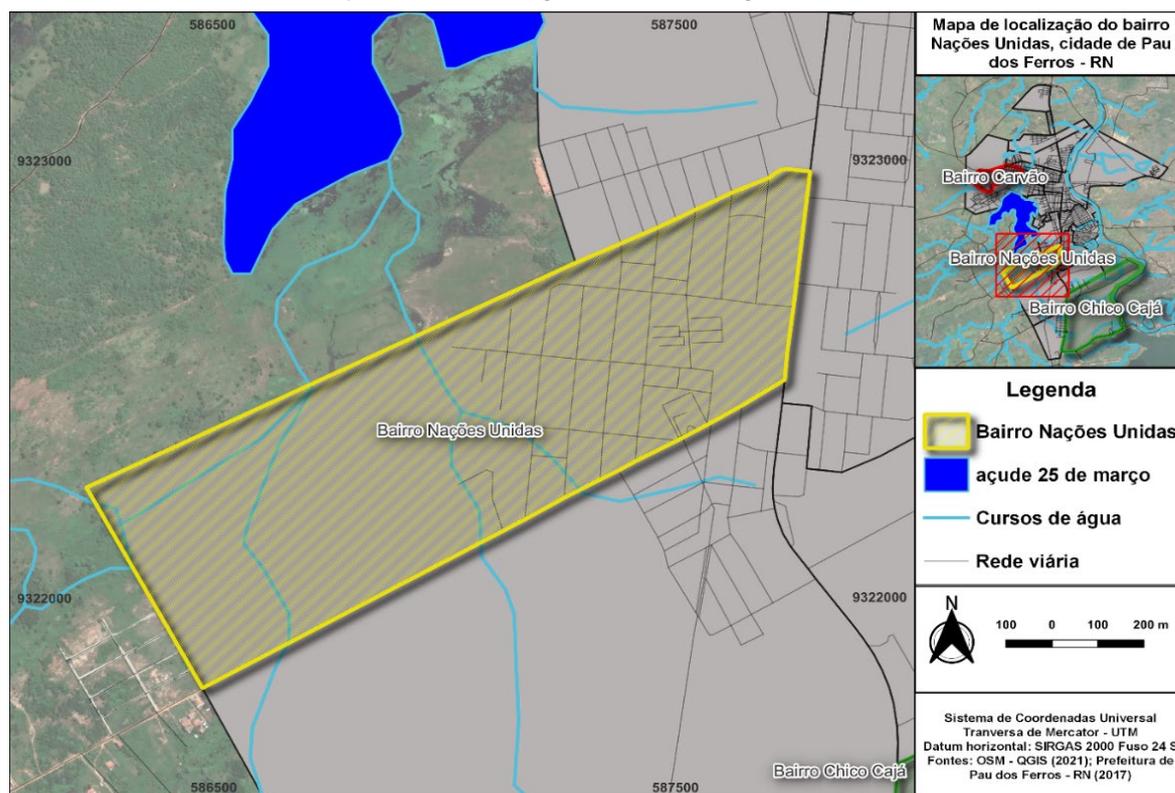
Fonte: Localização dos equipamentos da cidade de Pau dos Ferros

Vale destacar que, no mapa acima, são dispostos os principais equipamentos, com destaque para as IES, hospital, além dos corpos d'água, vias e localização dos bairros. A seguir, apresenta-se o bairro Nações Unidas como uma das áreas de expansão da cidade que passa a ser objeto de análise deste estudo.

#### 4.1 O Bairro Nações Unidas: o uso e a ocupação do solo com repercussões na localização

O bairro Nações Unidas localiza-se na região sul da cidade e limita-se com os bairros Alúzio Diógenes e Zeca Pedro (Mapa 15). O processo de uso e ocupação do bairro foi iniciado, oficialmente, no ano de 1998, por meio de sua criação pela Lei Municipal nº 752/1998, cuja área territorial foi registrada em 58.950m<sup>2</sup>, sendo desmembrada da propriedade rural conhecida como Sítio Torrões.

Mapa 16 – Localização do Bairro Nações Unidas



Fonte: Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2021).

Da sua criação até o ano de 2008, não foram registrados grandes avanços no uso e na ocupação do solo e respectivo crescimento populacional do bairro, o qual ainda se caracterizava por fortes traços rurais nas áreas em seu entorno, sendo possível observar seus limites com a área rural e a presença de prática de algumas atividades tipicamente criatórias, como ainda se observa na atualidade, conforme Figura 16, a seguir:

Figura 16 – Limites da área rural do Bairro Nações Unidas, na Rua França



Fonte: Elaborada pela autora (2022).

Figura 17 – Limites da área rural do Bairro Nações Unidas, na Rua Aldo Garcia



Fonte: Elaborada pela autora (2022).

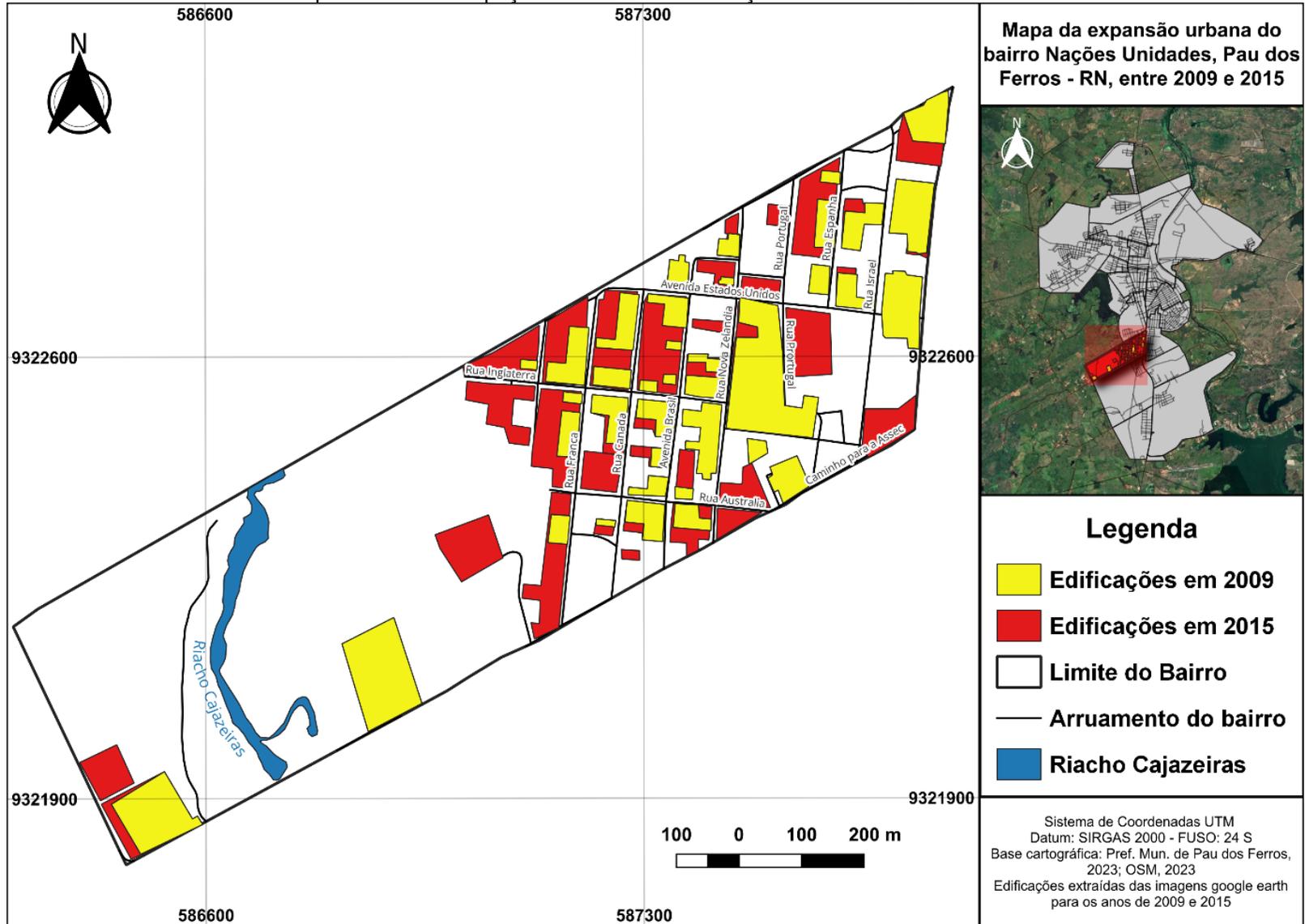
Buscou-se representar a expansão urbana ocorrida no bairro no período entre 2009 e 2015, por meio de interpretação visual de imagens orbitais, a partir do programa *Google Earth Pro*, tendo sido possível delimitar a ocupação urbana, bem como visualizar as modificações ocorridas na realidade física do bairro nos anos supracitados. Assim, as especificações cartográficas nos dois períodos têm as mesmas referências geográficas, favorecendo a comparação da ocupação ocorrida.

A organização dos dados contou com etapas técnicas, como a identificação das camadas (*layers*) necessárias para delimitar a ocupação. Foram separadas as camadas referentes aos elementos estruturantes estabelecidos, tais como: edificações e sistema de vias do bairro. Essa delimitação gerou um polígono abrangendo os lotes urbanos ocupados pelas edificações nos anos de 2009 (na cor amarela) e de 2015 (na cor vermelha). Portanto, foi possível a visualização das edificações e do sistema viário. Com isso, tem-se a representação do alcance físico da ocupação urbana em cada período, conforme o Mapa 16.

O objetivo desse levantamento foi obter a representação física da ocupação urbana no bairro para correlacionar com as áreas do espaço urbano construído atendidas pelo PMCMV.

É importante ressaltar que observações em campo, registro fotográfico, entrevistas semiestruturadas complementaram e auxiliaram a análise do funcionamento do mercado imobiliário e fundiário, como será descrito na seção seguinte.

Mapa 17– Uso e ocupação do solo do Bairro Nações Unidas em 2009 e 2015



Fonte: Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2023).

O Mapa 16 apresenta a ocupação urbana do bairro. Observa-se que a parte leste dele foi onde ocorreu o primeiro processo de ocupação, onde se destaca a área urbana de 2009 com a cor amarela. Essa ocupação observada em 2009 denota uma aglomeração física mais acentuada entre as ruas Portugal e Nova Zelândia, apresentando maior adensamento justamente no quarteirão situado entre essas duas ruas. Observa-se, também, a presença de edificações em áreas mais dispersas do bairro, como nas ruas França, Canadá e Inglaterra. Essas três ruas, juntamente com as duas, anteriormente citadas (Portugal e Nova Zelândia), são as vias que dão acesso direto à principal avenida do bairro, Estados Unidos. Esta última é a via que promove a conexão do bairro com as demais áreas da cidade, especialmente com o acesso direto à BR 405, onde se localiza a principal entrada do bairro. Registra-se, contudo, a presença de poucas áreas urbanizadas e de grande número de espaços vazios. Ademais, é possível verificar a quase total desocupação do bairro na sua porção mais a oeste.

No ano de 2015, observou-se o incremento da ocupação da área leste do bairro, estendendo-se para sua área mais central. Com isso, tem-se o preenchimento dos vazios urbanos verificados em 2009 nessa porção mais a leste, especialmente nas ruas França e Inglaterra. Continua sendo registrada a desocupação da parte oeste do bairro. Certamente, o elemento dificultador dessa falta de ocupação se deva às questões do meio físico, mais especificamente, o Riacho Cajazeiras e o Açude 25 de Março.

A área urbana do bairro apresentou um crescimento territorial de aproximadamente 89,39%, passando de 11,3 hectares, no ano de 2009, para 21,4 hectares, no ano de 2015. Os polígonos apresentados no mapa para o ano de 2015 apresentam uma distribuição mais regular, comprovando um padrão mais eletivo e mais bem agrupado, decorrente de uma construção mais contínua, devido à efetivação de uma vizinhança, gerando uma maior segurança e menos isolamento, além da implantação de uma infraestrutura pública mais garantida.

Sobre o uso e a ocupação do solo do bairro, a partir do ano de 2010, o processo de uso e ocupação tornou-se mais significativo, passando de apenas 14 unidades habitacionais construídas em 2009, para 42 no ano de 2010, conforme pode ser visualizado na Tabela 13.

Tabela 13 – Construções no Bairro Nações Unidas

Ano	Comercial e residencial	Residencial	Total geral	%
2009	1	14	15	6
2010	-	42	42	17
2011	-	79	79	31
2012	-	63	63	25
2013	-	25	25	10
2014	-	19	19	7
2015	-	11	11	4
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>253</b>	<b>254</b>	<b>100</b>

Fonte: SETRI<sup>42</sup> (2022).

De acordo com esses dados, verifica-se que, a partir da oferta de linhas de crédito para financiamento imobiliário, especialmente com a chegada do PMCMV, o bairro apresentou um aumento significativo de construções da casa própria, contribuindo, dessa forma, para uma maior ocupação urbana.

Sobre o uso e a ocupação do solo do bairro, beneficiários e agentes relataram:

*[...] aqui nesse bairro tivemos um maior número de construções e a procura de pessoas querendo comprar os lotes depois do Programa Minha Casa, Minha Vida, inclusive foi aqui que o Programa, em Pau dos Ferros, iniciou. Aqui já se tinha escritura pública dos lotes desde quando o loteamento foi aberto. A maioria das pessoas “procuraram” esse bairro porque era mais rápido contratar os financiamentos pela Caixa Econômica [...] (Entrevistado 3).*

*[...] lá no Nações Unidas o maior impulso para a venda dos lotes e, também, das construções de casa começou, bem dizer, com os financiamentos do Minha Casa, Minha Vida, mais ou menos em 2009. Depois disso, disparou as construções por lá [...] (Entrevistado 2).*

*[...] só lá pelo ano de 2013, 2014, é que diminui um pouco os financiamentos, tanto aqui no bairro, e eu acho que no Brasil inteiro, não foi só aqui, mas que posso dizer é que o Programa Minha Casa, Minha Vida foi o que fez esse bairro se desenvolver e crescer mais [...] (Beneficiário 5).*

Assim, compreende-se que o PMCMV foi acolhido e desejado pela população local, ficando claro que foi com a chegada do programa que houve avanço do uso e ocupação do solo nesse bairro. Ademais, é possível inferir que, de forma geral, com a facilidade da liberação dos financiamentos, bem como pelo fato de os terrenos do bairro possuírem a escritura pública, essa área da cidade se diferencia das outras

<sup>42</sup> Secretaria Municipal de Tributação de Pau dos Ferros.

áreas de expansão urbana, e ambos os motivos importam na determinação da renda da terra.

Outro aspecto que o bairro apresenta como característica é a sua localização favorecida, fazendo limite com o acesso à rodovia BR 405, extensão da Rua Manoel Alexandre, dando acesso à Rodoviária Municipal e à continuidade da Avenida da Independência, a qual o conecta ao centro da cidade (Figura 18). Importa destacar, sobre a localização do bairro, o aspecto do acesso a importantes equipamentos municipais, o que garante a acessibilidade de seus moradores. A acessibilidade, portanto, constitui-se num outro importante componente na determinação da renda da terra urbana no Nações Unidas. Neste caso, é possível dizer que esse aspecto trouxe repercussões no uso e na ocupação do solo, notadamente com o maior impulso no número de unidades residenciais construídas, inclusive, com o lançamento de novas etapas de expansão territorial naquela localidade.

Figura 18 – Localização favorecida do Bairro Nações Unidas às margens da BR 405



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

As margens da BR 405 são as principais vias de acesso ao bairro. São também áreas de intenso fluxo de veículos e pessoas, que concentram uma diversidade de atividades comerciais. Cabe destacar que sua localização é privilegiada pela oferta e pela ampliação de diversos serviços públicos em seu entorno, tais como a Caixa

Econômica Federal (Figura 19), a UERN<sup>43</sup>, o Hospital Regional de Pau dos Ferros (Figura 20), a VI URSAP<sup>44</sup>, a Justiça Eleitoral, a OAB<sup>45</sup> e o CBM<sup>46</sup>.

Figura 19 – Agência da CEF nas proximidades do Bairro Nações Unidas



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 20 – Hospital Regional nas proximidades do Bairro Nações Unidas



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Dentre esses equipamentos, o Campus da UERN (Figura 21, a seguir) foi um dos primeiros estabelecidos nos arredores do bairro, o que deu nova notoriedade à área. O referido *campus* atende diariamente à demanda educacional das pessoas da

---

<sup>43</sup>UERN: Universidade do Estado do Rio Grande do Norte

<sup>44</sup>URSAP: Unidade Regional de Saúde Pública do Estado do Rio Grande do Norte.

<sup>45</sup>OAB: Ordem dos Advogados do Brasil, Subseccional de Pau dos Ferros.

<sup>46</sup>CBM: Corpo de Bombeiros Militar.

localidade e das demais cidades da região, e, muitas vezes, elas acabam fixando residência nas suas proximidades.

Figura 21 – *Campus da UERN*



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Vale salientar que, por se localizar próximo a duas IES, o bairro é bastante procurado por estudantes universitários e professores dessas instituições, por favorecer o acesso às instituições UERN e IFRN. Essa peculiaridade do processo de uso e ocupação da localidade do bairro fez com que surgissem os primeiros condomínios da cidade, a exemplo de: Residencial João Alves de Queiroz, Chalés de Ligeirinho, Condomínio Lindomar Aquino e Condomínio de Reginaldo, além de ser a área de maior verticalização observada, apresentando edifícios com dois e três andares (Figuras 22, 23 e 24).

Figura 22 – Condomínio Residencial João Alves de Queiroz, localizado no Bairro Nações Unidas



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 23 – Condomínio José Lindomar de Aquino, localizado no Bairro Nações Unidas



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 24 – Condomínio de Reginaldo, localizado no Bairro Nações Unidas



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

A partir da pesquisa de campo, foram levantadas informações sobre esses condomínios de casas, apartamentos, quitinetes e chalés localizados no bairro. Verificou-se que todos esses empreendimentos são destinados exclusivamente à demanda por aluguel. Dos condomínios localizados no bairro, com exceção de um deles, o residencial João Alves, todos os demais pertencem a um único proprietário, este sendo o proprietário fundiário detentor dessa área. Essa prática acaba

promovendo a obtenção de rendas diferenciais e de monopólio, uma vez que esses condomínios se localizam nas melhores áreas do bairro.

A maior parte dos inquilinos desses imóveis são discentes das duas IES públicas, considerando a brevidade do tempo de permanência na cidade. Além desse público, muitos servidores recém-chegados às IES e a outras organizações, com uma definição de moradia ainda não consolidada, também optam pelo aluguel antes de se fixarem em imóvel próprio.

Ademais, o bairro é um dos que tem maior representação das rendas familiares mais elevadas na cidade. Considerando os diversos setores censitários no ano de 2010, a renda dos residentes fica acima de 4 ou 5 salários, conforme já apresentado. Logo, o padrão construtivo<sup>47</sup> de muitas residências do bairro demonstra o poder aquisitivo de parte de sua população. Neste caso, observam-se, no bairro, vários imóveis com Padrão Alto (ABNT, 2006), os quais se caracterizam por apresentar especificidades de acabamento, geralmente contando com os melhores materiais e de novas tendências de construção do mercado (Figuras 25, 26 e 27).

Figura 25 – Padrão construtivo identificado no Bairro Nações Unidas, Rua Canadá



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

---

<sup>47</sup> Padrão construtivo refere-se às características de imóveis, ou seja, aos padrões arquitetônicos da construção, regulamentados no Brasil pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e estabelecidas pelo CB (Comitê Brasileiro da Construção Civil). Existem quatro tipos deles: (1) Padrão Popular, (2) Padrão Econômico, (3) Padrão Normal e (4) Padrão Alto. Essa caracterização é estabelecida pela ABNT NBR 12721:2006.

Figura 26 – Padrão construtivo identificado no Bairro Nações Unidas, Rua Canadá



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 27 – Padrão construtivo identificado no Bairro Nações Unidas, Rua Brasil



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Do ponto de vista do seu potencial econômico, o bairro é composto por comércio, serviços e o setor industrial. A maioria das atividades econômicas é praticada às margens da Rodovia BR 405 (Figuras 28, 29 e 30).

Figura 28 – Bairro Nações Unidas e seu entorno – comércio



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 29 – Bairro Nações Unidas e seu entorno – indústria e comércio



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 30 – Bairro Nações Unidas e seu entorno – serviço e comércio



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Mesmo sendo um bairro que oferece diferencial em termos de acesso a serviços públicos importantes, como são os exemplos das universidades, banco e hospital, o bairro não dispõe de nenhuma área verde ou praça, além de ser um dos bairros de maior *deficit* de ruas pavimentadas da cidade (Figura 31 e 32).

Figura 31 – Bairro Nações Unidas com registro de ruas sem pavimentação, Rua França



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 32 – Bairro Nações Unidas com registro de ruas sem pavimentação, Rua Inglaterra



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Por fim, vale ressaltar que o bairro é servido de abastecimento de água e energia elétrica, mas não há identificação sobre o tratamento de esgoto.

#### 4.1.1 O Bairro Nações Unidas: o PMCMV e implicações na DESE

As primeiras habitações do Nações Unidas fazem parte do Loteamento Ligeirinho, o primeiro do bairro, com uma área de 58.950m<sup>2</sup>, conforme mencionado anteriormente, com 27 quadras e 141 lotes (de dois tamanhos distintos: medindo 10 metros de frente por 30 metros de fundos ou 15 metros de frente por 30 metros de fundos, correspondendo a uma média de 418m<sup>2</sup> por lote), tendo como limites: ao leste, a rua Manoel Alexandre; a oeste, as terras do senhor José Lindomar de Aquino; ao norte, as terras do senhor Aluísio Diógenes Pessoa e, ao sul, com a estrada de acesso ao Sítio Torrões e adjacências, como se vê no Mapa 16.

A ocupação do solo mais expressiva do bairro deu-se a partir da expansão das linhas de créditos para financiamento da casa própria, por meio da aquisição de terrenos e construção das unidades habitacionais pelo PMCMV. Essa realidade ainda é comprovada pelo avanço quantitativo de unidades habitacionais construídas a partir do ano de 2009, anteriormente apresentado, configurando o bairro como um dos locais com maior quantitativo de edificações para uso residencial na cidade. Assim, o bairro Nações Unidas possui expressivo número de construções do tipo residencial ocorrido na cidade a partir do ano de 2009.

Nesse contexto, a Tabela 14, a seguir, demonstra, especificamente, as operações de financiamento do PMCMV no bairro Nações Unidas no período

compreendido entre os anos de 2009 e 2015. Para tanto, apresenta-se o quantitativo em unidades habitacionais contratadas e em valores totais das operações.

Tabela 14 – Financiamentos do PMCMV no Bairro Nações Unidas entre 2009 e 2015

Ano	Nº de unidades habitacionais contratadas	Valor total das operações	%
2009	03	62.541,71	1
2010	25	1.073.572,46	18
2011	44	2.251.313,59	38
2012	26	1.462.655,61	24
2013	13	876.321,45	15
2014	04	264.113,79	4
2015	00	0,00	0
<b>Total</b>	<b>115</b>	<b>5.990.518,61</b>	<b>100</b>

Fonte: Caixa Econômica Federal, Agência da cidade de Pau dos Ferros.

Considerando o quantitativo de 115 unidades habitacionais construídas, tendo cada lote uma média de 418m<sup>2</sup>, é possível estimar uma área ocupada do bairro de cerca de 48.000m<sup>2</sup> só com operações de crédito contratadas do PMCMV. Assim, do total de construções de moradia efetivadas no bairro, qual seja, 253 unidades (ver Tabela 14), essas 115 unidades habitacionais do PMCMV equivalem a 45,93% do total de construções.

De acordo com os dados dispostos na supracitada tabela, o número mais expressivo, tanto de unidades contratadas pelo PMCMV como em volume de recursos financeiros disponibilizados, é registrado no ano de 2011. Ainda, é possível observar que, no ano de 2015, não se registra mais nenhuma operação do PMCMV no bairro.

Vale salientar que esse declínio na política habitacional, assim como ocorreu na cidade de Pau dos Ferros, também incidiu no âmbito nacional. Para Euclides *et al.* (2022, p. 2):

Não obstante a relevância conquistada, a conjuntura política e econômica responsável pelo surgimento e capilarização do PMCMV foi se dissolvendo com o início da crise fiscal, a partir de 2014, e com o *impeachment* da presidente Dilma Rousseff, em 2016.

Quando levantados dados a respeito do perfil caracterização das famílias beneficiárias do PMCMV, a composição familiar ficou entre três e cinco membros residentes, sendo metade da amostra composta por três moradores. Quanto à idade, quase a totalidade apresenta idade acima de 41 anos. Oito dos entrevistados são do gênero feminino, as quais são as próprias beneficiárias do PMCMV. Ou seja: a contratação do crédito está vinculada ao seu nome, e não ao cônjuge, por exemplo.

Assim, constata-se que, no bairro Nações Unidas, o PMCMV conseguiu avançar com o atendimento preferencial a mulheres chefes de família, ao registrar a matrícula do imóvel, já que este item faz parte do conjunto de diretrizes amparadas pelo referido programa<sup>48</sup>.

Verificou-se ainda que algumas famílias são procedentes de Pau dos Ferros. No entanto, a maioria delas veio de outras cidades da microrregião de Pau dos Ferros, tais como: Portalegre, Marcelino Vieira, Alexandria e Tabuleiro Grande. Registram-se ainda outras famílias vindas de regiões mais distantes do próprio Estado do Rio Grande do Norte, a exemplo de Natal e Mossoró, e, ainda, outras são oriundas de outros Estados, Ceará e Paraíba.

Já o tempo de residência no bairro ficou entre nove e 14 anos. Sobre a escolaridade, a maioria terminou o ensino superior, com destaque para três terem feito pós-graduação em nível de mestrado e doutorado. Apenas um respondente informou ter concluído o ensino fundamental. Outros relataram ter estudado até o ensino médio. Das ocupações verificadas, metade é servidor público, um não quis informar a ocupação, e os demais são vinculados à iniciativa privada.

No que tange ao processo de acesso ao crédito do PMCMV e à consequente aquisição do terreno, à construção ou à compra do imóvel no bairro, os beneficiários relataram os principais motivos da escolha daquela localidade. Alguns disseram que o motivo da escolha se deveu pelo bairro ser próximo ao trabalho e a equipamentos públicos da cidade, como pode ser constatado nas seguintes falas:

*[...] aqui era, e é o melhor local da cidade pra gente morar. É perto do trabalho do meu marido e do meu também (Beneficiário 3).*

*[...] é próximo do trabalho até em casa e perto da universidade [...]* (Beneficiário 8).

*[...] esse local era o melhor de Pau dos Ferros. Escolhemos porque vimos que ficava perto da universidade e também do hospital regional [...]* (Beneficiário 5).

É importante frisar que alguns beneficiários especificaram que o bairro era o único que oferecia as melhores condições no tocante ao acesso à contratação do

---

<sup>48</sup> Lei Nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas e dá outras providências.

PMCMV. Portanto, parece que a escolha pelo bairro se deu também por exclusão de outras áreas, como opção de moradia, devido ao fato de estas outras áreas apresentarem possíveis dificuldades na contratação do PMCMV. Vale salientar que é perceptível a vinculação dos argumentos que levantaram essas possíveis dificuldades como uma espécie de indicação informal, inclusive, por agentes e promotores imobiliários, para que se priorizasse a escolha por determinados bairros.

