ISSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: **IRCyKOpUMi5Z** verificar autenticidade em: http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais

“BACIA IMOBILIÁRIA” E POLÍTICA HABITACIONAL: Análise do mercado formal e informal de provisão de moradia no espaço intraurbano à luz da inserção de empreendimentos imobiliários no bairro Planalto em Natal/RN e seu entorno.

Autores:
Érica Milena Carvalho Guimarães Leôncio - UFRN - erica_guima@hotmail.com
Élida Thalita Silva de Carvalho - UFRN - elidathalita@hotmail.com
Cícero Wildemberg Matias Gomes - UFRN - arq.wmatias@gmail.com

Resumo:

A produção do espaço urbano ocorre mediante as práticas do mercado imobiliário formais e/ou informais. Nesse sentido, tem-se observado que no bairro Planalto existe uma relação intrínseca da produção de moradia formal e a informal que ocorre pela identificação das dinâmicas de valorização do solo que, em regra, ultrapassa os limites de um determinado bairro, gerando uma espécie de drenagem de preços de terrenos e de imóveis que oscilam de acordo com os elementos que estão ao seu entorno. Para tanto, adotou-se o conceito de “Bacia Imobiliária”, conceito que vem sendo testado empiricamente, sendo este artigo fruto de um trabalho exploratório que contou com pesquisa bibliográfica, de campo, documental e produção cartográfica. Sendo assim, verificou-se que há uma alteração que comporta vários aspectos, mas que, em geral é orientado para a produção formal, transbordando no mercado informal.

"BACIA IMOBILIÁRIA" E POLÍTICA HABITACIONAL:

Análise do mercado formal e informal de provisão de moradia no espaço intraurbano à luz da inserção de empreendimentos imobiliários no bairro Planalto em Natal/RN e seu entorno.

INTRODUÇÃO

Este artigo aborda a temática da produção da cidade sob a perspectiva dos empreendimentos habitacionais, produtos do mercado formal de provisão de moradia, tendo como universo de estudo o caso do bairro Planalto e seu entorno em Natal/RN, considerando, como aporte conceitual, a ideia de "Bacia Imobiliária"[1] que, com base em Silva, Sobrinha e Tovar (2018), permite intercalar limites das regiões imobiliárias onde o mercado informal e o formal se fazem presentes dentro de uma escala intraurbana de produção e valorização do ambiente construído.

O município de Natal capital do estado do Rio Grande do Norte está dividido em quatro regiões administrativas, a saber: Norte, Sul, Leste e Oeste que possui atualmente 36 bairros, com área territorial de 170 km². No seu processo histórico de produção do espaço e de expansão urbana, Natal teve forte influência do mercado imobiliário e de ações do Estado, não distante do que ocorreu em outras cidades brasileiras, porém o que temos percebido nas últimas décadas é que alguns bairros localizados em áreas consideradas periféricas têm se transformado em novas frentes de valorização.

O bairro Planalto apresentou alta explosão demográfica nos últimos anos, tornando-se um bairro com um elevado crescimento populacional dentro do município de Natal e, consequentemente, um aumento expressivo de empreendimentos voltados à moradia formal, podendo-se afirmar que passou a ser uma área de valorização imobiliária com a inserção dos empreendimentos verticais, ocasionando uma reestruturação no espaço urbano nessa região.

---

[1] A metodologia sobre as "bacias imobiliárias" vem sendo desenvolvida por Silva e Sobrinha no Projeto de Pesquisa "Avaliação da produção formal e informal de residências na Região Metropolitana de Natal: terra, tipologias, centralidades e estrutura metropolitana (2009 a 2016)", Edital nº 01/2017 PROSPESQ/UFRN, em andamento.

Dessa forma, este estudo foi orientado a partir do pressuposto de que a "bacia imobiliária" do Planalto vem apresentando uma valorização do solo urbano nos últimos anos impulsionada de um lado, pela produção de moradia formal, através de programas habitacionais, especialmente o Programa Minha Casa Minha Vida, e, do outro lado, pela demanda de infraestrutura no entorno das áreas receptoras dos empreendimentos.

A análise dessa temática sugere o seguinte questionamento: De que forma o mercado imobiliário atua formalmente na produção da cidade e como o mercado informal é impactado por essa dinâmica?

O objetivo deste trabalho consiste em compreender a dinâmica imobiliária no bairro Planalto e seu entorno, a partir do mercado formal de provisão de moradias através da análise de empreendimentos imobiliários inseridos no PMCMV entre os anos de 2012 e 2017 e como o mercado informal tem se comportado nesse cenário.

Para tanto, vem sendo realizando um estudo partindo da análise do território do bairro Planalto e seu entorno e de empreendimentos habitacionais construídos no bairro com financiamento do PMCMV. Assim, vem se utilizando a base de dados do Observatório das Metrópoles – RMN para levantar informações sobre os empreendimentos e produzir uma tabela que demonstre o perfil desses condomínios residenciais, além dos dados do Sindicato da Indústria e Construção Civil do Rio Grande do Norte (SINDUSCON-RN) sobre o valor médio de oferta do m² no bairro. Além disso, vem sendo observado o mercado informal no entorno dos empreendimentos analisados, verificando os tipos de imóveis existentes, a dinâmica de consumo de bens e serviços no entorno dos empreendimentos analisados, a infraestrutura existente e o acesso ao transporte público, registrando as imagens e, em seguida, analisando-as, sendo trazidos nesse estudo um recorte dessa pesquisa que ainda está em andamento.

É importante destacar que este estudo tem natureza eminentemente exploratória e o interesse sobre o tema surgiu com base nas discussões realizadas através da disciplina Gestão do Solo, ofertada pelo programa de Pós-graduação em Estudos Urbanos e Regionais da Universidade Federal do Rio Grande do Norte. A disciplina teve por finalidade, de modo geral, desenvolver uma síntese conceitual sobre os elementos necessários à compreensão dos mecanismos e processos de valorização da terra urbana, buscando, através disso, pensar procedimentos metodológicos que possibilitam visualizar determinada dinâmica de produção urbana através das relações entre formalidade e informalidade no segmento habitacional. Nesse sentido, a realização deste trabalho é orientada pelo interesse dos pesquisadores em analisar no campo, o conceito teórico-metodológico de "Bacias Imobiliárias" apresentado pelos professores responsáveis pela disciplina[2].

