



XVIII ENANPUR
NATAL 2019
27 a 31 maio

ÁREAS PRODUZIDAS PELO PMCMV E SUA RELAÇÃO SOCIOESPACIAL COM OS TECIDOS URBANOS DA RMNATAL (2009-2014)

Autores:

Tamms Maria da Conceição de Moraes Campos - Universidade Federal Rural do Semi-Árido -
tamms.morais@ufersa.edu.br

Gabriel Leopoldino Paulo de Medeiros - Universidade Federal Rural do Semi-Árido -
gabriel.leopoldino@ufersa.edu.br

Resumo:

A implantação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em 2009 impactou a configuração socioespacial e estruturação urbana na Região Metropolitana de Natal. A geografia social dos empreendimentos do PMCMV – duas faixas de renda distintas (1 - R\$ 1.600, 2 - R\$ 5.000) – fortaleceu a relocação das camadas de menor poder aquisitivo nas áreas periféricas ou de expansão urbana do contexto metropolitano, distantes da cidade-polo e carentes de infraestrutura. Dentro dessa conjuntura, este trabalho objetiva contribuir à compreensão da relação entre a distribuição dos empreendimentos das duas faixas do PMCMV e os principais elementos estruturantes da RMN (em especial, o sistema de acessibilidade viária) no período compreendido entre 2009 (início do PMCMV) e 2014 (Copa do Mundo). Parte-se da análise histórica das condições gerais do processo de metropolização da RMN – com destaque para a participação do Estado e capital imobiliário –, para o entendimento do PMCMV como solvente do déficit habitacional e, por fim, analisa a distribuição dos empreendimentos e sua relação com os eixos infraestruturais e consequente distribuição em Setores (integrado, em continuidade, segregado e disperso), como estudado por Antonio Font. Desse panorama, depreende-se as formas urbanas resultantes, corroborando a fragmentação dos tecidos urbanos e as desigualdades socioespaciais – que aqui se denomina Urbanização Imobiliária Residencial.



ÁREAS PRODUZIDAS PELO PMCMV E SUA RELAÇÃO SOCIOESPACIAL COM OS TECIDOS URBANOS DA RMNATAL (2009-2014)

As regiões metropolitanas brasileiras passaram nas últimas décadas por um preponderante processo de reconfiguração, com a intensificação da urbanização de padrão descontínuo decorrente da expansão da mancha urbana, fruto da atração de um maior contingente populacional. Essa reconfiguração acarretou diversas modificações nas estruturas físicas, sociais e econômicas das cidades abrangidas, demonstrando, dessa forma, padrões periféricos de crescimento que denotam uma produção do espaço caracterizada pela ação de agentes especulativos, cujas práticas prevalecem sobre o cumprimento da função social do solo urbano. Reforçam, destarte, um esgarçamento dos tecidos urbanos, marcados pelo aumento das distâncias e a elevação dos custos sociais decorrentes.

No caso da Região Metropolitana de Natal, o crescimento da mancha ocorreu nas direções Norte, com o transbordamento de Natal para os municípios de São Gonçalo do Amarante e Extremoz, e Sul, com a conurbação entre Natal e Parnamirim. Os padrões de crescimento foram vetorizados pelas principais vias que cortavam a Região Metropolitana de Natal (RMN), com especial destaque para a BR-101 e pelos eixos ferroviários (Figura 1) da Companhia Brasileira de Trens Urbanos (CBTU) que interligam Natal aos centros das cidades de Ceará-Mirim (ao Norte, também integrante da RMN, passando por Extremoz) e Parnamirim (ao Sul, e segundo núcleo em população).

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) instituído pelo Governo Federal no ano de 2009 foi resultado da necessidade de abertura de crédito imobiliário para subsidiar a aquisição de imóveis pelas classes de menor poder aquisitivo, historicamente alijadas do processo de produção habitacional. O programa tem como base a abertura de linhas de crédito pela Caixa Econômica Federal, por meio do orçamento do Ministério das Cidades. Resultou do cenário de retraimento do capital imobiliário estrangeiro em virtude da crise de 2008, consistindo uma alternativa de manter a liquidez do mercado nacional. O PMCMV foi instituído a partir da Lei Federal 11.977/09 e posteriormente alterado pela Medida Provisória 514/2010 e pelas leis 12.249/2010, 12.350/2010 e 12.424/2011 (CAMPOS, 2015)¹. A Lei de 16 de junho de 2011 revogou e alterou diversos artigos da original, tornando-se conhecida como Lei do PMCMV 2, uma vez que redefiniu parâmetros caracterizantes do programa, em especial aqueles referentes às metas relativas ao número de unidades produzidas. Embora ambas prevejam a requalificação de imóveis urbanos, a ênfase do mercado se volta para a produção de novas unidades habitacionais, o que também se verifica no caso da Região Metropolitana de Natal.

¹ Atualmente o PMCMV encontra-se na Fase 03, lançada em 2016 pelo Ministério das Cidades, e que criou uma faixa intermediária de famílias com renda de R\$ 2.350 e ampliou o limite da faixa de renda mais alta de R\$ 5.000 para R\$ 6.500. Como se apresenta num momento posterior ao levantamento dos dados e do recorte temporal adotado, sua produção não será objeto de análise deste artigo.



O Programa prevê o atendimento de duas modalidades de produção habitacional: a Faixa 1, famílias de menor poder aquisitivo e com renda bruta mensal de até R\$ 1.600, e a Faixa 2, famílias com renda bruta de até R\$ 5.000. Os dados coletados por este estudo abrangem a produção do PMCMV na RMN entre os anos de 2009 – instituição do Programa – e 2014 – ano da realização da Copa do Mundo FIFA –, período correspondente ao ápice de produção no referido recorte espacial. Até junho de 2014 foram ofertadas na RMN 21.679 novas unidades habitacionais. Deste montante, 12.665 unidades foram destinadas à Faixa 01, enquanto 9.014 foram produzidas para a Faixa 2 (CAMPOS, 2015). Portanto, 42% dos recursos oriundos do Programa foram encaminhados para a produção de moradia para a faixa mais elevada, constatando-se a falta de prioridade aos empreendimentos foco do Programa. De acordo com essa constatação, infere-se a seguinte pergunta: De que forma as diferentes faixas de empreendimentos do PMCMV foram alocadas na estrutura urbana da Região Metropolitana de Natal? Como essa alocação se relaciona com o processo de esgarçamento dos tecidos urbanos da RMN?

