

Formação urbana e organização imobiliária: estudo acerca das cidades de São Miguel/RN e Pau dos Ferros/RN

RESUMO

A configuração da expansão urbana brasileira reflete as disparidades existentes no espaço que estão diretamente relacionadas à fragmentação social, com divisões nítidas entre ambientes ideais de habitabilidade e aqueles com severas fragilidades. Neste sentido, citamos a organização e a especulação imobiliária como elementos intrínsecos à fragmentação e à articulação socioespacial. O objetivo deste trabalho é estudar a organização imobiliária dos municípios de São Miguel/RN e Pau dos Ferros/RN, considerando as dinâmicas territoriais a eles associadas. Para tanto, realizou-se a busca das imobiliárias existentes e a verificação da expansão urbana nestes municípios, com atenção às áreas próximas às instituições públicas de ensino superior para Pau dos Ferros/RN a partir de imagens de satélite. Constatou-se que a organização imobiliária de uma cidade varia de acordo com as dinâmicas territoriais presentes nela: o clima, a taxa de serviço, de comércio e de trabalho são elementos preponderantes na diferenciação do arranjo comercial imobiliário de São Miguel/RN e Pau dos Ferros/RN. No tocante à especulação imobiliária, os detentores do capital atuam na aquisição de imóveis para valorização e posterior rentabilidade, seja através de venda com valor superior, seja por meio de investimentos que tenham a função de gerar lucro pela locação.

PALAVRAS-CHAVE: Formação urbana; organização imobiliária; segregação socioespacial.

Daniela de Freitas Lima

danielafr Freitas1218@gmail.com

Universidade Federal Rural do
Semiárido/Universidade do Estado do Rio
Grande do Norte. Mossoró. Rio Grande do
Norte. Brasil.

Almir Mariano de Sousa Junior

almir.mariano@ufersa.edu.br

Universidade Federal Rural do
Semiárido/Universidade do Estado do Rio
Grande do Norte. Mossoró. Rio Grande do
Norte. Brasil.

Francisco do O' de Lima Júnior

lima.junior@urca.br

Universidade Regional do
Cariri/Universidade do Estado do Rio
Grande do Norte. Mossoró. Rio Grande do
Norte. Brasil.

Manoel Mariano Neto da Silva

marianop.paiva2@gmail.com

Universidade Federal Rural do
Semiárido/Universidade do Estado do Rio
Grande do Norte. Mossoró. Rio Grande do
Norte. Brasil.

1 INTRODUÇÃO

A intensificação da ocupação urbana a partir século XX, impulsionada pela reprodução capitalista, contribuiu para a segregação socioespacial percebida claramente através da formação de espaços diferenciados atribuídos forçadamente aos distintos níveis sociais.

O espaço urbano é formado pelos donos dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, o Estado, e os grupos sociais excluídos. A cidade é o lugar de concentração de investimentos e conflitos sociais (CORRÊA, 1989).

Logo, podemos afirmar que a especulação e organização imobiliária estão associadas a dois grandes grupos: os detentores do poder aquisitivo; e os sem poderio monetário, que fazem uso dos imóveis do primeiro grupo, gerando mais riqueza para este. Entretanto, as formas de articulação da especulação imobiliária são diferentes de acordo com o público alvo. A organização do mercado imobiliário está atrelada aos fatores demanda e oferta, apresentando patamares diferenciados de acordo com o tipo de foco: venda e locação.

Dessa forma, indaga-se: como ocorre a organização do mercado imobiliário nos municípios de São Miguel/RN e Pau dos Ferros/RN, considerando as dinâmicas territoriais peculiares de cada um deles?

Avaliando que São Miguel/RN localiza-se em altitudes superiores às de Pau dos Ferros/RN e, conseqüentemente apresenta clima agradável, a especulação imobiliária poderá estar associada a esta característica, enquanto Pau dos Ferros/RN, com a elevada oferta de serviços e comércios, poderá apresentar demanda superior diferenciada tanto em tipo quanto em nível de organização.

O objetivo deste trabalho é estudar a organização imobiliária dos municípios de São Miguel/RN e Pau dos Ferros/RN mediante as dinâmicas territoriais a eles associadas. Para tanto, realizou-se a busca das imobiliárias existentes e a verificação da expansão urbana nestes municípios, com atenção às áreas próximas às instituições públicas de ensino superior para Pau dos Ferros/RN a partir de imagens de satélite.

A discussão ocorrerá em duas seções: formação e disparidades do espaço urbano, que apresentará a urbanização brasileira e aspectos inerentes a esta; organização imobiliária como agente da expansão urbana, em que abordará as formas de articulação imobiliária com foco nos municípios de São Miguel/RN e Pau dos Ferros/RN.

2 FORMAÇÃO E DISPARIDADES DO ESPAÇO URBANO

A expansão urbana brasileira expressiva a partir da década de 1960 ocorreu de forma concomitante à industrialização, resultante dos interesses capitalistas, e foi condicionada pela migração urbano-rural associada à busca de melhores condições pela população com alternativas de trabalho limitadas, o que gerou uma inversão no quantitativo de habitantes da área urbana e da área rural. Esse aspecto é amplamente confirmado ao observarmos os números apontados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2011), que mostram que nos anos de 1960 a população urbana brasileira representava 45,08% e a rural 64,92%. Em

2010, o cenário apresentava-se amplamente modificado: a população urbana correspondia a 84,36% do total.

Com a expansão não planejada, as cidades foram sendo modeladas à medida que eram demandadas, o que implicou na ocupação inadequada e irregular em contraste com a utilização de áreas propícias. Conforme aponta Osório (2004):

A urbanização brasileira é resultado do modelo de industrialização e desenvolvimento vigente nos países em desenvolvimento, heterogêneo e desequilibrado, cujo resultado é uma dinâmica de modernização que recria exclusão social e segregação territorial para grande parcela da população. O processo de urbanização brasileiro e latino-americano se intensificou a partir da segunda metade do século XX, constituindo-se em um gigantesco movimento populacional e de construção de cidade para o atendimento de suas necessidades de moradia, trabalho, abastecimento, lazer, educação, saúde (OSÓRIO, 2004, p. 5).

Lefebvre (2011) afirma que o processo de industrialização é o que move as transformações da sociedade. Ele é o indutor que caracteriza a sociedade moderna e induz urbanização e a realidade social, estando inclusos os problemas de crescimento e planificação, ou seja, a problemática urbana.

A globalização e a guinada em direção ao neoliberalismo enfatizaram, ao invés de diminuir, as desigualdades sociais. [...] Os resultados foram indelevelmente gravados nas formas espaciais de nossas cidades, que cada vez mais tornam-se cidades “de fragmentos fortificados” (HARVEY et al., 2013, p. 28-29).