[2] A disciplina Gestão do Solo (EUR1027 - Tópicos Especiais I) foi ministrada pelos professores Alexsandro Ferreira Cardoso Da Silva (Departamento De Políticas Públicas – DPP/UFRN) e Maria Dulce Picanço Bentes Sobrinha (Departamento De Arquitetura – Darq/UFRN) no segundo semestre de 2017 para alunos do mestrado em estudos Urbanos e Regionais.

1.BACIAS IMOBILIÁRIAS COMO CONCEITO METODOLÓGICO

Há de se considerar alguns elementos teóricos importantes para compreensão de que as cidades estão em contínua expansão sobre o território e que a produção do espaço atua a partir de elementos como o preço, a localização e o consumo do solo urbano, gerando tensões entre eles.

Topalov (1979) caracteriza a cidade como sendo um conjunto de bens produzidos visando o lucro, e que, a estrutura urbana construída corresponde a um conjunto de mercadorias imobiliárias, servindo de suporte para a valorização do solo privado. Diante de tais considerações, tem-se que a compreensão sobre a moradia como uma das, senão a principal mercadoria produzida no espaço urbano e seus desdobramentos relativos à valorização do solo traz a necessidade de discussões na escala intraurbana, de forma a entender quais são os agentes que atuam e modificam esse espaço e como ocorrem esses processos.

Nesse sentido, Gonzalez (2009) entende que a terra urbana tem por base não suas virtualidades orgânicas, mas sim outras características, como sua capacidade de desenvolver atividades articuladas no espaço urbano. Pode-se entender que a terra é um bem especial, pois sobre se depositam características que vão além das suas qualidades naturais, pesando sobre ela também outras características incorporadas por fatores que se relacionam com sua localização, a forma como se dá o seu consumo no espaço, os investimentos que são realizados sobre ela e sobre o seu entorno, entre outros.

Quanto à provisão de infraestrutura urbana, normalmente esse papel é incumbido ao Estado, que, ao fornecê-la gera, consequentemente, um aumento nos preços dos terrenos privados. Além disso, o Estado atua também no mercado de terras urbano como um agente imobiliário ao produzir imóveis com finalidades diversas (repartições públicas, espaços de uso coletivo, habitação social, entre outros), que também alteram o preço do solo urbano que se relaciona com a produção imobiliária estatal (GONZALEZ, 2009).

Na busca pela identificação das dinâmicas e especificações da valorização do solo de modo a compreender as relações entre o mercado formal e o mercado informal de terras urbanas, optou-se pela utilização da ideia de “bacias imobiliárias” que vem sendo construída no grupo de pesquisa de Gestão do Solo e Valorização do Ambiente Construído na UFRN, compreendendo que o termo vai além dos limites administrativos do bairro, relacionando analogicamente com a ideia de bacia.

Segundo Silva, Sobrinha e Tovar (2018, p. 3), bacia imobiliária “é uma delimitação que busca intercalar, na escala intraurbana, os conteúdos e os limites das regiões imobiliárias onde o informal e o formal estão presentes de modo a criar uma linha de ‘drenagem’ dos preços”.

Diante desse conceito, pode-se entender que há uma relação entre a produção de moradia formal e a informal que, em regra, ultrapassa os limites de um determinado bairro. Nessa perspectiva, outras questões são levantadas, como a constatação do preço do solo como um indicador de valorização de um bem que pode ser caracterizado como especial, pois o seu preço não corresponde apenas ao seu custo de produção, mas à sua localização em relação aos demais, bem como a demanda por provisão de infraestrutura, que atua na modificação do espaço urbano e também nos preços dos imóveis.

A partir dessas ponderações, pode-se afirmar que os programas habitacionais, como o PMCMV, e a atuação do mercado imobiliário, vêm impulsionando a produção do espaço urbano atualmente, permitindo a valorização do solo urbano privado através de tais processos.

Nesse sentido, Silva, Sobrinha e Tovar (2018) afirmam que a moradia – como mercadoria especial - possui duas características principais: a primeira está relacionada ao crescimento de seu preço ao longo do tempo, mesmo que o estoque de imóveis semelhantes aumente no mercado; a segunda característica se refere à relação entre as condições sociais envolvidas na produção do espaço urbano, que se sobrepõe ao fator oferta-demanda ao determinar a existência da moradia como mercadoria. Os autores explicam que a segunda característica costuma ser amplamente abordada pelos pesquisadores urbanos, já a primeira não recebe a mesma quantidade de estudos, tanto pela dificuldade em se levantar dados sobre o mercado imobiliário, como, pela possibilidade de subordinação do preço da moradia às condições sociais.