*[...] aqui, se não me engano, era o único bairro que se podia fazer financiamento do Minha Casa, pelo menos foi o que eu escutei do engenheiro (Beneficiário 4).*

*[...] a única opção disponível na época. Eu não conhecia ninguém aqui na cidade. Procurei um construtor. Aí ele me levou no dono do bairro pra gente procurar um terreno que mais me agradasse. Eu procurei ainda duas imobiliárias para saber se tinha alguma casa nova para comprar. Nas duas imobiliárias a gente só tinha indicação de terreno para construir aqui no Nações Unidas. Os dois corretores de imóvel, ou era o dono, se não me engano, de uma dessas imobiliárias disse que poderia conseguir um preço bom com o proprietário dos terrenos do bairro ou com o vendedor responsável pelos terrenos. Naquela época, era mais ou menos no ano de 2013 e os terrenos já eram bem mais “caro” do que antes, quando o bairro foi aberto [...] (Beneficiário 9).*

*[...] olha, esse bairro não era o que a gente queria logo no início. Aqui não tinha quase nenhuma rua calçada. O que tinha muito era o discurso de que o bairro seria calçado logo, que viria escola, praça, além de ser perto da universidade. A questão também é que aqui era o bairro que já tinha muitas pessoas comprando casas ou construindo, tudo pelo programa “minha casa”. A gente ficou com medo de escolher noutro bairro, até porque tanto o engenheiro, como outras pessoas, a gente ouviu pessoas dizendo que aqui era muito mais fácil e que era o melhor bairro de Pau dos Ferros. Era o mais promissor (Beneficiário 7).*

Esses relatos ajudam na compreensão da dinâmica de produção do espaço urbano naquele bairro. Parece evidente a existência de interesses econômicos, e até mesmo de articulação, entre os promotores imobiliários locais como agentes propulsores do processo de expansão territorial e a consequente ocupação do bairro.

De acordo com estudo de diversos autores (Paiva, 2007; Shimbo, 2013; Rufino, 2017), esta articulação entre os agentes econômicos no processo de apropriação do espaço urbano, assim como observado no bairro Nações Unidas, evidencia as recentes imbricações do capital com a financeirização do mercado imobiliário, em

busca da reprodução e da acumulação de capital, por meio da política pública habitacional do Brasil, que atende à demanda por moradia.

Questionados sobre o processo de contrair o financiamento pelo PMCMV na Caixa Econômica Federal e possíveis dificuldades ou demora, a maioria dos entrevistados disse não ter tido dificuldades na contratação, tampouco demora. Quase todos relataram um período entre 2 e 6 meses, seja para a organização da documentação, contratação, construção ou compra do imóvel, até a entrega da moradia.

*[...] Não houve demora, nem dificuldades. Foi rápido... em menos de seis meses já estávamos morando na casa (Beneficiário 6).*

154

*[...] Escolhemos a casa. Demorou dois meses para a finalização, pois estava em fase de acabamento [...] (Beneficiário 7).*

Um dos entrevistados alegou demora e dificuldades no processo de contratação:

*[...] Muitas dificuldades. Muita burocracia. Demorou para receber, cinco a seis meses entre a entrada, documentação, aprovação, construção [...] (Beneficiário 12).*

Uma informação importante descrita pelos beneficiários foi que a facilidade na contratação do PMCMV deveu-se à atuação de um agente imobiliário que atuava no bairro, o qual ajudava os compradores dos terrenos na organização da documentação a ser entregue na CEF, assim como na confecção do projeto de engenharia, entre outras atividades.

*[...] Quando acertamos tudo com (citou o nome do agente), já estava incluso o projeto, a compra do terreno, a construção da casa e a papelada que precisava ser entregue [...] (Beneficiário 9).*

*[...] Ele organizou tudo, a gente escolheu a casa e depois foi assinar tudo na caixa no dia que ele disse pra gente ir [...] (Beneficiário 10).*

Outro aspecto que se pode enfatizar, no âmbito do processo de ocupação e urbanização do bairro, é a elevação do preço dos terrenos. Com base no que é enfatizado por Smolka (1979), o aumento dos preços dos lotes no bairro parece seguir a lógica especulativa de alta dos preços promovida pelo proprietário fundiário, alta esta provavelmente impulsionada pela conduta dos demais agentes imobiliários locais ao indicarem prioritariamente esta área como opção para a compra ou a construção da casa própria por meio do PMCMV. Dois dos beneficiários fizeram os seguintes relatos:

*[...] olha, pra conseguir comprar esse terreno dessa casa deu trabalho de convencer o dono. Ele aumentou demais os preços porque “tava” todo mundo procurando um financiamento na Caixa. Eu ia desistindo. O terreno não é dos melhores, só a localização é que é melhor porque é bem no meio do bairro, mas é a pior rua. Aqui era uma lagoa. Tive que aterrar bem muito o terreno, gastei mais e mesmo assim, quase que ele não queria baixar, só porque era bem localizado, mas a rua é a pior com essa pedra bem grande aí e esse buraco no fundo do terreno [...] (Beneficiário 9).*

*[...] ele achou uma mina de ouro com esse bairro. Cada semana que procurasse ele o terreno tinha um preço maior, e mais, ele queria saber onde a pessoa trabalhava. Se dissesse que era na universidade, pronto, o preço já ficava maior e o engraçado é que ele não gostava de conversar muito não. Ele dizia o preço e praticamente saía. Me deixou sozinho com o construtor no terreno e saiu. Deu o preço e saiu. Ele sabia que ali era o bairro que todo mundo “tava” procurando. Bom, a gente teve que ir atrás dele na loja dele para negociar depois (Beneficiário 12).*

Ainda, considerando as argumentações de Smolka (1979), fica evidente que a elevação do preço dos terrenos no referido bairro também esteve vinculada à expansão do sistema público de créditos, especialmente o PMCMV. Os dados apresentados anteriormente atestam o impacto deste programa no quantitativo de construções habitacionais, no volume de recursos financeiros contratados e na área, em m<sup>2</sup>, ocupada.

Para Klink e Souza (2017), essa compreensão dos mecanismos de crédito, sobretudo do financiamento público, como o PMCMV, para o ambiente construído, retrata bem o processo de financeirização que ocorreu recentemente no país.

Dos relatos acima, também é possível, de modo particular, observar a conduta do proprietário fundiário ao buscar identificar a capacidade aquisitiva do pretense beneficiário do PMCMV, o que reflete diretamente na possibilidade de aumento do preço. De acordo com Harvey (1980), essa prática observada configura-se como uma materialização do mercado monopolizado. A esse respeito, Barreto (2013) explica que a renda monopolista acontece, justamente, pela avaliação da capacidade da demanda de pagar pela localização do terreno na estrutura urbana. Observa-se, portanto, que, no Nações Unidas, a maioria dos financiamentos do PMCMV estiveram vinculados ao público das IES localizadas na cidade, especialmente a UERN, o IFRN e a UFERSA. Esse público é tido como de poder aquisitivo mais alto entre as categorias profissionais da cidade, o que, certamente, contribuiu para que o proprietário principal do bairro

acabasse por aumentar os preços dos terrenos em função dessa peculiaridade de público demandante.

Desse modo, é possível dizer que a conformação apresentada, considerando os anos abrangidos por esse estudo, contribuiu para a elevação da renda da terra urbana naquele bairro. A respeito disso, um beneficiário falou:

*[...] os preços dos terrenos tiveram uma “inflacionadinha” naqueles anos. Ora, todo mundo que tinha um emprego fixo, ou comprovava renda, “tava” tendo o direito e a oportunidade de comprar sua casa pelo programa. Todo mundo procurando, os preços subiram um pouco, mas a gente negociava com o dono de todo jeito. Também, como o bairro era um bairro mais destacado do que os outros, as pessoas que iam pra lá eram de maior renda, pessoas de bom emprego. Outra coisa: o bairro é bem localizado, principalmente porque é perto da universidade. Isso também influenciou no preço aumentar um pouquinho [...] (IC2M)<sup>49</sup>.*

Nesse relato, está presente a compreensão de que tanto a capacidade aquisitiva da demanda, segundo Harvey (1980), quanto os atributos de localização exerceram influência na elevação do preço dos terrenos no bairro Nações Unidas.

Interessante notar que, embora haja diversos relatos das precárias condições infraestruturais do bairro, a exemplo de ruas e terrenos com acentuado declive ou acentuado declive, deficiente escoamento de água pluviais, além de falta de pavimentação, iluminação e passeio público ou dificuldades de acessibilidade, parecem não ter exercido impactos negativos diretos na renda da terra urbana.

No questionário, um pequeno inquérito sobre as condições de infraestrutura e serviços do bairro foi feito aos participantes. Assim, solicitou-se que os mesmos avaliassem 11 itens apresentados com a seguinte classificação: Bom, Ruim ou Não tem. Os itens avaliados foram: 1) Calçamento das ruas; 2) Iluminação pública; 3) Abastecimento d'água; 4) Drenagem fluvial; 5) Coleta de lixo; 6) Acesso ao local de moradia; 7) Acesso ao trabalho; 8) Acesso à saúde (unidade básica de saúde); 9) Acesso à educação; 10) Acesso à segurança; 11) Acesso a esporte e lazer.

Os itens mais bem avaliados foram o acesso à moradia, ao trabalho e à educação. Vale salientar que as menções à educação se voltaram à educação superior, uma vez que o bairro se encontra próximo a duas IES públicas da cidade. Os itens de pior classificação foram o acesso à saúde, registrando a unanimidade dos

---

<sup>49</sup> Informante-chave, número 2, masculino.

respondentes em informar sobre a inexistência de unidade de saúde no bairro, bem como a falta de acesso a atividades de esporte e lazer, mesmo registrando que nele foi construído um ginásio poliesportivo, constando, ainda, a presença de um clube da associação dos servidores da CAERN<sup>50</sup>.

Importante frisar aqui sobre essas condições apresentadas pelo local e avaliadas pelos entrevistados: paradoxalmente, o que poderia promover a desvalorização da área, levou, justamente, a uma valorização do bairro. Desse modo, a valorização, seja em termos de atributos de localização ou da elevação da renda da terra, parece se vincular às materialidades prometidas e veiculadas pela maioria dos promotores imobiliários para o bairro, acentuando, dessa forma, a especulação imobiliária e fundiária. A esse respeito, dois entrevistados disseram:

*[...] a gente apresentava o bairro como o melhor lugar para construir ou comprar um imóvel, mesmo não tendo ainda as ruas calçadas e o açude na entrada do bairro ainda não tinha sido aterrado. A gente que o prefeito da época ia calçar as ruas, como de fato ele pron 157 [...]* (Entrevistado2).

*[...] Era certeza que o bairro tinha a melhor localização. Aqui é perto da UERN e só tinha construção de casas boas. Ainda hoje é um bairro meio isolado. Não tem favela perto. O açude 25 de março e a BR “termina” deixando o bairro mais protegido e é um bairro de muitas pessoas de poder aquisitivo mais alto da cidade. Isso tudo a gente falava na época. O bairro ia ficar bem melhor, e que ia ter escola, algumas secretarias da prefeitura, calçamento e tinha também os “prédio” e condomínios sendo “construído” e que ia ser um bairro valorizado demais. E é! [...]* (Entrevistado).

Seguindo a linha argumentativa desses indivíduos, fica claro que estavam postas as condições de valorização do bairro, conforme apontamentos de Barreto (2013), ao discorrer sobre a valorização do capital e o conjunto de usos relacionados à terra urbana. Assim, as especulações e o discurso sobre as possibilidades de melhoria do bairro, visualizadas e anunciadas, funcionaram como alavanca para se auferir rendas fundiárias, sejam diferenciais e até mesmo de monopólio, pelo proprietário dos terrenos, especialmente as relacionadas ao uso residencial, o que se configurou na materialização de um novo espaço, mesmo que este se encontrasse ainda apalavrado, isto é, prometido.

---

<sup>50</sup> CAERN: Companhia de Água e Esgoto do Rio Grande do Norte.

Como se vê, os fundamentos de atuação do proprietário fundiário e dos demais promotores imobiliários presentes no Nações Unidas se voltaram para aquilo, denominado por Lipietz (1991), de imposição fundiária ou tributo fundiário. De acordo com o pensamento do autor, essa imposição fundiária acontecia justamente no bairro não pelas características físicas dos terrenos, mas pela situação de sua localização em relação à divisão social do espaço na cidade e, também, aos equipamentos públicos e de serviços presentes em seu entorno geográfico. Isto é, o bairro produzia diferenciação social para aqueles que ali iam morar. Assim, era tido como um local de pessoas de melhores condições econômicas da cidade, e isso atraía compradores.

Dessa forma, as configurações espaciais do bairro pouco influenciaram na regulação daquele espaço. Desse modo, como havia certa hegemonia daquela área se comparada com outros bairros da cidade, até certo ponto, deixou de existir o mecanismo de regulação concorrencial, dando vazão a uma lógica de monopólio. Por se tratar de uma área com um único proprietário fundiário, este aproveitava a característica de diferenciação do bairro por sua localização e oferta de serviços em sua vizinhança para, também, diferenciar no preço final dos terrenos, se comparado com outras áreas da cidade.

Dito de outro modo, "(...) a produção monopolista do espaço que consiste em materializar um novo espaço social, um espaço projetado que substitui o espaço social concreto preexistente" (Lipietz, 1991, p.122). Nesse caso concreto aqui apresentado, foi o que se observou com os dados e contexto descritos.

Nesses termos, pode-se dizer que a estrutura fundiária daquele bairro é, evidentemente, resultante da atuação direta do proprietário fundiário ali atuante e seu esforço no processo de aumento dos preços dos terrenos. Assim, para performar a especulação imobiliária, o proprietário dos terrenos atuava diretamente em parceria com outro agente promotor do espaço, o qual exercia atividades como uma espécie de atravessador, ou seja, um ator intermediário da venda dos lotes.

*[...] Existia um vendedor para os terrenos. Ele sempre levava os clientes pra negociar o preço com o dono dos lotes, mas a gente já sabia o que podia baixar. Ele, muitas vezes apalavrava o terreno ao dono. Outras "vez", ele levava a pessoa para comprar o terreno direto ao proprietário, aí ele recebia uma comissão [...]* (Entrevistado 2).

*[...] Lá no bairro era melhor ir negociar antes com (nome do proprietário fundiário). (nome do atravessador) que vendia lá não era bom de negociação, ele nunca perdia nada. Se negociasse com (nome do*

*proprietário fundiário) diretamente, às vezes podia se ter a grata surpresa do preço ser um pouco melhor [...] (Entrevistado 4).*

*[...] aqui, a maioria das pessoas “compraram” o terreno ao rapaz que vendia e construía para (nome do proprietário fundiário). A gente não sabia se o terreno era dele mesmo ou se era de (nome do proprietário fundiário). Com umas pessoas (nome do atravessador) negociava direto, já com outras ele levava até (nome do proprietário fundiário) (Beneficiário 8).*

*[...] no começo das vendas aparecia gente de todo canto pra querer comprar os “terreno”. Depois o povo que procurava era “pessoas” de mais condições. (nome do atravessador) achava melhor vender pra o povo que trabalhava no estado, na universidade, na prefeitura. Tinha muitas professoras, médicos, empresários. Aí, a procura aqui ficou mais com esse povo. As casas financiadas “era” maior um pouco e tinha gente comprando terreno sem ser pelo Minha Casa, Minha Vida, gente de dinheiro. Terminou que quem tinha mais condições foi tudo pra o Nações Unidas. Aqueles de casas menores e que “ganhava” menos, que os “emprego” não eram muito “bom”, foi tudo para outro canto. Muitos terminaram comprando terreno e construindo por fora, sem o programa. Conheço muita gente que procurou (nome do atravessador) pra comprar terreno no bairro e foi pro Carvão, pro Chico Cajá, pro João XIII. Lá os preços eram mais “baixo” um pouco [...] (Entrevistado 3).*

Entre essas leituras dos relatos e percepções dos entrevistados, há um conjunto considerável que converge para a configuração de uma distribuição das classes sociais no espaço urbano da cidade de Pau dos Ferros. Ou seja, a constituição da DESE<sup>51</sup> da cidade, especialmente se for observada a distribuição residencial das classes sociais nos bairros citados em um dos relatos acima, comparando-se os padrões das unidades residenciais característicos de cada bairro. É quase certo que, se fosse perguntado a qualquer uma dessas pessoas se existe diferenciação entre o bairro Nações Unidas e alguns dos outros citados, ela diria que pessoas de maior poder aquisitivo moram no Nações Unidas, e, nos outros bairros, como, por exemplo, o Carvão, o Manoel Deodato ou o Riacho do Meio, moram as pessoas de menor poder aquisitivo da cidade.

Outro entendimento possível dessa conjuntura descrita encontra fundamento nas considerações de Topalov (1984) quando este traz reflexões acerca da constituição da DESE e discorre sobre suas características, destacando, especialmente, o papel exercido pelo Estado. De acordo com o autor, a distribuição

---

<sup>51</sup> Divisão Econômico-Social do Espaço.

residencial das classes sociais no espaço é também o resultado, em grande medida, da ação do Estado.

Sobre a ação do governo no bairro, é possível contextualizá-la a partir do cenário vislumbrado com o avanço das contratações do PMCMV, o que implicou a abertura de outro loteamento no referido local. A Tabela 15, a seguir, apresenta os dados desse empreendimento.

Tabela 15 – Abertura de outro loteamento no Bairro Nações Unidas

Nome	Ano	Área total (m <sup>2</sup> )	N. de quadras	N. de ruas	N. de lotes
Oeste Village	2015	56.500	34	24	279

Fonte: Dados da pesquisa (2022).

Os dados apresentados na Tabela 15 evidenciam uma relativa expressividade na quantidade de lotes disponíveis para comercialização nesse outro loteamento, no qual, praticamente, foi lançado o dobro do número de lotes do primeiro loteamento, ou seja, um aumento estimado em 100% o número de lotes já existentes lá.

É importante registrar que, atualmente, neste último loteamento, não se registra nenhuma unidade habitacional construída, mesmo depois de oito anos do seu lançamento. Uma explicação possível para a falta de construções habitacionais nessa área expandida do bairro pode ser em razão das dificuldades enfrentadas pelo PMCMV, iniciadas em 2014, resultantes de uma série de mudanças incrementais que desidrataram o Programa nos anos seguintes, ocorrendo, no ano de 2021, a consolidação de seu desmonte e a sua formal extinção (Euclides, 2022). Portanto, conforme já mencionado anteriormente, tudo isso evidencia as limitações incididas nos financiamentos habitacionais do PMCMV, justamente em 2015, no ano de lançamento do loteamento.

O que chama a atenção é o fato de o bairro, mesmo apresentando deficiente infraestrutura, como já ressaltado, ainda manter uma demanda substancialmente grande, se comparada com outras áreas da cidade que apresentam, em tese, melhores condições de habitabilidade do espaço e, portanto, menos custos de construção ou de mobilidade, por exemplo. Alguns depoimentos dos beneficiários do PMCMV entrevistados trouxeram:

*[...] se você olhar, ainda tem terrenos nessa parte central que não construíram nada. Um terreno desses é caríssimo. Ninguém vende! Lá pra baixo, pra perto daquela escola tem um bocado de terreno, tudo parece que já foi vendido. O povo fica esperando valorizar os terrenos*

*para vender mais pra frente, mas, pra lá alaga tudo quando chove. Eu “mermo” não queria morar ali [...] (Beneficiário 1).*

*[...] precisaria melhora muito aqui no bairro. Não tem praça; as ruas a maioria não têm calçamento, nem meio fio; quando chove, fica cheio de buracos nas ruas, só aquelas ruas ali mais pra frente e que são calçadas, onde tem as casas dos barões é que é melhor (Beneficiário 7).*

*Acho que ali no loteamento mais novo perto do clube da ASSEC, da escola e perto do matadouro público vai demorar muito para calçar. Aqui que é mais perto das coisas ainda nem calçaram. Quem comprou terreno lá, acho que foi mais para investir mesmo [...] (Beneficiário 9).*

Assim, o que se observa é que os atributos de localização do bairro, somados à ação efetiva do Estado na provisão de infraestruturas urbanas, fazem com que o local se mantenha como aquele de principal interesse de compradores, e não necessariamente de pessoas interessadas em fixar residência. Sobre essa realidade, um agente relatou:

*[...] No loteamento Oeste Village a maioria dos terrenos já foi vendida. O problema é que não tem nada ali. Terminou que as pessoas compraram para investir [...] (Entrevistado 2).*

O registro fotográfico realizado retrata bem a fala do agente acima (Figura 33).

Figura 33 – Visão parcial do Loteamento Oeste Village no Bairro Nações Unidas



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Importante registrar a construção de equipamentos públicos, a exemplo de uma escola de Ensino Fundamental e de um ginásio poliesportivo, já mencionados, em funcionamento nesse outro loteamento incorporado ao bairro, equipamentos estes de responsabilidade do poder executivo municipal.

Nesse outro loteamento, foi possível perceber uma maior articulação das ações dos agentes produtores do espaço, dentre os quais se destacam: o proprietário fundiário principal do bairro, os especuladores imobiliários (corretores de imóveis), os construtores e, também, o Estado, isto é, a Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros, que atuou diretamente na construção dos citados equipamentos urbanos. Vale salientar que tais equipamentos públicos foram construídos mesmo antes da venda dos lotes, o que ajudou na valorização da área loteada. Essa situação também contribuiu com o aumento da renda da terra urbana nessa área, transformando qualitativamente essa área com equipamentos públicos, tornando-a mais seletiva, o que possibilita a aferição de rendas diferenciais.

Observa-se que os equipamentos públicos construídos estão localizados num terreno ainda não habitado, o que denota um investimento estatal que acaba fomentando a lógica capitalista da produção do espaço. Esta lógica se manifesta através da ocupação dos espaços até então ociosos ou que se localizam em áreas rurais, como forma de atender ao mercado imobiliário, a partir de uma possível demanda futura por moradia, que se constitui com o processo especulativo na cidade.

Tendo em vista a atuação estatal nessa nova área, os promotores imobiliários acabaram ampliando suas estratégias, juntamente com o proprietário fundiário, o que favoreceu o processo de especulação imobiliária e, conseqüentemente, o aumento da renda da terra. Um dos agentes disse o seguinte:

*[...] ofertamos os terrenos do loteamento Oeste Village como uma excelente oportunidade de investimento, uma vez que já se tinha uma escola e um ginásio de esportes e por ser no Bairro Nações Unidas. Os preços eram até bons e, com a procura, eles logo, logo aumentaram um pouco o valor. Mais, muita gente ficou interessada e terminou comprando (Entrevistado 3).*

Ao que parece, a provisão de equipamentos municipais nessa nova área expandida do bairro terminou gerando uma outra ocupação e, portanto, a valorização do solo daquela área. Esse fato pode ser explicado, com base em Batista e Pereira (2017), por uma provável articulação entre o Estado e o mercado privado, abrindo novas possibilidades de atuação dos agentes imobiliários locais, especialmente o proprietário fundiário principal e as corretoras de imóveis da cidade.

Ademais, o bairro Nações Unidas tem notoriedade perante outras áreas da cidade, especialmente por congregar, nos seus arredores, certa centralidade em

termos de oferta de serviços públicos e atividades comerciais e de serviços diversos, bem como ser reconhecido pela presença de construções residenciais de estrutura mais robusta, apresentando, geralmente, mais de um pavimento e maior área construída, entre outras características. Ainda, como é o local da cidade em que moram as pessoas de maior poder aquisitivo, este último atributo pode ser considerado, a partir do que destaca Lacerda (1985), como um equivalente simbólico associado ao bairro, uma vez que ele é vinculado ao local de moradia das pessoas mais abastadas da cidade.

Retomando a discussão da provável ação articulada entre o Estado e o mercado imobiliário, esta pode ainda ser sustentada a partir do depoimento de alguns entrevistados. A esse respeito, um dos informantes-chave trouxe um depoimento importante sobre a disponibilidade dos equipamentos públicos, especialmente da construção da escola municipal no loteamento Oeste Village. Sua fala aborda aspectos relativos à provisão assimétrica dos serviços públicos disponibilizados pela prefeitura local, o que estimulou, dessa forma, a expansão e a periferização espacial na cidade e do referido bairro, além de promover o aumento das necessidades de deslocamento das pessoas para terem acesso a esse bem público específico. Abaixo, segue o relato da pessoa entrevistada.

*[...] Essa escola foi construída ainda na gestão do prefeito (cita o nome do ex-prefeito municipal) a inauguração foi só em 2018. Quando essa escola foi inaugurada, ela tinha muito pouco aluno, se eu não me engana, pelo que a gente sabe, eu não sei o quantitativo exato, mas em torno de 14 alunos. Muito pouco. Ela veio aumentar o número de alunos do ano passado pra cá. Esse ano nós estamos com 105 [...]* (Entrevistado 6).

Continuou:

*[...] aqui a gente tem uma variedade muito grande. Porque por ser integral, não só são os alunos aqui do bairro. Até porque o que a gente vê: essa escola não veio pra atender o aluno do bairro, porque? porque ela tá localizada relativamente do bairro de classe média. Porque por exemplo, quando pega ali as Nações Unidas, se a gente for observar o nível de moradia do Nações Unidas são pessoas que têm uma condição melhor, do mesmo jeito o Zeca Pedro que era os bairros para ser atendidos pela escola, mas é uma realidade financeira que não condiz com a gente [...]* (Entrevistado 6).

E concluiu:

*[...] por exemplo, a maioria das crianças que moram no Zeca Pedro ou Nações Unidas estuda em colégios particulares. Do Zeca Pedro e da*

*Nações Unidas nós temos muito pouco alunos. Muito pouco. A gente conta nos dedos. Mas a gente tem muito aluno do Manoel Deodato, Riacho do Meio, Alto São Geraldo, de todos os bairros de Pau dos Ferros a gente tem alunos. Agora o nosso maior foco é o Manoel Deodato. É onde a gente tem uma clientela maior [...] (IC6M)<sup>52</sup>.*

A partir das falas, é possível inferir que a atuação do poder público municipal sugere se vincular mais aos interesses do capital do que a uma demanda real apresentada pela população daquela área. Desse modo, observa-se a desvinculação da provisão dos equipamentos públicos às necessidades da população do bairro. Assim, pode-se dizer, a partir de Lefebvre (1999), que a disponibilidade de bens públicos no Oeste Village serviu, prioritariamente, para atender os interesses do mercado imobiliário, pela valorização e extração de rendas diferenciais e de monopólio, sustentando, assim, o processo de produção e reprodução do capital naquele bairro.

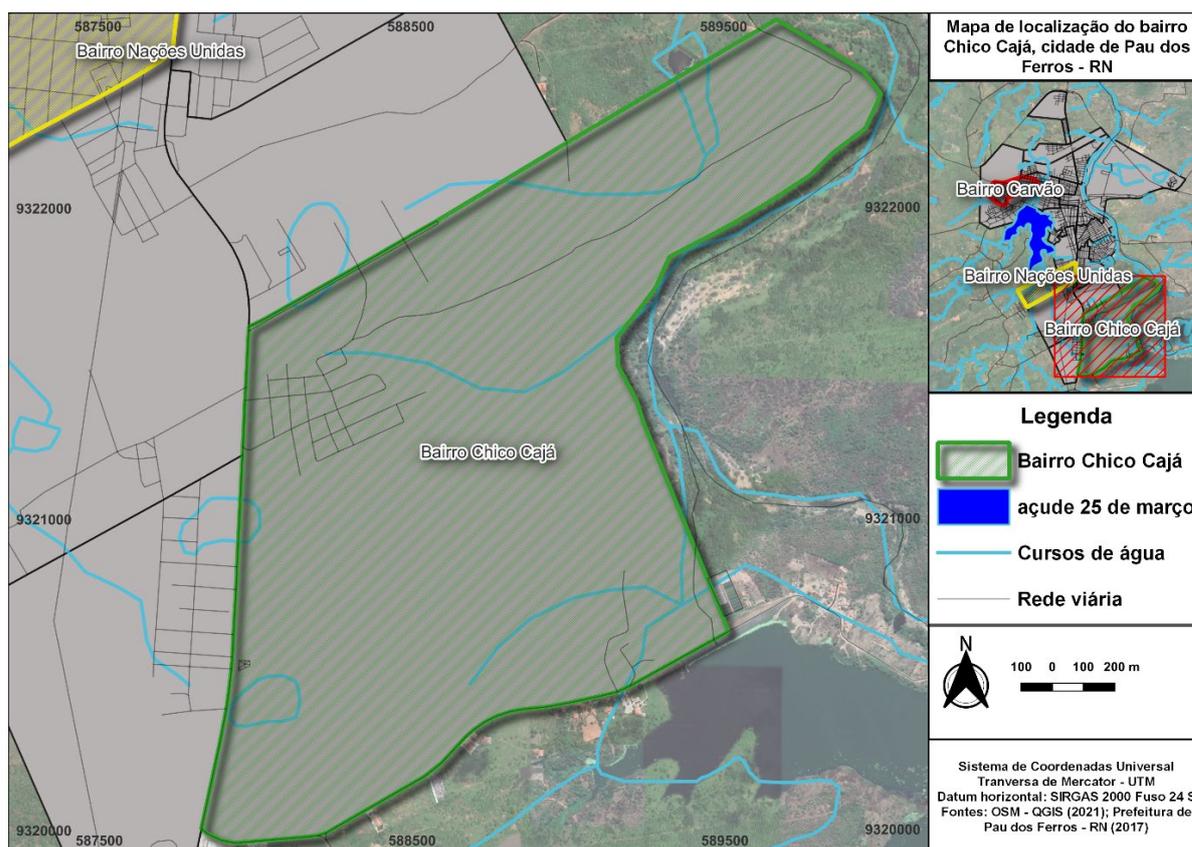
#### **4.2 O Bairro Chico Cajá: o uso e a ocupação do solo, com análise comparativa entre as similaridades e diferenças com o bairro Nações Unidas**

O bairro Chico Cajá localiza-se na região sul da cidade, assim como o Nações Unidas. Ele está situado à esquerda da BR 405, no sentido da saída para a cidade de Rafael Fernandes e com a divisa do Rio Grande do Norte com a Paraíba. A ocupação do solo do bairro foi iniciada no ano de 2000, por meio da Lei Municipal 812/2000, instituindo sua criação, com a definição dos limites territoriais (Mapa 18).