O espaço urbano, representado de forma direta pelas cidades, passa a apresentar divisões de ordem física, que por sua vez são definidas por fatores sociais. Assim, admite-se a existência de ambientes dotados de boas condições infraestruturais (saneamento básico, saúde, educação) e localização estratégica, sendo estes ocupados por uma pequena fração da população, caracterizada principalmente pelo elevado poder aquisitivo, enquanto que as áreas marcadas pelo déficit de equipamentos e serviços urbanos concentram as massas populacionais socioeconomicamente fragilizadas.

O surgimento das grandes cidades e a urbanização acelerada incidiram na dominação do campo pela cidade, transformando o campesinato a uma classe subalterna, além de elaborarem populações dispersas e sistemas descentralizados de direitos de propriedade em massivas concentrações de poder político e econômico através da concentração de forças produtivas e força de trabalho no espaço (HARVEY, 2005).

O espaço urbano é fragmentado e articulado, embora esta articulação varie nos mais diversos níveis. Esta relação se dá por meio das relações de deslocamentos e de trabalho. O capitalismo é o agente propulsor desta articulação, uma vez que está presente na circulação de decisões e investimentos de capital, mais-valia, salários, juros, renda, poder e ideologia (CORRÊA, 1989).

Neste sentido, podemos citar a organização e especulação imobiliária como elementos intrínsecos à fragmentação e articulação: os donos do capital adquirem os bancos de terra e empreendimentos, que garantirão a ampliação de sua riqueza através da valorização imobiliária, possibilitando locações e financiamentos à massa com poder aquisitivo reduzido, que ocupará os espaços com respectivo

pagamento mensal de aluguel e são sujeitos a adquirirem terra ou moradia em localidades que não são cômodos ou idealizados por estes devido à disponibilidade financeira limitada.

Em se tratando do Brasil, a urbanização é marcada por disparidades regionais, considerando a existência de vastas áreas não urbanizadas, dispersas e, por vezes, desarticuladas.

A região Nordeste sempre foi vista como a Região segregada, do subdesenvolvimento, da seca, da improdutividade e dos estereótipos. O Nordeste é uma das regiões mais comentadas e menos conhecidas do Brasil, pois muito se fala sobre ela, mas carecem os estudos de análise das verdadeiras características e problemas enfrentados pela região, isto é, faltam abordagens no âmbito das ciências naturais e sociais (ANDRADE, 2011).

De acordo com Dantas (2014), essas desigualdades são perceptíveis na organização da rede urbana brasileira, em especial na Região Nordeste, que possui diferenciações em duas dinâmicas: uma mais organizada no litoral onde se localizam as capitais dos estados, à exceção de Teresina, e se concentram também os principais serviços; e 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 tem influência além do seu perímetro municipal, como é o caso de Pau dos Ferros/RN e São Miguel/RN, municípios localizados no Alto Oeste Potiguar.

Dantas e Silva (2011) apontam que as disparidades no Rio Grande do Norte podem ser observadas através da concentração dos investimentos em determinadas cidades. O Alto Oeste Potiguar, por exemplo, é uma das regiões menos favorecidas no âmbito econômico, visto poucos recursos são destinados a esta região que não sejam decorrentes de transferências públicas, o que gera desequilíbrio socioeconômico e populacional, implicando na ausência de sustentação econômica e de qualidade de vida para os integrantes de seu espaço.

Santos (2001) ratifica a fragmentação do espaço:

No mundo da globalização, o espaço geográfico ganha novos contornos, novas características, novas definições. E, também, uma nova importância, porque a eficácia das ações está estreitamente relacionada com a sua localização. Os atores mais poderosos se reservam os melhores pedaços do território e deixam o resto para os outros (SANTOS, 2001, p. 79).

Como agente potencializador das desigualdades podemos citar a Irregularidade Fundiária, presente nas cidades em escala global, e que é responsável pela insegurança jurídica da moradia vivenciada pelas famílias que habitam localidades sem registro cartorário, aspecto que caracteriza a fragmentação espacial existe nas cidades: enquanto uns dispõem de uma ampla estruturação jurídica, ambiental e social, outros têm até mesmo o direito à moradia ameaçado.

Fernandes (2011) expõe que a informalidade das habitações gera custos muito altos para os residentes e governos locais. A insegurança da posse, a falta de serviços públicos, a discriminação por terceiros, perigos ambientais e para a saúde, e desigualdade de direitos civis são os custos aplicáveis aos moradores. Já realização de programas de melhoria, quando realizados, e custos indiretos

decorrentes da informalidade, como problemas da saúde pública, violência e outros de cunho social estão associados ao Governo.

Para o Ministério das Cidades (2014), através de análise do censo demográfico de 2010 da pesquisa sobre características urbanísticas do entorno dos domicílios, cerca de 18 milhões de domicílios brasileiros urbanos são irregulares. Isso significa que 31,7% dos domicílios urbanos brasileiros são irregulares e a região Nordeste concentra 33% destes, liderando o quadro de irregularidade urbana em relação às demais regiões. Entretanto, esse número foi estimado considerando-se domicílios com logradouros não identificados. Não há dados oficiais sobre o quantitativo de áreas irregulares, existindo estimativa em algumas discussões que estas podem representar mais de 50% dos imóveis urbanos brasileiros, o que nos leva a considerar que este fator impacta diretamente no ordenamento, planejamento e progresso dos municípios.

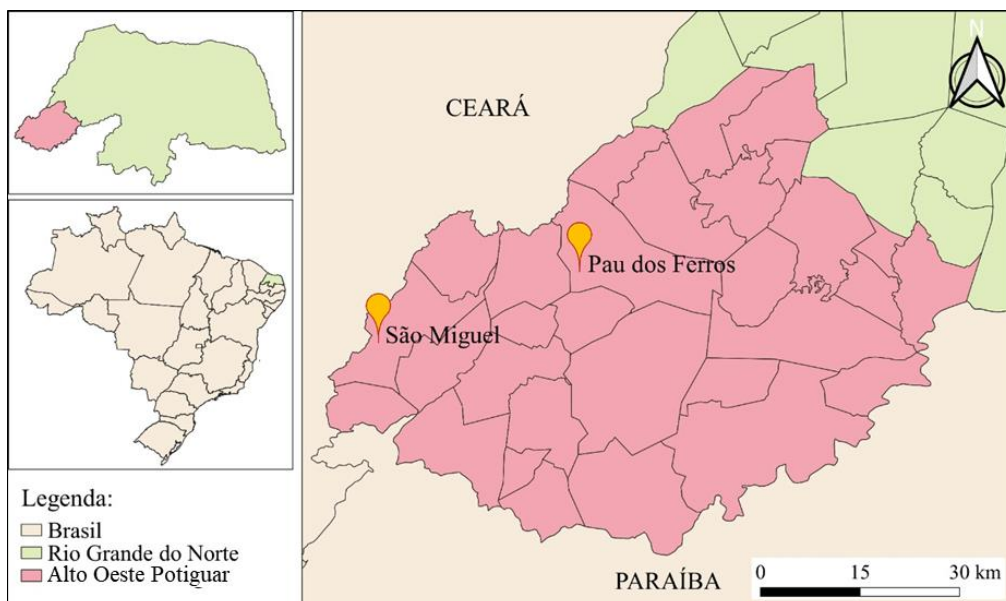
Como instrumento regulador da cidade, cita-se o Plano Diretor Participativo, regido pela lei 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, que tem a finalidade de orientar o crescimento da cidade, sendo imprescindível para o planejamento territorial. Esta lei afirma em seu Art. 40 que o Plano Diretor Participativo é um instrumento básico da política do desenvolvimento e expansão urbana. Enfatiza também em seu § 1o do mesmo art. que ele é parte integrante do planejamento municipal e em seu § 2o do referido art. que deve englobar o território do município como um todo. Ou seja, as implicações do Plano Diretor Participativo estão diretamente relacionadas à organização imobiliária, objeto de estudo deste trabalho.