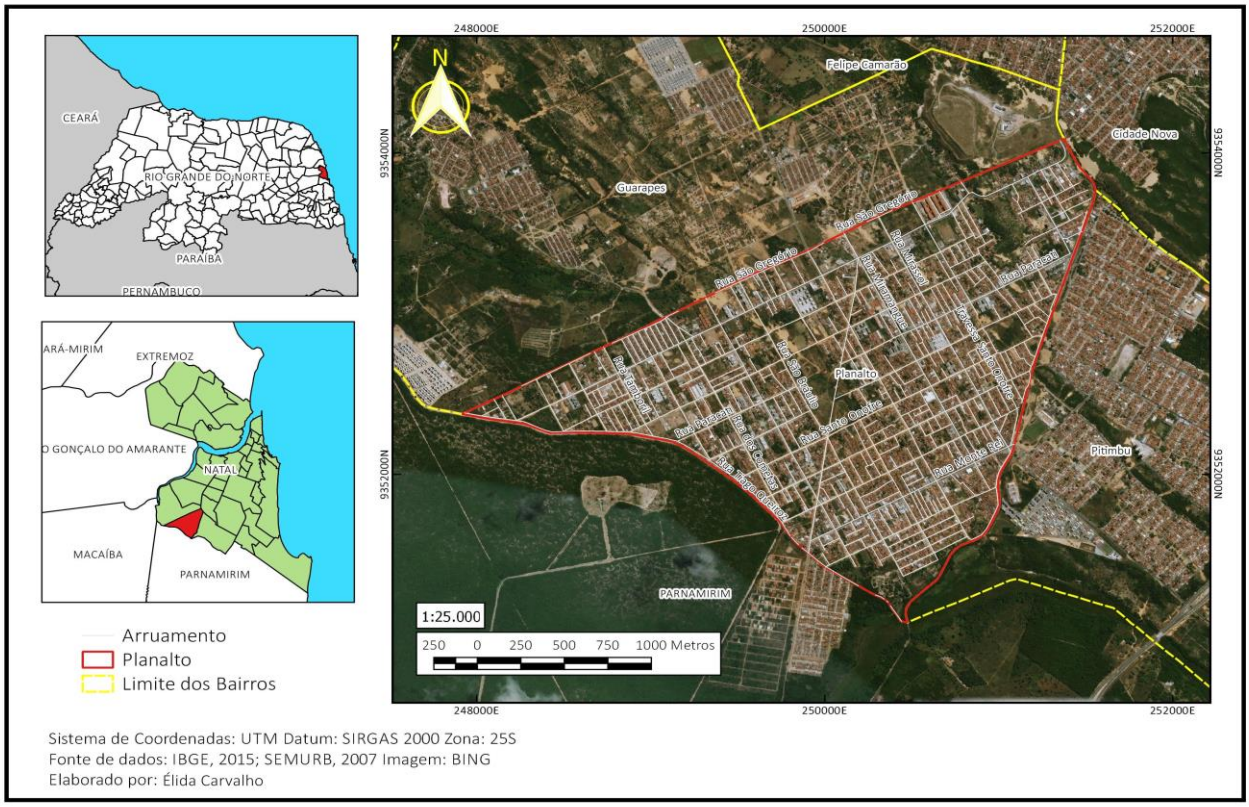
Ao estabelecer um parâmetro metodológico de análise da segunda característica acima citada, os autores trazem a ideia de “bacia imobiliária” para delimitar na escala intraurbana as linhas de relacionamento com as demais bacias de forma a detectar a localização do mercado residencial e sua atuação. Com isso, os autores afirmam que pode-se compreender as linhas de drenagem dos preços entre o mercado formal e informal de moradia e que, para tanto, se faz necessário ampliar a escala, agregando áreas vizinhas à bacia analisada, possibilitando variáveis de comparação relativos à valorização ou a localização das moradias, chegando a uma compreensão de como a produção habitacional forma contribui para a valorização do solo e como ela se articula com a produção informal de moradias (SILVA; SOBRINHA; TOVAR, 2018, p. 10)

2. O BAIRRO PLANALTO

O bairro Planalto está localizado na Região Administrativa Oeste de Natal com uma área territorial de 501,71 ha, fazendo limites ao norte com o bairro Guarapes, ao sul com o município de Parnamirim, a leste com os bairros de Cidade Nova e Pitimbu e a oeste com o município de Macaíba, conforme mapa 1. Este bairro apresentou uma explosão demográfica de 118% nos últimos 10 anos, tendo em vista que no ano de 2000 sua população era de 14.314 habitantes e em 2010 passou para 31.206 habitantes

(IBGE/2010), tornando-se o bairro com maior crescimento populacional da cidade de Natal nesse período.

Mapa 1: Localização do Bairro Planalto em Natal-RN.



Fonte: SEMURB (2007) e IBGE (2015).

A população do bairro Planalto está concentrada predominantemente no substrato social de menor poder aquisitivo com grupos desde os sem rendimentos até àqueles que estão na faixa de até 10 salários mínimos, confirmando ainda mais o caráter ainda periférico social do bairro (GUILHERME, 2018). Esse fato se deve, sobretudo, a questão da venda dos lotes a preços inferiores se comparados aos de outros locais da cidade de Natal e a formação histórica deste bairro cuja ocupação territorial de grande parte dos loteamentos se deu por meio da ilegalidade.

Embora este bairro apresente uma população expressiva atualmente, ainda é perceptível que a infraestrutura básica e os equipamentos públicos são insuficientes para abarcar a demanda de serviços. De acordo com dados obtidos na SEMURB (2015), o bairro apresenta apenas 13 % de sua área drenada e 14% pavimentada, ou seja, o sistema de drenagem e pavimentação da área ainda é muito incipiente em relação a sua área total fazendo com que a falta destes serviços básicos comprometam a localidade, principalmente no período chuvoso quando podem ser visto diversos pontos de alagamentos causando inacessibilidade em algumas partes da área de estudo.

Sobre a disponibilidade de equipamentos urbanos também são insuficientes, existem apenas 2 escolas municipais e 2 creches municipais, não há escolas de nível estadual e nem federal que atenda ao nível médio de ensino. No que se refere aos estabelecimentos de saúde existe apenas uma unidade básica de atendimento. E os equipamentos comunitários desportivos de lazer também são poucos, existem apenas 3 praças, porém muitas dessas estão em péssimo estado de conservação.

E no que se refere aos aspectos urbanísticos, o bairro Planalto se insere na zona de adensamento básico com coeficiente básico de 1,2 estabelecido a partir do macrozoneamento[3] do Plano Diretor de Natal. As áreas inseridas nas zonas de adensamento básico são aquelas em que se aplicam somente o coeficiente de aproveitamento básico aplicados a todos os terrenos contidos na zona urbana.