O presente artigo, portanto, busca contribuir à compreensão da relação entre a distribuição dos empreendimentos das duas faixas do PMCMV e os principais elementos estruturantes da RMN (em especial, o sistema de acessibilidade viária) no período compreendido entre 2009 e 2014. Reconhece-se, dessa forma, a importância dessa relação na configuração de parâmetros socioespaciais que caracterizam as dinâmicas da RMN.

Para entender tais dinâmicas produzidas pelos empreendimentos do PMCMV – condomínios horizontais e verticais, loteamentos e diferentes tipos de tecidos urbanos decorrentes – tomou-se como consideração a distância à cidade-polo da RMN, Natal – núcleo que historicamente deu origem à constituição da região metropolitana, gênese esta que discutiremos no primeiro item deste artigo. Foi a partir da concentração de comércio e serviços nessa cidade que se originaram os movimentos pendulares e a dinâmica metropolitana.

Tomou-se por base o conceito de Sistemas Urbanos de Antonio Font (2012), que relaciona áreas urbanas produzidas e tecidos urbanos, permitindo estabelecer quatro categorias, ou setores: integrados, em continuidade, segregados e dispersos. A classificação das áreas em Sistemas Urbanos nos permite analisar a espacialidade dos empreendimentos e seus respectivos tecidos, sem, contudo, aprofundar a análise tipológica das edificações. O setor integrado é aquele que cresceu no núcleo histórico da região metropolitana, mas que sofreu reconfiguração de uso, como no caso de uma área industrial que passa a concentrar atividades terciárias. Os setores de continuidade configuram-se a partir de áreas que crescem em extensão aos tecidos urbanos previamente consolidados. No caso da RMN identifica-se como a Área Metropolitana Funcional², que são áreas que dão continuidade à malha urbana de Natal e podem ser identificadas como os municípios de Parnamirim e partes de São Gonçalo do Amarante. Os setores segregados caracterizam-se por serem áreas separadas dos núcleos urbanos por distâncias da ordem de 0,5 a 1 Km pela presença de estruturas de primeira ordem, topografia ou passagem de eixo fluvial. Os setores dispersos

² Antonio Font (1997) define o conceito de Área Metropolitana Funcional como “um sistema urbano polinuclear estendido pelo território, fragmentado e descontínuo, no qual recentemente a população e boa parte das atividades produtivas e serviços pessoais tendem a se difundirem alterando o modelo tradicional de aglomerado ou cidade contínua (...) em um território hierarquizado, porém mais interativo e auto-organizativo e de grande heterogeneidade morfológica” (tradução nossa, p. 16).



correspondem às frações localizadas longe dos grandes eixos urbanos metropolitanos, situadas em espaços abertos à planície litorânea, e/ou próximas às áreas de proteção ambiental, correspondendo dentro do contexto da RMN as zonas rurais e periféricas dos municípios.

A abordagem deste artigo parte de uma análise histórica da estruturação da Região Metropolitana de Natal e de seus principais eixos viários, com o objetivo de resgatar as bases da configuração territorial. No segundo item, far-se-á um diagnóstico sobre a produção do PMCMV durante os anos do recorte (2009-2014) em suas diferentes faixas utilizando exemplos específicos. Por fim, estabelecer-se-á as possíveis associações entre os elementos estruturantes e os padrões socioespaciais caracterizados pela locação dos diferentes empreendimentos e seu público-alvo no contexto da RMN.

PROCESSOS E FORMAS DE TRANSFORMAÇÃO TERRITORIAL (1964-2014)

Entre os anos de 1903 a 1945, definiu-se o processo de estruturação urbana da capital potiguar a partir do estabelecimento das primeiras posturas municipais que regularam o uso e ocupação do solo (MEDEIROS, 2017). Essas regras, em conjunto com intervenções viárias urbanas (como o traçado de um novo bairro – Cidade Nova, entre 1901-1904), configurou padrões de ocupação socioespacial diferenciados – relegando as classes de menor poder aquisitivo para as zonas suburbanas, contribuindo à formação de bairros operários como o Alecrim (Figura 1). O crescimento da cidade se deu, principalmente, por meio da migração de capitais mercantis, oriundos da agroexportação (sobretudo, do algodão) captado pelas casas de exportação situadas na zona comercial da Ribeira (MEDEIROS, 2017). Muitas empresas de beneficiamento da fibra de algodão se instalaram no Rio Grande do Norte nas primeiras décadas do XX. No ano de 1942 existiam no estado 168 estabelecimentos industriais de algodão (FERREIRA, 1996).

Nesse ínterim, o agenciamento territorial de Natal ganhou impulso com a construção de uma ferrovia de penetração – a E. F. Central do Rio Grande do Norte – que conectava o porto da cidade³ às regiões produtivas do interior (zona central algodoeira e ramal ao porto de Macau, de produção salinera). Articulava a capital ao sertão, diferentemente da E. F. Natal a Nova Cruz (1881-1883), que a conectava aos vales açucareiros na direção à Paraíba e nas lindes da zona litorânea – também responsável pela comunicação com Cidade da Paraíba, depois João Pessoa, e o Recife, concretizada em 1903. No contexto intraurbano, a construção da linha ferroviária da Central possibilitou a fixação de assentamentos na margem oposta ao rio (como Igapó), vetorizando o crescimento da vanguarda urbana nessa direção. Os trilhos ferroviários também contribuíram à segmentação socioespacial (RIBEIRO, 2004) de bairros do que hoje formam a Zona Oeste da cidade, bem como, de comunidades ribeirinhas como o Passo da Pátria.