3 ORGANIZAÇÃO IMOBILIÁRIA COMO AGENTE DE EXPANSÃO URBANA

Os municípios de Pau dos Ferros/RN e São Miguel/RN estão inseridos no Alto Oeste Potiguar, com população registrada pelo censo de 2010 do IBGE de 27.745 habitantes e de 22.157 habitantes, respectivamente, configurando-se como as duas cidades com maiores populações desta região, mas com dinâmicas territoriais amplamente diferenciadas: enquanto Pau dos Ferros/RN é considerado um polo universitário por concentrar em seu território a Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (UERN), a Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA), a Faculdade Evolução Alto Oeste Potiguar (FACEP), o Instituto Federal de Ciência e Tecnologia do Estado do Rio Grande do Norte (IFRN) e a Universidade Anhanguera, além de oferecer serviços de saúde e quadro empregatício que abrange cidades circunvizinhas, exercendo influência sobre elas e obtendo um elevado índice de população flutuante, São Miguel/RN destaca-se pelo comércio aquecido e prestação de serviços.

A Figura 01 mostra a localização de São Miguel/RN e Pau dos Ferros/RN no Alto Oeste Potiguar.

Figura 01 – Localização de São Miguel/RN e Pau dos Ferros/RN no Alto Oeste Potiguar



Fonte: MDA (2015). Elaborado pelos autores, 2019.

O Alto Oeste Potiguar pode ser referido através de duas denominações: a do Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA, 2015), que aponta a constituição por 30 municípios: 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, Paraná, Pau dos Ferros, Pilões, Portalegre, Rafael Fernandes, Riacho da Cruz, Riacho de Santana, São Francisco do Oeste, São Miguel, Serrinha dos Pintos, Taboleiro Grande, Tenente Ananias, Venha-Ver e Viçosa; e a do Estado do Rio Grande do Norte, utilizada para elaboração do Plano de Desenvolvimento Sustentável da Região do Alto Oeste (IICA, 2006), formado por 37 municípios que concentram três microrregiões (São Miguel/RN – 09 municípios, Pau dos Ferros/RN – 17 municípios, Umarizal/RN – 11 municípios), havendo o acréscimo dos municípios na divisão do MDA: Itaú, Rafael Godeiro, Rodolfo Fernandes, Severiano Melo, Patu, Olho D'Água dos Borges e Umarizal.

Ao analisar as relações de São Miguel/RN e de Pau dos Ferros/RN com a região do Alto Oeste Potiguar e com outros municípios situados na divisa com o estado do Ceará, a Região de Influência das Cidades (REGIC) dos anos de 1972, 1987 e 2007 mostram que em 1972 São Miguel/RN influenciava a cidade de Coronel João Pessoa/RN; em 1987 exercia influência sobre as cidades de Coronel João Pessoa/RN e Pereiro/CE; em 2007 polarizava as cidades de Coronel João Pessoa/RN e Venha-Ver/RN, de modo a atender as demandas, geralmente associadas ao comércio e aos serviços de saúde e educação não supridas nesses municípios.

Pau dos Ferros é classificada como Centro Sub-regional A (REGIC, 2007) e polariza todo o Alto Oeste Potiguar, inclusive São Miguel, e devido a presença das universidades, a importância desta cidade para sua região torna-se ainda mais expressiva. A UERN Campus Pau dos Ferros, por exemplo, atende alunos de outros 58 municípios, sendo 07 da Paraíba e 06 do Ceará, e quanto ao fluxo pendular para trabalho e estudo, esta cidade possui alto poder de atração, confirmado por um saldo pendular de 2978 indivíduos, enquanto que outras cidades de porte similar,

como Alexandria, Apodi e São Miguel estão possuem valores negativos (ALVES, DANTAS e SOUZA, 2018).

Em se tratando da implantação das instituições públicas de ensino superior em Pau dos Ferros, Paiva (2015) atribui a instalação da UERN, em 1976, às pressões política e popular e à interiorização do ensino superior vivenciada naquele período. Ainda segundo a autora, o IFRN segue um direcionamento diferente, uma vez que a interiorização dos institutos federais já assegurava os recursos necessários e Pau dos Ferros foi beneficiada devido sua polarização. Carvalho (2017) afirma que dentre os municípios aptos a receberem um Câmpus da UFERSA, Pau dos Ferros foi o que melhor se organizou, contando com ampla participação da comunidade política e civil, em especial a representatividade acadêmica, por meio dos profissionais oriundos da UERN e IFRN.

De acordo com o IBGE (2016), as cidades podem ser classificadas através do quantitativo populacional pelos portes: Pequena (até 100.000 habitantes), Média (de 100.001 a 500.000 habitantes) e Grande (Superior a 500.000 habitantes). Logo, considerando esta classificação, São Miguel/RN e Pau dos Ferros/RN, são cidades pequenas.

Entretanto, Dantas, Clementino e França (2015) apontam que apesar do contingente populacional inferior à classificação tida como cidade média em diversos estudos nacionais, Pau dos Ferros/RN pode ser tratada como cidade (inter) média devido suas funções de intermediação desempenhadas na rede urbana do Nordeste, particularmente do Rio Grande do Norte, já que oferta serviços de educação superior e saúde, além de empregos, notadamente no comércio e nos serviços públicos.

Para Lopes e Henrique (2010), embora o tamanho demográfico seja um dado importante, ele por si só não caracteriza as cidades. Não se pode deixar de considerar a contagem populacional quando se quer pensar sobre o que se denomina de pequenas e médias cidades, mas o que se afirma é que este dado não traduz a dinâmica do conjunto de cidades estudadas ou mesmo não é sinônimo de uma dada realidade. Faz-se necessário analisar seu contexto econômico, político e os agentes sociais nelas inseridos.