Quanto à mobilidade urbana, o bairro Planalto possui apenas 8 linhas de ônibus que operam para 3 empresas Cidade de Natal, Santa Maria e Conceição e os seus itinerários se direcionam apenas para a Região Administrativa Leste e Oeste.

3. A BACIA IMOBILIÁRIA DO PLANALTO – NATAL/RN

3.1 Moradia Formal no Planalto: PAR e PMCMV

Historicamente, o bairro Planalto iniciou seu processo de ocupação por meio do parcelamento das terras do Loteamento Reforma e das ocupações irregulares por aqueles que não possuíam meios de adquirir lotes de forma "legal". No entanto, nos reportando sobre ocupações mais recentes neste bairro, podemos asseverar que no período compreendido entre 2000 e 2010 temos uma ocupação realizada através da produção de conjuntos habitacionais de casas para fins de interesse social (GUILHERME, 2018).

Nesse sentido, o bairro Planalto se configura ainda mais como uma área destinada para as camadas sociais de baixo poder aquisitivo. Entre esses conjuntos, destaca-se o conjunto Paisagem das Dunas que se insere no Programa de Arrendamento Residencial (PAR)[4], promovido pelo Ministério das cidades que tinha como objetivo atender a necessidade de moradia da população de baixa renda, prioritariamente concentrada nos grandes centros urbanos sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra ao final do prazo contratado. A gestão deste programa era de responsabilidade do Ministério das Cidades, enquanto sua operacionalização era de competência da Caixa

[3] O Plano Diretor de Natal Lei complementar nº082/2007 macrozoneou a cidade de Natal território em três zonas: adensável, adensamento básico e proteção ambiental.

[4] Programa de Arrendamento Residencial está instituído na Lei Nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001.

Econômica Federal – CEF. De acordo com Guilherme (2018) a renda inicial para aquisição de um imóvel do PAR se equivale a renda para o PMCMV faixa 2, atualmente.

O boom imobiliário no bairro Planalto ocorreu em consonância com o período inicial das atividades do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)[5]. Esse programa surgiu como medida anticíclica do governo federal durante a crise econômica imobiliária gerada pelos Estados Unidos que também afetou o Brasil no ano de 2008. Trata-se de uma nova forma de induzir o crescimento econômico utilizando-se da construção de moradias para a reprodução da economia através da alta demanda de empregos (principalmente de baixa qualificação) que garante a renda necessária para manter a capacidade de consumo da população, além de que favoreceu as empresas de todos os segmentos envolvidas na construção, comercialização e financiamento de moradias ampliando assim as formas de participação do setor privado.

Sentido, Campos (2017) mostra que 71% dos empreendimentos presentes em Natal estão localizados na Zona Oeste, caracterizando a região com uma intensa ocupação urbana e sendo justificado tal processo devido a evolução urbana histórica dos bairros da região. Ademais, a autora afirma que a maioria desses empreendimentos são voltados à faixa 2 do MCMV, localizando-se nas áreas com melhores instalações de infraestrutura básica, já os empreendimentos voltados à faixa 1 do MCMV localizam-se nas áreas mais afastadas da Zona Oeste.

Ademais, Lima (2017, p. 10) traz em seu estudo que 68% da produção de imóveis formais na Zona Oeste de Natal concentra-se no bairro do Planalto, sendo tais empreendimentos construídos em áreas antes vazias, caracterizadas antes "pela insegurança, pelo distanciamento dos principais centros de comércio e serviços, pela ausência de saneamento básico e de precários acessos viários". Porém, apesar desse cenário de precária infraestrutura, a autora lembra que essa intensa dinâmica imobiliária foi subsidiada pelo PMCMV, sendo este o principal incentivo para que levou a população de menor poder aquisitivo a adquirir imóveis nessa região.

Sendo assim, entre as diferentes tipologias dos empreendimentos construídos pelos PMCMV no bairro Planalto optou-se pela análise dos empreendimentos verticais de condomínios fechados que representam um padrão construtivo que traz alusão ao aburguesamento e a valorização do bairro.

3.2 O mercado do solo na bacia imobiliária do Planalto

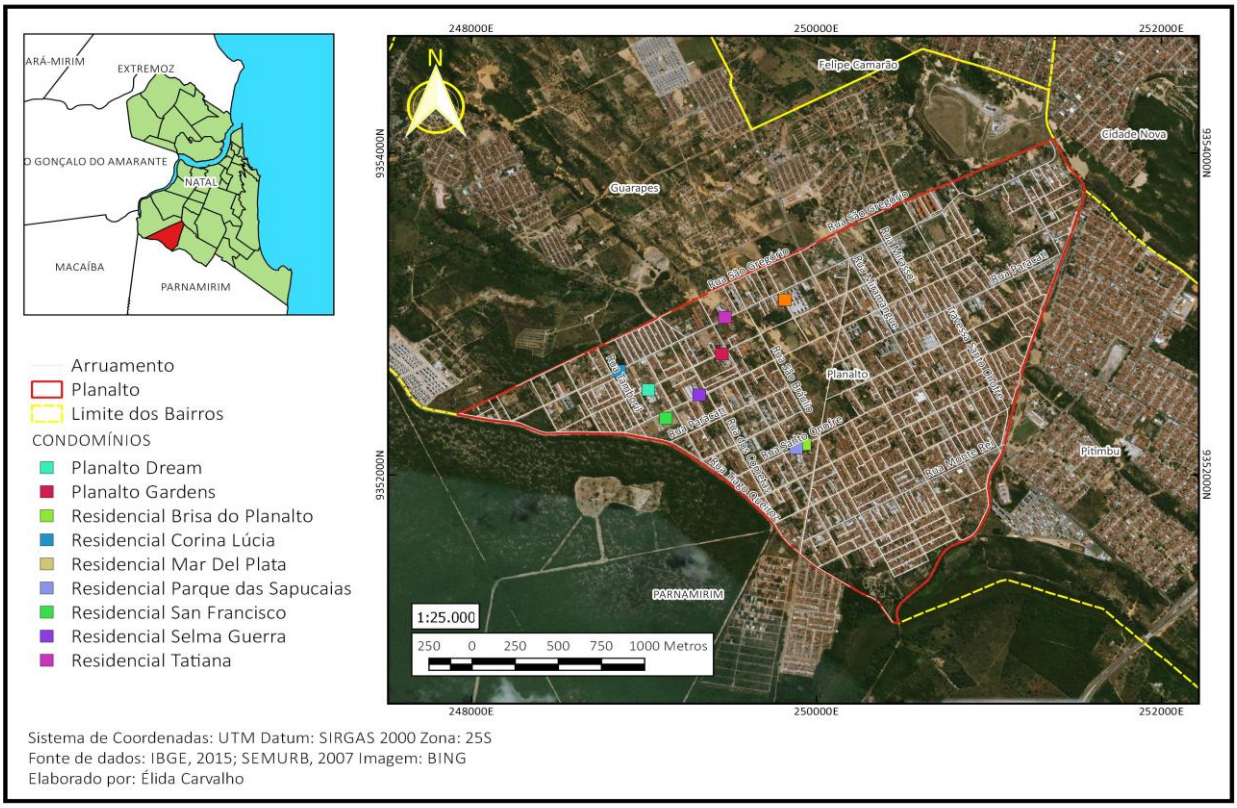
A bacia imobiliária do Planalto, como já descrita, possui um estoque de terra urbana que vem sendo utilizado na construção de moradia formal através dos programas habitacionais presentes do bairro.