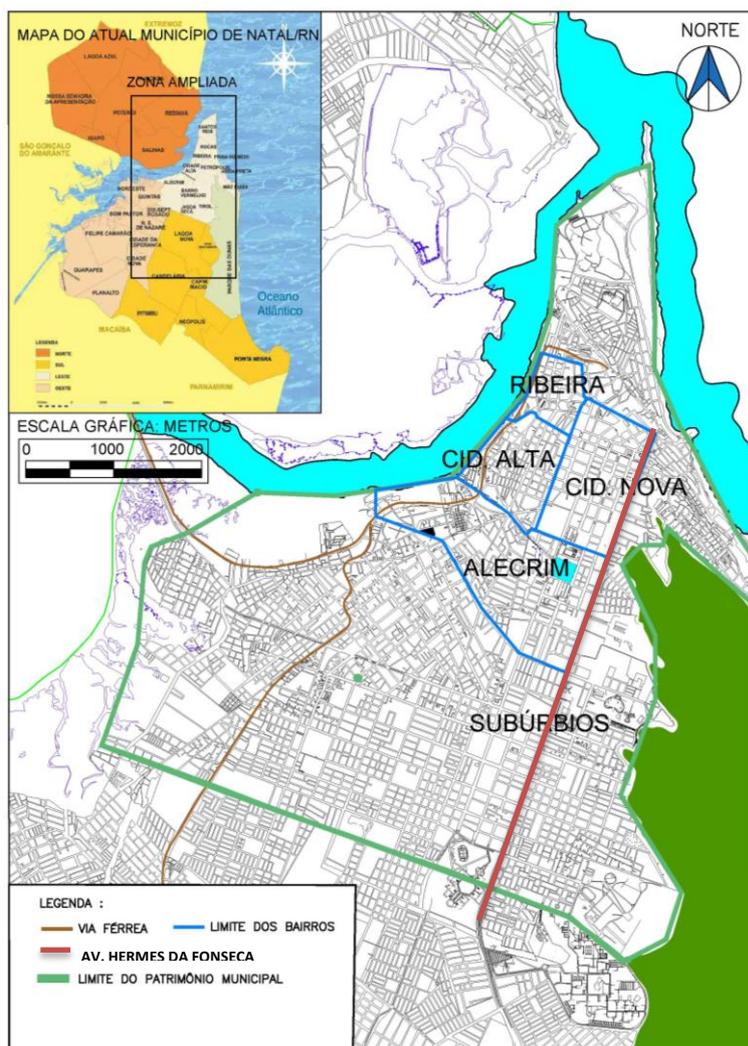
A circulação dos ônibus (1929) complementando o transporte foi introduzida nesse momento. A emergência da Segunda Guerra Mundial e a construção da base aérea militar

³ O porto de Natal foi objeto de intervenções sistemáticas simultaneamente à construção da ferrovia Central do RN – trabalho efetuado pela Comissão de Melhoramentos do Porto de Natal (SIMONINI 2015).



dos Estados Unidos no município vizinho de Parnamirim (1941), dinamizou a economia de Natal, complexificando os fluxos econômicos, financeiros e demográficos, o que ocasionou claro desenvolvimento urbano. Prolongou-se, destarte, a avenida Hermes da Fonseca, pavimentando-a até a base área (depois aeroporto Augusto Severo), o que definiu um importante eixo axial de crescimento da região metropolitana (hoje BR-101), vetorizando o crescimento na direção Sul.

Figura 1 – Espacialização – Vias férreas e limites dos bairros de Natal em 1911.
Fonte: MEDEIROS, 2017.



O segundo momento, que compreende do pós-guerra à criação do BNH (1945-1964) foi caracterizado pelo início do processo de incorporação imobiliária em Natal. Com a concentração de propriedades urbanas em glebas de grandes extensões e o aumento da demanda por habitações na cidade, decorrente da migração recebida durante os anos da guerra. Nesse período foi dado início ao processo de parcelamento, loteamento e inversão do capital mercantil em capital imobiliário. Enquanto que o mercado imobiliário em outras cidades do país se retraía nesse ínterim em virtude da Lei do Inquilinato (1942), em Natal



“aumentaba en 166% y 136% su producción inmobiliaria en relación a los años 1942 y 1943, respectivamente” (FERREIRA, 1996, p. 139). Esse fator aumentou o preço do solo urbano, bem como aqueceu o mercado de construção local. Um fator que contribuiu decisivamente foi a concentração demográfica a partir da década de 1940 – incremento populacional de 88,2% entre 1940 e 1950. Aumentou de 54.836 habitantes (1940) para 103.215 (1950), em um período de dez anos (IBGE, 2010). A produção habitacional na cidade foi marcada, sobretudo, pela atuação dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) e da Fundação Casa Popular (FCP), crescendo na direção suburbana – órgãos que precederam o BHN no financiamento de moradias.

Os anos que vão do golpe militar de 1964 a 1986, ano posterior à redemocratização, foram marcados pela industrialização moderna, *boom* imobiliário e a descentralização residencial. Traz o período de autarquia econômica posterior à industrialização do país, o que contribuiu para a expansão de grandes e médias cidades brasileiras, assim como para a formação posteriormente da RMN, comportando importantes demandas urbanas decorrentes de correntes migratórias iniciadas na década de 1940. As necessidades residenciais provocaram um grande *boom* imobiliário, responsável pela formação de “periferias urbanas invertebradas” (FONT, 2012), por meio dos processos de densificação das áreas suburbanas, dos bairros de urbanização periférica⁴ e dos conjuntos habitacionais populares, dotados de espaços livres precários, equipamentos, infraestrutura, transporte, dentre outros.

Um marco importante em todo o Brasil dentro desse contexto foi a Política Nacional de Habitação implantada pelo regime militar a partir de 1964. Essa política dirigida pelo BNH (Banco Nacional de Habitação) era realizada por meio de seus agentes promotores como as COHAB's (Companhias Habitacionais) e pelo INOCOOP (Instituto Nacional de Orientação às Cooperativas). A presença das fábricas e indústrias concentrava-se prioritariamente no sentido Norte da cidade de Natal entre o limite com São Gonçalo do Amarante e ao Sul com Parnamirim, ambas promovidas pelo crescimento da indústria tradicional nos anos 1970. A intervenção do Estado no mercado imobiliário proporcionou a segregação socioespacial pela política do BNH – Figura 2, próxima página – e a urbanização dispersa⁵ e fragmentada do território, promovendo transformação do solo rural em urbano e expansão de um modelo de ocupação extensiva.

Progressivamente a estrutura econômica da região se voltou ao turismo, sendo um dos principais projetos desse período o Parque das Dunas Via Costeira nos anos 1980. Consequentemente, provocou gradativamente a desconcentração de atividades comerciais das áreas centrais (GOMES, 2007). As áreas relativas ao início da urbanização de segundas residências correspondem às zonas turísticas e de espraiamento territorial da RMN: municípios de Nísia Floresta, Parnamirim, Natal, Extremoz e Ceará-Mirim, com especial

⁴ Sobre urbanização periférica (TOPALOV, 1979, p. 20): “a criação a partir do nada – exceto a proximidade de uma aglomeração – de efeitos úteis de aglomeração. Sua formação está fundada concretamente sobre a realização simultânea de infraestruturas e de habitações, de comércios e de equipamentos coletivos, de meios de transporte e – eventualmente – de empregos” (TOPALOV, 1979, p. 20, tradução nossa).