---

<sup>52</sup> Informante-chave, número 6, feminino.

Mapa 18 – Mapa do Bairro Chico Cajá

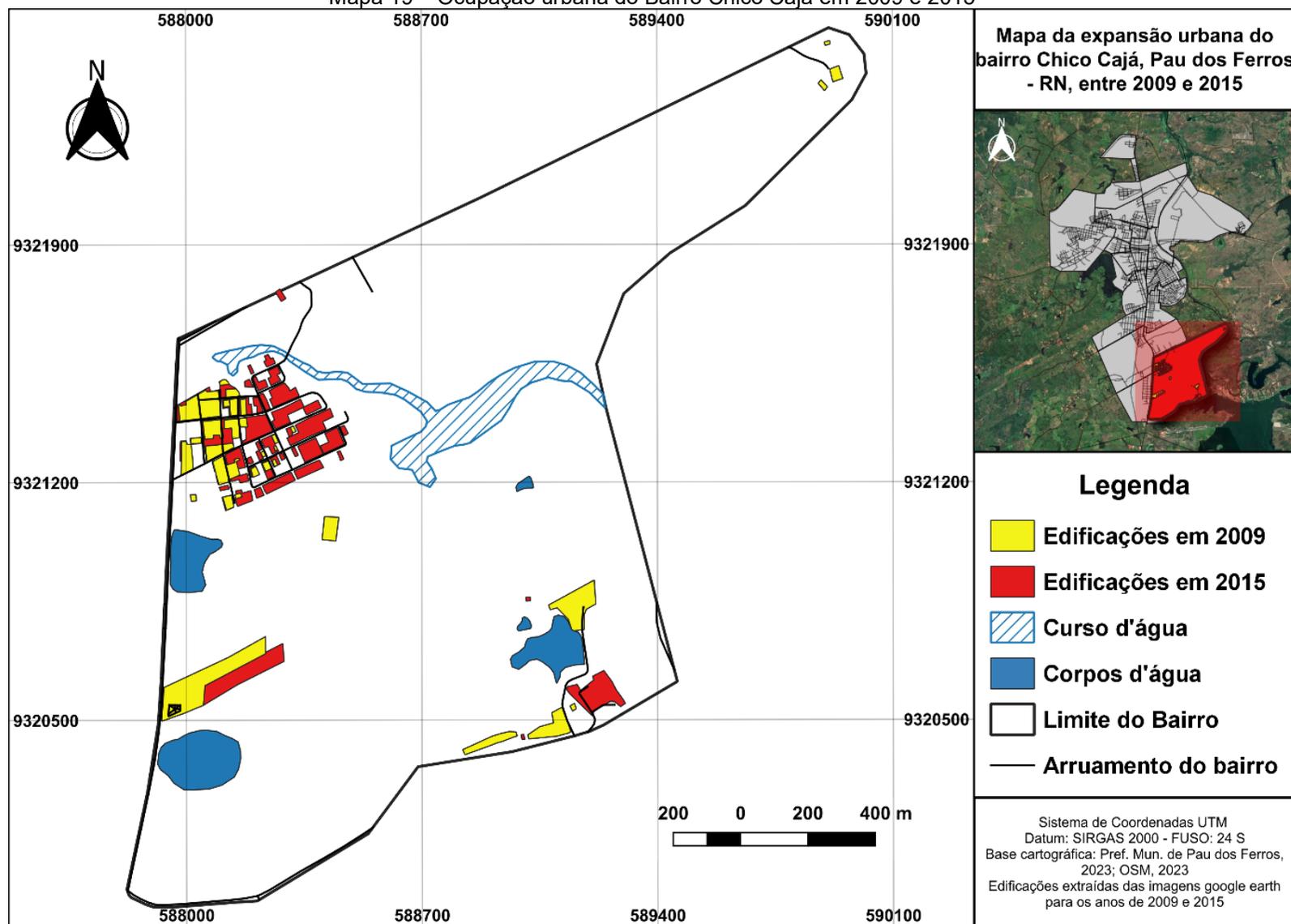


Fonte: Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2021).

O bairro Chico Cajá esteve, inicialmente, dividido em duas partes: a primeira, criada com o surgimento do bairro, cujas terras eram de propriedade do senhor Raimundo Maria (*in memoriam*), que começou a lotear seu terreno no início dos anos 2000; e a segunda, constituída a partir do loteamento Colinas Zona Sul, cujas terras pertenciam ao senhor Raimundo Nonato Fernandes, sendo que esta segunda parte começou a ser loteada a partir de 2006 (Maia; Silva, 2013).

A representação da expansão urbana ocorrida no Chico Cajá entre os anos de 2009 e 2015, por meio do levantamento aerofotogramétrico, delimita sua ocupação urbana, além de mostrar as modificações no espaço físico. Aqui foram utilizados os mesmos parâmetros de análise da expansão. O Mapa 19, a seguir, apresenta a ocupação urbana por meio da organização dos dados espaciais dos anos de 2009 e 2015.

Mapa 19 – Ocupação urbana do Bairro Chico Cajá em 2009 e 2015



Fonte: Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2023).

A delimitação gerada no Mapa 18 mostra uma ocupação urbana em 2009 mais localizada na parte oeste do bairro. Já no ano de 2015, observa-se um avanço na ocupação no sentido leste.

A área urbana do bairro apresentou um crescimento territorial de aproximadamente 92,97%, passando de 7,54 hectares, no ano de 2009, para 14,55 hectares, no ano de 2015. A ocupação, propriamente dita, começou em 2009, ano no qual se registra a construção de somente um imóvel. A ocupação torna-se mais significativa entre os anos de 2010 e 2014, período em que houve um aumento considerável no número de construções, conforme descrito na Tabela 16, a seguir.

Tabela 16 – Construções registradas entre 2009 e 2015 no Bairro Chico Cajá

Ano	Residencial	Residencial (ampliação e reforma)	Comercial	Total	%
2009	8	-	-	8	4
2010	59	-	-	59	27
2011	51	1	1	53	23
2012	41	-	-	41	18
2013	41	-	-	41	18
2014	10	-	-	10	4
2015	12	-	-	12	5
<b>Total</b>	<b>222</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>224</b>	<b>100</b>

Fonte: Dados da pesquisa (2022).

Os dados apresentados na Tabela 16 registram o crescimento e o declínio do número de construções, similares ao que foi verificado no bairro Nações Unidas. Aprofundando-se, ainda, nessas análises sobre a ocupação do bairro, beneficiários do PMCMV no bairro relataram o seguinte:

*[...] No Chico Cajá o período de maior expansão foi quando iniciaram os financiamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, começando no ano de 2010. Houve muitas vendas de lotes e construções no bairro [...]* (Agente 3)

*[...] No início, entre 2009 e 2010, os terrenos do bairro tinham os preços mais acessíveis, aqui desses lados (área sul da cidade). O lugar era bem tranquilo, não possuía muito trânsito dentro do bairro e era próximo ao meu local de trabalho [...]* (Beneficiário 3).

*[...] O bairro cresceu muito rápido e teve grande influência pelo acesso dos financiamentos do PMCMV, pois aqui possuía os terrenos possuíam escritura pública. Outro fato que contribui para o crescimento do bairro foi a implantação das instituições públicas para esses lados, como o IFRN, que atraiu um número considerável de pessoas para cá, por ser muito próximo [...]* (Beneficiário 8).

Os relatos descritos evidenciam certa similaridade com o que ocorreu no bairro Nações Unidas, especialmente no que tange ao acesso ao crédito habitacional disponibilizado pelo PMCMV. Também, assim como no Nações Unidas, a ocupação foi estimulada por investimentos governamentais, tanto no próprio bairro, como em seu entorno, a partir da instalação de órgãos públicos. Quanto ao quesito procura por imóveis é que o Chico Cajá se diferenciou do Nações Unidas, por apresentar menor demanda.

Como mencionado anteriormente, o bairro possui como atributo locacional, justamente, a sua localização, que promove o seu acesso através da rodovia BR 405, expandindo para as proximidades da saída da cidade, como também para a região da divisa estadual. Ainda, o bairro se destaca pela disponibilização, no seu entorno, dos mesmos serviços públicos comuns ao Nações Unidas, como, por exemplo, o Hospital Regional, a UERN e, sobretudo, o IFRN – outra similaridade observada. Esses atributos de localização, portanto, trouxeram como resultado o aumento pela demanda de unidades habitacionais no bairro, assim como ocorrido no Nações Unidas.

No tocante desses atributos, vale destacar que, em comparação ao bairro Nações Unidas, o Chico Cajá é mais longe do centro da cidade. Já em relação às condições de infraestrutura oferecidas, os dois apresentavam, no início de suas ocupações e atualmente, deficiências de mesma ordem, como, por exemplo, falta de pavimentação e dificuldades de acessibilidade, entre outras condições precárias.

Nesse contexto, embora possam ser observadas características físicas, de infraestrutura e serviços semelhantes entre os citados bairros, a ocupação do Chico Cajá foi estimulada como uma segunda opção de área para se construir ou adquirir residência pelo PMCMV, se comparada ao Nações Unidas. Essa dinâmica foi possivelmente induzida, pela distância do Chico Cajá do centro da cidade. Um relato de um agente descreve esse contexto.

*[...] O Chico Cajá tinha menos comércio no bairro, agora é que tá tendo mais. No começo só tinha uma vendinha pequena. Hoje tem academia, mais comércios e lojas de carro. As pessoas já nos procuravam falando do Nações Unidas. Muitos reclamavam da distância do Chico Cajá. A única coisa que achavam melhor que o Nações Unidas era que os terrenos no Chico Cajá eram mais planos. Outra coisa é que as casas do Nações Unidas eram mais alinhadas, muitas casas grandes e as pessoas queriam morar lá. No Chico Cajá as casas são menores, mas tem muitas casas boas também. Atualmente é que tem condomínio e umas casas bem bonitas. Mas, o Nações Unidas é de padrão mais elevado [...]* (Entrevistado 3).

Os elementos de diferenciação entre os dois bairros parecem residir na atuação do Estado, em níveis governamentais distintos, sobre as duas áreas. Enquanto se observou, no Nações Unidas, uma atuação mais forte do governo local no incremento dos investimentos naquele bairro, no Chico Cajá, observa-se uma maior adesão dada pela instalação do IFRN e, portanto, um desdobramento decorrente de uma ação do Governo Federal, pois o terreno onde se localiza o IFRN foi uma doação da Prefeitura Municipal para a instalação daquele equipamento pela União.

*[...] Com a doação do terreno que seria construída a rodoviária para construir o IFRN, o bairro teve seu maior estímulo pela procura de pessoas. Diferente do Nações Unidas, esse bairro, bem dizer, só teve esse benefício da prefeitura. Lá no Nações Unidas fizeram de tudo para que o bairro se desenvolvesse, construíram escolas, quadras [...]* (Entrevistado 2).

Outro aspecto que demonstra menor semelhança reside no fato de os promotores imobiliários, especialmente as construtoras e imobiliárias, terem menor articulação com os proprietários fundiários, justamente o contrário do que ocorreu no bairro Nações Unidas. Assim, infere-se que o caráter de maior articulação entre os produtores do espaço urbano, se comparado entre esses dois bairros em questão, destaca o proprietário fundiário do Nações Unidas.

Por sua vez, no Chico Cajá, destacavam-se dois proprietários fundiários e um construtor, este último com maior exclusividade no bairro, isto é, com o maior número de casas construídas. Assim, no Chico Cajá, existia maior atuação de agentes imobiliários, diferentemente do que ocorreu no Nações Unidas, com um número mais reduzido de atores, sendo, praticamente, dois: um proprietário fundiário exclusivo e apenas um construtor.

Vale destacar que, a partir dos relatos de beneficiários, o construtor que atuava no bairro fazia o assessoramento para a organização da documentação junto à CEF, similarmente à atuação registrada pelos agentes imobiliários atuantes no bairro Nações Unidas.

*[...] Quando eu fui procurar o financiamento na Caixa eu não sabia se ia comprar uma casa já pronta ou ia construir. (citou o apelido do construtor) me deu toda a orientação da documentação, projeto, engenheiro e tudo. Eu contratei o financiamento para construção como se fosse eu quem ia construir, mas fiz um contrato com ele, por fora, para ele mesmo fazer a casa [...]* (Beneficiário 9).

É importante observar essas características de diferenciação e similaridades entre os bairros citados, uma vez que elas podem ser entendidas a partir da produção do espaço urbano. Desse modo, fica evidente que a produção imobiliária foi mais acentuada no Nações Unidas, com atuação mais direta do proprietário fundiário em articulação com o poder público municipal, bem como com os promotores imobiliários, enquanto o bairro Chico Cajá se diferenciou por não se observar nenhuma articulação marcante.

Em síntese, ao comparar as diferenças e as similaridades dos dois bairros, ficam confirmadas as melhores condições de habitabilidade do bairro Nações Unidas em relação ao Chico Cajá, principalmente pela localização do bairro.

Uma característica marcante do Chico Cajá e que reserva relativa notoriedade a essa área na cidade é a instalação do *campus* do IFRN (Figuras 34 e 35), o qual atende, diariamente, à demanda educacional das pessoas da cidade e das demais cidades da região de Pau dos Ferros, as quais, muitas vezes, acabam fixando residência nas áreas mais próximas.

Figura 34 – *Campus* do IFRN (logomarca), localizado no Bairro Chico Cajá



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 35 – *Campus* do IFRN (vista frontal), localizado no Bairro Chico Cajá



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

O aumento da demanda de moradia gerada pelo IFRN acendeu as transformações no espaço urbano do bairro, tanto em relação à densidade demográfica, quanto em relação à expansão do espaço urbano. Nesse mesmo aspecto, também se verificaram semelhanças com o ocorrido no bairro Nações Unidas, com a expansão do número de curso de graduação e pós-graduação ofertados pela UERN.

Essa particularidade do bairro em ter uma instituição de referência na região em termos de oferta, principalmente da modalidade do Ensino Médio e também superior, fez com que surgissem tantos os condomínios residenciais, quando de edifícios de apartamentos compactos ou quitinetes, mais comumente chamados. (Figura 36, 37 e 38). O surgimento de condomínios e, sobretudo, de moradias destinadas ao público acadêmico é uma característica similar, também, ao bairro Nações Unidas.

Figura 36 – Condomínio Residencial Zé Moreira (vista frontal), no Bairro Chico Cajá



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 37 – Condomínio Residencial Zé Moreira (vista interna), no Bairro Chico Cajá



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 38 – Edifício com unidades habitacionais compactas, localizado no Bairro Chico Cajá



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

No bairro, também existem muitos imóveis com padrão de construção similar ao registrado no bairro Nações Unidas (Figuras 39 e 40), intensificando mudanças na dinâmica imobiliária dessa área, bem como evidenciando, também, o poder aquisitivo de parte da população, conforme apresentado em capítulo anterior, quando se discutiram as rendas da população pelos setores censitários de 2010.

Figura 39 – Padrão construtivo identificado no Bairro Chico Cajá, Rua Maria Taveira



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 40 – Padrão construtivo identificado no Bairro Chico Cajá, Rua Maria Taveira



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Em relação às atividades econômicas, o bairro apresenta algumas empresas que exercem atividades comerciais e de serviços. Registre-se que as atividades de maior porte se localizam, prioritariamente, às margens da Rodovia BR 405, similar ao observado no Nações Unidas (Figuras 41 e 42).

Figura 41 – Atividades econômicas no Bairro Chico Cajá, concessionária de veículos



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 42 – Atividades econômicas no bairro Chico Cajá, clínica médica



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Assim como registrado no bairro Nações Unidas, o Chico Cajá não dispõe de boas condições infraestruturais relacionadas a equipamentos públicos, como, por exemplo, escolas, praças, áreas de esportes ou de lazer. Algumas imagens refletem a infraestrutura geral do bairro, com algumas ruas ainda com precárias condições de pavimentação, também como acontece no Nações Unidas (Figura 43 e 44).

Figura 43 – Chico Cajá com registro de ruas sem pavimentação, Rua Taveira



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 44 – Chico Cajá com registro de ruas sem pavimentação, Rua Margarida



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Atualmente, o bairro, se comparado ao Nações Unidas em termos de ruas pavimentadas, apresenta um percentual maior, conforme se vê nas Figuras 45.

Figura 45 – Rua pavimentada do Bairro Chico Cajá



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Um relato sobre a pavimentação no bairro veio de um de seus moradores, enfatizando sobre a melhoria da infraestrutura ter sido custeada pelos próprios residentes da rua:

*[...] Você sabia, né?!, que essa rua fomos nós moradores que calçamos? Pois é, acho isso um absurdo. Isso é papel do poder público. Os vizinhos se organizaram e acordamos que cada um daria uma ajuda financeira para fazer o calçamento. Alguns não aceitaram. Mas, a maioria ajudou, inclusive eu, mesmo achando isso errado. Temos que cobrar da prefeitura. A rua ficava uma verdadeira lagoa de lama quando chovia. Bom, pelo menos resolvemos (Beneficiário 1).*

Ainda, é possível visualizar a presença de grandes áreas vazias e terrenos baldios na área, o que pode denotar que servem para a especulação imobiliária, assim como ocorre no bairro Nações Unidas (Figuras 46).

Figura 46 – Espaços vazios no Bairro Chico Cajá



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 47 – Outro espaço vazio no Bairro Chico Cajá



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Os dados colhidos indicam que o bairro dispõe de serviços de abastecimento de água e energia elétrica, coleta de lixo (Figura 48, a seguir) e um menor *deficit* de ruas calçadas, quando comparado ao Nações Unidas.

Figura 48 –Coleta de Lixo no Bairro Chico Cajá



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Por fim, verificam-se ainda dificuldades em relação ao saneamento básico e ao escoamento de águas pluviais no bairro, idênticas ao contexto do Nações Unidas. Mesmo o bairro apresentando condições de infraestrutura deficientes, assim como registrado no Nações Unidas, essas condições não promoveram mudanças significativas na diminuição dos preços dos terrenos no local e, conseqüentemente, na elevação da renda da terra urbana nele.

#### 4.2.1 O Bairro Chico Cajá: o PMCMV e implicações na DESE

A ocupação habitacional do bairro Chico Cajá começa por meio dos lançamentos dos loteamentos Colinas Zona Sul I e II e Pedra Azul, primeiros instituídos no bairro. No ano de 2009, esse processo se intensifica, com lançamentos de mais dois loteamentos no mesmo período, quais sejam: Colinas do Sul III e Planalto - I Etapa, seguido de outros lançados até o ano de 2014, Colinas Zona Sul IV, Planalto - II Etapa e Arizona (Tabela 17) a seguir. Ressalta-se, ainda, que o loteamento Arizona está situado na parte no bairro Chico Cajá, e outra parte, no próprio bairro Arizona. De todo modo, vale ressaltar que os dados utilizados nesta pesquisa correspondem à proporção desse loteamento que está dentro do bairro Chico Cajá. Também é importante referenciar: esses diversos loteamentos apresentam a mesma média de tamanho do lote, apresentando frente com 10 metros e fundos com 25 metros, o que corresponde a 250m<sup>2</sup>.

Tabela 17 – Loteamentos no Bairro Chico Cajá

Loteamento	Ano	Área total (m <sup>2</sup> )	Quantidade de quadras	Quantidade de ruas	Quantidade de lotes	%
Colinas Zona Sul I	2004	12800,63	2	1	43	7
Colinas Zona Sul II	2007	35195,5	6	4	100	16
Pedra Azul	2008	89613,68	9	8	179	28
Planalto – I Etapa	2009	17647,56	3	3	42	7
Colinas Zona Sul III	2009	11938,2	2	3	34	5
Colinas Zona Sul IV	2010	29292,79	11	6	68	11
Planalto – II Etapa	2012	15230,83	4	2	39	6
Arizona	2014	100000	6	6	138	21
		311719,19	43	33	643	100

Fonte: Dados da pesquisa (2022).

Os dados constantes na Tabela 17 demonstram a ocupação acentuada que ocorreu no bairro. Pode-se inferir a possibilidade de essa ocupação ser uma resposta também ao lançamento da política habitacional, como identificado igualmente no Nações Unidas, pois o período que antecede o lançamento do PMCMV, entre os anos de 2007 e 2008, é justamente o mesmo quando ocorreu o lançamento dos empreendimentos com o maior número de lotes.

A Tabela 18, a seguir, apresenta as operações de financiamento do PMCMV no bairro no período compreendido entre os anos de 2009 e 2015. Para tanto, evidencia-se o quantitativo em unidades habitacionais contratadas e, ainda, os valores totais das operações.

Tabela 18 – Financiamentos do PMCMV no Bairro Chico Cajá entre 2009 e 2015

<b>Ano</b>	<b>Nº de unidades habitacionais contratadas</b>	<b>Valor total das operações</b>	<b>%</b>
2009	02	83.530,83	2
2010	28	1.303.843,36	24
2011	30	1.555.780,37	29
2012	15	924.011,51	17
2013	14	989.924,51	18
2014	07	547.099,30	10
2015	00	0,00	0
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>5.404.189,88</b>	<b>100</b>

Fonte: Caixa Econômica Federal, Agência da cidade de Pau dos Ferros.

Com base no quantitativo de 96 unidades habitacionais construídas por meio do financiamento do PMCMV e considerando o tamanho de cada lote, é possível estimar uma área ocupada no bairro de cerca de 24.000m<sup>2</sup>. Considerando que, nesse mesmo período, foi registrado, no Chico Cajá, um total de 209 construções, estas 96 unidades construídas pelo PMCMV equivalem a 45,45% a menos da metade desse total.

Ainda de acordo com os dados dispostos na Tabela 18, os números mais expressivos, tanto de unidades contratadas pelo PMCMV, quanto em volume de recursos financeiros disponibilizados, são registrados entre os anos de 2010 e 2011, idêntico ao verificado no Nações Unidas. O que se diferencia nesse volume de recursos contratados, por meio do PMCMV entre os dois bairros, é que, no Nações Unidas, o ano de 2012 continuou em crescimento, tanto no número de construções, como no respectivo volume de recursos contratados no programa. É possível observar, também, que, no ano de 2015, não se registra mais nenhuma operação do PMCMV. Em ambas as situações, esses dados corroboram os dados levantados no bairro Nações Unidas.

Sobre a composição familiar dos beneficiários no bairro, a maioria das famílias tem entre dois e cinco membros, sendo metade das famílias composta por três moradores. Quanto à idade, quase a totalidade possui idade acima de 41 anos, igualmente como o registrado no perfil da amostra do Nações Unidas. Cinco dos beneficiários são do gênero feminino, sendo estas as contratantes do crédito junto ao PMCMV.

A maioria dessas famílias veio de outras cidades da microrregião de Pau dos Ferros, tais como: Rodolfo Fernandes, Tenente Ananias, Luís Gomes, José da Penha e outras. Assim, apenas quatro eram oriundos de Pau dos Ferros, os demais eram dos Estados da Paraíba e do Ceará.

Quanto ao tempo de residência em que os moradores estão no bairro, ficou entre nove e 13 anos. No bairro Nações Unidas, essa média ficou em 14 anos. Em relação à escolaridade, assim como no Nações Unidas, grande parte terminou o ensino superior, com destaque para a metade deles, no Chico Cajá, possuir pós-graduação. Os outros relataram ter estudado entre o Ensino Médio incompleto e completo. A respeito do perfil ocupacional, mais da metade dos beneficiários é de servidor público, mesma condição observada no Nações Unidas. Os demais são vinculados à iniciativa privada, registrando-se vinculados a uma atividade autônoma.

Para além do impacto no acesso ao crédito do PMCMV, seja na aquisição do terreno, construção ou compra do imóvel, foram expostas algumas justificativas da escolha naquele bairro. Segundo a maior parte dos respondentes, a escolha pelo bairro foi pela proximidade ao local de trabalho. Isso também foi registrado nos relatos dos beneficiários no Nações Unidas. As falas dos beneficiários no Chico Cajá, descritas abaixo, confirmam essa condição.

*[...] Em primeiro momento pela proximidade do bairro ao meu trabalho e pela tranquilidade do local (Beneficiário1).*

*[...] proximidade ao trabalho e a outros equipamentos públicos [...]* (Beneficiário 2).

Outros beneficiários afirmaram que, no bairro, já existiam construtoras edificando casas e que elas procediam, por meio de seus agentes, com a espécie de intermediação junto à CEF, organizando os trâmites burocráticos. Relataram, também, a facilidade de acesso ao PMCMV, pelo fato de os terrenos possuírem regularização fundiária. Essas duas situações são igualmente verificadas no Nações Unidas. Pode-se dizer, portanto, que a condição dos lotes do bairro de possuírem escritura pública possibilitava acesso mais rápido à contratação de financiamentos imobiliários, o que ajudou também na determinação da renda da terra urbana naquela área.

Observam-se essas afirmações pelas referidas falas abaixo:

*[...] já comprei a casa pronta, fiz uma espécie de acordo, ela ainda ia construir quando propus algumas mudanças na estrutura da casa, na planta. Então, ele construiu e quando terminou, fiz os procedimentos burocráticos na Caixa [...]* (Beneficiário 8).

*[...] O construtor estava construindo cinco casas aqui nesta rua. Os terrenos eram fixados por ele, e eu tive a oportunidade de escolher um*

*desses terrenos, o que eu queria, o primeiro na esquina da rua. Eu me adiantei porque os preços aumentavam de uma semana para a outra [...] (Beneficiário 6).*

*[...] Esse bairro era um dos locais que mais se construía na época. Apesar de não ter boa infraestrutura de ruas calçadas, por exemplo. Mas, podiam fazer os financiamentos pelo PMCMV, das casas [...] (Beneficiário 7).*

Os relatos dos beneficiários descrevem detalhes de como ocorria o acesso ao PMCMV no início da produção do espaço urbano do bairro. Com isso, percebe-se o fortalecimento das articulações dos agentes econômicos, especialmente das construtoras, a partir das demandas existentes em torno de moradias em ambos os bairros já citados. Essas articulações resultaram, evidentemente, no aumento dos preços dos lotes no bairro, seguindo a conduta especulativa dos agentes imobiliários atuantes naquela área. Essa mesma realidade foi observada no bairro Nações Unidas. Pode-se, ainda, dizer que a elevação dos preços se vincula à expansão da política de crédito habitacional público, notadamente pelo PMCMV.

Outros questionamentos foram direcionados à contratação propriamente dita do PMCMV. Quando foi perguntado aos beneficiários a respeito da procura pelo financiamento pelo PMCMV na CEF, assim como sobre as possíveis dificuldades ou demora, ou intermediação nesse processo, a maioria dos entrevistados relatou ter tido facilidade na contratação. Disseram também que os trâmites, no geral, não demoraram muito e que a maioria teve orientação e intermediação do agente construtor para ter acesso ao financiamento. Ademais, o tempo de construção das casas ficou entre quatro e seis meses, envolvendo todas as fases, desde a organização da documentação, contratação, construção e entrega/compra do imóvel. Já no Nações Unidas, identificou-se um tempo médio de contratação de dois a seis meses.