[5] Programa Minha Casa Minha Vida está instituído na Lei Nº 11.977, de 7 de Julho de 2009.

Diante disso, a presente pesquisa relacionou alguns desses empreendimentos de provisão de moradia formal do tipo apartamento, identificando-os e localizando-os na bacia imobiliária do Planalto. A relação dos empreendimentos foi obtida a partir de banco de dados do Observatório das Metrópoles – Núcleo RM Natal. Na escolha dos empreendimentos foram excluídos aqueles que estavam em fase de construção ou que não iniciaram as vendas das unidades habitacionais, utilizando-se para a pesquisa dados referentes a nove empreendimentos escolhidos entre os que se enquadravam nos critérios estabelecido, sendo complementado os dados através das informações constantes nos registros de imóveis correspondente através do Cartório do 7º Ofício de Notas de Natal-RN, o qual possui todos os registros digitalizados. Foram utilizados dados sobre o registro geral, ano de comercialização, valor do imóvel, financiamento e perfil do comprador, sendo elaborada uma tabela contendo todas as informações citadas.

Ademais, realizou-se também uma pesquisa sobre dados de publicidade dos empreendimentos, com os preços de oferta e área privativa das unidades habitacionais dos empreendimentos nos sites de corretores imobiliários, objetivando encontrar as confluências e divergências entre os dados divulgados pelas fontes de publicidade e os dados de cartório. De posse de todos os dados citados foi possível confeccionar o Mapa 2, que traz a localização dos empreendimentos analisados na bacia imobiliária do Planalto.

Mapa 2: Localização dos Empreendimentos Selecionados na Pesquisa.



Fonte: SEMURB (2007), IBGE (2015) e Observatório das Metrópoles – RMN.

Ao final dessa primeira etapa de levantamento de dados, alguns processos foram identificados, como a existência de um padrão de condomínios residências de apartamentos, que possuem um grande número de unidades habitacionais com medições médias em torno de 55 m², blocos com quatro pavimentos, incluindo o térreo, equipamentos de lazer e de segurança também presentes, porém seguindo um padrão mais popular.

Além disso, verificou-se a presença de incorporadoras de pequeno porte, que possuem, em sua maioria, um número reduzido de empreendimentos construídos ou em construção e que concentram sua produção em empreendimentos voltados para o PMCMV. O quadro 1 aponta o ano e o valor de comercialização das unidades habitacionais nos empreendimentos analisados, mostrando que as vendas ocorreram entre 2012 e 2017 e que possuem valores de venda semelhantes, em geral.

Quadro 1: Ano e Valor de Comercialização dos Empreendimentos Analisados

Empreendimento	Valor da comercialização	Ano
RESIDENCIAL BRISA DO PLANALTO	R$ 103.000,00	2017
RESIDENCIAL MAR DEL PLATA	R$ 126.500,00	2014
PLANALTO DREAM	R$ 103.999,00	2014
RESIDENCIAL TATIANA	R$ 91.864,41	2012
RESIDENCIAL SELMA GUERRA	R$ 130.000,00	2017
RESIDENCIAL SAN FRANCISCO	R$ 133.900,00	2017
RESIDENCIAL CORINA LÚCIA	R$ 90.000,00	2013
PLANALTO GARDENS (LEÔNIDAS FERREIRA)	R$ 120.000,00	2017
RESIDENCIAL PARQUE DAS SAPUCAIAS	R$ 78.000,00	2014

Fonte: Banco de Dados Observatório das Metrópoles, 2017. Elaboração própria(2017)

Num segundo momento, realizou-se uma visita de campo no entorno dos empreendimentos, bem como em outras áreas do bairro, foram observados alguns elementos que contribuem para a dinâmica existente no local, como as vias de circulação, a oferta de infraestrutura, o transporte, além do comércio e serviços disponíveis, como mostrado na imagem 1.

Imagem 1: Rua comercial do Bairro Planalto.

Fonte: acervo dos autores (2018)

No entorno dos empreendimentos, foi constatado a presença de um setor de comércio e serviços pujante, localizado entre as duas principais avenidas do bairro, onde estão presentes alguns comércios maiores, como por exemplo, rede de supermercado, armazém voltado para o comércio da construção civil, como demonstra a imagem 2, cercado de uma grande quantidade de pequenos estabelecimentos de comércio e serviços, com uma movimentação intensa durante o dia de pessoas transitando nas vias principais do bairro.