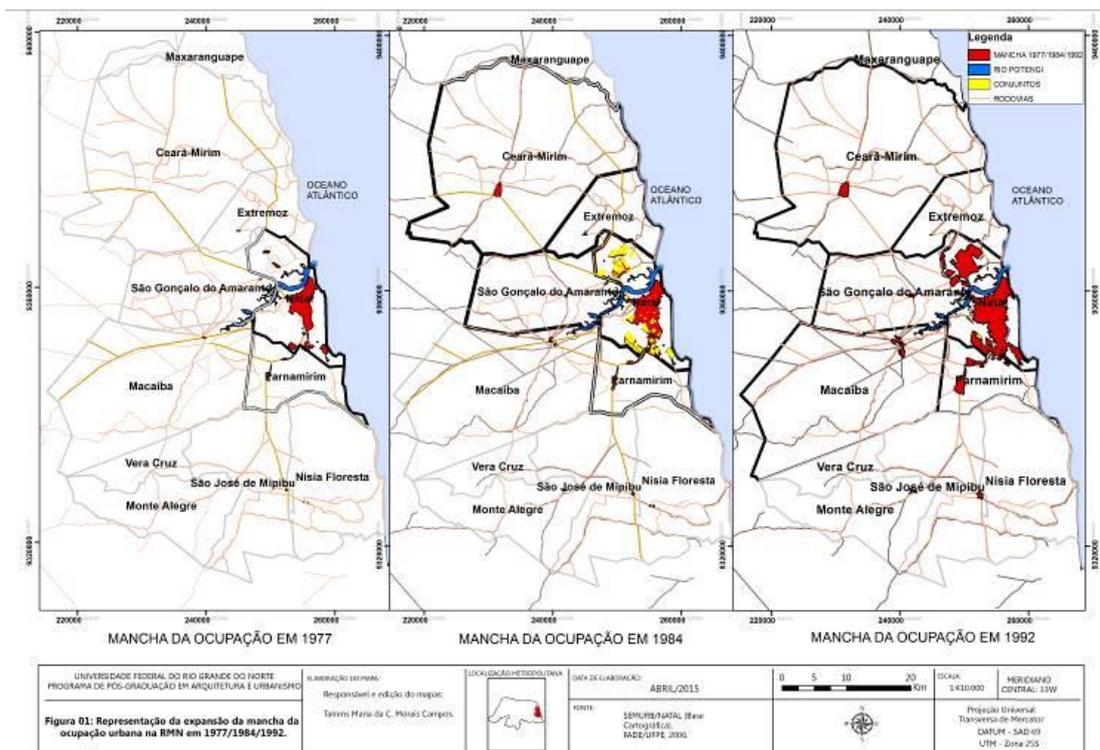
⁵ Sobre urbanização dispersa (MEYER, 2006, p.02): “a formação de áreas de tecido urbano na periferia de algumas grandes cidades brasileiras, em descontinuidade ao já existente. Ao mesmo tempo, constata-se a formação de novos núcleos, com múltiplas formas de utilização, em pontos isolados, entre várias cidades (...).



destaque para suas zonas litorâneas – onde foram produzidos domicílios para temporadas turísticas. Prosseguiu-se o crescimento das urbanizações existentes por meio da implantação de infraestrutura dos novos parcelamentos e a singularidade de sua progressiva transformação em habitação permanente, consequência, entre outros fatores, da proximidade crescente das atividades produtivas descentralizadas. O Plano de Desenvolvimento Sustentável da Região Metropolitana de Natal (FADE, 2007) analisa as transformações do espaço físico da RMN e afirma que na década de 1970 não existia mancha metropolitana, apenas “fragmentos de ocupações” ao longo da linha férrea de Ceará Mirim e Extremoz (antiga E. F. Central do RN) e ao sul de Parnamirim (antiga E. F. Natal a Nova Cruz). Essas manchas se reportam aos “fragmentos de ocupações” geradas a partir da política habitacional anterior promovida pelo BNH (a partir de 1964) e das atividades industriais e turísticas dos municípios litorâneos.

O período entre 1987 e 2008 (Figura 2) foi marcado pela grande transformação no território litorâneo da RMN, denominada Urbanização para o Turismo. Esse fato é decorrente principalmente da atividade turística que foi incentivada a partir de 1995 com o lançamento do Programa de Desenvolvimento Turístico no Nordeste – PRODETUR-NE, que implementou diversos incentivos ao desenvolvimento institucional (reorganização de secretarias, elaboração de base cartográfica e planos diretores), instalação de infraestrutura e ampliação e modernização do aeroporto. Com essa alavancada na infraestrutura e a propaganda de “turismo de sol e mar”, o aumento do número de turistas nacionais e internacionais, a construção e extensão da malha urbana chegando principalmente aos municípios litorâneos metropolitanos, favoreceram o espraiamento do tecido urbano metropolitano juntamente com a atuação da urbanização promovida pelo capital imobiliário voltado ao uso residencial.

Figura 2: Representação da expansão da mancha da ocupação urbana na RMN em 1977/1984/1992. Fonte: FADE/UFPE 2006. Nota: Elaboração própria.





O cruzamento dos investimentos públicos com os privados nas capitais nordestinas implicou na inserção de Natal no cenário das principais destinações turísticas do País, sendo indicada, em pesquisa realizada pela EMBRATUR entre as quinze cidades mais visitadas nos anos de 2004 e 2005 no Brasil. A dinâmica imobiliária “entre 2001 e 2006, foi sistematizada e especializada para os municípios da RMN, especificamente os litorâneos” (FERREIRA, SILVA, 2012, p. 144).

Esse processo imobiliário turístico (SILVA, 2010) estava “longe de ser ‘natural’, de oferta e demanda e sim uma articulação entre interesses fundiários, investidores de capital e planejamento público”, o que resultou na transformação do território, principalmente na orla costeira da RMN, pressionando o valor do solo também na mancha de expansão.