*[...] Sim, foi fácil o acesso as informações e a obtenção do financiamento do PMCMV na Caixa Econômica. Tivemos intermediação do construtor, mas procurei diretamente na agência. Eu fazia os repasses a ele. Não houve demora. Em média, uns seis meses já estávamos recebendo a casa, nossa primeira moradia própria (Beneficiário 6).*

*[...] Compramos o terreno ao construtor e ele mesmo, que já estava fazendo muitas casas aqui no bairro pelo PMCMV, foi quem construiu a nossa casa também. Foi rápido, da entrada da documentação e a finalização da construção foram quatro meses justinhos, e depois já recebi a casa [...] (Beneficiário 7).*

Assim, compreende-se que esse aumento no acesso ao crédito para o financiamento habitacional e, conseqüentemente, o aumento da demanda por moradia provocaram a elevação dos preços dos imóveis no bairro Chico Cajá.

*[...] Foi um período muito promissor pela quantidade de venda de terrenos e imóveis. A cidade se desenvolveu muito com a chegada do PMCMV. Além disso, também os valores dos lotes de terrenos começaram a se valorizar cada vez mais [...]* (Entrevistado 4).

*[...] Depois que todo mundo estava procurando um terreno para financiar e construir suas casas, os preços começaram a subir. Mas, como muitos que procuravam eram funcionários públicos do IF ou da UERN que chegavam à cidade e procuravam um lugar próximo ao trabalho e possuíam maior renda, acabavam pagando um preço maior [...]* (Entrevistado 5).

Esses relatos corroboram as afirmações de Ferreira *et al.* (2019), quando dizem que essa valorização dos preços dos imóveis reflete também em todo o setor da construção civil. Assim, como, naquele momento, o PMCMV previa tanto a compra de terrenos, como a construção de novas residências, isso favoreceu a especulação e, conseqüentemente, a elevação dos preços dos imóveis no Chico Cajá. Essa dinâmica se repetiu igualmente como ocorrido no bairro Nações Unidas. Alguns relatos podem ilustrar melhor essa questão.

*[...] Com o aumento do número de casas, das “construção” naquela época, mais ou menos entre 2009 e 2014, a cidade de Pau dos Ferros ganhou muitos comércios de matérias de construção, muitos engenheiros e construtores. Era normal aumentar os preços dos terrenos naquela época [...]* (Entrevistado 2).

*[...] Antes não existiam imobiliárias na cidade. Quem “vendiam” os imóveis ou terrenos ou alugavam, eram seus proprietários que tratavam pessoalmente as negociações de forma verbal. Nos casos de alugueis dos imóveis, mal existiam contratos, era tudo tratado só de boca mesmo aqui na cidade [...]* (Entrevistado 3).

Como pode ser observado no comentário acima, as relações de compra e venda entre moradores da cidade passaram de uma conduta informal/pessoal para uma relação formal, institucionalizada juridicamente, baseada em leis que regem os deveres e benefícios de todos os integrantes/participantes de um contrato comercial, financeiro e imobiliário. Ressalta-se, ainda, uma relativa vinculação de aspectos relacionados ao incremento da atividade de construção civil na cidade e a respectiva valorização do bairro, bem como a melhoria de seus atributos de localização,

contribuindo para a elevação dos preços dos terrenos e da especulação fundiária e imobiliária naquela localidade (Mendes, 2000; Barreto, 2013).

Relacionando-se às condições de infraestrutura do bairro e acesso a serviços, considerando os mesmos itens constantes do roteiro de entrevista aplicado junto aos beneficiários do bairro Nações Unidas, os moradores também avaliaram o bairro. Os resultados obtidos se assemelham aos registrados no Nações Unidas, especialmente no que tange ao acesso à moradia, ao trabalho e à educação, estes sendo os mais bem avaliados. Já com relação aos menos avaliados, são voltados à drenagem pluvial e à falta de acesso à atividades de esporte e lazer.

Diante desses relatos, já se esperava que a demanda atraída por esse território seguisse a convergência para a configuração de uma distribuição das classes sociais no solo urbano, assim como ocorreu no Nações Unidas. Ou seja: a constituição da DESE<sup>53</sup>, nesse bairro, parte da constituição e da valorização de uso residencial das classes sociais atraídas, inicialmente, pelo PMCMV e, posteriormente, pelo padrão de renda mais elevado, compatível com muitas residências construídas e impulsionadas por essa valorização, igualmente ao observado no bairro Nações Unidas. Esses aspectos são divergentes do que seja esperado em bairros menos valorizados, estes desprovidos de bens e acesso aos serviços públicos, tais como são outros bairros fundados na mesma época, a exemplo do Manoel Deodato e Nova Pau dos Ferros, entre outros.

Observa-se, também, a partir das entrevistas, que a atenção se volta para a atuação e a articulação do mercado imobiliário naquele bairro, como no Nações Unidas. Ressalta-se, portanto, a adoção de estratégias de ação no espaço urbano com um discurso da crescente demanda por moradias, bem como da expectativa de crescimento, o que, conseqüentemente, terminou ajudando a especulação fundiária e imobiliária no bairro. Desse modo, a intenção era, evidentemente, provocar o aumento nos preços dos terrenos no bairro.

Esse cenário acima descrito reflete o comportamento e a ação do capital imobiliário, a partir dos processos de financeirização, motivados por investimentos públicos habitacionais, como é o caso do PMCMV, ou ainda por estratégias de expansão e acumulação do capital, possibilitando o acelerado crescimento do

---

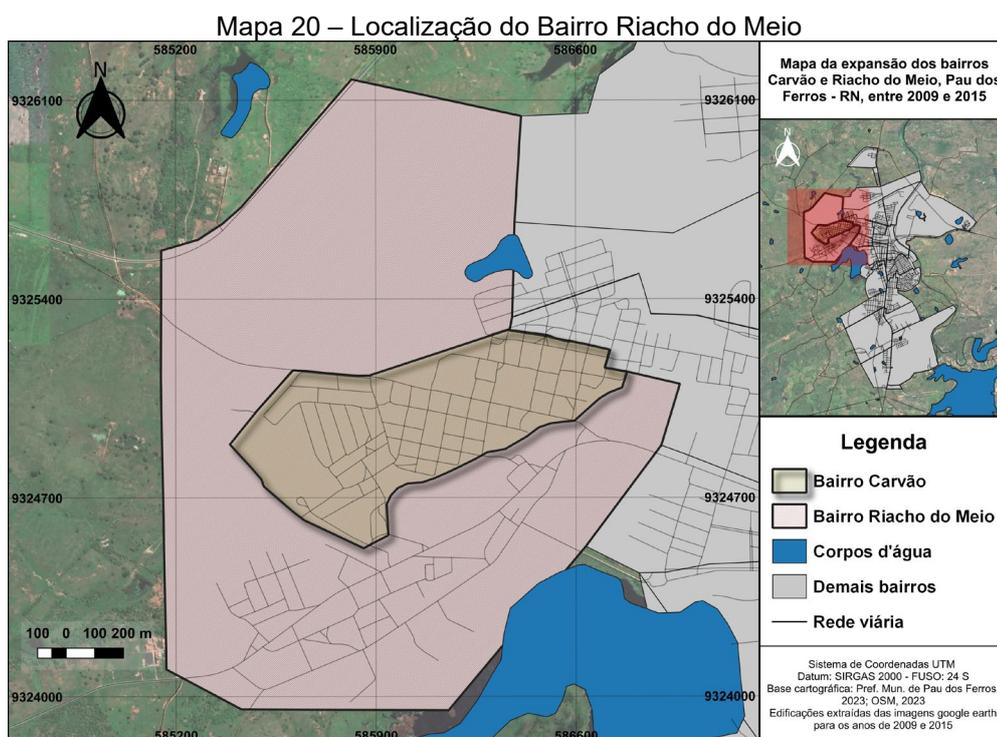
<sup>53</sup> Divisão Econômico-Social do Espaço.

mercado (Chesnais, 2005; Royer, 2009; Paulani, 2010; Sanfelici, 2013; Rolkin, 2015; Rufino, 2017).

Finalmente, registre-se que não foi observada nenhuma forma de participação mais direta por parte do poder público Municipal em prover mecanismos de controle da apropriação da renda da terra, decorrentes da valorização imobiliária apontadas neste bairro, assim como não ocorreu no Nações Unidas.

#### 4.3 O Bairro Riacho do Meio: o uso e a ocupação do solo, com análise comparativa entre similaridades e diferenças com os bairros Nações Unidas e Chico Cajá

O bairro Riacho do Meio localiza-se na região norte da cidade, situado às margens do Açude 25 de março. A denominação dele tem relação direta com o açude e com o fato de a sangria acabar por dividi-lo ao meio, quando o açude atinge sua capacidade máxima e transborda. Daí a etimologia do topônimo “Riacho do Meio” (Mapa 20).



Fonte: Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2021).

O uso e a ocupação do bairro Riacho do Meio estão estreitamente ligados à construção do referido reservatório, inaugurado em 1897, pois o acesso à água para consumo humano e para a prática de atividades produtivas foi o principal fator para o início da ocupação do solo.

Desde o início de sua criação, com a Lei Municipal nº 178/1965, o bairro apresenta mudanças na ocupação do solo, caracterizando-se pela presença de atividades rurais assentadas nas suas áreas e no seu entorno, conforme registrado nas Figuras 49 e 50, a seguir:

Figura 49 – Vista do Açude 25 de Março e o Bairro Riacho do Meio ao fundo



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 50 – Vista do Bairro Riacho do Meio, seus limites com a área rural e atividades criatórias



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Atualmente, o bairro abriga alguns equipamentos públicos, como o Ginásio de Esportes Vereador Milton França, o Cemitério Parque da Saudade (conhecido como Cemitério Novo), a Escola Estadual João Escolástico (Ensino Fundamental), além de uma Unidade Básica de Saúde (UBS) (Figuras 51, 52 e 53).

Figura 51 – Cemitério e Ginásio, Bairro Riacho do Meio



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 52 – Escola João Escolástico, Bairro Riacho do Meio



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 53 – UBS Dr. Cleodon Carlos de Andrade, Bairro Riacho do Meio



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Também, é possível verificar diversos pequenos estabelecimentos comerciais (Figuras 54, 55 e 56).

Figura 54 – Comércio de material de construção, Bairro Riacho do Meio



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 55 – Pequena lanchonete localizada, Bairro Riacho do Meio



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 56 – Posto de combustível, Bairro Riacho do Meio



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Um aspecto importante a ser registrado sobre o Riacho de Meio é que o bairro abrigava, em seu território, uma área distinta daquela inicialmente localizada nas proximidades do Açude 25 de Março. Essa área é denominada de Núcleo Habitacional José Nicodemos de Lima, mais comumente chamada de Carvão, e localiza-se do lado direito da Rodovia Estadual RN-177, em direção ao Município do Encanto.

O referido núcleo constitui um espaço de relativa expansão registrada naquela área, vindo a ser delimitado somente no ano de 2021, como um novo bairro, a partir da instituição do Plano Diretor da Cidade de Pau dos Ferros. Considerando o recorte temporal aqui escolhido, ou seja, os anos de 2009 a 2015, os dados referentes a esse espaço são expostos como sendo uma mesma área de expansão, conforme já definido. Portanto, o Carvão é considerado, para fins de análise dos dados, como um núcleo habitacional que faz parte da área de expansão do Bairro Riacho do Meio, em função de os dados da pesquisa se referirem aos anos de 2009 a 2015.

O Carvão ocupa a parte norte do bairro Riacho do Meio, limitando-se com o bairro Paraíso e a estrada de acesso ao sítio Carvão, limitando-se ainda com a BR 226, região da divisa da cidade de Pau dos Ferros com o Estado do Ceará. Essa área apresenta ainda características rurais, como se pode verificar nas Figuras 57 e 58.

Figura 57 – Atividades agrícolas e criatórias no Riacho do Meio, especificadamente no núcleo habitacional Carvão



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 58 – Atividades agrícolas e limites do núcleo habitacional Carvão com a zona rural



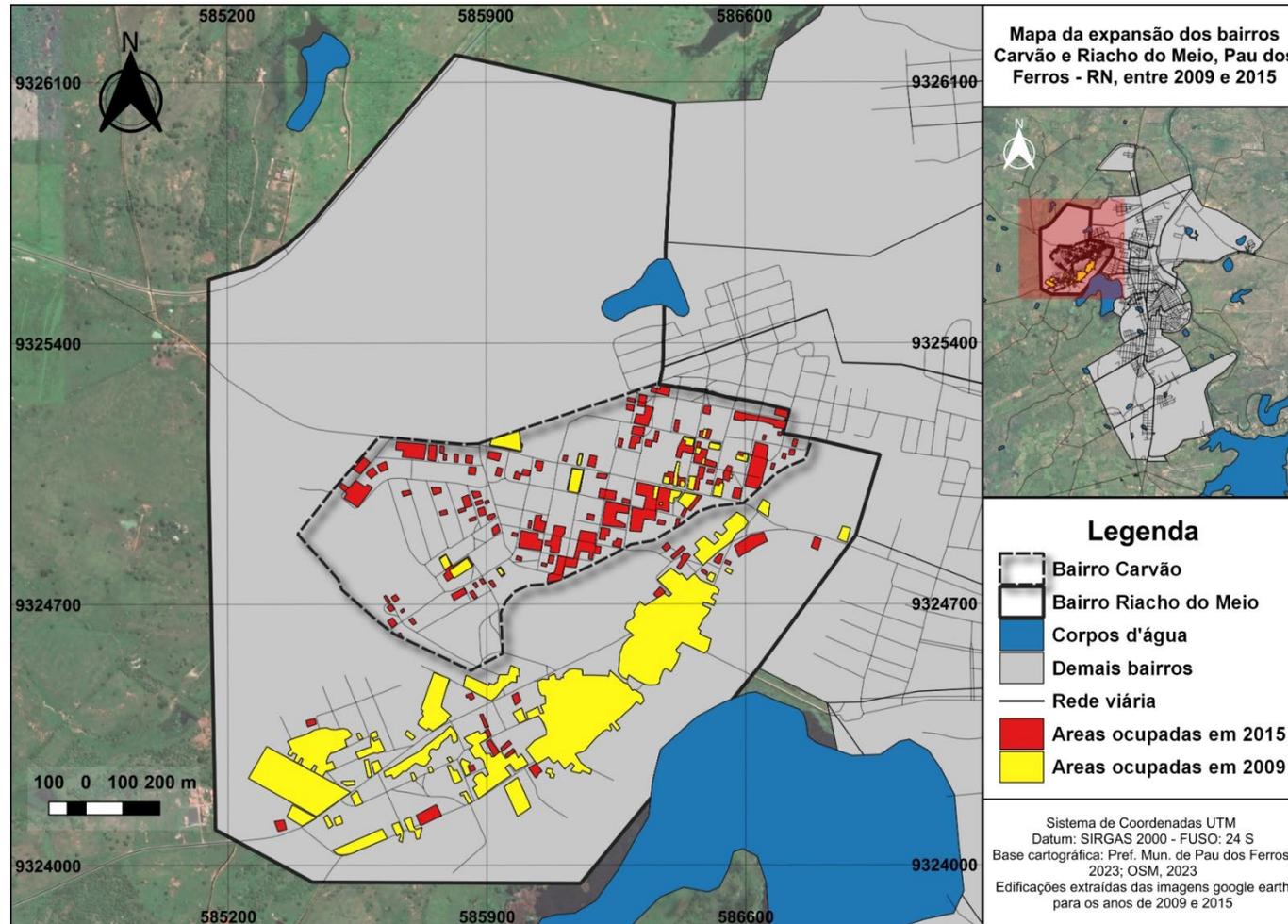
Fonte: Elaborada pela autora (2023).

De acordo com essas figuras apresentadas, o processo de transição entre a área rural e a área urbana ainda está em curso no Carvão, pois, em meio ao espaço de atividades ainda rurais, também é possível perceber a presença da construção de residências muito próxima a estes espaços.

Buscando representar a expansão urbana ocorrida no bairro Riacho do Meio, incluindo o núcleo Carvão, no período entre 2009 e 2015, por meio de levantamento aerofotogramétrico, foi possível delimitar a ocupação urbana, bem como visualizar as modificações ocorridas na realidade física do bairro. Assim como realizado no Nações Unidas e no Chico Cajá, as especificações cartográficas seguem os mesmos parâmetros utilizados na comparação da ocupação nos referidos bairros.

A organização dos dados também foi realizada de forma idêntica, estabelecendo-se a representação do alcance físico da ocupação urbana em cada período, conforme Mapa 21. O referido apresenta a ocupação urbana por meio da organização dos dados espaciais dos anos de 2009 e 2015, promovendo a representação física da ocupação urbana, permitindo correlacionar os dados com as áreas do espaço urbano construído atendidas pelo PMCMV.

Mapa 21 – Ocupação urbana do Bairro Riacho do Meio em 2009 e 2015



Fonte: Organização de Sandra de Souza Paiva Holanda e elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa (2021).

A delimitação gerada no Mapa 21 mostra a ocupação urbana do Riacho do Meio, incluindo toda a área do Carvão. Observa-se um crescimento difuso, expandindo em todo o bairro, tendo seu início próximo ao bairro a Rodovia RN 177, bem como apresentando um maior adensamento também nesse setor, no ano de 2015. No entanto, percebe-se que há uma distribuição de residências ao longo de toda a área do Carvão, permitindo considerar que a ocupação ocorre de maneira constante e distribuída, uma vez que não há um grande adensamento de casas por quadras.

A área urbana do bairro apresentou um crescimento territorial de aproximadamente 480,55%, passando de 1,44 hectares, no ano de 2009, para 8,36 hectares, no ano de 2015, quando observada somente a área do Carvão. Os dados sobre as construções apresentados na Tabela 19, a seguir, incluem, portanto, todas as construções referentes à área do Riacho do Meio próximo ao açude, como aquela área mais recente do lado da RN-177, conhecida como Carvão.

Tabela 19 – Construções no Bairro Riacho do Meio de 2009 a 2015

Ano	Comercial	Residencial	Residencial (ampliação e reforma)	Total	%
2009	-	6	-	6	1,67
2010	-	26	-	26	7,26
2011	-	44	1	45	12,56
2012	1	41	-	42	11,73
2013	-	72	-	72	20,11
2014	-	120	-	120	33,51
2015	-	47	-	47	13,12
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>356</b>	<b>1</b>	<b>358</b>	<b>100</b>

Fonte: SETRI<sup>54</sup> (2022).

Os dados apresentados na Tabela 19 demonstram uma crescente demanda por construções residenciais, tendo início em 2010, como uma maior expressão a partir do ano de 2013, quase duplicando o número registrado no ano anterior. Também, no ano de 2014, ocorreu a mesma configuração de aumento, ou seja, passando de 72 unidades para 120, o que representa um aumento de cerca de 60%, respectivamente nesses dois períodos.

Comparando os dados do Riacho do Meio com os dados referentes ao Nações Unidas e ao Chico Cajá, verificam-se diferenças em relação ao período de crescimento no número de construções. Enquanto, nos anos de 2010 e 2011, os

<sup>54</sup> Secretaria Municipal de Tributação de Pau dos Ferros.

bairros Nações Unidas e Chico Cajá têm um crescimento acentuado, nesses dois anos, verifica-se uma tímida evolução do Riacho do Meio, se comparado com esses dois bairros. Os levantamentos de construção nos referidos dois bairros também coincidem com o maior número de contratações de financiamento do PMCMV naquelas áreas. Em relação ao Riacho do Meio, o maior crescimento no número de construções só é verificado nos anos de 2013 e 2014. Assim, é possível dizer que há diferenças no período de contratações do PMCMV no Riacho do Meio em comparação com os outros dois bairros. Desse modo, as contratações no Riacho do Meio aconteceram num período de declínio delas nas outras áreas do estudo.

A partir dos dados da Tabela 20, o número de construções no Riacho do Meio representa a maior expressão de construções do tipo residencial ocorrido na cidade no período estudado. Considerando as especificidades da área do Carvão, foi realizada uma filtragem nos dados colhidos, selecionando-se as ruas registradas nessa área. Os resultados dessa filtragem estão dispostos na Tabela 20.

Tabela 20 – Construções no bairro Riacho do Meio, entre 2009 e 2015, separando a área do Carvão

Ano	Construções Residenciais no Riacho do Meio		Construções Residenciais no Carvão	
	Total	%	Total	%
2009	5	3%	1	1%
2010	18	9%	8	5%
2011	32	16%	13	8%
2012	21	11%	21	13%
2013	38	19%	34	21%
2014	50	25%	70	43%
2015	33	17%	14	9%
<b>Total</b>	<b>197</b>	<b>100%</b>	<b>161</b>	<b>100%</b>

Fonte: SETRI<sup>55</sup> (2022).

Os dados da Tabela 20 registram, basicamente, duas configurações relacionadas ao número de construções, considerando a separação entre as duas áreas que compõem o bairro Riacho do Meio. Desse modo, uma delas vinculada à área do Riacho do Meio, propriamente dito, a parte que teve uma ocupação mais antiga, localizando-se próximo ao açude 25 de Março, bem como a área de expansão mais recente, relacionada ao Carvão, na parte localizada no norte do bairro, após a Rodovia RN 177. O que se observa é que, logo nos anos iniciais do lançamento do PMCMV, ou seja, a partir de 2009, registra-se um crescimento mais acentuado na

<sup>55</sup> Secretaria Municipal de Tributação de Pau dos Ferros.

área mais próxima à RN 177. Já nos anos de 2013 e 2015, o que se observa é o inverso, isto é, a área norte do bairro, especificadamente o Carvão, apresenta um aumento mais acentuado no número de construções.

Observa-se que a expansão urbana do bairro Riacho do Meio se intensificou a partir do lançamento do PMCMV no ano de 2009 e avança o quantitativo de unidades habitacionais no ano de 2010 e anos seguintes.

No decorrer da pesquisa, por meio da análise dos relatos com diferentes agentes da produção do espaço, identificaram-se alguns aspectos do processo de expansão do bairro Riacho do Meio, e ainda algumas estratégias praticadas entre os agentes imobiliários no tocante à área mais antiga do bairro à mais recente, denominada de Carvão.

*[...] lá no Carvão o maior impulso para a venda dos lotes e, também, das construções de casa teve início com os financiamentos do Minha Casa, Minha Vida, a partir do ano 2009. Depois disso, as construções por lá dispararam [...]* (Entrevistado 2).

*[...] No Riacho do Meio e na área do Carvão tivemos um maior número de construções e a procura de pessoas querendo comprar os lotes depois do Programa Minha Casa, Minha Vida, porque era a oportunidade de adquirir a casa própria [...]* (Entrevistado 3).

*[...] O preço dos terrenos no Carvão era o mais em conta, muitas pessoas, famílias procuravam esse bairro justamente por isso, e a partir disso buscavam ter acesso para contratar os financiamentos pelo PMCMV [...]* (Entrevistado 1).

Assim, é possível inferir que, a partir da oferta de linhas de crédito para financiamento imobiliário pelo PMCMV no bairro e, especialmente, na área do Carvão, houve um aumento na venda de lotes, bem como a construção de casas, contribuindo para uma maior ocupação urbana naquela área. Essa mesma sistemática de expansão foi registrada nos demais bairros analisados, o Nações Unidas e o Chico Cajá, apresentando diferença basicamente na contratação de financiamentos do PMCMV. Enquanto, no Nações Unidas e no Chico Cajá, o número de contratações ultrapassou 45% do total de construções, no Riacho do Meio, foi de 26,81%. Portanto, este foi o bairro com maior número de construções, mas é o que teve menor acesso ao PMCMV por parte de seus moradores.

Outro aspecto que o bairro apresenta como característica é a sua localização, por ser relativamente um local próximo ao centro urbano da cidade, que se dá por meio do acesso da Avenida 13 de Maio. Logo, sua localização promoveu uma maior

valorização dos terrenos, justamente por conta dessa proximidade com o centro de Pau dos Ferros, bem como pela demanda registrada por terrenos, após o lançamento do PMCMV, conforme relatos dos informantes-chave registrados anteriormente.

Como resultado dessa demanda, os valores do m<sup>2</sup> dos terrenos do bairro subiram de R\$ 15,00, em 2009, para R\$ 68,00 no ano de 2015. Esse último preço se equiparou a valor cobrado no Nações Unidas, tido como o bairro mais valorizado da cidade.

A Figura 59 apresenta aspectos da localização do bairro às margens da rodovia RN 177, a qual dá acesso direto à Avenida 13 de Maio, via que liga o bairro ao centro da cidade.

Figura 59 – Localização favorecida do Carvão às margens da RN 177 e acesso direto à Avenida 13 de Maio



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Assim, sua localização é relativamente favorecida, pois, mesmo estando numa área menos provida de infraestrutura e disponibilidade de serviços públicos, permite facilidade de acesso às áreas centrais da cidade, que disponibilizam serviços públicos, tais como secretarias municipais, INSS, bancos públicos e privados, Prefeitura Municipal e Câmara de Vereadores, entre outros, assim como maior proximidade ao centro comercial de Pau dos Ferros. Neste caso, a questão da acessibilidade consiste em um importante influenciador da composição da renda da terra, o que implica, também, o impacto no uso e na ocupação do bairro. Situação similar é registrada no bairro Nações Unidas, por meio da BR 405, que dá acesso direto ao centro da cidade.

Vale salientar que, mesmo o bairro localizando-se próximo à área central da cidade, também se limita com a BR 266, que dá acesso à UFERSA, e a divisa com o Estado do Ceará. Diferente do que foi constatado nos outros dois bairros estudados,

Nações Unidas e Chico Cajá, o Riacho do Meio não é caracterizado pela procura da demanda da comunidade acadêmica mais próxima. Pode-se inferir que, devido a isso, não foram identificados empreendimentos do tipo condomínio horizontal ou vertical que atendessem às demandas de aluguel no bairro. Neste tocante, foi possível verificar a atuação de agentes imobiliários ofertando lotes residenciais, especialmente na área do Carvão (Figura 60).

Figura 60 – Anúncio de venda de lotes residenciais, Bairro Riacho do Meio



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Além desses aspectos, o Riacho do Meio possui representação das rendas familiares menos elevadas na cidade, considerando os diversos setores censitários no ano de 2010, demonstrando que a renda dos residentes da área fica entre um e três salários-mínimos, conforme já apresentado. Além disso, as construções do bairro diferenciam-se daquelas encontradas nos bairros Nações Unidas e Chico Cajá, Observa-se que a maioria das construções residenciais do bairro apresenta-se padrão arquitetônico popular ou econômico (ABNT, 2006), geralmente caracterizados pela utilização de materiais de construção mais acessíveis, comumente com área construída menor, além de residências muitas vezes geminadas.

Figura 61 – Padrão construtivo identificado no Riacho do Meio, Rua Glicério de Souza



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 62 – Padrão construtivo identificado no Riacho do Meio, Rua Glicério de Souza



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 63 – Padrão construtivo identificado no Riacho do Meio, Rua Josimar Lopes Sampaio



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 64 – Padrão construtivo identificado no Riacho do Meio e na área do Carvão



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Sobre essa Figura 64, um dos agentes relatou o seguinte:

*[...] Lá no Riacho do Meio tem poucas casas melhores, digo com um padrão melhor. Perto da pista, que sai para Encanto, tem algumas residências grandes e com padrão de construção bem melhor que do resto do bairro. Lá na parte de cima do bairro, que a gente chama de Carvão, pra não dizer que não tem, lá tem uma casa até bonita, uma que tem uns vidros no primeiro andar. Não sei se você viu quando foi por lá? Pois bem, aquela casa faz é tempo que o dono colocou à venda e não consegue nenhum comprador [...]* (Entrevistado2).

E continuou:

*[...] E sabe porque ele não vendeu e é difícil de vender hoje? O que ele gastou, ninguém que pagar, embora a casa seja muito boa. A questão é o padrão das construções dessa área do Carvão. Lá tem muitas casas bem ruizinhas, fraca mesmo. Aí, aquela casa se destaca. Fica visada. Também, quem tem dinheiro para pagar por uma casa daquele padrão vai preferir compra num bairro melhor, tipo Nações Unidas. Lá se valoriza mais, mesmo sendo uma localização mais longe do centro. Ah! Também tem a questão da documentação dos terrenos. No Nações Unidas temos escritura pública, já no Riacho do Meio e em parte do Carvão a igreja tem o laudêmio. É caro para pagar a igreja a transferência e fazer a escritura pública [...]* (Entrevistado2).