A urbanização do Brasil é marcada pela realização de obras paisagísticas exuberantes nas áreas centrais, favorecendo o mercado imobiliário, associada à expulsão dos pobres para as periferias, tendo como justificativa a elevada densidade populacional (OSÓRIO, 2004).

O espaço urbano capitalista é desigual e fragmentado tendo mutabilidade complexa e diferenciada que divide áreas residenciais de acordo com as classes. Os bairros são reprodução dos diversos grupos sociais onde prevalece os interesses de um dos agentes reprodutores do espaço (CORRÊA, 1989).

Nesta perspectiva, a organização imobiliária das cidades é variante com as dinâmicas territoriais a elas associadas. Discutimos aqui esta diferenciação com foco nos municípios de São Miguel/RN e Pau dos Ferros/RN.

O povoamento de São Miguel/RN teve início em 29 de setembro de 1750 quando o português Manoel José de Carvalho ao encontrar uma lagoa e identificar que neste mês o santo homenageado era São Miguel, afirmou que ela seria a lagoa de São Miguel e que ali ficaria (AUGUSTO NETO, 1994).

A caracterização realizada por Augusto Neto (1994) em seu livro São Miguel na História dos Fatos mostra que a época o comércio de São Miguel/RN era aquecido, com vários armazéns e várias indústrias de fabricação de aguardente, rapadura e farinha de mandioca nas quais trabalhavam mais de dois mil homens. As atividades econômicas tinham como principal setor o agropecuário.

São Miguel/RN seguiu a tendência nacional e teve a consolidação de áreas mais urbanas a partir do século XX, uma vez que relatos dos moradores participantes da pesquisa de mestrado de Lima (2018) mostram que até 1950 a cidade se reduzia ao Centro, com poucos elementos urbanos, em que a maior parte da área era marcada pela vegetação e elementos destinados à promoção do capital.

No que se refere à expansão urbana recente, Silva (2015) aponta que este aspecto para a cidade de São Miguel/RN a partir de 2000 está associado à atração populacional da zona rural desta cidade para a zona urbana e de cidades circunvizinhas motivada pela ampliação do setor terciário deste município. Frisa ainda que diariamente há o deslocamento de pessoas de cidades vizinhas e de outras localidades do Ceará em busca de produtos no comércio e de serviços públicos, o que contribui para esta expansão.

A evolução do setor terciário, expressa como motivador da expansão do espaço urbano por Silva (2015) é confirmada observando-se o Produto Interno Bruto (PIB) do município de São Miguel/RN do período de 2002 a 2015 mostrado na Tabela 01. Os valores foram deflacionados por meio do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A), que é adotado pelo IBGE para a realização de estudos econômicos.

Tabela 01 – Evolução do PIB de São Miguel/RN por Atividade Econômica.

| Ano | Valor por Atividade Econômica (R\$) | | | |
|------|-------------------------------------|-----------|----------|----------|
| | Agropecuária | Indústria | Serviços | Impostos |
| 2002 | 10.763 | 4.641 | 76.007 | 4.187 |
| 2003 | 16.975 | 3.317 | 74.571 | 3.567 |
| 2004 | 16.143 | 3.782 | 77.102 | 4.134 |
| 2005 | 12.653 | 3.837 | 82.482 | 4.282 |
| 2006 | 14.720 | 3.912 | 90.063 | 6.426 |
| 2007 | 11.216 | 4.056 | 105.140 | 8.009 |
| 2008 | 15.150 | 3.975 | 107.302 | 8.213 |
| 2009 | 13.374 | 4.404 | 114.700 | 7.756 |
| 2010 | 15.145 | 4.031 | 119.069 | 9.832 |
| 2011 | 14.864 | 4.611 | 130.872 | 10.209 |
| 2012 | 10.251 | 6.255 | 145.814 | 13.126 |
| 2013 | 10.601 | 7.230 | 157.245 | 13.267 |
| 2014 | 14.310 | 7.481 | 163.134 | 15.205 |
| 2015 | 9.940 | 6.028 | 162.588 | 14.159 |

Através da Tabela 01, verifica-se que o setor terciário (prestação de serviços) cresceu a cada ano, com exceção do ano de 2003 em relação a 2002 e do ano 2015 se comparado ao ano de 2014, o que demonstra a evolução deste setor durante 2003 a 2014. Comparando o valor do setor terciário do ano de 2015 com o ano de 2002, identifica-se o acréscimo de 113,91%, o que pode ser considerado como um dos fatores do crescimento urbano acelerado de São Miguel/RN no intervalo de análise deste estudo: 2000 a 2017.

Dantas e Silva (2011) enfatizam que a maior parte do setor terciário das principais cidades do Alto Oeste Potiguar, que inclui São Miguel/RN, com exceção de Pau dos Ferros/RN, é formado pelo setor público, que reflete diretamente no total de pessoas ocupadas. A participação dos serviços públicos no PIB do setor de serviços desses municípios é em média de 50%.

Além disso, Lima (2018) aponta que os loteamentos foram bastantes colaborativos a urbanização e expansão de São Miguel/RN e que o parcelamento desenfreado que ocorre nesta cidade é alvo da especulação imobiliária e em maior parte, é realizado quando a terra muda de funcionalidade produtiva ou quando o detentor de grandes parcelas falece e estas são rateadas entre os herdeiros. Destaca também que esta expansão não foi acompanhada pelo ordenamento, pois há um elevado índice de irregularidade urbana em São Miguel/RN, caracterizado por ausência de registro de loteamentos; registro apenas das glebas, sem o devido desmembramento para os verdadeiros proprietários; desatualização do histórico dos imóveis e; ausência de averbações de construções.

Ressalta-se que Lima (2018) apresentou o caso de irregularidade de áreas de interesse social, ocupadas por população de baixa renda, que tinham dominialidade municipal, os núcleos urbanos Nossa Senhora de Guadalupe e Tôta Barbosa, e que embora tenham sido implantados nos anos de 1988 e 1996, respectivamente, tiveram o desmembramento e registro em nome dos moradores realizado apenas em 2018 através da intervenção do Programa Acesso à Terra Urbanizada, proveniente de uma parceria entre a Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA) e o Ministério das Cidades, o que contribuiu para a integração dos núcleos à cidade formal, para a extinção da insegurança de desapropriações, para a possibilidade execução de transferência legal de imóvel e para o acesso a melhoria infraestrutural destinada aos espaços citadinos regulares.

Para a cidade de Pau dos Ferros/RN, Dantas (2014) afirma que a sesmaria de Pau dos Ferros foi fundada em 1733, a partir da circulação do capital mercantil, que inicialmente se caracterizava pelo tráfego de gado e posteriormente, sofreu a inserção da atividade algodoeira. A cidade surgiu às margens de um curso d'água atualmente denominado Rio Apodi-Mossoró, com uma trilha criada por vaqueiros e outros viajantes que se dirigiam à província do Ceará. Este fator foi determinante para definir a formação da cidade, uma vez que a igreja e o centro comercial estão situados próximos ao rio.