Imagem 2: Grandes estabelecimentos comerciais do Bairro Planalto.

Fonte: acervo dos autores (2018)

Já em relação aos empreendimentos de apartamentos analisados, em geral eles apresentam características semelhantes, tanto em relação ao tipo de construção (blocos de quatro pavimentos, murados, com uma guarita e uma vaga interna de garagem), como também em relação ao entorno com baixa pavimentação das vias, na maioria das vezes adstritas apenas à frente do condomínio, com acessibilidade precária, estando a oferta de transporte público e paradas de ônibus presentes em poucas vias do bairro, como pode ser visualizado na imagem 3.

Imagem 3: Padrão do empreendimento e seu entorno.

Fonte: acervo dos autores (2018)

Esse modelo de empreendimento habitacional pressiona o Estado a fornecer infraestrutura urbana em razão da sua construção. Esse exemplo demonstra um comportamento inverso daquele comumente esperado, onde a produção do espaço é fomentada pela ação do Estado, que antecipa a infraestrutura pública, valorizando os

terrenos e fazendo com que o mercado imobiliário se interesse em construir em determinadas áreas da cidade.

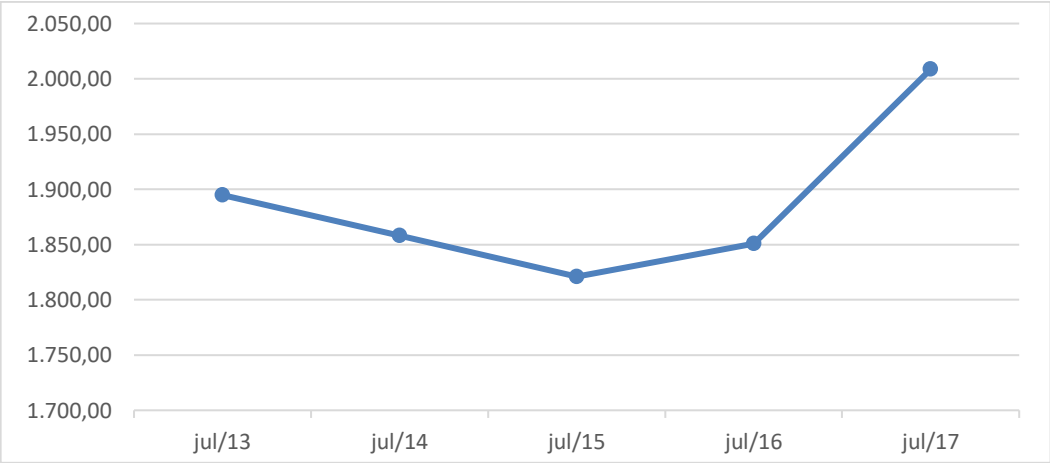
Imagem 4: Vista em 2011 e em 2014 do mesmo empreendimento.

Fonte: Google Earth Pro, 2017.

A imagem 4 demonstra essa rápida modificação do espaço no bairro em um curto espaço de tempo (três anos), tanto pela ocupação do solo com o empreendimento habitacional, como pela chegada da infraestrutura, estimulada pela demanda. Assim, a terra, antes considerada como vazio urbano, passa a ser ocupada pela população que chega para residir nesses empreendimentos e, ao mesmo tempo, necessita da infraestrutura urbana, ou seja, de vias pavimentadas, esgotamento sanitário, acessibilidade, transporte, entre outros.

Ao analisar os dados coletados pelo SINDUSCON (2017) ao medir os IVV entre os anos de 2013 e 2017, tem-se uma mostra da variação do valor do m² ofertado para venda no mercado imobiliário. Assim, em relação ao Planalto o Gráfico 2 traz exemplifica o processo de valorização do solo no bairro.

Gráfico 2: Crescimento do preço médio do m² ofertado no Planalto



Fonte: SINDUSCON, 2017. Elaboração própria (2017).

A partir do Gráfico 2 pode-se perceber que entre julho de 2013 e julho de 2015 o preço de oferta do m² no bairro do planalto não oscilou muito, apesar de apresentar uma pequena queda. Já entre julho de 2015 e julho de 2017 esse preço passou a subir, dando um salto maior entre 2016 e 2017. Assim, apesar de ter tido um período de queda, o preço de oferta do m² teve um aumento de mais de 100 (cem reais) nesses cinco anos no bairro do Planalto.

Contextualizando os demais dados recolhidos ao longo da pesquisa, percebe-se que mesmo sendo um bairro carente de infraestrutura e equipamentos públicos, bem como com pouco acesso através de transporte público as demais regiões da cidade, a chamada bacia imobiliária do Planalto vem passando por um processo de valorização do solo, o que é demonstrado pelo Gráfico 2. Isso deixa claro que a terra urbana não se valoriza apenas com a chegada da infraestrutura urbana, mas mesmo antes dela.

Em relação a isso, Gonzalez (2009, p. 457) lembra que a contradição central relativa à terra urbana nas cidades latino-americanas se refere à escassez crônica de terra equipada. Associado a isso, o autor afirma que "o aumento vertiginoso da população das cidades gerou uma súbita e enorme ampliação da demanda potencial não só por terras urbanas, mas por terras dotadas de uma série de suportes de infraestrutura".

Assim, ao compreender o Planalto como uma bacia imobiliária, deve-se ter em mente que o processo de valorização atua ao mesmo tempo tanto nas regiões mais valorizadas da cidade como naquelas em que esse processo ocorre em menor grau. Ademais, o aumento da população do bairro com provisão de moradia pelo mercado imobiliário via incorporadoras e financiamento habitacional (PMCMV), acelera os processos de produção do espaço urbano em áreas antes consideradas menos valorizadas do território urbano e, consequentemente, também valoriza o solo nessas localizações.