Como se verifica nessas falas, a questão da falta de escritura pública dos terrenos no bairro parece ter impacto direto nos preços dos terrenos, assim como no acesso ao crédito imobiliário, especialmente do PMCMV. Nesse caso, como a escritura pública é uma condição para financiamento do Programa, a dificuldade em tê-la acaba fazendo com que menos pessoas acessem o PMCMV no bairro.

A respeito do potencial econômico, o bairro possui poucos e pequenos estabelecimentos comerciais no seu interior, como os de venda de cereais e de água.

Além daqueles já citados que se localizam às margens da Rodovia RN 177 (Figuras 65 e 66).

Figura 65 – Merceria localizada no Carvão



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 66 – Autoescola localizada no Carvão



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Na área denominada Carvão, a partir das observações de campo, verificou-se que o local não dispõe de serviços públicos básicos, tais como escola, posto de saúde ou praça, além de ser o espaço, entre os três bairros estudados, com maior *deficit* de ruas pavimentadas. Registra-se somente uma rua principal que dá acesso à área com parcial, não chegando ao seu trecho final. As demais ruas não têm pavimentação (Figuras 67, 68 e 69).

Figura 67 – Pavimentação no início da Rua Antônia Taveira Bessa, localizada no Riacho do Meio, na área do Carvão



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 68 – Registro de ruas sem pavimentação na área do Carvão, final da Rua Antônia Taveira Bessa



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

Figura 69 – Registro de ruas sem pavimentação na área do Carvão, Rua Rafael Fernandes



Fonte: Elaborada pela autora (2023).

O que se observa, no geral, quanto às condições de infraestrutura do bairro Riacho do Meio, e especificadamente da área denominada Carvão, é que, embora o bairro apresente características parecidas com os outros dois bairros analisados neste estudo, a provisão de serviços públicos é bem menor, se comparada com as outras áreas.

#### 4.3.1 O Bairro Riacho do Meio: o PMCMV e as implicações na DESE

As primeiras habitações do Riacho do Meio, como relatado anteriormente, surgiram nas proximidades do Açude 25 de Março, cujo processo de ocupação daquela área esteve relacionado à atuação da Igreja Católica, sobretudo pelo fato de a igreja ser a dona exclusiva de todas as terras onde se localiza o bairro, bem como pelo auxílio prestado às famílias, por meio de suas obras assistenciais.

Atualmente, segundo dados levantados no Setor de Foro e Laudêmio da Paróquia de Nossa Senhora da Conceição de Pau dos Ferros, a Igreja Católica tem cerca de 5000 terrenos cadastrados, cada um com um posseiro, ou mais comumente chamado pela igreja de foreiro, os quais usufruem do uso do terreno. Esse cidadão detém o domínio de uso, mas não o domínio de posse, domínio esse também chamado pela igreja de domínio pleno ou senhorio.

Vale salientar que a transferência do domínio pleno, isto é, a compra do terreno pelo foreiro ou por um terceiro que negocia com um determinado foreiro, deve tramitar na paróquia por meio de uma transação imobiliária denominada de transferência de laudêmio. Essa transação nada mais é do que a transferência de titularidade da igreja para um terceiro ou mesmo para o próprio foreiro, precisando esse interessado pagar o valor correspondente a 22% do preço do terreno à igreja. Só a partir desse procedimento é que se torna possível o desmembramento do terreno da parte de terra pertencente à paróquia e a respectiva transferência para o novo titular, o qual poderá fazer nova escritura pública em seu nome.

Ainda segundo dados colhidos junto à igreja local, esse valor de 22% do preço do lote incide apenas na avaliação do preço médio do terreno, e não nas benfeitorias ou construções nele eventualmente efetuadas. Além desse valor cobrado pela igreja na situação de transferência de titularidade, outro valor é cobrado anualmente dos foreiros, a razão de R\$ 0,20 por m<sup>2</sup>, correspondente a uma taxa de foro, a qual se assemelha com o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) cobrado pela prefeitura

municipal. Assim, o foreiro precisa arcar anualmente com a taxa de foro, bem como com o IPTU.

Constata-se, portanto, a existência de uma relação de interdependência do bairro com a igreja desde os anos iniciais de sua ocupação. Mais recentemente, observa-se um avanço na ocupação do solo do bairro em direção ao norte, ultrapassando os limites da Rodovia RN 177, em direção ao sítio Carvão (a denominação dessa nova área se deve a esse fato. Assim, há dois momentos de ocupação da área do Riacho do Meio. O primeiro, ligado à parte mais próxima ao citado açude, e, um segundo momento, mais recente, que se expande após a rodovia estadual, limitando-se com as terras do sítio Carvão, a partir do loteamento Colinas do Alto Oeste, o primeiro instituído nessa área, em 2009. O referido loteamento possui nove quadras e 281 (duzentos e oitenta e um) lotes. Todos os lotes medindo 10 (dez) metros de frente por 30 (trinta) metros de fundos, correspondendo a uma média de 300m<sup>2</sup> por lote.

Importa destacar que esse loteamento, embora estando dentro das terras pertencentes à igreja, sofreu um processo de desmembramento em que o senhor Leonildo Rego, foreiro de uma porção maior das terras da paróquia, efetuou a transferência do laudêmio, com o respectivo pagamento. A partir desse processo, o citado foreiro loteou a área transferida, constituindo o Colinas do Alto Oeste.

Nesse contexto, a ocupação mais expressiva do bairro acontece recentemente com o lançamento do PMCMV, com a expansão das linhas de créditos para financiamento da casa própria. Essa realidade é confirmada pelo avanço quantitativo de unidades habitacionais construídas a partir do ano de 2009, conforme pode ser visualizada na Tabela 20, citada anteriormente.

Para fins de melhor análise dos dados referentes à expansão do bairro, aqui será realizada a descrição em duas partes: a primeira referente à área Riacho do Meio, e a segunda, relacionada à área Carvão. A Tabela 21, a seguir, evidencia as operações de financiamento do PMCMV no bairro, referente a essas duas áreas.

Tabela 21 – Unidades e Valores das operações do PMCMV no Riacho do Meio

Ano	Riacho do Meio		Carvão		Nº total unidades contratadas	Valor total das operações
	Nº unidades contratadas	Valor das operações	Nº unidades contratadas	Valor das operações		
2009	-	0,00	-	0,00	-	0,00
2010	5	209.547,01	11	463.154,17	16	672.701,18
2011	4	185.456,13	20	917.128,20	24	1.102.584,33
2012	10	603.329,01	15	833.475,09	25	1.436.804,10
2013	10	602.463,50	2	106.182,31	12	708.645,81
2014	19	1.207.280,14	-	0,00	19	1.207.280,14
2015	-	0,00	-	0,00	-	0,00
<b>Total</b>	<b>48</b>	<b>2.808.075,79</b>	<b>48</b>	<b>2.319.939,77</b>	<b>96</b>	<b>5.128.015,56</b>

Fonte: Caixa Econômica Federal, Agência da cidade de Pau dos Ferros.

Analisando os dados contidos na Tabela 21, verifica-se um total de 96 unidades habitacionais construídas pelo PMCMV dentro do conjunto das 358 construídas no bairro, conforme também já disposto na Tabela 21. Do total das unidades construídas no Riacho do Meio, metade se concentra justamente na área do Riacho do Meio, propriamente dito, e a outra metade, na área do Carvão.

Observa-se ainda que, na área do Carvão, as contratações do PMCMV iniciaram-se no ano de 2010, e registra-se um aumento considerável a partir do ano de 2011, tendo um declínio no número de unidades contratadas já em 2012. Em 2013, o número passa a ser de apenas duas unidades construídas. Nos anos de 2014 e 2015, já não se verifica nenhuma contratação. Esses dados evidenciam um quadro de estímulo à contratação de créditos imobiliários do PMCMV, estimulado pela dinâmica registrada nos bairros Nações Unidas e Chico Cajá.

O que se relata é que, a partir da divulgação do PMCMV pelos agentes imobiliários locais, houve uma demanda também para essa área da cidade, cuja propaganda dava conta de que havia facilidade de contratação do programa, assim como ocorreu nos bairros Nações Unidas e Chico Cajá. Também não se divulgava a necessidade de regularização dos terrenos, o que levava as pessoas a entenderem que havia agilidade nos trâmites na CEF e, sobretudo, pelo menor preço dos lotes em toda a cidade.

Assim, a área do Riacho do Meio passou a ser um espaço demandado para construções habitacionais pelas classes de menor renda, diferindo-se do que ocorreu nos bairros Nações Unidas e Chico Cajá, apenas no que tange ao perfil dos pretendidos beneficiários do programa. No Nações Unidas e no Chico Cajá, o perfil econômico dos contratantes do PMCMV se encaixava, ao que se pode inferir, nas faixas mais

superiores do programa. Sobre essa situação, algumas falas de beneficiários podem comprovar essa realidade.

*[...] No Riacho do Meio houve uma procura pelo PMCMV depois de que as pessoas viram a procura pelo Nações Unidas e pelo Chico Cajá. Muita gente de renda mais baixa começou a procurar nossa imobiliária para saber como fazer para construir uma casa pelo PMCMV. Nesse tempo não aparecia gente querendo comprar casas no Riacho do Meio, até porque lá não tinha. Era mais terrenos mesmo. Aí, a gente começou a olhar para aquela área [...]* (Agente 2).

*[...] com a procura pelo programa, e como lá no Riacho do Meio tinha uma área nova loteada, que era parte do sítio Carvão. Essa parte do bairro era conhecida com Carvão mesmo, mas o loteamento era o Colinas do Alto Oeste. Esse loteamento era de Leonildo Rego, o dono do sítio Carvão. Então, foi com esse loteamento que a gente viu que também podia divulgar aquela parte da cidade para vender os lotes e construir casas pelo Minha Casa, Minha Vida [...]* (Agente 3).

*[...] Aquela área do loteamento do Carvão “eram” os únicos terrenos daquela área que inicialmente foram loteados e “registrado” no cartório. Os demais terrenos dali são terrenos desmembrados que pertencem as terras da paróquia, que aqui a gente chama das terras da igreja. Esses terrenos nenhum tem escritura pública. Então, o PMCMV terminou ficando restrito a parte do loteamento mesmo, porque ter regularização fundiária, quer dizer, ter a escritura pública é o que o programa exige e, pra se ter essa escritura pública, precisa pagar na igreja a transferência do terreno [...]* (Agente1).<sup>56</sup>

*[...] eu comprei o terreno na intenção de fazer a casa pelo PMCMV, mas quando fui na Caixa, vi que não podia por causa da falta da escritura. Ai, depois, eu procurei um vendedor dos terrenos daqui desse loteamento. Ele me ofereceu ajeitar a documentação e já deixar tudo incluído, já com um terreno e a casa pronta. Foi como deu certo. O outro terreno que eu compre, meu marido vendeu [...]* (Beneficiário 6).

*[...] eu já procurei o construtor, já com o terreno e a casa. Foi rápido. Teve gente aí que comprou terreno de outra pessoa pensando que era só ter o terreno, ter um salário comprovado e ir na caixa ajeitar a documentação. Eu já sabia que precisava da escritura do terreno. Eu não quis nem perder tempo. Tinha um bocado de terrenos “barato”, mas a caixa não ia aceitar. Aí, já sabendo disso, fui direto procurar o rapaz que vendia os “terreno” do loteamento novo. Teve gente, minha vizinha “mermo”, da casa que eu morava antes, que a mãe dela comprou um terreno pra dar pra ela e ela não conseguir fazer a casa pelo programa [...]* (Beneficiário 3).

Tratando-se das contratações do PMCMV na área do Riacho do Meio, observa-se que o aumento dos financiamentos ocorreu um pouco depois do registrado na área

---

<sup>56</sup> Informante-chave número 7, masculino.

do Carvão. Embora o número de contratações do período analisado tenha sido o mesmo do Carvão, o aumento e o declínio dos financiamentos ocorreram em períodos exatamente contrários. Enquanto existiu o aumento no Carvão, havia ainda um incipiente volume de contratações no Riacho do Meio. Já quando diminui o volume dessas contratações no Carvão, aumenta no Riacho do Meio. A fala de um agente pode explicar essa diferença nos períodos de maior contratação das duas áreas:

*[...] Depois que houve alguns financiamentos pelo programa na área do Carvão, naquela área que era do loteamento, aí, outra parte do bairro passou a ser vendida. Essa era aquela mais perto da pista principal que corta o bairro, aquela que vai direto na saída para o Encanto. Essa parte do bairro é uma área bem melhor, mais localizada e mais valorizada [...]* (Entrevistado 1).

A partir do cenário acima descrito, pode-se inferir que a falta de escritura pública dos terrenos que não foram devidamente loteados pode ser o fator que ocasionou maiores dificuldades de acesso ao financiamento habitacional do PMCMV, já que o terreno ser regularizado, do ponto de vista de possuir uma escritura pública, é um requisito necessário para adesão ao PMCMV. Alguns relatos descrevem essa condição:

*[...] No bairro Carvão, os primeiros terrenos pertenciam ao loteamento, depois outros lotes desmembrados e terrenos particulares também começaram a serem vendidos. No entanto, esses não podiam de início ter acesso ao PMCMV. Isso, só poderia ocorrer se a pessoa que comprasse o lote fizesse a transferência dos terrenos para a escritura pública, o que demandaria um acréscimo maior ao preço desses terrenos* (Entrevistado 7).

Outro fator que se deve levar em consideração sobre o acesso aos financiamentos habitacionais no bairro é a questão da renda da população, já que esse critério também deve ser comprovado. Isto é: o programa exige que o pretense beneficiário tenha algum tipo de renda comprovada. A fala de um agente pode ser útil para esclarecer essa questão:

*[...] A diferença do Riacho do Meio, pegando aquela área do Carvão, que é tudo misturado pela prefeitura, um documento vem citando que determinadas ruas pertencem ao Riacho do Meio, outras ao Carvão. Tem as ruas projetadas que nem eles nem sabem direito onde ficam, inclusive os correios “parece” que nem entregam correspondências lá. Então, se torna meio “difícil” mesmo. Bom, além de tudo isso, ainda tem que as famílias de lá são mais humildes. Muitos são trabalhadores que não conseguem comprovação de renda, ou de um emprego fixo com carteira assinada ou de trabalhar na prefeitura, por*

*exemplo. Essas coisas todas dificultam para os mais pobres. Aí, no Nações Unidas e no Chico Cajá, as coisas foram bem mais fáceis, diferente do Riacho do Meio [...] (Entrevistado 3).*

A caracterização das famílias beneficiárias do PMCMV no bairro revela uma composição familiar entre três e cinco membros residentes por domicílio. Sobre a faixa etária de idade dos entrevistados, predomina os que possuem idade acima de 41 anos. Em relação ao gênero dos beneficiários do PMCMV, ou seja, aqueles que contrataram o crédito, é composto por uma maior parte de homens, sendo seis entre os dez entrevistados.

A maior parte das famílias que compõem o bairro veio de outras cidades, mas também há algumas famílias já procedentes de Pau dos Ferros. Dentre as famílias de outras cidades da microrregião de Pau dos Ferros, existem aquelas originárias de Água nova, Francisco Dantas, e Tabuleiro Grande. Registram-se também outras vindas de Iracema e Uiraúna, cidades dos Estados vizinhos, Ceará e Paraíba. Esse quadro é também parecido ao registrado nos bairros Nações Unidas e Chico Cajá. No entanto, a maioria dos entrevistados são de cidades circunvizinhas.

O tempo de residência no bairro ficou entre 10 e 13 anos. Sobre a escolaridade, a maioria dos entrevistados terminou o Ensino Fundamental e o Ensino Médio. Apenas um participante informou ter concluído o ensino superior. Dentre as ocupações verificadas, metade dos entrevistados são funcionários da iniciativa privada, e a outra metade são pessoas com atividades autônomas, com destaque para o fato de nenhum entrevistado ter vínculos com o serviço público.

Os dados do perfil dos moradores revelam uma diferenciação, especialmente no que tange ao nível de escolaridade, com os outros dois bairros analisados. Enquanto, no Riacho do Meio, predomina um nível mais baixo de escolaridade, nos bairros Nações Unidas e Chico Cajá, são registrados os maiores níveis, inclusive com várias pessoas entrevistadas possuindo pós-graduação. Também, em relação ao perfil ocupacional dos moradores, a maioria é vinculada à iniciativa privada, diferentemente do que ocorre nos outros bairros, nos quais se registram muitos servidores públicos. Outros não têm renda comprovada, relatando serem autônomos ou empregados informais.

Nesse contexto, é possível dizer que o perfil dos moradores do Riacho do Meio, em termos de escolaridade, certamente tem impacto na composição da renda e sua comprovação formal e, conseqüentemente, no acesso ao financiamento do PMCMV.

Para o processo de acesso ao crédito do PMCMV e a consequente aquisição do terreno, construção ou compra do imóvel no bairro, relatou-se que o principal motivo da escolha deste local se deu devido à oportunidade de se conseguir comprar o terreno e construir a casa, por meio do PMCMV. Outros ainda relataram que foram motivados pela proximidade do bairro com o acesso ao centro da cidade, como pode ser constatado em alguns relatos:

*[...] O bairro, possui uma ótima localização, é perto do centro e perto também do meu trabalho (Beneficiário 1).*

*[...] É o melhor local para nossa família, que já tínhamos familiares no Riacho do Meio. Além disso, foi uma oportunidade de fazer o financiamento e ter a casa própria[...]* (Beneficiário 5).

*[...] Perto do lugar do trabalho que é no centro, no comércio e a outros serviços públicos [...]* (Beneficiário 6).

Vale ressaltar o quanto é perceptível a vinculação dos agentes e promotores imobiliários, principalmente os que atuavam na atividade de construção das unidades habitacionais, também as imobiliárias, que, muitas vezes, conforme os relatos, já vendiam a casa e o terreno para serem financiados pelo PMCMV. Essas falas podem ser descritas:

*[...] na época era o melhor bairro para se comprar o terreno, o construtor, seu Cosmo, o construtor, já vendia incluído na construção de casas [...]* (Beneficiário 4).

*[...] aqui no bairro podia contratar com seu Galdino, que já estavam incluso a compra da casa e do terreno, e ainda podia fazer o financiamento do Minha Casa Minha Vida, porque os terrenos dele eram de escritura pública, davam certo para financiar* (Beneficiário 5).

*[...] Nós compramos a casa aqui no bairro, a imobiliária garantia que as ruas não seria nem calçadas, iriam ser asfaltadas e ia ter uma praça logo aqui em frente, uma escola e o postinho de saúde* (Beneficiário 2).

*[...] o local era o melhor para a compra, com mais facilidade porque era mais barato. A imobiliária ajudava na orientação e organização dos documentos. Ainda gastei uns 5 mil com documentação, mas deu tudo certo [...]* (Beneficiário 6).

De acordo com os relatos acima, essas promessas de implantação dos atributos valorativos do espaço urbano no bairro foram utilizadas pelos agentes econômicos, demonstrando ser uma prática especulativa muito comum e utilizada no

mercado imobiliário local. Além disso, evidencia práticas mais contemporâneas do mercado imobiliário que, por meio do PMCMV, auferem maior acumulação de capital (Shimbo, 2013; Rufino, 2017).

Nesse contexto, observa-se o papel dos promotores imobiliários privados locais como agentes propulsores do processo de expansão urbana, também nessa área da cidade. Outro aspecto abordado é a falta de provisão de infraestrutura em parte do bairro, especialmente na área do Carvão.

*[...] aqui e bem localizado, fácil acesso ao centro e tem alguns serviços dos bairros vizinhos, mas a infraestrutura é ruim, muitas ruas no bairro, sem identificação, uma confusão nos endereços. A CAERN diz ser um endereço, a COSERN outro. No final nem os correios entregam nada aqui, temos que sempre ir lá e procurar correspondências (Beneficiário 4).*

*[...] aqui quando chove piora tudo, tem ruas com trechos que nem dá acesso, as águas não escovam e ficam as poças d'água, sem falar nos matos que fecham tudo e outros moradores ainda soltam muitos animais para pastarem aqui nos terrenos. A coleta de lixo até passa, mas os animais bagunçam tudo, fica um caos (Beneficiário 10).*

É importante frisar que, de acordo com relato dos moradores, com o processo de expansão do bairro e o não acompanhamento dos aspectos infraestruturais por parte do agente público local, tais como a pavimentação das ruas e outros equipamentos urbanos, houve impacto nos preços dos terrenos.

*[...] a prefeitura, não dá a devida atenção as necessidades do bairro. Devido à falta de infraestrutura, tornou-se mais difícil vender terrenos aqui no Carvão [...] (Beneficiário 9).*

*[...] Como o bairro não possui boa infraestrutura, nem nenhum equipamento público, os preços dos terrenos e dos imóveis daquele bairro, não valorizaram como outros na cidade que são melhor assistidos pelo poder público. [...] (Beneficiário 7).*

Desse modo, dentre os problemas apontados no bairro atribuídos à infraestrutura, a exemplo da falta de escoamento das águas pluviais, da falta de pavimentação, da iluminação pública deficiente e da falta de policiamento, entre outros relacionados à dimensão física espacial do bairro, parecem ter exercido impactos negativos diretos na produção do espaço urbano daquela área, corroborando estudos, segundo os quais, situações como essas vivenciadas pelo bairro podem impactar na valorização da renda da terra.

Sobre o procedimento de acesso ao PMCMV na CEF, os moradores que fizeram financiamento relataram não ter tido dificuldades nem demora no tempo de contratação, sendo identificado um período entre 2 e 6 meses, entre o início da contratação e o recebimento do imóvel, respectivamente. Vale ressaltar a menção acerca da atuação dos agentes imobiliários privados no bairro, os quais eram bem acessíveis e auxiliavam os moradores na aquisição dos imóveis, especialmente com a documentação necessária a ser entregue na CEF até o repasse final do financiamento. Algumas falas descrevem essa conduta dos agentes imobiliários, bem como sobre o processo de contratação do financiamento:

*[...] Não tivemos dificuldades em contratar o PMCMV. Compramos ao construtor e foi rápida a contratação no banco, em média quatro meses a gente já estava morando aqui (Beneficiário 6).*

*[...] Quando compramos, a casa estava em fase de acabamento, então, não demorou para receber, no máximo dois meses, já estávamos com a casa [...] (Beneficiário 10).*

*[...] Quando financiamos, já estava incluso a compra do terreno e a construção da casa, tivemos ajuda do construtor em relação a papelada que precisava ser entregue, foi rápido [...] (Beneficiário 3).*

Realizou-se, junto aos beneficiários do PMCMV no bairro, uma avaliação no tocante à infraestrutura urbana e às condições de acessibilidade aos equipamentos públicos na localidade. Dentre os itens da infraestrutura, os que receberam piores avaliações foram: calçamento das ruas, a iluminação pública e a drenagem fluvial. Já os itens de abastecimento de água e coleta de lixo foram mais bem avaliados.

Sobre as condições de acessibilidade aos equipamentos públicos, todos os itens foram mal avaliados, desde o acesso à moradia, ao trabalho, à educação e à saúde. Destacam-se os itens de segurança e as atividades de esporte e lazer, registrando a unanimidade dos respondentes em informar sobre sua inexistência no bairro. Ainda nas entrevistas, os beneficiários relataram que essas condições apresentadas pelo bairro surgiram desde sua ocupação, mas que existia a promessa, dada por diferentes agentes econômicos da produção do espaço, de que os equipamentos públicos básicos seriam brevemente construídos. No entanto, nenhum desses equipamentos chegou ao bairro, conforme beneficiários relataram:

*[...] aqui é um bairro tranquilo, é uma sorte, pois não há muitos roubos, nem outros atos violentos, mas a segurança pública aqui é nota zero. Passam-se meses para se ver se quer uma viatura andando aqui. Não*

*temos segurança nenhuma, nem podemos pagar vigia, também a questão da iluminação pública é muito precária, muitas ruas, trecho entre as ruas é uma escuridão. A noite não saímos muito de casa, para evitar os riscos (Beneficiário 13).*

*[...] Olha aqui mal fazem o serviço de terraplanagem, com poucos acessos as ruas e péssimas condições de escoamento das águas pluviais, mas quando compramos diziam que seriam construídas praças, escola, posto de saúde [...] (Beneficiário 5).*

Por fim, a atuação direta dos agentes imobiliários no bairro assume um papel determinante na produção do espaço urbano e na valorização da renda da terra, ou seja, de regulação da DESE, mesmo considerando as contradições e deficiências nas condições infraestruturais, ainda mantidas após a venda, como relatado pelos entrevistados. Em meio a esse contexto, a ação do Estado, institucionalizada com a criação do PMCMV, impulsionou a inserção desse bairro no circuito da produção do espaço da cidade, assim como ocorreu no Nações Unidas e no Chico Cajá, atraindo os agentes imobiliários que encontraram, na produção habitacional, o meio de maximizar o capital. Assim, a divisão econômica e social do espaço vinculou o bairro a ser um local procurado por pessoas de menor poder aquisitivo entre os três bairros analisados. No caso específico do presente bairro, a produção habitacional se deu, portanto, também com o apoio das políticas públicas.

#### **4.4 Análise comparativa e estatística dos bairros Nações Unidas, Chico Cajá e Riacho do Meio**

Inicialmente, o método comparativo (Sartori, 1994) foi escolhido para embasar as análises de cada área escolhida no estudo, considerando a atuação do PMCMV e as possíveis implicações na expansão urbana nessas áreas. Sendo assim, apresenta-se uma síntese das variáveis levantadas, buscando evidenciar as principais similaridades e diferenças observadas. Escolhidos os três bairros da cidade em que se registrou o maior número de construções residenciais no período de 2009 a 2015 (Nações Unidas, Chico Cajá e Riacho do Meio), passa-se analisar algumas variáveis observadas.

Quanto à ocupação dos bairros, observa-se que as três localidades apresentam períodos distintos. Enquanto o Nações Unidas e o Chico Cajá são bairros mais novos, surgidos no final da década de 1990 e início dos anos 2000, respectivamente, o

Riacho do Meio é um dos bairros de ocupação mais antiga da cidade, registrando seus primeiros moradores desde o ano de 1897.

No que tange ao processo de expansão territorial mais recente, os três bairros apresentam certa semelhança. Em todos eles, são registrados aumentos expressivos no número de construções entre os anos de 2009 e 2015, coincidindo com o lançamento dos empreendimentos imobiliários, especialmente com a criação de diversos loteamentos nesses bairros, bem como no avanço no número de contratações de financiamento do PMCMV na cidade. Assim, é possível inferir que o PMCMV impulsionou o aumento da área territorial desses bairros, conforme pode ser verificado na Tabela 22.

Tabela 22 – Aumento da área territorial nos três bairros pesquisados

Bairros	Área em hectares (ha)		Aumento (%)
	2009	2015	
Riacho do Meio	1,44	8,36	480,55
Chico Cajá	7,54	14,55	92,97
Nações Unidas	11,3	21,4	89,38

Fonte: Dados da pesquisa, 2023.

Quando se analisa o aumento da área que se expandiu (ha) em cada bairro, verifica-se semelhança na média de hectares entre os bairros Nações Unidas e Chico Cajá. Já, se comparados esses dois bairros com o Riacho do Meio, observa-se uma diferença acentuada. Dois motivos podem se vincular a essa situação. O primeiro pelo grande número de lotes adicionados a essas três áreas, a partir dos loteamentos lançados, os quais foram devidamente registrados em cartório. Ainda, verificou-se a existência de inúmeros outros lotes não vinculados a nenhum dos novos loteamentos, como é o caso observado no bairro Riacho do Meio. Lá, é possível verificar um aumento expressivo no número de lotes que são pertencentes às terras da paróquia local.

Com vista nas análises estatísticas do expressivo aumento das construções e dos financiamentos imobiliários do PMCMV, nos três bairros estudados, foram registrados os percentuais do número de unidades habitacionais financiadas pelo PMCMV. A Tabela 23 descreve os percentuais verificados em cada bairro.