O processo de espraiamento dessa mancha pelo território costeiro foi atingido em 2008 pela crise financeira – com participação de bancos e de empresas de capital. O combate à crise pelo Governo Federal privilegiou o setor da construção civil, dando impulso suficiente para a constituição do Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV). Esse cenário (2008 a 2014) resultou em 2009 nos financiamentos do PMCMV. A produção imobiliária foi estendida a outros setores e demandas da RMN em virtude da transformação dinâmica do mercado imobiliário proveniente da retração do capital estrangeiro, motor dos processos anteriores. A incidência do PMCMV estimulou o crédito imobiliário e proporcionou ao mercado maior capacidade de liquidez (OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2012). A partir desse momento, o setor imobiliário, se beneficiou não somente dos novos recursos advindos do financiamento público do Programa, mas também da criação de novas áreas urbanizadas minimamente qualificadas pelas construtoras participantes e/ou má distribuídas no território pelos processos de redefinições de usos e ocupações do espaço a partir de sua instrumentalização, voltada para assegurar rentabilidades capitalistas cada vez maiores, configurando assim a “urbanização promovida pelo PMCMV”.

A ATUAÇÃO DO PROGRAMA SOB A CONFIGURAÇÃO SOCIOESPACIAL E O ATENDIMENTO AO DÉFICIT HABITACIONAL NA RMN

A atual produção imobiliária do PMCMV na RMN, conforme os dados da CEF que levou em consideração os empreendimentos contratados até junho de 2014 apresentou uma oferta de 21. 679 novas unidades na RMN, entre as quais para as famílias com renda bruta mensal de até R\$ 1.600,00, foram destinadas 12.665 novas unidades, enquanto para as famílias com renda bruta mensal de até R\$ 5.000,00, foram ofertadas 9.014 novas unidades. Da totalidade, cerca de 42% foi executada pelo mercado privado de habitação por meio do PMCMV-FGTS, ou seja, quase metade das novas unidades habitacionais do PMCMV financiada na RMN se destinou às famílias da Faixa 2 de renda (Tabela 1). Dessa forma, o cenário resultante do PMCMV evidencia que nas entrelinhas e nos limites máximos de financiamento, as camadas populacionais com renda abaixo de três salários mínimos não



foram priorizadas como havia anunciado o Programa, de forma semelhante como procedeu na política habitacional do BNH.

Tabela 1 – Unidades habitacionais⁶ do PMCMV contratados pela CEF na RMN até o mês de Junho/2014. Base de dados: Sistema Eletrônico do Serviço de Informações ao Cidadão/2013.

Nota: Elaboração própria.

PMCMV – Famílias com renda bruta de até R\$ 1.600,00 (Faixa 1)	
Municípios da RMN	Nº de Unidades
Ceará-mirim	1.155
Extremoz	790
Macaíba	1.040
Monte Alegre	565
Natal	896
Nísia Floresta	383
Parnamirim	5.488
São Gonçalo do Amarante	2.133
São José do Mipibu	167
Vera Cruz	48
Subtotal 01	12.665
PMCMV – Famílias com renda bruta de até R\$ 5.000,00 (Faixa 2)	
Macaíba	106
Natal	2.956
Parnamirim	5.306
São Gonçalo do Amarante	646
Subtotal 02	9.014
Total (Subtotal 01 + Subtotal 02)	21.679

Observa-se que o município que mais se destacou na oferta de empreendimentos destinados às famílias da Faixa 1 de renda (até R\$ 1.600,00) foi Parnamirim (setor de continuidade), com 5.488 unidades habitacionais concentrando cerca de 43% dos empreendimentos da RMN, seguido por São Gonçalo do Amarante, com 2.133 novas unidades, com destaque para o Residencial São Gonçalo I, II, III, IV, V e VI – maior empreendimento do PMCMV na RMN. Este empreendimento consiste em seis áreas residenciais, cada uma com 19 blocos, totalizando 300 apartamentos por residencial e 114 blocos que comportarão uma população estimada em 7,2 mil pessoas. Foi executado pela Construtora Borges & Santos.

⁶ Os empreendimentos trabalhados foram levantados com base cartográfica georeferenciada, confirmada pelas informações de localizações das Secretarias dos municípios envolvidos e alimentada pelas tabelas dos imóveis contratados pela CEF ano a ano (2009-2014). Constam nessa base dados como nomes, logradouros, construtoras, número de unidades, tipologias, produtos (FGTS ou FAR Alienação), dentre outros. Portanto, é importante ressaltar que ficaram de fora alguns empreendimentos contratados pela CEF nesse mesmo período que não possuíam informações completas que subsidiassem este artigo. Ficaram de fora também os empreendimentos financiados pelos bancos privados.



Em seguida, os municípios de maior representatividade foram Ceará-Mirim e Macaíba (setor disperso), que ofertaram quase a mesma quantidade de novas unidades, 1.155 e 1.040, respectivamente, que juntas totalizam 18% da oferta total. Apresentaram quantidade considerável de unidades devido ao grande porte dos empreendimentos ali instalados. Em Macaíba, por exemplo, o Residencial Minha Santa destinado a famílias com renda até R\$ 1.600,00 ofertou 500 unidades do tipo apartamento. Em Ceará-Mirim, foram destinados também a essa faixa de renda os Residenciais Fauna, Flora, Terra e Mar, que juntos totalizam 1.155 unidades habitacionais (Figura 3).

Figura 3: Empreendimentos Minha Santa em Macaíba e Residenciais Fauna, Flora, Terra e Mar, da esquerda para a direita, respectivamente. Fonte: Google Earth, 2014.



Diante dessas considerações e do contexto da RMN, o PMCMV nos faz antever um impacto na sua configuração socioespacial e estruturação urbana: os créditos habitacionais não alcançaram, em sua grande maioria, a faixa de baixo poder aquisitivo representada por famílias com renda de 0 a 3 SM. A alocação dos empreendimentos destinados aos extratos de menor poder aquisitivo corroborou a fragmentação espacial com o consequente espraiamento do tecido urbano na RMN, já que, como no caso dos empreendimentos acima mencionados, se construiu em áreas de evidente carência de infraestrutura urbana. Por mais que o PMCMV oferte mais de 21.000 novas unidades, o déficit habitacional da RMN ainda é muito alto. Este déficit é definido pela Fundação João Pinheiro como sendo “a quantidade de moradias que deve ser construída para solucionar problemas sociais relacionados com a coabitação familiar, a moradia em domicílios improvisados ou em construções precárias e o ônus excessivo com aluguel” (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2012). Segundo a Fundação, com base nos dados do Censo de 2010, o déficit habitacional na RMN é de 53.500 unidades. Deste, 95% se localiza na área urbana contra 5% na zona rural. Para a zona urbana foram atendidas pelo PMCMV, 21.603 novas unidades, em torno de 43%, enquanto que o atendimento ao déficit habitacional rural foi de 2,84% do total de novas unidades produzidas na RMN. Este último concentrado nos municípios de São Gonçalo do Amarante e Vera Cruz, totalizando somente 76 unidades.