O nome Pau dos Ferros decorre das marcações feitas pelos vaqueiros com ferros em brasa nos troncos das oiticicas. Quanto aos aspectos políticos e administrativos, em 1761 Pau dos Ferros foi integrada à Vila de Portalegre, em 1856 foi elevada à categoria de vila e a categoria de cidade só foi alcançada em 1924 (IBGE, 2010).

Carvalho (2018) elenca ainda a presença da igreja enquanto autoridade diretamente responsável pelo ordenamento territorial urbano, uma vez que em

decorrência de doações de terras, a igreja é detentora das áreas ocupadas por 09 dos 24 bairros que constituem a zona urbana de Pau dos Ferros. Com isso, o uso dessas áreas está condicionado ao pagamento do foro, regido pela enfiteuse. Destaca-se que devido à intensa fragmentação das terras, aproximadamente 60% da cidade é irregular, o que não significa dizer que tais áreas são predominantemente ocupadas por uma população socialmente vulnerável. No entanto, as áreas socialmente frágeis são predominantemente irregulares e, muitas vezes, situadas nas regiões periféricas da cidade.

Outras discussões acerca do desenvolvimento urbano de Pau dos Ferros mostram que as recentes modificações ocorridas na dinâmica da cidade, decorrentes principalmente da instalação das instituições de ensino superior, contribuem para a ocorrência da especulação imobiliária. De acordo com Bezerra e Lima (2011), tais fatores levaram à abertura de muitos loteamentos distribuídos em todos os sentidos da cidade, de modo que as áreas centrais e os bairros ocupados pela população de maior poder aquisitivo têm passado por um processo de supervalorização.

Com demanda de prestadores de serviços e usuários do sistema de ensino superior, o mercado imobiliário de Pau dos Ferros/RN apresenta-se como organizado e desenvolvido para atendimento das demandas de locação e comercialização de imóveis, com imobiliárias com profissionais capacitados e corretores autônomos, que ampliam seu patrimônio através da especulação imobiliária.

Dantas e Silva (2011) ratificam que a ampliação da oferta do ensino superior e técnico público e privado em Pau dos Ferros/RN contribui para a dinamização da economia com destaque para o aumento dos serviços de hospedagem e alimentação e crescimento do setor imobiliário, tendo em vista o contingente de docentes, técnicos e alunos que passam a residir na cidade.

Através das pesquisas sobre imobiliárias em Pau dos Ferros/RN, foram detectadas duas imobiliárias com atendimento ao público de forma estratégica: estabelecimentos fixos de negociação e páginas online que facilitam a busca pelos interessados em negociações associadas à imóveis. Essas estão credenciadas ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio Grande do Norte (Creci-RN) e, dessa forma, têm profissionais que atendem aos critérios de qualificação exigidos por este órgão: Formação escolar de Nível Médio (Antigo 2º grau), Formação no curso de Técnico em Transações Imobiliárias, Opção pelo curso de Ciências Imobiliárias ou Gestão Imobiliária, Inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis. Além dessas, empreendedores autônomos apresentam fan pages e contatos acessíveis para a disponibilização de cotação de imóveis para os fins de interesse.

Ressalta-se que a localização próxima às unidades públicas de ensino superior em Pau dos Ferros/RN mostram-se como potenciais atrativos à organização imobiliária, pois ao possuir imóveis com pequenas distâncias às universidades, esta configuração é exposta em destaque nos meios de divulgação dos comercializadores imobiliários, como pode ser percebido na página inicial de site apresentada na Figura 02.

Figura 02 – Página de Site de Imobiliária.



Fonte: Esmeraldo Imóveis. 2017. Disponível em:

<<http://www.esmeraldoimoveis.com.br/default.asp>>. Acesso em: 16 jul. 2017

Tal divulgação pode ser resultado do sucesso garantido nas localidades próximas às instituições de ensino superior que apresentam expressiva elevação da densidade construtiva entre os anos de 2007 e 2016, como é o caso da área próxima à UERN e ao IFRN, que podem ser visualizados pelas Figuras 03, 04, 05 e 06.

Figura 03 – Área Próxima à UERN no ano de 2007.



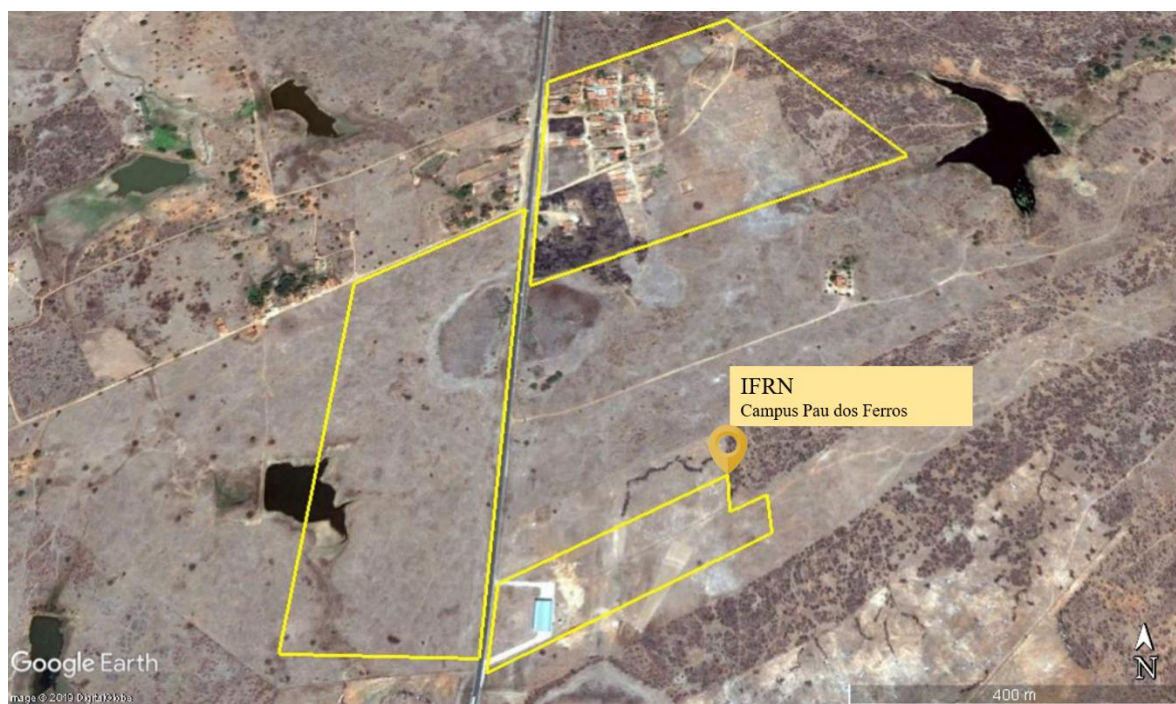
Fonte: Google Earth Pro, 2007. Elaboração Gráfica de Autoria Própria, 2019.