Tabela 23 – Relação entre número de construções residenciais e o número de unidades habitacionais contratadas pelo PMCMV nos três bairros pesquisados

Bairros	N. construções habitacionais	N. de unidades habitacionais contratadas pelo PMCMV	Relação (%) Construções X Financiamentos
Riacho do Meio	358	96	26,81
Nações Unidas	254	115	45,28
Chico Cajá	224	96	42,85

Fonte: Dados da pesquisa, 2023.

A Tabela 23 aponta o bairro Riacho do Meio como aquele que com o menor percentual do número de unidades habitacionais financiadas pelo PMCMV, se comparado com o número de construções residenciais, uma vez que essa área teve o maior número de construções. Enquanto os outros dois bairros financiaram a média de cerca de 44% cada um, ou seja, quase a metade de suas áreas tiveram influência direta do PMCMV.

Com isso, teve-se o propósito de analisar a correlação entre a quantidade de construções dos três bairros estudados, Nações Unidas, Riacho do Meio e Chico Cajá, com os valores dos financiamentos contratados pelo PMCMV, no período estudado. Para tanto, inicialmente, verificou-se o pressuposto da normalidade dos dados por meio do teste Shapiro-Wilk, demonstrando que os dados não apresentam normalidade multivariada ( $p < 0,05$ ) FIELD, 2021).

Tabela 24 – Teste de Shapiro-Wilk para normalidade multivariada

Teste de Shapiro-Wilk	p
0.453	4.136e-6

Fonte: Elaborado pela autora (2023).

Em função de o pressuposto de normalidade não ter sido atendido, realizou-se a análise de correlação de *Spearman* (Xu *et al.*, 2013; Field, 2021), conforme apresenta a Tabela 25.

Tabela 25 – rho de Spearman Correlações

Variável		Nações Unidas	Riacho do Meio	Chico Cajá
MCMV Chico Cajá	rho de Spearman	0.893	-0.071	<b>0.857*</b>
	p-valor	0.012	0.906	0.024
MCMV Riacho do Meio	rho de Spearman	0.378	0.505	0.108
	p-valor	0.403	0.248	0.818
MCMV Nações Unidas	rho de Spearman	<b>1.000***</b>	-0.143	0.714
	p-valor	3.968e-4	0.783	0.088

\*  $p < .05$ , \*\*  $p < .01$ , \*\*\*  $p < .001$

Fonte: Elaborado pela autora (2023).

Conforme se observa na Tabela 25, os resultados das correlações obtidas mostram uma correlação positiva entre o Minha Casa, Minha Vida e a quantidade de habitações construídas nos bairros Chico Cajá ( $r = 0,0,857, p < 0,05$ ) e Nações Unidas ( $r = 1, p < 0,001$ ). Já o Riacho do Meio não apresentou, nesta amostra, uma correlação estatisticamente significativa ( $r = 0,505, p > 0,05$ ). Desse modo, mesmo se registrando um expressivo aumento da área pertencente ao Riacho do Meio, verifica-se que esse bairro não apresentou associação do número de unidades habitacionais financiadas pelo PMCMV, correlacionando-se ao número de construções residenciais.

Assim, quando se observam os dados relativos ao bairro Riacho do Meio, o que se constata é uma possível influência proporcionalmente menor das contratações do PMCMV, se comparado ao número de unidades habitacionais construídas. Esse menor impacto direto do programa nessa área pode ser explicado por possíveis fatores como os casos dos terrenos que não possuem escritura pública individualizada por lotes, pois como os terrenos pertencem à igreja católica, esta detém o seu domínio pleno. Assim, para se efetuar quaisquer transações imobiliárias, inclusive acessar linhas de financiamento do PMCMV, é preciso que o cidadão (foreiro) que esteja ocupando o terreno, o qual possui apenas o domínio de uso, pague a transferência de titularidade. Esta transação é conhecida como pagamento de transferência do laudêmio.

Em vista disso, pode-se vincular o baixo percentual de construções financiadas pelo PMCMV, no Riacho do Meio, justamente por essa transferência acabar fazendo com que muitos pretensos beneficiários do programa tenham dificuldades de fazer a escritura pública do terreno, uma vez que esta é uma das condições exigidas para acessar as faixas de crédito imobiliário.

Vale salientar que esse contexto de pagamento do laudêmio está vinculado ao regime jurídico da propriedade da terra denominado enfiteuse. Este configura-se como um instituto legal que se originou ainda na antiguidade, no qual a igreja de Pau dos Ferros, nesse caso, detém a propriedade de uma porção considerável de terras no território do município, terras estas adquiridas por meio de doação, registrada há mais de 200 anos. Assim, no regime da enfiteuse, o proprietário que adquiriu o lote passa a ter o direito de posse, uso, gozo. O proprietário pode, inclusive, alienar ou transmitir por herança, contudo fica mantida a obrigação de pagar o foro à Igreja.

Outro aspecto que pode ter influenciado na menor associação do PMCMV na expansão do Riacho do Meio refere-se ao setor censitário, com a incidência de baixos

salários ou a falta de comprovação de renda dos moradores do bairro ou daqueles que buscaram o financiamento imobiliário naquela área. O programa, além de apresentar como condição a apresentação da escritura pública do terreno, ainda exige a comprovação de renda do pretense beneficiário.

Diante de todos esses elementos, pode-se dizer que, no Riacho do Meio, diferentemente dos outros dois bairros analisados, o processo que se exigia do pretense beneficiário do PMCMV tornava o acesso ao programa, além de mais difícil em termos organização da documentação, mais oneroso, uma vez que se tinha o laudêmio e a respectiva escritura pública individualizada ainda por resolver antes da contratação de quaisquer uma das linhas de crédito do programa, o que não acontecia no Nações Unidas, nem no Chico Cajá. Nesses dois bairros, os terrenos possuíam escritura pública, além da renda média dos moradores ser mais elevada e, evidentemente, ter comprovação, o que facilitou o maior acesso ao PMCMV, em comparação ao Riacho do Meio.

Ademais, um outro aspecto importante a ser discutido nessas análises são os interesses dos agentes privados produtores do espaço urbano, na apropriação das rendas fundiárias e imobiliárias, suas repercussões da expansão de Pau dos Ferros e articulações com o poder público. A esse respeito, destaca-se a presença de poucos empreendedores imobiliários, entre eles, cerca de seis grandes proprietários de terras no entorno da cidade, inclusive a Igreja como sendo a maior proprietária. Também se destacam duas imobiliárias e menos de uma dezena de pequenos construtores.

Dos grandes proprietários de terras, observa-se a atuação de cinco deles nas áreas do estudo, sendo um no Nações Unidas, dois no Chico Cajá e, também, dois no Riacho do Meio. Neste último bairro, destaca-se que um dos proprietários é a igreja católica.

No bairro Nações Unidas, verificou-se a existência de um único proprietário de todos os terrenos daquela área. Sua atuação se deu a partir da estratégia de promoção do bairro como sendo a área mais promissora da cidade, em termos de acessibilidade a diversos serviços, sejam públicos ou privados, no seu entorno geográfico, bem como em ser a área que apresentava maiores facilidades para acessar um financiamento do PMCMV, dentre as demais áreas da cidade, uma vez que o bairro tinha regularização fundiária, ou seja, permitia que o comprador do terreno pudesse ter a escritura pública.

Ainda, verificou-se intensa articulação do proprietário atuante no Nações Unidas com o poder público municipal para a provisão de infraestrutura e de serviços públicos naquela área, a partir da instalação de órgãos públicos, o que acabou promovendo uma maior demanda por unidades habitacionais, culminando no lançamento de novos loteamentos. As imobiliárias participaram desse processo a partir da oferta e da divulgação em massa dos terrenos loteados no mercado local, bem como na intermediação da documentação junto à CEF, como forma de estimular as vendas por meio do PMCMV. Nesse sentido, também é possível destacar a atuação, quase exclusiva, de um construtor, o qual atuava mais diretamente com o proprietário fundiário do bairro na intermediação da venda dos terrenos e na construção de imóveis.

A partir dessas estratégias, o Nações Unidas se destacou por seus atributos de localização, o que exerceu influência na elevação do preço dos terrenos, mais especificadamente na apropriação das rendas da terra, preponderantemente diferenciais, uma vez que o bairro se destacou como o local de preferência das classes de renda mais elevada da cidade, intensificando a concorrência por seus terrenos. Isso gerou a possibilidade de aferição de renda, por parte dos atores ligados ao setor imobiliário atuante naquele bairro, sobretudo pela capacidade da demanda em pagar pela localização dos terrenos e pela estrutura urbana e de serviços ali disposta, bem como no seu entorno.

No bairro Chico Cajá, os proprietários fundiários eram menos articulados com o poder público municipal, em comparação com a atuação do proprietário do Nações Unidas. Observa-se que, nesse bairro, destaca-se, em termos de provisão de infraestrutura e de serviços públicos, a instalação do IFRN. O poder público municipal participou desse processo por meio da doação de um equipamento municipal para a referida instalação. Assim, o bairro Chico Cajá também se valeu dos mesmos requisitos locacionais de oferta de serviços públicos e privados no seu entorno e de facilidades de acesso ao financiamento imobiliário junto ao PMCMV. Desse modo, tanto o Chico Cajá quanto o Nações Unidas, em certa medida, desfrutavam dos mesmos atributos locacionais e de regularização fundiária, diferenciando-se apenas pelo fato de o Nações Unidas ser um pouco mais próximo do centro da cidade e, também, por ser um bairro de pessoas de maior poder aquisitivo. Logo, isso conferiu aos proprietários fundiários a aferição de rendas diferenciais.

Nesse contexto, verifica-se que o comportamento dos agentes imobiliários, especialmente dos proprietários fundiários e imobiliários, e a atuação do poder executivo municipal, em certa medida, criaram as condições iniciais para que, na atualidade, observe-se uma nova centralidade urbana na confluência desses dois bairros. Verifica-se, hoje em dia, a presença de diversos estabelecimentos comerciais, de serviços públicos e privados, a exemplo das universidades e faculdades privadas, de agências bancárias, sem contar com várias clínicas médicas e, também, o hospital regional. Essa nova centralidade acaba por dinamizar o mercado imobiliário em seu entorno, com expressiva demanda por imóveis para aluguel e para construção, por parte do público mais ligado às universidades. Ademais, o trecho da BR 405 à rua Manoel Alexandre se configura como o setor de maior presença de estabelecimentos comerciais e de serviços.

Passando para a análise do bairro Riacho do Meio, a atuação dos proprietários fundiários difere da verificada nos outros dois bairros analisados, já que, no Riacho do Meio, predomina a propriedade privada da terra, a igreja, norteadas pelo regime denominado de enfiteuse<sup>57</sup>, bem como as cobranças de foro e laudêmio pelo domínio de uso do terreno, prevalecendo, no primeiro momento, a renda absoluta dessas terras.

Nessa área, ao que parece, os atributos locacionais eram menos atrativos do que nos outros dois bairros estudados, mesmo o Riacho do Meio apresentando uma localização mais próxima do centro da cidade. Talvez seja por esse motivo que, diferentemente do Nações Unidas e do Chico Cajá, aqui não se observou uma nova centralidade como aquela observada nos outros bairros supracitados. O fato é que o bairro apresentou o maior número de construções residenciais, como já mencionado, mesmo registrando o menor número de financiamentos do PMCMV.

O que interessa reter dessa discussão é que se pode afirmar o papel exercido pelo PMCMV ao impulsionar o surgimento de novas áreas loteadas na cidade, especialmente como nas áreas verificadas nos bairros aqui estudados. Abaixo, apresenta-se um quadro resumo dos bairros analisados, contendo suas principais

---

<sup>57</sup> Interessante notar que, sobre a condição de antiteuticados, quando das entrevistas com os moradores do Riacho do Meio, não se observou nenhuma menção a situações de insegurança ou de questionamento do regime de enfiteuse. Essa realidade corrobora os achados de Vieira (2021). Disponível em: [https://sucupira.capes.gov.br/sucupira/public/consultas/coleta/trabalhoConclusao/viewTrabalhoConclusao.jsf?popup=true&id\\_trabalho=10958547](https://sucupira.capes.gov.br/sucupira/public/consultas/coleta/trabalhoConclusao/viewTrabalhoConclusao.jsf?popup=true&id_trabalho=10958547).

características, tais como: fundiárias, de extração da renda da terra e perfil dos residentes, entre outras características elencadas.

Quadro 2 – Resumo das características dos bairros analisados

<b>Nações Unidas</b>	<b>Chico Cajá</b>	<b>Riacho do Meio</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 proprietário dos terrenos;</li> <li>• Escritura pública;</li> <li>• Forte articulação entre proprietário e poder público local;</li> <li>• Provisão de equipamentos públicos;</li> <li>• Diversos atributos locacionais;</li> <li>• Extração renda da terra: diferenciais e de monopólio;</li> <li>• Maior nível de renda e escolaridade;</li> <li>• Servidores públicos;</li> <li>• Unidades habitacionais: 254;</li> <li>• Financiamentos PMCMV: 115.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 proprietários dos terrenos;</li> <li>• Escritura pública;</li> <li>• Menor articulação entre os proprietários e o poder público local;</li> <li>• Diversos atributos locacionais</li> <li>• Extração renda da terra: diferenciais.</li> <li>• Maior nível de renda e escolaridade;</li> <li>• Servidores públicos;</li> <li>• Unidades habitacionais: 224;</li> <li>• Financiamentos PMCMV: 96.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 proprietário + Igreja Católica;</li> <li>• Escritura pública + Laudêmio;</li> <li>• Regime de Enfitese, foro e laudêmio;</li> <li>• Menos atributos locacionais;</li> <li>• Extração renda da terra: absoluta;</li> <li>• Menor nível de renda e escolaridade;</li> <li>• Trabalhadores autônomos e iniciativa privada;</li> <li>• Unidades habitacionais: 358;</li> <li>• Financiamentos PMCMV: 96.</li> </ul>

Fonte: Elaborado pela autora (2023).

Por fim, vale salientar que essas áreas promoveram a oferta de novas alternativas de moradia, as quais tiveram forte vinculação ao acesso a créditos do PMCMV. Essa vinculação divulgada pelos atores imobiliários, por sua vez, aumentou a demanda por unidades habitacionais, bem como a ampliação do número de construções, resultando na respectiva expansão urbana da cidade. Isto significa dizer que o aumento do crédito imobiliário ofertado pelo PMCMV contribuiu para o processo de expansão do espaço urbano na cidade nos anos verificados por este estudo.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo teve seu delineamento apoiado nos pressupostos da Teoria da Renda da Terra, buscando analisar o funcionamento do mercado imobiliário na cidade de Pau dos Ferros, Rio Grande do Norte, tendo por foco o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e suas implicações no processo de expansão urbana ocorrido no período de 2009 a 2015. O esforço para entendimento desse processo a partir dos autores que orientaram o estudo evidenciou a atuação do PMCMV na expansão urbana nas três áreas estudadas, bem com a articulação de diferentes agentes locais na produção do espaço e a conseqüente extração da renda.

A título de expressar de forma ordenada as considerações finais deste estudo, a seqüência da abordagem será, então, realizada segundo a questão proposta, a qual se vincula a cada um dos objetivos específicos do estudo. Assim, a partir do percurso metodológico adotado nesta tese, foi possível vislumbrar respostas à pergunta que motivou sua elaboração: qual a relação entre o processo de expansão urbana, o funcionamento do mercado imobiliário e o Governo Federal a partir da criação do Programa Minha Casa, Minha Vida, na cidade de Pau dos Ferros, de 2009 a 2015?

Inicialmente, foram determinadas as áreas do estudo em função do caráter instrumental da delimitação da pesquisa. Dessa forma, Nações Unidas, Chico Cajá e Riacho do Meio configuraram-se como os bairros com o maior registro no número de construções residenciais na cidade de Pau dos Ferros entre os anos de 2009 e 2015, período considerado pelo estudo.

Verificou-se, portanto, que o processo de expansão urbana, entre os anos considerados pelo estudo, foi impulsionado pela implementação do PMCMV, a partir do acréscimo de novas áreas loteadas ao espaço urbano da cidade, prioritariamente para uso residencial. Nessas áreas de expansão, o acesso ao financiamento imobiliário do PMCMV constituiu um tipo de alavancagem que ampliou a demanda por unidades habitacionais, aquecendo o mercado imobiliário local. Isso repercutiu diretamente no aumento dos limites territoriais dos três bairros analisados, com diferentes proporções e associações quando se compara esse aumento às contratações imobiliárias efetivadas.

Os agentes produtores do espaço urbano da cidade se constituíram, em sua maioria, de agentes locais, destacando-se, entre eles, os proprietários fundiários, inclusive a igreja católica, os corretores de imóveis, os construtores e o poder público.

A atuação desses agentes contribuiu no processo de expansão urbana averiguado, na medida em que cada um, considerados seus interesses e áreas de atuação, agiu de certa forma coordenada, uma vez que se verificaram ações de parcerias entre eles, desencadeando ações em distintos espaços urbanos e em diferentes momentos. Essas ações promovem a extração da renda da terra por meio dos ganhos imobiliários resultantes da comercialização da terra.

Enfim, tanto os proprietários fundiários, como os corretores de imóveis e os construtores atuaram diretamente e em parceria na configuração do espaço urbano da cidade, o que ampliou o ambiente construído. Ainda, é possível dizer que há um estreitamento de relações entre o poder público municipal, os proprietários fundiários, inclusive a igreja católica, e as imobiliárias locais.

Em síntese, registre-se que a pesquisa realizada avança na abordagem de estudos que contemplam uma discussão mais ampla sobre as dinâmicas do mercado imobiliário de pequenas e médias cidades. E, nesse sentido, esse avanço diz respeito ao fato de que a maior frequência de estudos voltados a essa temática se concentra nos espaços das grandes cidades. Dessa forma, a pesquisa encontrou argumentos que sugerem contribuições para o entendimento das outras estratégias adotadas pelos agentes produtores do espaço urbano, bem como para o subsídio de políticas urbanas voltadas à habitação e ao planejamento urbano propriamente dito.

Algumas reflexões mais direcionadas ao PMCMV podem ser aqui assentadas, sobretudo pelo fato de o Governo Federal ter reeditado o programa no último mês de julho de 2023, a partir da Lei nº 14.620, originada da Medida Provisória (MP) 1.162/2023. Essa reedição do programa apresenta uma série de modificações, buscando conferir melhorias e aprimoramento na sua implementação. Dentre elas, pode-se citar aumento do limite máximo de renda para a Faixa 1, bem como a diminuição das taxas de juros e o aumento do subsídio, além de aspectos voltados à melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiárias.

Levando em consideração os resultados da pesquisa realizada em Pau dos Ferros, as principais ponderações se voltam para a real necessidade de implementação de políticas de assessorias à Lei nº 14.620/2023, que tratem de estimular a regularização fundiária, especialmente quando se considera que muitos dos possíveis e pretensos beneficiários do PMCMV não conseguem acessar o crédito imobiliário em virtude do encarecimento da transferência de titularidade dos terrenos, o que os impediu de terem um escritura pública, em muitos casos. No caso específico

de Pau dos Ferros, verificou-se que a população local que mais se enquadraria como beneficiária do programa acabou sendo excluída do programa.

Nesse íterim, vale acrescentar que a falta de comprovação de renda formal também pode ter sido um empecilho importante no acesso ao PMCMV. A esse respeito, parece ser necessária a instituição de políticas de geração de emprego e renda, como forma de melhorar o nível econômico das famílias, para que, assim, estas consigam efetivar contratações de crédito habitacional disponíveis. Outra ponderação se volta para a necessidade de provisão de infraestrutura básica nas áreas em que se registra expansão urbana, cujos espaços são geralmente dispostos nas áreas periféricas das cidades, as quais, muitas vezes, são ocupadas por unidades habitacionais advindas de financiamento imobiliário, especialmente do PMCMV.

A presente pesquisa possui algumas limitações que devem ser consideradas. A primeira delas se relaciona ao número de variáveis estudadas e ao número de beneficiários entrevistados. Em função do período pandêmico da COVID-19 e o consequente atraso na coleta de dados, o cronograma de trabalho da pesquisa foi alterado, assim como foi editado um novo prazo para a entrega final do estudo. Desse modo, a pesquisa restringiu-se junto a uma amostra de, no máximo, 10% dos beneficiários nas áreas de estudo. A pesquisa, portanto, se restringiu a um total de 38 beneficiários respondentes, distribuídos nos três bairros. Sugere-se que, em possíveis estudos complementares a esta tese, aumente-se a amostra, como forma de garantir maior fidedignidade dos resultados.

Finalmente, a partir dos resultados aqui expostos, evidenciam-se outros espaços de investigação que podem ser percorridos. Julga-se oportuna a realização de outros estudos que ampliem o recorte temporal de pesquisa aqui realizado, buscando aprofundar os resultados do PMCMV atual. Outra sugestão é a replicação ou adequação da presente pesquisa em outro município do entorno geográfico da cidade. Registra-se que a microrregião de Pau dos Ferros é a área do território brasileiro que mais congrega pequenos municípios com as menores distâncias entre si.

## REFERÊNCIAS

- ABRAMO, Pedro. A regulação urbana e o regime urbano: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital. **Ensaio FEE**, Porto Alegre, v. 16, n. 2, p. 510-555, 1995. Disponível em: <http://revistas.fee.tche.br/index.php/ensaios/article/download/1790/2158>. Acesso em: 17 dez. 2022.
- ABRAMO, Pedro. A Cidade COM-FUSA, a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **R. B. Estudos urbanos e regionais**, v. 9, n. 2, nov., 2007. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/181>. Acesso em: 03 jul. 2020.
- ABECIP. **O Sistema Financeiro da Habitação e o Sistema de Financiamento Imobiliário**. Disponível em: [http://www.abecip.org.br/m3.asp?cod\\_pagina=454&submenu=sim&cod\\_pai=429&cod\\_pai2=454](http://www.abecip.org.br/m3.asp?cod_pagina=454&submenu=sim&cod_pai=429&cod_pai2=454). Acesso em: 26 ago. 2017.
- AALBERS, M. B. The financialization of home and the mortgage market crisis. **Competition and Change**, v. 12, n. 2, pp. 148-166. 2008. Disponível em: <https://dare.uva.nl/search?identifier=c212f0e2-c685-409e-bb58-a864093fcee9>. Acesso em: 14 jun. 2021.
- AALBERS, M. B. The potential for financialization. **Dialogues in Human Geography**, v. 5, n. 2, p. 214-219, 2015. Disponível em: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/2043820615588158>. Acesso em: 14 jun. 2021.
- AALBERS, M. B.; CHRISTOPHERS, B. Centering Housing in Political Economy. **Housing, Theory and Society**, v. 31, pp. 1-21, 2014. Disponível em: <https://edisciplinas.usp.br/mod/resource/view.php?id=2628568&forceview=1>. Acesso em: 16 jul. 2021.
- ALMEIDA, Renan Pereira; MONTE-MÓR, Roberto Luis de Melo. Renda da terra e o espaço urbano capitalista contemporâneo. **Revista de Economia Política**, vol. 37, nº 2 (147), pp. 417-436, abril-junho/2017. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rep/a/rRr4W8zsbfxXFr6fQC79bLw/?lang=pt&format=pdf>. Acesso em: 29 jun. 2020.
- ANDRADE, Manoel Correia de. **A produção do espaço norte-rio-grandense**. UFRN. Ed. Universitária UFRN: Natal, 1981.
- ARAUJO, Tania. Bacelar. Herança de diferenciação e futuro de fragmentação. **Revista Estudos Avançados**, v. 11, n. 29, p. 7 – 36, 1997. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/eav/article/view/8971/10523>. Acesso em: 15 abr. 2021.
- AZEVEDO, Aroldo de. Vilas e Cidades do Brasil Colonial. Ensaio de Geografia Urbana Retrospectiva. **Boletim da FFCL** n. 208, Geografia n. 11. São Paulo, 1956. Disponível em: <https://publicacoes.agb.org.br/index.php/terralivre/article/download/113/111>. Acesso em: 00 xxx. 0000.

BARBOSA, Adauto Gomes; GOMES, Edvânia Tôrres Aguiar. Reflexão sobre o papel do setor imobiliário na acumulação urbana. **Revista Soc. & Nat.** Uberlândia, vol. 28, n. 3, pag. 333-346, set/dez/2016. Disponível em:

<https://www.scielo.br/j/sn/a/JhTMfs3jz8BnXDctSKj5Shr/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 16 jul. 2020.

BARBOSA, Antônio Carlos Leite (Re) Produção do espaço urbano e valorização mercadológica em Pau Dos Ferros – RN/Brasil. **Revista Espacios**, vol. 38, n. 17, p. 15, 2017. Disponível em: <https://www.revistaespacios.com/a17v38n17/a17v38n17p15.pdf>. Acesso em: 20 ago. 2020.

BARBOSA, Antônio Carlos Leite; SAMPAIO, Ana Lígia Pessoa; FERREIRA, Angela Lúcia. A produção do urbano pela igreja católica e a secularização da cidade de Pau dos Ferros, RN. **Anais do XVII ENANPUR**, São Paulo, 2017. Disponível em: <https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/2398>. Acesso em: 23 jul. 2020.

BARRETO, José Jácome. **Pau dos Ferros: história, tradição e realidade**. Editora Carlos Lima, Natal, 1987.

BARRETO, Claudia Paes. **Renda fundiária, legislação urbanística, disputas de usos do solo: a transformação da Avenida 17 de agosto em eixo comercial ao longo da última década**. 2013. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2013. Disponível em: <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/17709>. Acesso em: 18 dez. 2020.

BEZERRA, Josué Alencar. **A cidade e região de Pau dos Ferros: por uma geografia da distância em uma rede urbana interiorizada**. 2016. 429 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Centro de Ciências e Tecnologia, Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2016. Disponível em: [https://www.uece.br/wp-content/uploads/sites/60/2020/02/josue\\_alencar\\_bezerra.pdf](https://www.uece.br/wp-content/uploads/sites/60/2020/02/josue_alencar_bezerra.pdf). Acesso em: 15 maio 2019.

BEZERRA, J. R. **Análise morfológica do processo de urbanização de Pau dos Ferros – Rio Grande do Norte**. 2018. 148 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Dinâmicas Territoriais do Semiárido) – Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Dinâmicas Territoriais do Semiárido (PLANDITES), Universidade do Estado do Rio Grande do Norte - UERN, 2018. Disponível em: [https://sucupira.capes.gov.br/sucupira/public/consultas/coleta/trabalhoConclusao/viewTrabalhoConclusao.jsf?popup=true&id\\_trabalho=6350750](https://sucupira.capes.gov.br/sucupira/public/consultas/coleta/trabalhoConclusao/viewTrabalhoConclusao.jsf?popup=true&id_trabalho=6350750). Acesso em: 20 ago. 2020.

BISOL, C. A. Estratégias de pesquisa em contextos de diversidade cultural: entrevistas de listagem livre, entrevistas com informantes-chave e grupos focais. **Estudos de Psicologia**, vol. 29, supl. 1, p. 719-726, 2012. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/estpsi/a/YVK8vN6zrs86PSDHPzyvnnh/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 17 fev. 2023.

BITOUN, J.; MIRANDA, L. (Org.). **Tipologia das cidades brasileiras**. Rio de Janeiro: Observatório das Metrôpoles-Letra Capital, 2009.

BRASIL. 2004. **Política Nacional de Habitação. Ministério das cidades. Brasília, 2004.** Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/4PoliticaNacionalHabitacao.pdf>. Acesso em: 12 ago. 2016.

BERNARDO NETO, J. Mercado Imobiliário e Produção do Espaço Urbano: A expansão dos empreendimentos imobiliários na orla de Vila Velha/ES a partir dos anos oitenta. **Revista Geografares**, n. 10, p. 99-127, 2012. Disponível em: <https://periodicos.ufes.br/geografares/article/view/1660/1693>. Acesso em: 08 jul. 2017.

BONDUKI, Nabil Georges. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo**, v. 1, n. 1, p. 70-104, 2008. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/001805136>. Acesso em: 26 jun. 2020.