3.3 A relação entre o mercado do solo formal e informal na "bacia imobiliária" do Planalto

Historicamente as cidades também tem se produzido de maneira informal, tendo em vista que o mercado formal de moradias não abarca grande parte da população. Segundo Maricato (2014, p.185) "o mercado residencial legal no Brasil atende perto de 30% da população. Ela deixa de fora, em muitas cidades, até mesmo parte da classe média que ganha entre cinco e sete salários mínimos". Nesse sentido, para suprir este problema, a população buscou e, em grande parte, ainda busca alternativas que na maioria das vezes estão à margem do que se convencionou a chamar de mercado legal, formal. Dessa forma, as práticas informais de se obter moradias tornaram-se constantes nas cidades como formas imediatas da população ter acesso a habitação.

Nesse sentido, Silva, Sobrinha e Tovar (2018) argumentam que

> A disposição das famílias na organização do espaço urbano não se parece com uma imposição "cega" do mercado, nem é sobre determinada por movimentos globais do Capital. As repercussões do mercado formal no

> informal não se dão por "negativo" (o seu oposto), mas é possível compreender na formação de áreas com baixa presença das práticas mercantis também certo "diálogo" (por meio dos preços do bem moradia) com os "bairros incluídos". O preço da moradia atua como um fluido que "escorre" por canais socialmente produzidos e que se ligam as demais localizações em uma grade de externalidades, reconhecidas pelas famílias como posições relativas (linhas) e formas de rentabilização do bem (pontos de acúmulo). (SILVA; SOBRINHA; TOVAR, 2018, p. 7-8)

Assim, parece razoável afirmar que há uma relação entre o mercado do solo formal e o informal, porém, esta relação não se dá de maneira clara ao se analisar dados sobre produção de moradia urbana, é preciso um olhar mais atento a outros sinalizadores dessa relação, como, o preço da moradia, que se altera através de várias motivações, conforme o "termômetro" do mercado imobiliário, que, em geral é orientado para a produção formal, mas que atinge também o mercado informal, conforme a percepção da pesquisa.

Analisando o caso de Natal e especificamente o bairro Planalto observam-se práticas informais nas transações imobiliárias de compra, venda e aluguel de imóveis simultaneamente às práticas formais. Para tanto, realizamos duas visitas in loco para a averiguação de como ocorre o mercado imobiliário informal. A primeira pesquisa de campo ocorreu no mês de dezembro de 2017 onde pudemos identificar alguns empreendimentos a venda, muitos desses próximos aos empreendimentos verticais aqui analisados.

Imagem 5: imóveis à venda em 2017.

Fonte: acervo dos autores (2017)

Essas transações foram observadas no entorno dos empreendimentos verticais do mercado formal analisado, trata-se não apenas de imóveis residenciais de casas, mas também de grandes terrenos e de lotes disponíveis para as novas incorporações.

Percebeu-se que a produção do mercado imobiliário formal sinaliza para uma certa influência no comportamento do mercado imobiliário informal no Bairro Planalto.

Observou-se que alguns empreendimentos analisados em 2017 ainda estavam em construção e, com base na última visita, apenas um empreendimento não estava concluído (Residencial San Francisco).

Além disso, percebeu-se também que havia vários terrenos e casas com placas de venda nas proximidades dos empreendimentos analisados, no entanto essa quantidade de oferta diminuiu ao longo do tempo. Apesar disso, verificou-se o aumento do número de estabelecimentos comerciais, especialmente aqueles voltados para a prestação de serviços (cabelereiro, academias, escolas de ensino infantil, berçários, bem como pequenos comércios – mercadinhos e conveniências).

Imagem 6: imóveis comerciais no entorno dos empreendimentos

Fonte: acervo dos autores (2018)

Assim, pode-se constatar que com a chegada dos empreendimentos formais, especialmente os condomínios de apartamentos financiados pelo PMCMV impulsionou a produção imobiliária no seu entorno, onde lotes de terreno já existentes foram dando lugar à construção de casas, quitinetes, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, alguns melhores equipados, outros menos, seguindo a demanda da população que passou a residir ali. Ademais, a informalidade foi percebida tanto no tipo de construção observada – sem a obediência a padrões de construção – como também em relação à irregularidade da terra. Quanto à segunda forma, esse fato foi percebido durante às ligações telefônicas[6] para os contatos deixado nos imóveis à venda, pois uma boa parte dos vendedores afirmou que o imóvel não poderia ser financiado por não possuir a documentação necessária.

Por fim, é importante ressaltar também que entre a visita de 2017 e a de 2018, percebeu-se que a quantidade de imóveis construídos e de estabelecimentos comerciais em funcionamento aumentou. Já a quantidade de imóveis à venda no entorno dos empreendimentos diminuiu, ainda sendo considerável a quantidade de grandes terrenos com placas de venda.

[6] A busca pelo preço de venda se deu através de ligação telefônica em razão da não oferta desses imóveis nas imobiliárias e sites comerciais, contendo apenas o número do telefone na maioria das placas de venda.

NOTAS PARA FUTURAS CONSIDERAÇÕES

A habitação é uma mercadoria especial com alto custo em sua produção, sendo assim, seu preço oscila no mercado e se articula, sobretudo com a localização e a valorização da área em que está inserida. Desta forma, nos últimos anos observar-se que há um espraiamento do mercado imobiliário que perpassa as relações da produção de moradia formal e vai além dos limites administrativos de um bairro.

Nesse sentido, analisando o contexto intraurbano da cidade de Natal e, especificamente, do bairro Planalto verifica-se que há um aumento da dinâmica imobiliária a partir da inserção das moradias formais do PMCMV que afetaram também as moradias autoconstruídas, os terrenos e os lotes que são negociados no mercado informal. Essa dinâmica não afetou apenas este bairro em si, ela extrapolou os limites desse e criou uma linha de drenagem de preços que originou a bacia imobiliária do Planalto, objeto de estudo desta pesquisa.