Nesse contexto, observou-se que o maior déficit na RMN é derivado dos componentes “coabitação” e “ônus excessivo com aluguel urbano”, conforme o Censo de 2010. O último corresponde ao número de famílias urbanas com renda de até três salários



mínimos que moram em casa ou no apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem 30% ou mais de sua renda com aluguel.

A atuação do PMCMV em Natal está configurando o espraiamento do tecido urbano por meio da utilização do solo que estava em estoque. Constatou-se que o Programa atua no processo de fragmentação do território da região metropolitana natalense de forma semelhante à política habitacional do BNH: a partir da hierarquização do espaço físico em função da renda solvável e consolidando a má distribuição de infraestruturas, característica da urbanização desigual capitalista promovida pela capital imobiliário residencial atual. Observa-se a grande concentração de empreendimentos destinados a famílias com renda bruta de até R\$ 5.000,00 na cidade de Natal, principalmente no bairro Planalto, onde ainda há presença de glebas urbanas livres e o preço do solo é conseqüentemente mais caro – por se apresentar mais infraestruturado se comparado a outros municípios da RMN. Nos demais municípios há predominância de empreendimentos voltados à faixa de renda de até R\$ 1.600,00, os quais apresentam infraestrutura escassa ou muitas vezes inexistente (concentrados nos setores dispersos).

É importante observar que a concentração de empreendimentos destinados a famílias com renda de até R\$ 5.000,00 se dá apenas nos municípios de São Gonçalo do Amarante, Natal e Parnamirim (setores integrados e em continuidade) e que eles juntos totalizam quase metade dos empreendimentos na RMN. Vale ressaltar que esses dois últimos municípios apresentam um percentual de 100% de área considerada urbana – no caso de Natal, desde 1980. Esse fator interfere diretamente no preço do solo e conseqüentemente no público alvo dos empreendimentos, favorecendo a ocupação por famílias com renda mais alta. A valorização fundiária, isto é, o ajuste do preço do solo, segue a maior capacidade de poder de compra do adquirente.

O momento atual marcado por novos processos de articulação e dinâmica urbana na RMN transita em torno da espacialização de investimentos promovidos pela ação do capital imobiliário residencial. Porém, para garantir a viabilidade dos empreendimentos, maximizando os lucros, a implantação destes se dá em periferias longínquas e mal infraestruturadas, distantes dos eixos de serviços e comércio. Comumente os próprios moradores adaptam suas residências para instalação de equipamentos destinados às necessidades de subsistência, tais como a instalação de pequenos comércios e pontos de prestação de serviços, como acontece nos empreendimentos de Ceará-Mirim (Residencial Mar, Flora, Fauna e Terra), de Monte Alegre (Residencial Conjunto Esperança) e Nísia Floresta (Clovis Ferreira e Alto da Floresta) – como se pode observar na Figura 4.

O levantamento quantitativo⁷ realizado pela pesquisa sobre os licenciamentos ambientais emitidos pelo IDEMA – Instituto de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente – revelam peculiaridades inerentes ao processo de produção urbana na RMN. Conforme os dados, o município de Parnamirim é o que mais se destaca pela quantidade de licenças emitidas (442), representando 23% do total. Dessas licenças, quase 70% refere-se ao terciário e empreendimentos de hospedagens e condomínios. Em seguida está o município de Macaíba representando cerca de 18% do total. Desse montante, 61,35% estão são

⁷ É importante relativizar esses dados pois Natal, Parnamirim, São Gonçalo do Amarante e Extremoz já estão trabalhando com o licenciamento ambiental no próprio município. Mesmo assim ainda restam para o IDEMA aqueles empreendimentos que se localizam entre dois ou mais municípios e alguns casos particulares que se julguem necessários.



referentes a indústrias e terciário. Em terceiro lugar encontra-se Natal, com quase 14% das Licenças, das quais quase 87% estão relacionadas com obras de infraestrutura e terciário.

Figura 1: Adaptação de tipos de usos nos empreendimentos do PMCMV nos municípios de Ceará-Mirim/Monte Alegre e Nísia Floresta. Residencial Clovis Ferreira e Alto da Floresta em Nísia Floresta, respectivamente, da esquerda para a direita. Fonte: Acervo próprio.



Residencial Mar, Flora, Fauna e Terra em Ceará-Mirim.



Residencial Conjunto Esperança em Monte Alegre.



A intensidade do terciário é notória para toda a RMN, principalmente, para os municípios do seu eixo sul, como Parnamirim, Macaíba e São José do Mipibu onde o valor do solo tende a aumentar com a vinda de novas infraestruturas, como a duplicação da BR 101, e consequentemente acirrar a disputa pelo mercado de terras favorecendo o espraiamento do tecido urbano e a expansão de crescimento territorial desse eixo, bem como consolidação da urbanização ditada pelo setor imobiliário e, consequentemente, pelo PMCMV. Além dessa concentração no eixo Sul, destaca-se também o eixo Norte representado principalmente pelos municípios de São Gonçalo do Amarante e Extremoz, ambos de grande



importância e centralidade de serviços e comércio. Neles também estão inseridos importantes equipamentos, tais como o novo aeroporto⁸ (São Gonçalo) e o distrito industrial de maior destaque da RMN (Extremoz).

CONSIDERAÇÕES ACERCA DA DINÂMICA SOCIOESPACIAL DA RMN: URBANIZAÇÃO DESIGUAL PRODUZIDA PELA ATUAÇÃO PMCMV

Nos primeiros anos do século XXI ocorreu um *boom* de investimentos locais, aumento do preço do solo e dos imóveis e atração de novas empresas ao mercado da construção civil. No caso da RMN a dinâmica imobiliária representou um potencial de atração de investimentos, tanto de capitais nacionais quanto estrangeiros.

De fato, o turismo e o imobiliário passaram a ser o produto de mercado mais atrativo para o capital estrangeiro, visto que em 2001 representavam 40,53% do total e em 2007 passaram a 97% das entradas, superando setores tradicionais como indústria e agronegócios. A crise na Europa em 2007-2008, entretanto, fez retrair este mercado e a chegada de financiamentos pelo PMCMV (2009 até os dias atuais) redirecionou a produção imobiliária a outros setores e demandas.