BONDUKI, Nabil Georges; ROSSETTO, R. **Política e sistema nacional de habitação de interesse social.** São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança de Cidades, 2009. Disponível em: [https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/capacitacao/2010/aula02\\_politica\\_e\\_sistema\\_nacional\\_de\\_habitacao\\_plano\\_nacional\\_de\\_habitacao.pdf](https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/capacitacao/2010/aula02_politica_e_sistema_nacional_de_habitacao_plano_nacional_de_habitacao.pdf). Acesso: 20 mai. 2020.

BONDUKI, Nabil Georges. Origens da habitação social no Brasil. **Análise Social**, vol. XXIX (127), (3.º), p. 711-732, 1994. Disponível em: [https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/470900/mod\\_resource/content/1/Origens%20da%20habita%C3%A7%C3%A3o%20social%20no%20Brasil.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/470900/mod_resource/content/1/Origens%20da%20habita%C3%A7%C3%A3o%20social%20no%20Brasil.pdf). Acesso em: 20 mai. 2020.

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação no Brasil:** arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 5. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2011.

BOTELHO, Adriano. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos metrópole**, v. 18, pp. 15-38 20, 2007. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/8727/6474>. Acesso em: 10 jul. 2020.

BOTELHO, Adriano. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário:** Uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo. 2005. 360 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-06052014-111413/pt-br.php>. Acesso em: 01 jul. 2020.

BOYER, Robert. **Teoria da regulação** – Uma Análise Crítica. São Paulo, Nobel, 1990.

BOYER, Robert. Is a finance-led growth regime a viable alternative to fordism? A preliminary analysis. **Economy and Society**, v. 29, n. 1, p. 111-145, 2000.

Disponível em: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/030851400360587>. Acesso em: 08 dez. 2022.

CAIXA Econômica Federal. **Manual do FGTS: utilização na moradia própria**. Brasília, Disponível em: [http://downloads.caixa.gov.br/\\_arquivos/fgts/moradia/manualdamoradiaprpria.pdf](http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/fgts/moradia/manualdamoradiaprpria.pdf). Acesso em: 10 ago. 2017.

CAMARGO, Camila Moreno de. Minha casa minha vida – ENTIDADES: Novos arranjos para a operação da política habitacional no Brasil. **Revista brasileira de ciências sociais**, v. 35, n. 102, p. 1-18, 2020. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rbcsoc/a/tZMVXn8pfsJMzTbPTQGfZhK/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 26 jun. 2022.

CARIO, Silvio Antonio Ferraz; BUZANELO, Edemar J. **Nota sobre a teoria marxista da renda da terra**. 1986.

CARDOSO, Adauto. **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Editora Letra Capital. Rio de Janeiro, 2013.

CARDOSO, Adauto Lúcio. Lulismo, política habitacional e a reestruturação do setor imobiliário: reflexões sobre o programa Minha Casa Minha Vida. In: FERNANDES, Ana Cristina; LACERDA, Norma; PONTUAL, Virgínia. **Desenvolvimento, planejamento e governança: expressões do debate contemporâneo**. 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital: ANPUR, 2015. Disponível em: <https://anpur.org.br/publicacao/arquivos/desenvolvimento-planejamento-e-governanca.pdf>. Acesso em: 26 jun. 2020.

CARDOSO, A.L; JAENISCH, S. T. Mercado imobiliário e política habitacional nos governos de Lula e Dilma: entre o mercado financeiro e a produção habitacional subsidiada. **Anais do XVII ENANPUR**, São Paulo, 2017. Disponível em: <https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/2398>. Acesso em: 21 jun. 2020.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto. **A cidade como negócio**. Editora Contextus, p. 272, 2015.

CASCUDO, Luís da Câmara. **Nomes da terra: história, geografia e toponímia do Rio Grande do Norte**. Natal: Fundação José Augusto, 1968.

CASCUDO, Luís da Câmara. **História do Rio Grande do Norte**. 2. ed. Natal: Fundação José Augusto, 1984.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. 4. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.  
COLEMAN, J. Snowball Sampling: Problems and techniques of chain referral sampling. **Humana Organization**. V.17, p. 28-36, 1958.

CORREIA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Estudos sobre a rede urbana**. 1. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e a produção do espaço urbano: um texto para discussão. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de Souza; SPOSITO, Maria Encarnação (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1. ed., 2 reimp. São Paulo: Contexto, p. 41-52, 2013.

COSTA, Franklin Roberto da. **Inundações urbanas no Semiárido Nordestino: o caso da cidade de Pau dos Ferros – RN**. 2010. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente). Programa Regional de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente – PRODEMA. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, RN, 2010. Disponível em: <https://repositorio.ufrn.br/handle/123456789/18208>. Acesso em: 17 fev. 2021.

CHAVES, Marília Faria; SOUZA, Suzane Tosta. A renda da terra e a atuação dos proprietários fundiários na produção do espaço urbano. **Revista Pegada**, vol. 21, n. 3, p. 24-54, set./dez. 2020. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/pegada/article/view/7781/pdf>. Acesso em: 09 mar. 2023.

CHESNAIS, François (org). **Finanças mundializada**. São Paulo: Boitempo, 2005.

CHRISTOPHERS, B. The limits to financialization. **Dialogues in Human Geography**, v. 5, n. 2, pp. 183-200, 2015. Disponível em: <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/2043820615588153>. Acesso em: 09 set. 2022.

CRESWELL, John W.; CLARK, Vicki L. **Plano**. Pesquisa de Métodos Mistos: Série Métodos de Pesquisa. Penso Editora, 2015.

DANTAS, J. R. Q.; SILVA, F. S. B. A (re)organização sócio-espacial no Rio Grande do Norte e suas implicações para o Alto Oeste: particularidades sobre Pau dos Ferros. **Revista de Desenvolvimento Econômico**, Salvador, v.13, n.24, p.35-44, dez. 2011. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/rde/article/view/1735>. Acesso em: 28 out. 2019.

DANTAS, Joseney Rodrigues de Queiroz.; CLEMENTINO, Maria do Livramento Mirante; FRANÇA, Rosana da Silva. A Cidade Média Interiorizada: Pau Dos Ferros no Desenvolvimento Regional. *In*: **Anais do XIII Seminário Internacional RII**. Salvador: SEI/Bahia, 2014.

DANTAS, Joseney Rodrigues Queiroz. **As cidades médias no desenvolvimento regional: um estudo sobre Pau dos Ferros (RN)**. 2014. 260 f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) – Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2014. Disponível em: <https://repositorio.ufrn.br/handle/123456789/13834>. Acesso em: 28 out. 2019.

DANTAS, J. R. Q; CLEMENTINO, M. L. M. Desenvolvimento e urbanização: a rede urbana potiguar sob a ótica dos “REGICS”. **GEOTemas**, Pau dos Ferros, Rio

Grande do Norte, Brasil, v 4, n. 1, p. 71-82, jan./jun., 2014. Disponível em: [http://www.rii.sei.ba.gov.br/anais\\_xiii/gt6/GT6](http://www.rii.sei.ba.gov.br/anais_xiii/gt6/GT6). Acesso em: 10 ago. 2017.

DAVIDOVICH, F. R.; GEIGER, P. P. Aspectos do fato urbano no Brasil. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, v. 23, n. 2, p. 263-362, abr./jun., 1961. Disponível em: [www.rbg.ibge.gov.br/index.php/rbg/article/view/1752](http://www.rbg.ibge.gov.br/index.php/rbg/article/view/1752). Acesso em: 15 nov. 2019.

EARTH Google. **Imagem de Satélite**. US Dept Of States Geographer. Pau dos Ferros, Brasil. Disponível em: <https://earth.google.com/web/search/Pau+dos+Ferros/@-6.1029454,-38.15828025,227.65449721a,36984.42260941d,35y,0h,0t,0r/data=CngaThJiCiQweDdiYjMzMGM5MmY2NjYwNzoweDEXYzY2MmFhNzdINGRmZmYZmVwxyAJzGMAhT7I4LkIaQ8AqDI BhdSBkb3MgRmVycm9zGAlGASImCiQJ399CvMelM0AR3t9CvMelM8AZLDiantX8QEAhc9iXBqerUMA6AwoBMA>. Acesso em: 9 jul. 2019.

EUCLYDES, Fillipe Maciel; MORREIRA, Vinicius de Souza; MARTINS, Andreia de Fátima Hoelzle; SILVEIRA, Suely de Fátima Ramos. O processo de política pública do “Minha Casa, Minha Vida”: criação, desenvolvimento e extinção. **Rev. Sociologia e Política**, v. 30, 2022. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rsocp/a/XzN3FcCLxhX7dtzWBfdbhyN/>. Acesso em: 23 abr. 2023.

FÁVERO, L. P., *et al.* **Análise de dados**: modelagem multivariada para a tomada de decisões. Rio de Janeiro: Campus, 2009.

FIELD, Andy. **Descobrimo a estatística usando o SPSS**. 5. ed. Porto Alegre: Penso, 2021.

FRANÇA, Barbara Lúcia Pinheiro de Oliveira. Da teoria urbana ao regime urbano. **Foz**, São Mateus – ES, v. 2, n. 2, p. 39-70, 2019. Disponível em: <https://revista.ivc.br/index.php/revistafoz/article/view/137>. Acesso em: 11 mar. 2023.

FERREIRA, Geniana Gazotto; CALMON Paulo; FERNADES, Antônio Sérgio Araújo; ARAÚJO, Suely Mara Vaz Guimarães. Política habitacional no Brasil: uma análise das coalizões de defesa do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social versus o Programa Minha Casa, Minha Vida. **Urbe, Revista Brasileira de Gestão Urbana**, 2019. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/urbe/a/jmR7Y6NdPqRwZf3PgQsVNjN/?lang=pt>. Acesso em: 26 jun. 2020.

FREITAS, A. M. de. **Pau dos Ferros centenário**: *Sinopse*. Mossoró: Editora Comercial, 1956.

FRESCA, Tânia M. **A dinâmica funcional da rede urbana do oeste paulista. Estudo de casos**: Osvaldo Cruz e Inúbia Paulista. 1990. 282 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – UFSC, Florianópolis, 1990. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/111317>. Acesso em: 22 mar. 2019.

FIX, Mariana de A. Barreto. **Financeirização e Transformações recentes no Circuito Imobiliário no Brasil**. 2011. 273 f. Tese (Doutorado em Economia

Aplicada) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011. Disponível em: <https://repositorio.unicamp.br/acervo/detalhe/815022>. Acesso em: 22 mar. 2019.

FIX, Mariana. **São Paulo Cidade Global: Fundamentos de uma miragem**. São Paulo, Boitempo, 2009.

FURTADO, Fernanda. Recuperação de mais-valias fundiárias urbanas: reunindo os conceitos envolvidos. *In*: SANTORO, Paula (Org.). Gestão social da valorização da terra. **Caderno Polis**. São Paulo, 2005. Disponível em: <https://www.suelourbano.org/wp-content/uploads/2017/09/SANTORO-2005-gestao-social-da-valorizacao-da-terra-3.pdf>. Acesso em: 25 mar. 2021.

GEIGER, Pedro Pinchas. **Evolução da Rede Urbana Brasileira**. Instituto Nacional de Estudos Pedagógicos, Rio de Janeiro, 1963.

GOODMAN, L. A. Snowball sampling. **The Annals of Mathematical Statistics**, v. 32, p. 148-170, 1961.

GONÇALVES, Francisco Ednardo. **Cidades pequenas, grandes problemas: perfil urbano do Agreste Potiguar**. 173 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2005. Disponível em: <https://repositorio.ufrn.br/handle/123456789/18894>. Acesso em: 22 ago. 2020.

GOMES, Rita de Cássia da Conceição. **Fragmentação e gestão do território no Rio Grande do Norte**. 1998. 254 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista: Rio Claro: UNESP, 1998. Disponível em: <https://repositorio.ufrn.br/handle/123456789/25736?mode=full>. Acesso em: 25 jul. 2021.

GOOGLE. **Google Earth**. Maxar Technologies 2020, Pau dos Ferros, RN. Disponível em: <https://www.google.com/earth/download/ge/>. Acesso em: 10 out. 2020.

GRAY, D. E. **Pesquisa no mundo real**. 2. ed. Porto Alegre: Penso, 2012.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano** 2.ed. São Paulo: Edusp, [1993], 2010.

HARVEY, David. **A Justiça social e a cidade**. ed. Hucitec, São Paulo, 1980.

HARVEY, David. **A Produção Capitalista do Espaço**. São Paulo: Anablume, 2005.

HARVEY, David. **Para entender o capital**. Livros II e III. São Paulo: Boitempo, 2014.

HARVEY, David. **A loucura da razão econômica: Marx e o capital no século XXI**. 1 ed. São Paulo: Boitempo, 2018.

HILFERDING, Rudolf. **O capital financeiro**. São Paulo: Nova Cultural, 1985.

IBGE: **Censo Demográfico de 1960**. (Rio Grande do Norte). Série Regional. Vol. 1; Rio de Janeiro: IBGE, 1962. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/>. Acesso em: 07 nov. 2020.

IBGE. **Censo Demográfico de 1970**. (Rio Grande do Norte). Vol. 1; tomo VIII. Rio de Janeiro: IBGE, 1973. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/>. Acesso em: 07 nov. 2020.

IBGE. **Censo Demográfico de 1980**. (Mão de obra. Rio Grande do Norte). Vol. 1; tomo V; Número 10. Rio de Janeiro: IBGE, 1983. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/>. Acesso em: 07 nov. 2020.

IBGE. **Censo Demográfico de 1991**. (Mão de obra. Rio Grande do Norte). Número 12. Rio de Janeiro: IBGE, 1996. Disponível em: Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/>. Acesso em: 07 nov. 2020.

IBGE. Censo Demográfico 2000. *In: Sistema IBGE de Recuperação Automática – SIDRA*. Disponível em: <http://www2.sidra.ibge.gov.br>. Acesso em: 07 nov. 2020.

IBGE. Censo Demográfico 2010. *In: Sistema IBGE de Recuperação Automática – SIDRA*. Disponível em: <http://www2.sidra.ibge.gov.br>. Acesso em: 07 nov. 2020.

IBGE. Estimativas de População. IBGE, 2020. *In: Sistema IBGE de Recuperação Automática – SIDRA*. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br>. Acesso em: 07 nov. 2020.

IBGE. **Divisão Regional do Brasil em Regiões Geográficas Imediatas e Regiões Geográficas Intermediárias 2017**. Rio de Janeiro: IBGE, 2017. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv100600.pdf>. Acesso em: 07 nov. 2020.

IBGE. **Pesquisa nacional por amostra de domicílios: síntese de indicadores 2015**. Rio de Janeiro, 2016. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/trabalhoerendimento/pnad2015/default sintese.sh>. Acesso em: 02 set. 2020.

IBGE. Produto Interno Bruto dos municípios, 2002 – 2017. IBGE, 2017. *In: Sistema IBGE de Recuperação Automática – SIDRA*. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/pib-munic/tabelas>. Acesso em: 07 nov. 2020.

IBGE. **Regiões de Influência das cidades**. 2020. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/>. Acesso em 04 nov. 2020.

IPEA. INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. **Relatório brasileiro para o Habitat III**. Brasília: ConCidades; Ipea, 2016.

JARAMILLO, Samuel. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano**. 2. ed. Bogotá: Ediciones Uniandes, 2010. 472 p.

JARAMILLO, Samuel. **Acerca de investigación em mercados de tierra urbana em America Latina**. Universidad de los Andes. Facultad de Economía. **CEDE**: Bogotá, 2013. Disponível em: <http://economia.uniandes.edu.co/publicaciones/dcede2013-22.pdf>. Acesso em: 15 jul. 2020.

LACERDA, Norma; FERNANDES, Ana Cristina. Parques tecnológicos: entre inovação e renda imobiliária no contexto da cidade do Recife. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 17, n. 34, p. 329–354, nov. 2015. DOI: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2015-3402>. Acesso em: 18 out. 2023.

LEÃO JÚNIOR, F. P. **Das convenções urbanas à lógica de monopólio da localização**: movimentos do mercado habitacional formal na produção, localização e segmentação do espaço da cidade do Recife. 2012. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2012. Disponível em: [https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/11401?locale=pt\\_BR](https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/11401?locale=pt_BR). Acesso em: 10 ago. 2017.

KLINK, Jeroen; SOUZA, Marcos Barcellos. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. **Caderno Metrópolis**. São Paulo, v. 19, n. 39, pp. 379-406, maio/ago 2017. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/wnqNTmk8zCWNXp5x3pFRyYp/abstract/?lang=pt#>. Acesso em: 23 jan. 2023.

LAPAVITSAS, Costas. Financialised capitalism: crisis and financial expropriation **Historical materialism**, v. 17, n. 2, p. 114-148, 2009. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/233654456\\_Financialised\\_Capitalism\\_Crisis\\_and\\_Financial\\_Expropriation](https://www.researchgate.net/publication/233654456_Financialised_Capitalism_Crisis_and_Financial_Expropriation). Acesso em: 01 out. 2022.

LAPAVITSAS, Costas. Theorizing financialization. **Work, Employment & Society**, dez 2011, v. 25, n. 4, pp. 611–626, 2011. Disponível em: <http://gesd.free.fr/lapafi.pdf>. Acesso em: 01 out. 2022.

LAPAVITSAS, Costas. **Profiting without producing**: how finance exploits us all. London: Verso, 2013.

LEFEBVRE, Henry (1970). **A Revolução Urbana**. Trad. Sérgio Martins. Belo Horizonte: UFMG, 2008.

LEFEBVRE, Henry. **O pensamento marxista e a cidade**. Lisboa: Ulisséia, 1972.

LEFEBVRE, Henry. **A cidade do capital**. Rio de Janeiro: DP&A, 1999. 180 p.

LENZ, Maria Heloísa. A Categoria Econômica Renda da terra. Secretaria do Planejamento e da Administração. **Fundação de Economia e Estatística Siegfried Emanuel Hauser**. Porto Alegre, 1992.

LIMA; Bruno Avellar Alves de; ZANIRATO, Silvia Helena. Uma revisão histórica da política habitacional brasileira e seus efeitos socioambientais na metrópole paulista. I **Seminário internacional de pesquisa em políticas públicas e desenvolvimento social**. França, 2014.

LIMA, Manoel Jácome de; Município de Pau dos Ferros. *In: Revista comemorativa do bicentenário da paróquia e do centenário do município de Pau dos Ferros*. Natal: Centro de Imprensa S. A., 1956, p.17-30.

LIPIETZ, A. **Audácia**: uma alternativa para o século XXI. São Paulo: Nobel, 1991.

LIPIETZ, Alain. Alguns problemas da produção monopolista do espaço urbano. **Revista Espaço e Debates**, São Paulo, n. 7, p. 5-20, 1982. Disponível em: \_\_\_\_\_ . Acesso em: 00 xxx. 0000.

LIPIETZ, Alain. **O Capital e Seu Espaço**. 2.ed. São Paulo: Nobel, 1983. 212 p.

LOPES, Diva Maria Ferlin; HENRIQUE, Wendel (Organizadores). **Cidades Médias e Pequenas**: teorias, conceitos e estudos de caso. Salvador: SEI, 2010.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MAIA, Andréa Paula Rego; SILVA, Cícero Nilton Moreira da. Expansão urbana no espaço pauperrense a partir da análise do bairro Chico Cajá de 2007 a 2012. **Revista Geotemas**, Pau dos Ferros, RN, v. 3, n. 2, p. 75-90, 2013. Disponível em: <https://periodicos.apps.uern.br/index.php/GEOTemas/article/view/616>. Acesso em: 20 ago. 2020.

MARICATO, Ermínia. **O Ministério das Cidades e a política nacional de desenvolvimento urbano**: políticas sociais, acompanhamento e análise. Brasília: Ipea, 2006.

MARICATO, E. **Para entender a crise urbana**. 1. ed. São Paulo: Expressão popular, 2015.

MARCONI, Marina de Andrade; Lakatos, Eva Maria. **Fundamentos de metodologia científica**. São Paulo, Atlas, 2008.

MARTINS, G. A.; THEÓPHILO, C. R. **Metodologia da investigação científica para ciências sociais aplicadas**. São Paulo: Atlas, 2009.

MARX, K. **O capital**. Rio de Janeiro, Brasileira, Livro 3, Volume 6, p.705-1078, 1980.

MARX, Karl. **O Capital**: crítica da economia política. Livro I. 18. ed. São Paulo: Civilização Brasileira, 2001.

MATTAR, F. **Pesquisa de marketing**. Ed. Atlas. 1996.

MELO, Norma Lacerda. A Produção social dos interesses fundiários e imobiliários: o caso de Recife. **Caderno do Centro de Recursos Humanos da Universidade Federal da Bahia**, Salvador, v. 1, p. 221-243, 1997. Disponível em: <https://periodicos.ufba.br/index.php/crh/article/view/18657>. Acesso em: 19 jul. 2017.

MELO, Norma Lacerda. **Estado, capital financeiro e espaço habitacional: O caso da Região Metropolitana do Recife**. 1985. 198 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1985. Disponível em: [https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/2964/1/arquivo2309\\_1.pdf](https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/2964/1/arquivo2309_1.pdf). Acesso em: 24 out. 2017.

MELO, Norma Lacerda. Estado, capital financeiro e espaço habitacional: O caso da Região Metropolitana do Recife. Recife: **Ed. Universitária da UFPE**, 1990. 294 p.

MENDES, Cesar Miranda. O Capital e o Governo na produção do espaço. **Acta Scientiarum**, v. 22, n. 1, p. 211-222, 2000. Disponível em: <https://periodicos.uem.br/ojs/index.php/ActaSciHumanSocSci/article/view/4166>. Acesso em: 08 jul. 2020.

MONTEIRO, Adriana Roseno; VERAS, Antonio Tolrino de Rezende. A questão habitacional no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, v. 16, 2017. Disponível: [www.mercator.ufc.br](http://www.mercator.ufc.br). Acesso em: 20 jun. 2020.

MOREIRA, Vinicius de Souza; SILVEIRA, Suely de Fátima Ramos; EUCLYDES, Fillipe Maciel. “MINHA CASA, MINHA VIDA” EM NÚMEROS: quais conclusões podemos extrair? **IV Encontro brasileiro de administração Pública**. João Pessoa, 24 a 25 maio, 2017. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/328612302\\_MINHA\\_CASA\\_MINHA\\_VIDA\\_EM\\_NUMEROS\\_quais\\_conclusoes\\_podemos\\_extrair](https://www.researchgate.net/publication/328612302_MINHA_CASA_MINHA_VIDA_EM_NUMEROS_quais_conclusoes_podemos_extrair). Acesso em: 25 jun. 2020.

OLIVEIRA, Velmani. A produção capitalista do solo urbano e a ação do estado na questão da habitação no Brasil. **Revista Eletrônica Georaguaiá**. Barra do Garças, MT, v. 3, n. 2, p. 56 – 82, agosto/dezembro. 2013. Disponível em: <https://periodicoscientificos.ufmt.br/ojs/index.php/geo/article/view/4853>. Acesso em: 15 abr. 2020.

NEVES, Antonio Alexsandro; BARBOSA, Antonio Carlos Leite; LIMA, Cicero Renato; NUNES, Hugo Leonardo Pontes. A produção do espaço urbano e a questão da terra em Pau dos Ferros, Rio Grande do Norte. **Anais III JOIN**, Edição Brasil, 2017. Disponível em: <https://editorarealize.com.br/artigo/visualizar/49469>. Acesso em: 27 mar. 2023.

Nunes, Itaiane da Silva; Filho, Boanerges de Freitas Barreto. Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV): influências na expansão urbana em Pau dos Ferros/RN. **Revista Pensar Geografia**, v. 4, n. 1, 2020. Disponível em: <https://periodicos.apps.uern.br/index.php/PGEO/article/view/2111>. Acesso em: 28 ago. 2022.

PAIVA, S. S; ALVES, L. S. F; LIMA JÚNIOR. F. Ó. Mercado imobiliário e o processo de expansão urbana: um estudo na cidade de Pau dos Ferros/RN. **XVIII ENANPUR**, Natal, 2019. Disponível em: <http://xviiienanpur.anpur.org.br/anaisadmin/capapdf.php?reqid=1555>. Acesso em: 20 ago. 2020.

PAIVA, C. C. D. **A Diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo**: A irracionalidade em processo. 2007. Tese (Doutorado em Economia) Unicamp. Campinas, 2007. Disponível em: <https://repositorio.unicamp.br/acervo/detalhe/410076>. Acesso em: 18 jul. 2017.

PAULANI, Leda. A crise do regime de acumulação com dominância da valorização financeira e a situação do Brasil. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 23, n. 66, p. 25-39, 2009. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/sM4rKFKCQNc4wr634RBxMmC/abstract/?lang=pt>. Acesso em: 15 out. 2022.

PACHECO, Daiane da Silva; Araújo, Debora Magalhães. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA: uma análise crítica de suas tendências e resultados a partir de estudos e produções teóricas sobre o Programa. **XVII Jornada Internacional políticas públicas**, Universidade Federal do Maranhão, 2017. Disponível em: <http://www.joinpp.ufma.br/jornadas/joinpp2017/pdfs/eixo11/programaminhacasaminhavidaumaanalisecriticadesuas tendencias e resultados a partir de estudo e producao teorica sobre o programa.pdf>. Acesso em: 14 jul. 2021.

PRAXEDES, Lediane Leite; BEZERRA, Josué Alencar. Registros recentes sobre a expansão urbana e a especulação imobiliária da/na cidade de Pau dos Ferros-RN. **Caminhos de Geografia Uberlândia**, v. 13, n. 43, p. 188–203. out/2012. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/16764>. Acesso em: 20 jun. 2020.

PONTUAL, Virginia.; ZANCHETI, Silvio. **Uso e ocupação do Solo** (versão preliminar). In: PCR/SPU/PROCENGE/URBANA/ACQUAPLAN. Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife. Recife: PCR/SPU/PROCENGE/URBANA/ACQUAPLAN, 1991.

QUEIROZ, L. A. P. **Incorporações imobiliárias**: ciclos, financeirização e dinâmica espacial em Natal/RN. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2012. Disponível em: <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/11422>. Acesso em: 31 jul. 2017.

RICARDO, David. **Princípios da Economia Política e Tributação**. Os Economistas. Nova Cultura: São Paulo, 1996.

ROLNIK Raquel; **A guerra dos lugares. A colonização da terra e da moradia na era das finanças**. Boitempo. 2015.

ROLNIK, Raquel *et al.* O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: Aspectos socioespaciais e segregação. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 17, n. 33, p. 127-154, maio 2015. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/q47HCnW58YPJHzyvhZSWPwB/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 17 out. 2022.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da Política Habitacional: limites e perspectivas**. 2009. 193 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em:

<https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-19032010-114007/pt-br.php>. Acesso em: 00 xxx. 0000.

ROYER, L. **Financeirização da Política Habitacional**: limites e perspectivas. São Paulo, Annablume, 2019.

REGO, Leandro Gameleira. **O impacto dos primeiros seis anos do programa minha casa minha vida no processo de expansão urbana do semiárido brasileiro**: Uma análise de caso no município de Pau dos Ferros, RN. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Dinâmicas Territoriais no Semiárido). Universidade do Estado do Rio Grande do Norte, Pau dos Ferros, 2018. Disponível em: <https://propeg.uern.br/plandites/default.asp?item=pp3197-dedefesas>. Acesso em: 20 ago. 2020

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **A incorporação da metrópole**: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-22062012-143019/pt-br.php>. Acesso em: 24 mar. 2022.

SANFELICE, D. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **Revista EURE**, v. 39, n. 118, pp. 27-46, set. 2013. Disponível em: [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612013000300002](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612013000300002). Acesso em: 23 jul. 2017.

SANTOS, Antonio Carlos; Alves, Larissa da Silva Ferreira. Produção do espaço urbano da cidade de Pau dos Ferros - RN: Análise da tendência de valorização fundiária do bairro São Geraldo. **Boletim. Geográfico**, Maringá, v. 33, n. 2, p. 73-88, mai.-ago., 2015. Disponível em: <https://periodicos.uem.br/ojs/index.php/BolGeogr/article/view/20349>. Acesso em: 20 ago. 2020.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. 5. Ed. São Paulo: EDUSP, 2005.

SANTOS, M. **Pensando o espaço do homem**. São Paulo: Hucitec, 1982.

SANTOS, Milton. **Manual de Geografia Urbana**. São Paulo: Hucitec, 1989.