Figura 04 – Área Próxima à UERN no ano de 2016.



Fonte: Google Earth Pro, 2016. Elaboração Gráfica de Autoria Própria, 2019.

Figura 05 – Área Próxima ao IFRN no ano de 2007.



Fonte: Google Earth Pro, 2007. Elaboração Gráfica de Autoria Própria, 2019.

Figura 06 – Área Próxima ao IFRN no ano de 2016.



Fonte: Google Earth Pro, 2016. Elaboração Gráfica de Autoria Própria, 2019.

O tempo e o espaço são componentes da continuidade da reprodução do capital. Assim, o crédito facilita a expansão geográfica do mercado estabelecendo continuidade onde antes não existia continuidade alguma, ou seja, o crédito pode compensar a necessidade de anular o espaço pelo tempo (HARVEY, 2005).

Os polígonos em destaque mostram áreas expandidas, com ampliação da malha construtiva em localidades com distâncias reduzidas em relação aos centros de ensino UERN e IFRN, que podem ter sido fomentados pelo crédito imobiliário fornecido através do Minha Casa Minha Vida I e II e Programa de Aceleração ao Crescimento para áreas regularizadas. Ressalta-se que a especulação imobiliária não resguardou nem mesmo áreas de preservação ambiental, como é o caso de lagos visíveis nas imagens de 2007 (exemplo de irregularidade fundiária que assola as cidades), época em que o inverno foi suficiente para acumular água, uma vez que o capital é o agente sobressalente para formar o espaço urbano.

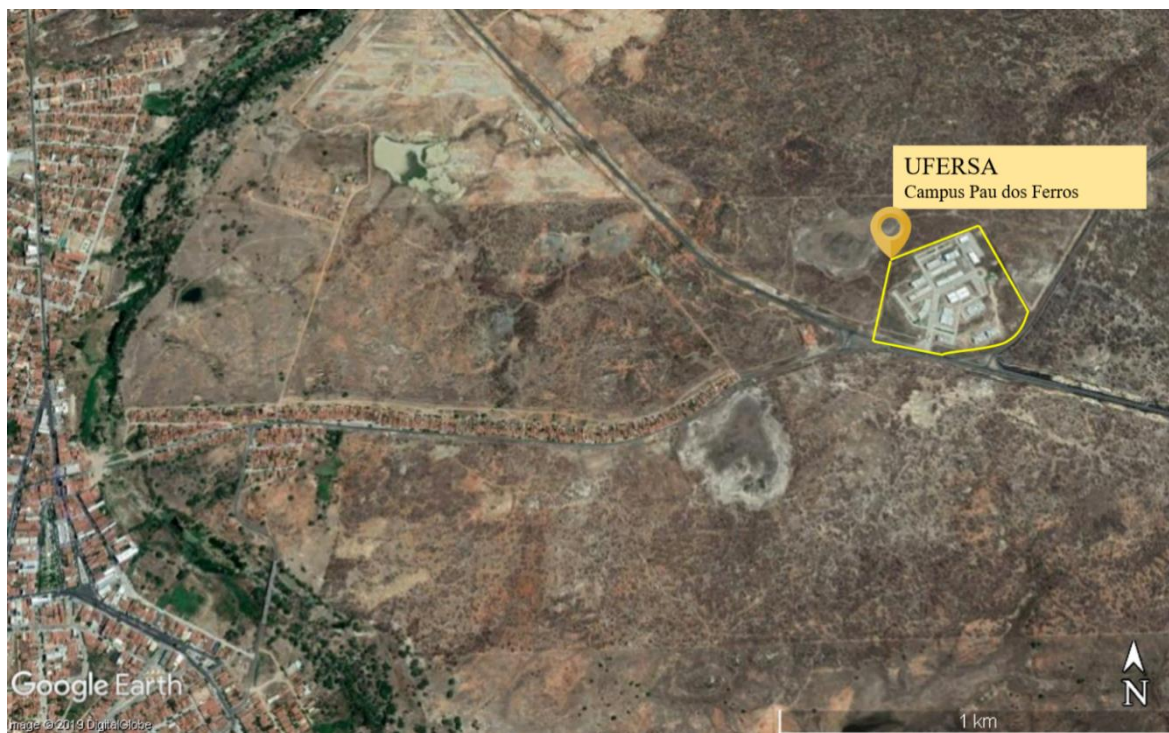
Merece destaque o caso da UFERSA, com implantação assegurada em 2010 e com parte de sua estrutura em funcionamento a partir de 2012, não ter gerado atratividade construtiva até o ano de 2017, embora tenham sido abertos os loteamentos Village Boulevard e Boa Vista. As Figura 07 e 08 referem-se a este aspecto.

Figura 07 – Área Próxima à UFERSA no ano de 2012.



Fonte: Google Earth Pro, 2012. Elaboração Gráfica de Autoria Própria, 2019.

Figura 08 – Área Próxima à UFERSA no ano de 2017.



Fonte: Google Earth Pro, 2017. Elaboração Gráfica de Autoria Própria, 2019.

Tal aspecto pode estar relacionado ao fato de ainda haver áreas expansíveis em localidades com acesso mais facilitado aos serviços e ao domínio das terras por

agentes especulativos que preservam o banco de terras para maiores valorizações ao longo do tempo. Além disso, a ausência de restaurantes, condomínios para locação e outras ofertas pode ser atribuída ao fato de as terras “nuas” hipoteticamente pertencerem a capitalistas que não têm interesse em investir nesta localidade por enquanto porque habitam em outras cidades, que para este momento, apresentam maiores rentabilidades.

Já em São Miguel/RN, as comercializações relativas a imóveis são executadas por corretores autônomos, muitas vezes com a experiência na área, mas sem qualificação e cadastro no Creci-RN. A locação ocorre através dos próprios proprietários de residências ou prédios comerciais destinados à obtenção de renda e riqueza. Verifica-se que empresas responsáveis por execução de projetos e obras civis podem oferecer serviços de avaliação, divulgação e comercialização de imóveis, como mostra a Figura 09.

Figura 09 – Divulgação de empresa em fan page.



Fonte: PROAAC – Facebook, 2017.