Ao mesmo tempo em que se verifica uma expansão da metrópole pela produção de solo semiurbanizado (na maior parte das vezes apenas com abastecimento de água e eletrificação), dispersando-a, recrudescer o quadro da inadequação habitacional nas áreas internas a Natal e periféricas. As manchas de 2014, Figura 5, se referem aos novos tecidos urbanos produzidos pela atual produção imobiliária promovida pelo Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV. Estas se espraiam no sentido do interior da RMN, estendendo-se para os municípios da periferia metropolitana mais longínquos da cidade-polo.

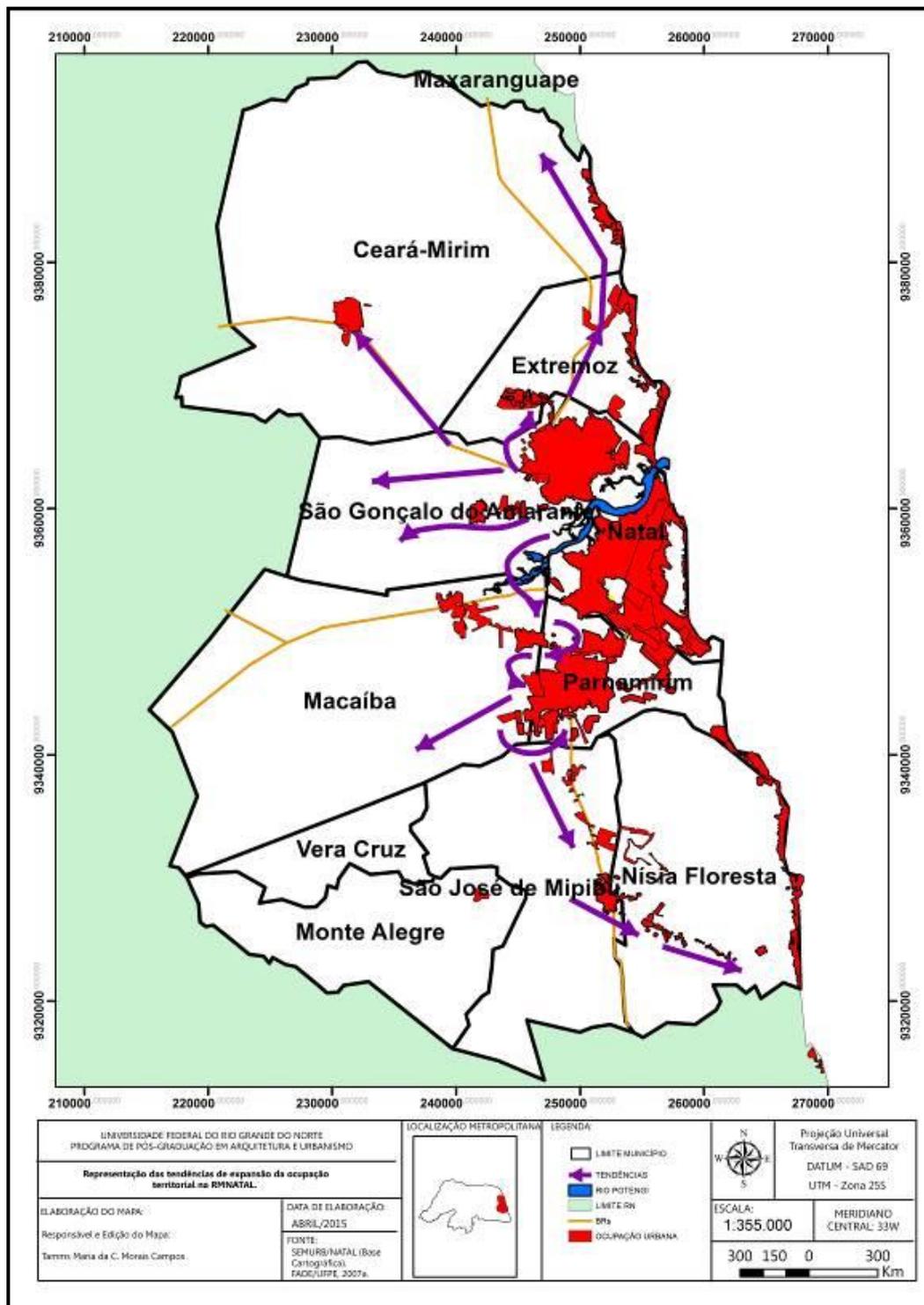
A RMN apresenta um sistema de polaridades, interiores e costeiras, de características diversas, que em seu conjunto formam cidades descontínuas, ainda que escassamente reticuladas, produto de curto processo histórico de urbanização e atuação do capital imobiliário. A questão do acesso à terra urbanizada deve, por isso, ser discutida, devido à sua inerência às dinâmicas socioespaciais, uma vez que condiciona a expansão das ocupações e, portanto, potencializa processos socioespaciais diversos no espaço urbano.

A expansão de crescimento urbano da RMN aponta para a direção dos municípios de Parnamirim, Macaíba, São José do Mipibu, São Gonçalo do Amarante e Ceará-Mirim. A facilidade de acesso entre três municípios (Natal, Parnamirim e São Gonçalo do Amarante) pela BR 101, a presença do antigo Aeroporto e da Base Aérea em Parnamirim e do distrito industrial em Extremoz, foram alguns dos fatores que contribuíram para o início do espraiamento da mancha de ocupação da RMN

⁸ “O Aeroporto de São Gonçalo do Amarante se constitui em um projeto que levou mais de uma década para ser executado. Nos últimos anos se inseriu como obra do PAC e foi concedido para a iniciativa público-privado por meio de leilão, inaugurando esse tipo de concessão no setor aeroportuário” (GOMES et al., 2015, p. 178).



Figura 5: Representação das tendências de expansão da ocupação urbana na RMN. Fonte: Observatório das Metrôpoles – FADE/UFPE, 2007. Nota: Elaboração própria.