SCHENSUL, J. J. Key informants. *In*: B. A. Norman (Ed). **Encyclopedia of health & behavior**, v. 1, p.569-571). Thousand Oaks: Sage Publications, 2004.

SETUR, Secretaria de Turismo do Rio Grande do Norte. **Polo Serrano**. 2015. Disponível em: <http://rnbrasil.tur.br/polo-serrano/>. Acesso em: 10 jan. 2017.

SILVA, Paulo Fernando Jurado. **Cidades pequenas e indústria**: contribuição para a análise da dinâmica econômica na região de Presidente Prudente – SP. 2011.285 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2011. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/items/c4353b75-77e6-4b51-834d-ca5057ca19e8>. Acesso em: 09 jul. 2021.

SILVA, Simone Fioritti. Renda Ricardiana, Preços De Produção E Recursos Renováveis Escassos: Uma Visão Sraffiana. **XI Congresso Brasileiro de História Econômica e 12º Conferência Internacional de História de Empresas**. Vitória, ES, 2015. Disponível em:

[https://www.abphe.org.br/arquivos/2015\\_simone\\_fioritti\\_silva\\_renda-ricardiana-precos-de-producao-e-recursos-renovaveis-escassos-uma-visao-sraffiana.pdf](https://www.abphe.org.br/arquivos/2015_simone_fioritti_silva_renda-ricardiana-precos-de-producao-e-recursos-renovaveis-escassos-uma-visao-sraffiana.pdf). Acesso em: 09 mar. 2023.

SILVA, R. A. S; BARRETO, M. PEREIRA, A. M. A financeirização de políticas habitacionais no Brasil. **V Congresso em desenvolvimento social**, 2016.

SOUZA, Gabriel Soares. **Tratado descritivo do Brazil em 1587**. Typographia Universal de Laemmert. Rio de Janeiro, 1851.

SOUZA, R. C. de. **O papel do gasto público na interiorização do urbano no semiárido nordestino**: o caso de Pau dos Ferros – RN e de sua região após 2000. 2019. 192 f. Tese (Doutorado em Economia). Universidade Estadual de Campinas – Instituto de economia, 2019. Disponível em:

<https://www.eco.unicamp.br/noticias/o-papel-do-gasto-publico-na-interiorizacao-do-urbano-no-semiarido-nordestino>. Acesso em: 20 ago. 2020.

SOUZA, Suzane Tosta; SANTOS, Jânio Roberto Diniz dos; MENEZES, Sócrates Oliveira. RENDA DA TERRA: CONCEITO CENTRAL PARA OS ESTUDOS EM GEOGRAFIA AGRÁRIA. **Revista Pegada**, v. 20, n. 1, p. 144-169, jan./abr., 2019. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/pegada/article/view/5817>. Acesso em: 09 mar. 2023.

SANTORO, Paula Freire. O redesenho dos instrumentos urbanísticos e a equação (im)possível da garantia de rentabilidade da terra e do direito à cidade nos projetos urbanos. **XVI ENANPUR**, 2015. Disponível em:

<https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/1771/1750>. Acesso em: 20 jun. 2020.

SILVA, R. A. S; BARRETO, M. PEREIRA, A. M. A financeirização de políticas habitacionais no Brasil. **V Congresso em desenvolvimento social**, 2016.

SHIMBO, L.Z. **Habitação social, habitação de mercado**: A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2013. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). USP: São Carlos/SP. 2013. Disponível em:

[https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-04082010-100137/publico/tese\\_lucia\\_shimbo\\_jun10\\_final.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-04082010-100137/publico/tese_lucia_shimbo_jun10_final.pdf). Acesso em: 03 jun. 2022.

SHIMBO, L.Z. **Habitação social, habitação de mercado**: A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). USP: São Carlos/SP, 2010. Disponível em:

[https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-04082010-100137/publico/tese\\_lucia\\_shimbo\\_jun10\\_final.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-04082010-100137/publico/tese_lucia_shimbo_jun10_final.pdf). Acesso em: 03 jun. 2022.

SHIMBO, L.Z. Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos Estudos** – CEBRAP. São Paulo, v. 35, n. 2, p. 119-133, 2016. Disponível em:

<https://www.scielo.br/j/nec/a/9cG4ypvmbKJsFcyfc3nMbfq/?lang=pt&format=pdf>. Acesso em: 03 jun. 2023.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. *In*: MARICATO, Ermínia (org.). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. p. 21-36. Disponível em: <https://erminiamaricato.files.wordpress.com/2012/03/a-produccca7acc83o-capitalista-da-casa-e-da-cidade-no-brasil-industrial.pdf>. Acesso em: 12 ago. 2021.

SINGER, A. **Raízes sociais e ideológicas do lulismo**. Novos estudos CEBRAP, São Paulo, 2009.

SAMPAIO, A. L. P. Ferreira, Ângela Lúcia. **Entre o céu e a terra: Aspectos da religiosidade na constituição territorial de Pau dos Ferros/Brasil**. Urbicentros v. João Pessoa, Paraíba, 2016.

SAMPIERI, R. H.; COLLADO, C. F.; LUCIO, M. P. B. **Metodologia de Pesquisa**. 5. ed. Porto Alegre: Editora Penso, 2013.

SMITH, A. **A riqueza das nações**. 1. ed. Folha de São Paulo: São Paulo, 2010.

SPOSITO, Eliseu S. **Migração e permanência das pessoas nas cidades pequenas**: os casos de Pirapozinho e Álvares Machado na Alta Sorocabana. 1982. 238f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas/USP, São Paulo, 1982.

SPOSITO, M. E. B. **Cidades médias**: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. *In*: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **Cidades Médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, v. 1, p. 233 -253, 2009.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Novas redes urbanas cidades médias e pequenas no processo de globalização. **Geografia**, Rio Claro, v. 35, n.1, p. 51-62, 2010. Disponível em: <https://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/ageteo/article/view/4817/5178>. Acesso em: 15 set. 2019.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; CATELAN, M. J. “Hierarchy and Heterarchy in Brazil’s urban network”. **Brazilian Geographical Journal: Geosciences and Humanities research medium**, Ituiutaba, v. 5, n.2, p. 556-54, jul.-dez. 2014. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/braziliangeojournal/article/view/26442>. Acesso em: 15 set. 2019.

SPOSITO, M.E.B. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São. Paulo, Brasil. **Investigaciones Geográficas – Boletín del Instituto de Geografía, México**, v.54, p.114- 139, 2004. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/569/56905408.pdf>. Acesso em: 08 fev. 2018.

SMOLKA, Martin O. **Texto para discussão interna 12**: Preço da terra e valorização imobiliária urbana: Esboço para esquadrejamento da questão. Instituto de

Planejamento Econômico e Social – IPEA, 1979. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/981?mode=full>. Acesso em: 03 jul. 2020.

TEIXEIRA, Rubenilson B. **Da cidade de Deus à cidade dos homens: a secularização do uso, da forma e da função urbana**. Natal: EDUFRN, 2009.

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil: capital e propriedade fundiária. *In*: FORTI, Reginaldo (org.). **Marxismo e urbanismo capitalista: textos críticos**. São Paulo: Ciências Humanas, 1979. p. 53-80.

TOPALOV, Christian. **La Urbanización Capitalista: algunos elementos para su análisis**. México, Edicol, 1979. Disponível em: <http://www.institutodeestudiosurbanos.info/Especializacion Mercados/ Documentos Cursos/Urbanizacion Capitalista – Topalov Christian –1979.pdf>. Acesso em: 15 jun. 2019.

TOPALOV, Christian. **Ganancias y rentas urbanas**. Elementos teóricos. Madrid: Siglo XXI, 1984. 274 p.

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

UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE – UERN – Campus de Pau dos Ferros. **Relatório da direção do Campus de Pau dos Ferros**. 2021.

UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO - Centro multidisciplinar de Pau dos Ferros- UFERSA. **Relatório de atividades**. 2018. Disponível em: <https://pauferros.ufersa.edu.br/wp-content/uploads/sites/17/2022/04/RELATORIO-DE-GESTAO-COMPLETO-2018-Final.pdf>. Acesso em: 20 fev. 2019.

VAN DER ZWAN, N. Making sense of Financialization. **Socio-Economic Review**, v. 12, p. 99-129, 2014. Disponível em: <https://academic.oup.com/ser/article/12/1/99/1704587>. Acesso em: 23 set. 2022.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel. 2001.

VIEIRA, Jeferson de Castro; CAMILO, Janaína de Holanda. A renda da terra: fatores de influência no preço dos terrenos em aparecida de Goiânia com base na planta de valores 2010. **Revista eletrônica de educação da faculdade Araguaia**, v. 5, p. 58-76, 2014. Disponível em: <https://sipe.uniaraguaia.edu.br/index.php/REVISTAUNIARAGUAIA/article/download/189/172>. Acesso em: 03 jul. 2020.

XU, Weichao *et al.* A comparative analysis of Spearman's rho and Kendall's tau in normal and contaminated normal models. **Signal Processing**, v. 93, n. 1, p. 261-276, 2013. Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0165168412002721>. Acesso em: 21 out. 2023.

YIN, Robert K. **Estudo de Caso: Planejamento e Métodos**. São Paulo: Bookman Editora, 2003.

ZACCHI, Raquel Callegario. **O papel dos proprietários fundiários e do estado no processo de conversão de terras rurais em urbanas e na produção de loteamentos fechados: Campos dos Goytacazes/RJ (1980-2011)**. 2012. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes – RJ, 2012. Disponível em: <https://uenf.br/posgraduacao/politicas-sociais/wp-content/uploads/sites/11/2015/06/RAQUEL-CALLEGARIO-ZACCHI.compressed.pdf>. Acesso em: 16 jul. 2021.

## APÊNDICE A – ROTEIROS DE ENTREVISTA



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PERNAMBUCO  
 UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
 PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO  
 DOUTORADO INTERINSTITUCIONAL EM DESENVOLVIMENTO URBANO  
 DOUTORANDO: SANDRA PAIVA  
 ORIENTADORA: VIRGÍNIA PONTUAL

### BENEFICIÁRIOS DO PMCMV

Esta pesquisa tem por objetivo dar subsídios para a elaboração de uma Tese de Doutorado, cujo título é “Expansão urbana e mercado imobiliário: Um estudo de caso em Pau dos Ferros, RN. Através das respostas aqui obtidas, serão analisados os aspectos que envolvem o desenvolvimento da produção do espaço urbano e do mercado imobiliário, na cidade Pau dos Ferros no período de 2009 a 2015.

Sua participação é voluntária e você pode parar ou desistir de responder, caso queira, a qualquer momento. Lembro que as informações que você me responder serão mantidas em sigilo, de modo que ninguém identificará que foi você quem respondeu. Essas respostas serão utilizadas apenas para os fins dessa pesquisa na Universidade e você não terá nenhum valor em dinheiro a pagar.

Importante frisar que, antes de cada entrevista, os respondentes eram informados dos objetivos, tempo médio de duração, bem como perguntada sobre sua concordância em participar da pesquisa, além de ter acesso ao TCLE.

**Bairro:**

### CARACTERIZAÇÃO DA FAMÍLIA

1. Entrevistado: ( ) Homem ( ) Mulher

2. Em qual cidade nasceu?

---

3. Estado civil: ( ) Solteiro. ( ) Casado. ( ) União estável ( ) Divorciado. ( ) Viúvo.

4. Faixa etária de idade:

( ) Entre 18 e 20 anos. ( ) Entre 31 e 35 anos.

( ) Entre 21 e 25 anos. ( ) Entre 36 e 40.

( ) Entre 26 e 30 anos. ( ) Mais de 41 anos

5. Grau de instrução:

( ) Ensino fundamental completo. ( ) Ensino superior completo.

- ( ) Ensino fundamental incompleto. ( ) Ensino superior incompleto.  
 ( ) Ensino médio completo. ( ) Pós graduação.  
 ( ) Ensino médio incompleto.

#### 6. Ocupação

- ( ) Recursos de benefícios sociais.  
 ( ) Funcionário Público.  
 ( ) Funcionário de empresa privada.  
 ( ) Empresário.  
 ( ) Autônomo.  
 ( ) Outros. Qual? \_\_\_\_\_

9. Há quanto tempo reside nesse bairro? \_\_\_\_\_

10. Onde morava(m) antes?

- ( ) Em outro Bairro de Pau dos Ferros  
 ( ) No mesmo bairro, só que em outra residência  
 ( ) Em outra cidade. Qual? \_\_\_\_\_

11. Qual o motivo de escolher morar nesse bairro? \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

12. De quem comprou o terreno? \_\_\_\_\_

13. A procura por fazer o financiamento do PMCMV foi feito direto na Caixa por você (senhor, senhora), por outra pessoa que reside na casa ou teve intermediação/ajuda de alguma construtora ou corretor imobiliário?

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

14- Como foi o processo todo até vir morar na casa?

Teve alguma dificuldade? Facilidades? Demorou? Quanto tempo? Quem construiu a casa?

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

#### 15. Avaliação da infraestrutura urbana

- Calçamento das ruas ( ) Bom ( ) Ruim ( ) Não tem  
 Iluminação pública ( ) Bom ( ) Ruim ( ) Não tem  
 Abastecimento de água ( ) Bom ( ) Ruim ( ) Não tem  
 Drenagem pluvial ( ) Bom ( ) Ruim ( ) Não tem  
 Coleta de Lixo ( ) Bom ( ) Ruim ( ) Não tem

16. Condições de acessibilidade aos equipamentos urbanos do bairro

- Acesso ao local de moradia ( ) Bom ( ) Ruim ( ) Não tem  
 Acesso ao trabalho ( ) Bom ( ) Ruim ( ) Não tem

- Acesso à saúde (UBS)                    ( ) Bom ( ) Ruim ( ) Não tem  
Acesso à educação -                    ( ) Bom ( ) Ruim ( ) Não tem  
5. acesso à segurança                ( ) Bom ( ) Ruim ( ) Não tem  
6. Acesso ao esporte e lazer        ( ) Bom ( ) Ruim ( ) Não tem

### OBSERVAÇÕES GERAIS

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO PERNAMBUCO  
UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO  
DOUTORADO INTERINSTITUCIONAL EM DESENVOLVIMENTO URBANO  
DOUTORANDO: SANDRA PAIVA  
ORIENTADORA: VIRGÍNIA PONTUAL**

**AGENTES SOCIOECONÔMICOS PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO**

Esta pesquisa tem por objetivo dar subsídios para a elaboração de uma Tese de Doutorado, cujo título é “Expansão urbana e mercado imobiliário: Um estudo de caso em Pau dos Ferros, RN. Através das respostas aqui obtidas, serão analisados os aspectos que envolvem o desenvolvimento da produção do espaço urbano e do mercado imobiliário, na cidade Pau dos Ferros no período de 2009 a 2015.

Sua participação é voluntária e você pode parar ou desistir de responder, caso queira, a qualquer momento. Lembro que as informações que você me responder serão mantidas em sigilo, de modo que ninguém identificará que foi você quem respondeu. Essas respostas serão utilizadas apenas para os fins dessa pesquisa na Universidade e você não terá nenhum valor em dinheiro a pagar.

Importante frisar que antes de cada entrevista os respondentes eram informados dos objetivos, tempo médio de duração, bem como perguntada sobre sua concordância em participar da pesquisa, além de ter acesso ao TCLE.

**PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS**

- 1- Qual o período da constituição do bairro? A área total?
- 2- Quantos loteamentos foram lançados neste bairro? Quais?
- 3- Quantos lotes foram em cada loteamento e no geral?
- 4- Qual o preço médio dos lotes de terrenos?
- 5- Todos os lotes já foram vendidos?  
(   ) Sim   Não (   )
- 6- Ainda há lotes disponíveis para venda?  
(   ) Sim   Não (   )
- 7- Há/havia demanda pelos lotes ou habitações?  
(   ) Sim   Não (   )
- 8- Existe demanda diferenciada em função da localização do bairro?  
(   ) Sim   Não (   )
- 9- Além dos terrenos, houve ou há venda de habitações concluídas?  
(   ) Sim   Não (   )

10-Existiram vendas diretamente a construtoras? Ou somente a pessoas físicas?

11-As vendas de lotes foram impulsionadas por financiamentos imobiliários?  
Quais?

( ) Sim Não ( )

12-No período de 2009 a 2015, as vendas de lotes foram impulsionadas pelo PMCMV?

( ) Sim Não ( )

13-Houve aumento na produção de unidades habitacionais após o PMCMV?

( ) Sim Não ( )

14-Existe identificação do público que compraram os terrenos?

( ) Sim Não ( )

15-Qual a faixa média de renda da demanda do bairro?

16-A localização do bairro, facilita a venda de lotes?

( ) Sim Não ( )

17-Os equipamentos urbanos no bairro e próximo ao bairro, despertavam maior interesse da população?

( ) Sim Não ( )

18-A empresa/proprietário atua na intermediação do financiamento?

( ) Sim Não ( )

19-Possui parceria com empresas construtoras?

( ) Sim Não ( )

20- Possui parceria com empresas imobiliárias?

( ) Sim Não ( )

### **OBSERVAÇÕES GERAIS**



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE  
UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO  
DOUTORADO INTERINSTITUCIONAL EM DESENVOLVIMENTO URBANO  
DOUTORANDO: SANDRA PAIVA  
ORIENTADORA: VIRGÍNIA PONTUAL**

**AGENTES SOCIOECONÔMICOS PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO**

Esta pesquisa tem por objetivo dar subsídios para a elaboração de uma Tese de Doutorado, cujo título é “Expansão urbana e mercado imobiliário: Um estudo de caso em Pau dos Ferros, RN. Através das respostas aqui obtidas, serão analisados os aspectos que envolvem o desenvolvimento da produção do espaço urbano e do mercado imobiliário, na cidade Pau dos Ferros no período de 2009 a 2015.

Sua participação é voluntária e você pode parar ou desistir de responder, caso queira, a qualquer momento. Lembro que as informações que você me responder serão mantidas em sigilo, de modo que ninguém identificará que foi você quem respondeu. Essas respostas serão utilizadas apenas para os fins dessa pesquisa na Universidade e você não terá nenhum valor em dinheiro a pagar.

Importante frisar que, antes de cada entrevista, os respondentes eram informados dos objetivos, tempo médio de duração, bem como perguntada sobre sua concordância em participar da pesquisa, além de ter acesso ao TCLE.

**IGREJA CATÓLICA**

01- Qual o período da constituição do bairro? A área total?

02- Quantos loteamentos foram lançados neste bairro? Quais?

03- Quantos lotes foram em cada loteamento e no geral?

04- Qual o preço médio dos lotes de terrenos?

05- Todos os lotes já foram vendidos?

( ) Sim Não ( )

06- Ainda há lotes disponíveis para venda?

( ) Sim Não ( )

07- Há/havia demanda pelos lotes ou habitações?

( ) Sim Não ( )

08- Existe demanda diferenciada em função da localização do bairro?

( ) Sim Não ( )

09- Além dos terrenos, houve ou há venda de habitações concluídas?

( ) Sim Não ( )

10- Existiu vendas diretamente a construtoras? Ou somente a pessoas físicas?





**UNIVERSIDADE FEDERAL DO PERNAMBUCO  
UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO  
DOUTORADO INTERINSTITUCIONAL EM DESENVOLVIMENTO URBANO  
DOUTORANDO: SANDRA PAIVA  
ORIENTADORA: VIRGÍNIA PONTUAL**

**AGENTES SOCIOECONÔMICOS PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO**

Esta pesquisa tem por objetivo dar subsídios para a elaboração de uma Tese de Doutorado, cujo título é “Expansão urbana e mercado imobiliário: Um estudo de caso em Pau dos Ferros, RN. Através das respostas aqui obtidas, serão analisados os aspectos que envolvem o desenvolvimento da produção do espaço urbano e do mercado imobiliário, na cidade Pau dos Ferros no período de 2009 a 2015.

Sua participação é voluntária e você pode parar ou desistir de responder, caso queira, a qualquer momento. Lembro que as informações que você me responder serão mantidas em sigilo, de modo que ninguém identificará que foi você quem respondeu. Essas respostas serão utilizadas apenas para os fins dessa pesquisa na Universidade e você não terá nenhum valor em dinheiro a pagar.

Importante frisar que, antes de cada entrevista, os respondentes eram informados dos objetivos, tempo médio de duração, bem como perguntada sobre sua concordância em participar da pesquisa, além de ter acesso ao TCLE.

**IMOBILIÁRIAS**

Identificação da organização:

Data da constituição:

Atuação da empresa ( ) local ( ) outros

Cargo que ocupa na empresa?

01 – Quais processos são identificados no processo de urbanização na cidade de Pau dos Ferros?

- ( ) Abertura de Loteamentos
- ( ) Construções de imóveis
- ( ) Expansão horizontal
- ( ) Expansão Vertical – Construção de Edifícios
- ( ) Especulação Imobiliária
- ( ) Valorização dos preços

02 – No período de 2009 a 2015, em que direção tem ocorrido a expansão territorial da cidade? Por quê?

03 – Quais as principais bairros da expansão urbana da cidade?

04 – Quais as principais formas de pagamento dos imóveis vendidos ou construídos na cidade?

- Pagamento à vista
- Financiamento bancário
- Financiamento próprio
- Construtoras/loteadora

05- Há importância dos programas federais na habitação de Pau dos Ferros?

- Sim  Não

06- Quais programas seriam?

- Linhas de Crédito Imobiliário
- PMCMV
- Programas Habitacionais de Interesse Social

07- O Programa minha casa minha vida – PMCMV favorece as vendas de imóveis?

- Sim  Não

08 – Existe influência das universidades no mercado imobiliário de Pau dos Ferros? Qual seria?

- Sim  Não

09- Existe maior procura por determinados bairros para moradia pela comunidade acadêmica da cidade?

- Sim  Não

10 – Há investidores no mercado imobiliário de Pau dos Ferros?

- Sim  Não

11- Existem investidores de fora do município?

- Sim  Não

12 – Há elevação nos dos preços dos terrenos/ imóveis em Pau dos Ferros?

- Sim  Não

13- Existe um momento específico que teria provocado este aumento nos preços? Qual?

- Sim  Não

14 – Qual seria o melhor e o pior momento do mercado imobiliário em Pau dos Ferros? Por quê?

15 – Existe atuação do poder público municipal no crescimento urbano da cidade? Quais?

16 – Existe atuação dos proprietários de terra (latifundiários e igreja católica) no crescimento urbano da cidade? Quais?

17 -Há atuação das imobiliárias no crescimento urbano da cidade? Quais







**UNIVERSIDADE FEDERAL DO PERNAMBUCO  
UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO  
DOUTORADO INTERINSTITUCIONAL EM DESENVOLVIMENTO URBANO  
DOUTORANDO: SANDRA PAIVA  
ORIENTADORA: VIRGÍNIA PONTUAL**

**AGENTES SOCIOECONÔMICOS PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO**

Esta pesquisa tem por objetivo dar subsídios para a elaboração de uma Tese de Doutorado, cujo título é “Expansão urbana e mercado imobiliário: Um estudo de caso em Pau dos Ferros, RN. Através das respostas aqui obtidas, serão analisados os aspectos que envolvem o desenvolvimento da produção do espaço urbano e do mercado imobiliário, na cidade Pau dos Ferros no período de 2009 a 2015.

Sua participação é voluntária e você pode parar ou desistir de responder, caso queira, a qualquer momento. Lembro que as informações que você me responder serão mantidas em sigilo, de modo que ninguém identificará que foi você quem respondeu. Essas respostas serão utilizadas apenas para os fins dessa pesquisa na Universidade e você não terá nenhum valor em dinheiro a pagar.

Importante frisar que, antes de cada entrevista, os respondentes eram informados dos objetivos, tempo médio de duração, bem como perguntada sobre sua concordância em participar da pesquisa, além de ter acesso ao TCLE.

**Agente Público - ESCOLA**

Identificação da organização:  
Cargo que ocupa na organização?

01- Quando foi iniciado o processo de construção e inauguração da Escola?

02- Quais os níveis escolares atendidos pelas escolas e horários de funcionamento?

03- Quando a escola foi inaugurada, qual o quantitativo de alunos? E hoje?

04- Quais bairros são atendidos pela escola?

05- Há predominância de algum desses bairros?

06- Do bairro Nações Unidas, há um bom número de alunos que frequentam a escola? Média percentual?





**UNIVERSIDADE FEDERAL DO PERNAMBUCO  
UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO  
DOUTORADO INTERINSTITUCIONAL EM DESENVOLVIMENTO URBANO  
DOUTORANDO: SANDRA PAIVA  
ORIENTADORA: VIRGÍNIA PONTUAL**

**AGENTES SOCIOECONÔMICOS PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO**

Esta pesquisa tem por objetivo dar subsídios para a elaboração de uma Tese de Doutorado, cujo título é “Expansão urbana e mercado imobiliário: Um estudo de caso em Pau dos Ferros, RN. Através das respostas aqui obtidas, serão analisados os aspectos que envolvem o desenvolvimento da produção do espaço urbano e do mercado imobiliário, na cidade Pau dos Ferros no período de 2009 a 2015.

Sua participação é voluntária e você pode parar ou desistir de responder, caso queira, a qualquer momento. Lembro que as informações que você me responder serão mantidas em sigilo, de modo que ninguém identificará que foi você quem respondeu. Essas respostas serão utilizadas apenas para os fins dessa pesquisa na Universidade e você não terá nenhum valor em dinheiro a pagar.

Importante frisar que, antes de cada entrevista, os respondentes eram informados dos objetivos, tempo médio de duração, bem como perguntada sobre sua concordância em participar da pesquisa, além de ter acesso ao TCLE.

**Instituições financeiras**

Identificação da organização:  
Cargo que ocupa na empresa?

01- Há importância dos programas de habitação federais na habitação de Pau dos Ferros?

( ) Sim ( ) Não

02- Quais programas seriam?

( ) Linhas de Crédito Imobiliário

( ) PMCMV

( ) Programas Habitacionais de Interesse Social

03- Quais processos são identificados no processo de financiamentos cidade de Pau dos Ferros?

( ) Aquisição de terrenos

( ) Aquisição de imóveis novos

( ) Aquisição de imóveis usados

( ) Produção individual

( ) Unidade de empreendimentos



## APÊNDICE B – TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO (TCLE)

### TCLE – INFORMAÇÕES GERAIS

Convidamos o(a) Sr(a) para participar da Pesquisa (Título da Pesquisa), sob a responsabilidade da pesquisadora Sandra de Souza Paiva Holanda, a qual pretende analisar o funcionamento do mercado fundiário e imobiliário na cidade de Pau dos Ferros, RN, associando-o ao processo de expansão urbana que promoveu mudanças na configuração da referida cidade, no período de 2009 a 2015, considerando a política habitacional brasileira, especialmente com o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Sua participação é voluntária e se dará por meio da participação como entrevistado sobre a expansão da cidade e sobre o mercado imobiliário local. Se depois de consentir a sua participação o/a Sr. (a) desistir de continuar participando, tem o direito e a liberdade de retirar seu consentimento em qualquer fase da pesquisa, seja antes ou depois da entrevista, independente do motivo e sem nenhum prejuízo a sua pessoa.

O/a Sr (a) não terá nenhuma despesa e também não receberá nenhuma remuneração referente a esta pesquisa. Os resultados da pesquisa serão analisados e publicados, mas a sua identidade não será divulgada, uma vez que será guardada em sigilo.

Para qualquer outra informação, o (a) Sr (a) poderá entrar em contato com o/a pesquisador/a no seguinte endereço: Campus da Universidade do Estado do Rio Grande do Norte, BR 405, KM 3, CEP: 59.900-000, Bairro Arizona (endereço profissional), pelo telefone (84) 99970 8206 (telefone pessoal)

### CONSENTIMENTO PÓS-INFORMAÇÃO

Eu, \_\_\_\_\_, fui informado sobre o que a pesquisadora quer fazer e porque precisa da minha colaboração, e entendi a explicação. Por isso, eu concordo em participar da pesquisa, sabendo que não vou ganhar nada e que posso sair quando quiser.

Este documento é emitido em duas vias originais, as quais serão assinadas por mim e pela pesquisadora, ficando uma via com cada um de nós.

---

Assinatura participante da pesquisa

---

Assinatura da pesquisadora responsável