Os preços do solo urbano de São Miguel/RN para aquisição são muito altos, especialmente no que diz respeito ao centro e seu entorno, como ressalta Silva (2015) no que se refere à valorização do espaço urbano nesta cidade entre 2010 e 2015:

As antigas construções residenciais existentes nesta área, passaram a dar lugar a supermercados, lojas, bancos e diversos estabelecimentos comerciais. Isso elevou o valor do solo urbano, formou pequenos empresários locais e atraiu investidores de outras localidades. As pessoas que ainda tinham construções residenciais, ou lotes de terras no Centro, começaram a vender, inicialmente com um preço baixo, porém, atualmente atinge valores elevados, podendo chegar a R\$ 1.500 m², que ao comparar com cidades maiores passa a ser um valor elevado no mercado imobiliário. [...] Devido ao alto valor dos imóveis próximos ao Centro, que variam entre 95 mil a 380 mil, dependendo do tamanho e local do imóvel, as populações com menores condições financeiras se deslocaram para áreas periféricas, mais acessíveis, favorecendo, assim, a ocupação das franjas da cidade (SILVA, 2015, p. 8).

Nesta perspectiva, verificamos que o capitalismo se reproduz através do espaço geográfico, pois sem a expansão, reorganização e desenvolvimento

geográfico desigual, o capitalismo inexistiria como sistema econômico político. A geografia histórica da acumulação do capital expressa-se no ajuste espacial da divisão desigual dos territórios (HARVEY, 2005).

O clima pode ser outro aspecto que impacta nos valores de aquisição de lotes e edificações em São Miguel/RN, ao contrário das locações, que tem valores baixos se comparados aos disponíveis em sites de imobiliárias de Pau dos Ferros/RN, pois não apresenta a dinâmica territorial de Pau dos Ferros/RN de atrair moradores devido à prestação de serviços educacionais e consumo destes, além das demais funcionalidades que este apresenta frente a outros municípios.

Destaca-se que ambos os municípios em análise neste trabalho possuem condições obrigatórias para existência de Plano Diretor Participativo, uma vez que têm população superior a 20.000 habitantes e os elementos de obrigatoriedade deste instrumento, conforme o art. 41 da lei 10.257/2001 são: cidades com mais de vinte mil habitantes; integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal; integrantes de áreas de especial interesse turístico; inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional; incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

O Plano Diretor Participativo de São Miguel/RN é datado de junho de 2008 e o Plano Diretor Participativo de Pau dos Ferros/RN está em fase de elaboração até o período de conclusão deste artigo (abril de 2019).

Logo, o cumprimento da função social da cidade ocorre quando as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Participativo da cidade, que visa seu ordenamento e crescimento harmonioso forem executadas. Neste grupo estão incluídas a regularização fundiária, o resguardo de áreas de preservação permanente, o planejamento de evolução cidadina, aos quais o mercado imobiliário deverá cumprir.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A organização imobiliária de uma cidade varia de acordo com as dinâmicas territoriais presentes nela: se existe maior demanda por locação devido população migrante para fins de trabalho e estudo, o mercado será projetado para atendê-la de forma a reduzir o tempo e espaço a ser percorrido, além de se articular de maneira a disponibilizar mais espaços para este fim; se o requerimento de espaços está ligado à compra e utilização pelo comércio, este mercado será aparelhado para suprir essa necessidade, garantindo, em ambas as situações, a lucratividade para os donos da terra.

O clima, a taxa de serviço, de comércio e de trabalho são elementos preponderantes na diferenciação do arranjo comercial imobiliário de São Miguel/RN e Pau dos Ferros/RN. Enquanto São Miguel/RN tem o clima mais agradável, característico de regiões serranas, que pode estar associado aos elevados valores de imóveis para comercialização além do comércio aquecido para as áreas centrais, Pau dos Ferros/RN possui muitas instituições de ensino superior, serviços e comércio, atraindo população que necessita de locação, geralmente

estudantes de outras cidades, que irão ficar em Pau dos Ferros/RN por tempo determinado ou profissionais que atuam durante a semana, deslocando-se para suas cidades aos finais de semana, ou mesmo aqueles com residência fixa. Destaca-se que o nível de organização também é estabelecido conforme o nível de solicitação: Pau dos Ferros/RN tem mercado imobiliário mais organizado do que São Miguel/RN porque carece desta organização para se estabelecer no mercado.

Portanto, a formação urbana está dividida em dois grandes grupos: os donos do capital e os seus subordinados (mesmo que indiretamente). No tocante à especulação imobiliária, os detentores do capital atuam das mais diversas formas: na aquisição de imóveis para valorização e posterior rentabilidade, seja através de venda com valor superior, seja por meio de investimentos que tenham a função de gerar lucro pela locação; e a outra parcela da população está sujeita às condições impostas para adquirir e habitar espaços em ambientes desfavoráveis ou serem alocados nas áreas periféricas, a depender do seu poder aquisitivo.

5 AGRADECIMENTOS

A primeira e o último autores agradecem à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) pelo auxílio financeiro concedido no período do Mestrado no Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Dinâmicas Territoriais no Semiárido (PLANDITES).

Urban training and real estate organization: study about the cities of São Miguel/RN and Pau dos Ferros/RN

ABSTRACT

The configuration of Brazilian urban expansion reflects the existing disparities in space that are directly related to social fragmentation, with clear divisions between ideal habitable environments and those with severe weaknesses. In this sense, we cite real estate organization and speculation as intrinsic elements of fragmentation and socio-spatial articulation. The objective of this work is to study the real estate organization of the municipalities of São Miguel / RN and Pau dos Ferros / RN, considering the territorial dynamics associated with them. Therefore, the search for existing real estate and the verification of urban expansion in these municipalities was carried out, with attention to the areas close to public higher education institutions for Pau dos Ferros / RN from satellite images. It was found that the real estate organization of a city varies according to the territorial dynamics present in it: the climate, the service rate, commerce and work are preponderant elements in the differentiation of the commercial real estate arrangement of São Miguel / RN and Pau dos Irons / RN. With regard to real estate speculation, the holders of capital act in the acquisition of real estate for valuation and subsequent profitability, either through sale with higher value, or through investments that have the function of generating profit by the lease.

KEY WORDS: Urban formation; real estate organization; socio-spatial segregation.

REFERÊNCIAS

ALVES, Larissa da Silva Ferreira; DANTAS, Joseney Rodrigues de Queiroz; SOUZA, Gilton Sampaio. Dinâmicas urbano-regionais em territórios de fronteira interna. *Mercator* (Fortaleza), v. 17, p. 1-15, 2018.

ANDRADE, Manuel Correa de. A terra e o homem no Nordeste: contribuição ao estudo da questão agrária no Nordeste. 8 ed. São Paulo: Cortez, 2011.

AUGUSTO NETO, Antonio. São Miguel na História dos Fatos. Natal: Fundação Sociocultural Santa Maria, 1994.

BEZERRA, Josué Alencar; DE LIMA, Keliene Queiroz. Desigualdades socioespaciais em pequenas cidades: a segregação residencial na cidade de Pau dos Ferros-RN. *Revista Geotemas*, v. 1, n. 1, p. 43-54, 2011.