Em que pese os resultados dessa pesquisa ainda não serem definitivos, vez que ainda está em andamento e carece do cruzamento de dados que ainda estão sendo coletados, pode-se afirmar que até o momento as análises feitas sinalizam que a bacia imobiliária do Planalto vem se consolidando como uma nova frente de valorização do mercado imobiliário, mesmo com toda carência de infraestrutura e de equipamentos públicos, tendo em vista que este possui diversos terrenos ociosos disponíveis para as novas incorporações. Sendo assim, em nossa análise constatou-se que existe uma articulação entre o mercado do solo formal e o informal, uma vez que muitos imóveis e terrenos no entorno dos empreendimentos analisados apresentaram-se como disponíveis para transações imobiliárias de vendas, trocas e aluguéis. E embora a oferta desses, tenha diminuído de uma visita in loco do ano (2017) para o outro (2018), foi perceptível um aumento considerável de residências e estabelecimentos comerciais nas proximidades dos empreendimentos aqui analisados.

Com a chegada dos empreendimentos de apartamentos espalhados por todo o bairro e seu entorno, uma nova leva de moradores passaram a residir naquela região, fomentando o comércio local, trazendo novos serviços que antes só poderiam ser acessados em outras áreas da cidade, bem como pressionando a administração pública a fornecer infraestrutura urbana e equipamentos públicos. Por outro lado, propiciou também um aumento do preço dos terrenos vazios, bastante presentes na região e construção e reforma de imóveis voltados ao comércio e prestação de serviços, como também a construção informal voltada para a moradia daqueles que não conseguiram acessar o financiamento formal.

REFERÊNCIAS

BRASIL. *Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.* Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Lei Nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964. Brasília, DF: D.O.U, 21 dez. 1964.

CAMPOS. Tamms Maria da Conceição Morais. *Análise da configuração da Região Metropolitana de Natal – RMN/Brasil a partir da localização dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV*. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 17., 2017, São Paulo. Anais.... São Paulo, 2017.

CARTÓRIO DE NOTAS DO 7º OFÍCIO. Disponível em: <http://www.7cartorio.com.br/portalservicos/#principal>. Acesso em 20 nov 2017.

FERREIRA, Paulo de Tarso T. (Ed.). *Índice de velocidade de venda no mercado imobiliário: Pesquisa nº 1/ julho.* Natal/RN: Consult Pesquisa/SINDUSCON-RN, 2013.

_____, Paulo de Tarso T. (Ed.). *Índice de velocidade de venda: Mercado imobiliário Região Metropolitana de Natal: Pesquisa nº 7/ julho*. Natal/RN: Consult Pesquisa/SINDUSCON-RN, 2014.

_____, Paulo de Tarso T. (Ed.). *Índice de velocidade de venda: Mercado imobiliário Região Metropolitana de Natal: Pesquisa nº 7/ julho.* Natal/RN: Consult Pesquisa/SINDUSCON-RN, 2015.

_____, Paulo de Tarso T. (Ed.). *Índice de velocidade de venda: Mercado imobiliário Região Metropolitana de Natal: Pesquisa nº 7/ julho.* Natal/RN: Consult Pesquisa/SINDUSCON-RN, 2016.

_____, Paulo de Tarso T. (Ed.*). Índice de velocidade de venda: Mercado imobiliário Região Metropolitana de Natal: Pesquisa nº 7/ julho.* Natal/RN: Consult Pesquisa/SINDUSCON-RN, 2017

GUILHERME, Elisabete Ferreira da Silveira; MAIA, Julliani Lais Alves. *O direito à cidade na moradia do bairro Planalto – Natal/RN à luz das políticas públicas de saúde e lazer na produção do seu espaço*. In: REGIMES URBANOS E GOVERNANÇA METROPOLITANA, 2017, Natal (RN). Anais. Natal: Observatório das Metrópoles/UFRN, 2017. p. 1 - 17.

GUILHERME, Elisabete Ferreira da Silveira. *Produção do espaço urbano no bairro Planalto - Natal (RN): atuação do capital incorporador - 2005-2017*. (Dissertação de Mestrado em Geografia) - Natal, RN, 2018.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo demográfico e contagem da população. 2010.

LIMA, Huda Andrade Silva de Lima. *Incorporações Imobiliárias e seu lucro presumido: estudo sobre a lucratividade dos incorporadores atuantes em Natal/Brasil*. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 17., 2017, São Paulo. Anais.... São Paulo, 2017.

JARAMILLO GONZALEZ, Samuel. *Hácia unta teoria de la renta del suelo urbano.* 2 ed. Bogotá: Universidad de los Andes, 2009.

MARICATO, Erminia. *O impasse da política urbana no Brasil.* 3 ed., Petrópolis, RJ: Vozes, 2014.

NATAL (Município). *Natal: meu bairro, minha cidade-Natal*. Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal: SEMURB, 2009.

_____. Constituição (2007). *Lei Complementar nº 082, de 21 de junho de 2007*. Dispõe sobre o Plano Diretor de Natal e dá outras providências. Plano Diretor. Natal, 2007.

_____. Prefeitura do. *Natal: Zoneamento Ambiental.* Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal: SEMURB, 2008.

SILVA, Alexandro Cardoso Ferreira da; SOBRINHA, Maria Dulce Picanço Bentes; TOVAR, Carlos Alberto Torres. *Empreendimentos habitacionais e assentamentos de origem informal: dinâmica do mercado formal / informal de terras nas experiências do bairro Planalto, Natal, Brasil e da Localidade USME, Bogotá, Colômbia*. In: SEMINARIO LATINOAMERICANO:TEORÍA Y POLÍTICA SOBRE ASENTAMIENTOS POPULARES. Anais do evento. Buenos Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento - Info-habitat Instituto del Conurbano, 2018.

SILVA, João Henrique Gomes da. *Bairro Planalto, Natal/RN: agentes, usos e conflitos.* Programa de Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais- PPEUR, Universidade Federal do Rio Grande do Norte (Dissertação de Mestrado). Natal, 2014

TOPALOV, Christian. *La Urbanización Capitalista:* algunos elementos para su análisis. México: Edicol, 1979.