BRASIL. Lei 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

CARVALHO, Francisco João de Deus. Memórias da expansão e interiorização do ensino superior no semiárido potiguar. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Dinâmicas Territoriais no Semiárido). UERN: Pau dos Ferros, 2017.

CARVALHO, Carla Caroline Alves. A irregularidade fundiária e ordenamento territorial urbano: um olhar sobre Pau dos Ferros. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Dinâmicas Territoriais no Semiárido). UERN: Pau dos Ferros, 2018.

CORRÊA. Roberto Lobato. O Espaço Urbano. São Paulo: Editora Ática, 1989.

Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio Grande do Norte (Creci-RN). Disponível em: <<http://crecirn.gov.br/seja-um-corretor-de-imoveis/>>. Acesso em: 16 jul. 2017.

DANTAS, Joseney Rodrigues de Queiroz Dantas; SILVA, Franciclécia de Sousa Barreto. 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*, ano XIII, nº 24, p. 35-44, dezembro de 2011, Salvador, BA.

DANTAS, Joseney Rodrigues de Queiroz Dantas. As cidades médias no desenvolvimento regional: um estudo sobre Pau dos Ferros (RN). Tese (Doutorado em Ciências Sociais). UFRN: Natal, 2014.

DANTAS, Joseney Rodrigues de Queiroz.; CLEMENTINO, Maria do Livramento Mirante; FRANCA, Rosana da Silva. A cidade média interiorizada: Pau dos Ferros no desenvolvimento regional. Revista Tecnologia e Sociedade, v.11, n. 23, p. 129-148, 2015.

FERNANDES, Edésio. Regularização de Assentamentos Informais na América Latina. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2011.

HARVEY, David. A Produção Capitalista do Espaço. São Paulo: Annablume, 2005. 252 p. Tradução Carlos Szlak.

HARVEY, David; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia; BRITO, Felipe; PESCHANSKI, João Alexandre; MAIOR, Jorge Luiz Souto; SAKAMOTO, Leonardo; SECCO, Lincoln; IASI, Mauro Luis; Mídia NINJA; DAVIS, Mike; Momento Passe Livre – São Paulo; OLIVEIRA, Pedro Rocha de; ROLNIK, Raquel; BRAGA, Ruy; VIANA, Sílvia; ŽIŽEK, Slavoj; LIMA, Venício A. de. Cidades Rebeldes: Passe livre e as manifestações que tomaram conta do Brasil. São Paulo: Boitempo Editorial, 2013.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Divisão do Brasil em regiões funcionais urbanas. Rio de Janeiro, 1972.

_____. Região de Influência das Cidades. Rio de Janeiro, 1987.

_____. Região de Influência das Cidades 1993. Rio de Janeiro, 2000.

_____. Região de Influência das Cidades 2007. 2008. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv40677.pdf>>. Acesso em: 16 nov. 2017.

_____. Pau dos Ferros. 2010. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rn/pau-dos-ferros/panorama>>. Acesso em: 14 abr. 2019.

_____. 2011. Censo Demográfico 2010 Brasil. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/v4/brasil/rn/>>. Acesso em: 16 jul. 2017.

_____. 2011. Séries Históricas e Estatísticas, 1940-2010. Disponível em: <<http://seriesestatisticas.ibge.gov.br/series.aspx?vcodigo=POP122>>. Acesso em: 12 fev. 2017.

_____. 2016. Arranjos populacionais e concentrações urbanas no Brasil. 2ª ed. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv99700.pdf>>. Acesso em: 02 out. 2018.

_____. 2017. Produto Interno Bruto dos Municípios. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas-novoportal/economicas/contas-nacionais/9088-produto-interno-bruto-dos-municipios.html?=&t=resultados>>. Acesso em: 12 jul. 2018.

Instituto Interamericano de Cooperação para Agricultura (IICA). Rio Grande do Norte. Secretaria de Estado do Planejamento e das Finanças. Plano de desenvolvimento sustentável da região do Alto Oeste: Diagnóstico. v.2 Natal, RN, IICA, 2006. 268p.

LEFEVBRE, Henri. O Direito à Cidade. Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001. 5 ed. 3ª Reimpressão (2011).

LIMA, Daniela de Freitas. Dinâmica urbana e regularização fundiária: um estudo acerca da cidade de São Miguel/RN. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Dinâmicas Territoriais no Semiárido). UERN: Pau dos Ferros, 2018.

LOPES, Diva Maria Ferlin; HENRIQUE, Wendel (Organizadores). Cidades Médias e Pequenas: teorias, conceitos e estudos de caso. Salvador: SEI, 2010.

Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos e Secretaria Nacional de Habitação. Estatuto da Cidade e Regularização Fundiária. 2014. Disponível em: <<http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/programa-de-modernizacao/linha-do-tempo/arquivos-e-publicacoes/estatuto-da-cidade-e-regularizacao-fundiaria.pdf>>. Acesso em: 16 jul. 2017.

Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA). 2015. Alto Oeste – RN. Disponível em: <http://sit.mda.gov.br/download/caderno/caderno_territorial_134_Alto%20Oeste%20-%20RN.pdf>. Acesso em 16 jul. 2017.

OSÓRIO, Letícia. Direito à Moradia no Brasil. 2004. Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas. Disponível

em<http://www.fna.org.br/site/uploads/noticias/arquivos/Direito_a_Moradia_no_Brasil.pdf>. Acesso em: 23 mar. 2017.

PAIVA, Rute Soares. Expansão da rede de ensino técnico e superior no estado do Rio Grande do Norte. Dissertação (Mestrado em Geografia). UFPB: João Pessoa, 2015.

SANTOS, Milton. Por uma outra globalização do pensamento único à consciência universal. 6ª ed. Record: Rio de Janeiro e São Paulo, 2001.

SILVA, Samwel Sennen D'awyla Bezerra. A expansão urbana de São Miguel (RN): planejamento urbano e conformidades em uma cidade de pequeno porte. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia). UERN: Pau dos Ferros, 2015.

Recebido: 19 jul. 2019.

Aprovado: 22 set. 2019.

DOI: 10.3895/rbpd.v8n3.9232

Como citar: LIMA, D. F.; JUNIOR, A. M. S.; JÚNIOR, F. O. L.; SILVA, M. M.N. Formação urbana e organização imobiliária: estudo acerca das cidades de São Miguel/RN e Pau dos Ferros/RN. **R. bras. Planej. Desenv.** Curitiba, v. 8, n. 3, p. 475-496, set./dez. 2019. Disponível em: <<https://periodicos.utfpr.edu.br/rbpd>>. Acesso em: XXX.

Correspondência:

Daniela de Freitas Lima

Rua Francisco Mota, 572 - Pres. Costa e Silva - Mossoró - RN

Direito autoral: Este artigo está licenciado sob os termos da Licença Creative Commons-Atribuição 4.0 Internacional.