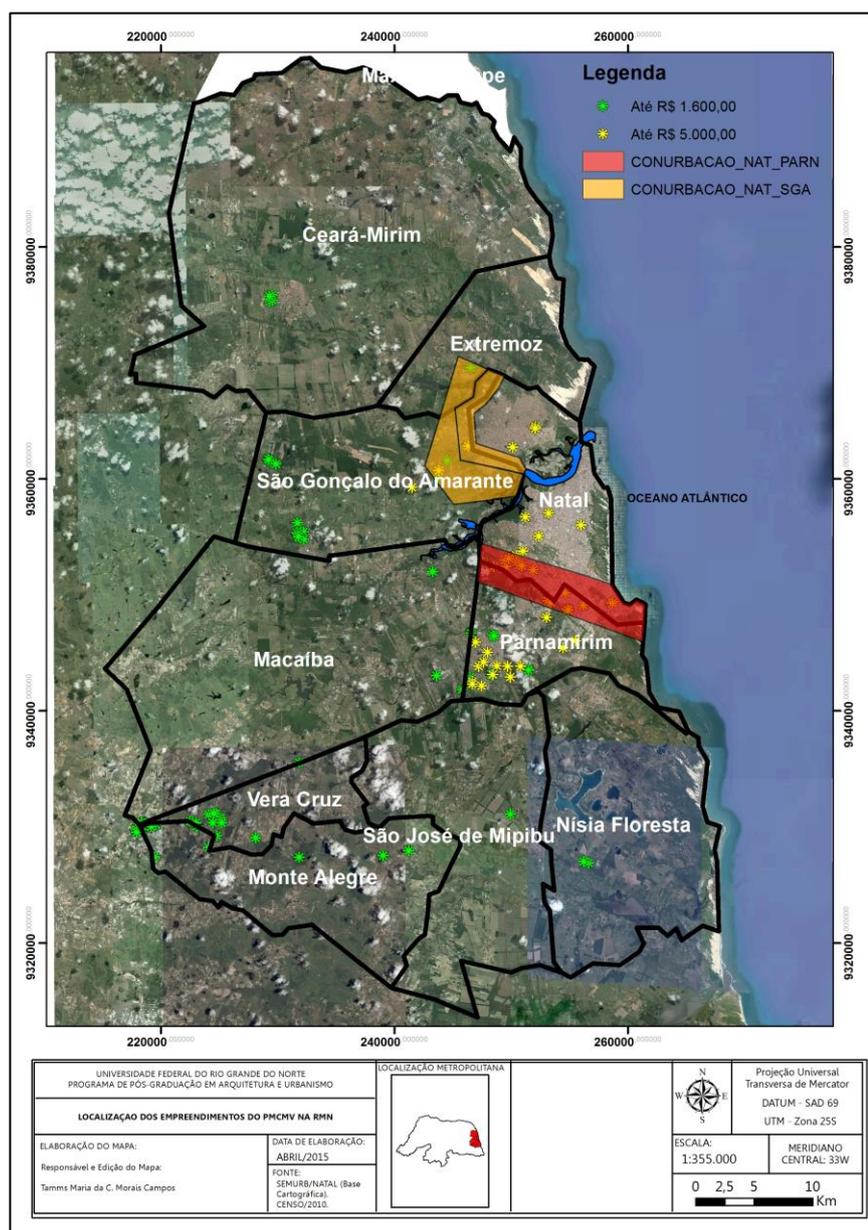


A formação da mancha de expansão urbana da RMN, Figura 5, se deu da costa para o interior, com velocidades e dinâmicas diferentes. Depois de preencher os tecidos urbanizados de Natal, se espalhou para os municípios de seu entorno imediato, porém com maior ênfase em Natal, por concentrar atividades de comércio e serviços. Atualmente com a



atuação do PMCMV, constata-se que a procura por terras está avançando para os municípios de Parnamirim e São Gonçalo do Amarante, com menos expressividade em termos de mancha de crescimento, mas insertos no dinamismo de Área Metropolitana Funcional⁹, representada por estes municípios e Natal (Figura 6). Estes apresentam atualmente maior acúmulo de áreas urbanizadas e são, portanto, lócus de atuação do setor imobiliário.

Figura 6:
Representação do
processo de
conurbação de Natal
entre São Gonçalo do
Amarante e
Parnamirim. Fonte:
Imagem satélite do
Google Earth/2014.
Nota: Elaboração
própria.



⁹ De acordo com a definição de Font (1997), corresponde a “um sistema urbano polinuclear estendido pelo território, fragmentado e descontínuo, no qual recentemente a população e uma boa parte da atividade produtiva e dos serviços pessoais tendem a difundir-se pelo território alterando o modelo tradicional de aglomerado ou cidade contínua com dependências quase exclusivas do núcleo central, em um território hierarquizado, porém mais interativo e auto organizativo e de grande heterogeneidade morfológica” (tradução nossa, p.16). Dentro desse contexto considerou-se para o presente estudo o enquadramento dos municípios de São Gonçalo do Amarante, Parnamirim e Natal como Área Metropolitana Funcional.



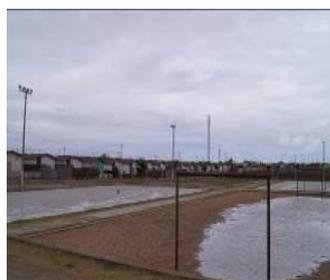
Nos demais municípios da RMN prevalece a reserva de áreas urbanas e projetos de parcelamentos que transformam, aos poucos, terras rurais em urbanas e direcionam a expansão da mancha urbanizada. As infraestruturas existentes na RMN apresentam distribuição desigual, concentradas em determinados territórios metropolitanos. O modelo dessa urbanização desigual não permitiu uma expansão equilibrada do território da RMN. Manifestou-se um padrão de rupturas marcado por irregularidades e deficiências de implantação de infraestrutura nas periferias metropolitanas, compostas pelos municípios mais afastados da cidade-polo Natal (setor disperso).

Os empreendimentos do PMCMV destinados à Faixa 1 de renda (até R\$ 1.600,00, Figura 6, pontos verdes, Figura 6) se caracterizam principalmente por ofertarem maior quantidade de unidades habitacionais e se distanciarem mais dos núcleos urbanos dos municípios. Destes, o Residencial Novo Monte em Monte Alegre, apresenta a densidade bruta mais baixa com 17 habitações/ha, seguido pelos Residencial Minha Santa em Macaíba com 29 habitações/ha e Residencial Jardins de Extremoz, 28 habitações/ha. Aqueles de maior densidade bruta são os Residenciais São Gonçalo do Amarante I, II, III, IV, V e VI com 86 habitações/ha. Estes empreendimentos de grandes extensões de terra promoveram o esgarçamento dos tecidos urbanos e conseqüentemente da mancha metropolitana.

No município de Parnamirim, solo mais caro da RMN depois de Natal, estão sendo construídos condomínios-clubes (área de lazer e entretenimento internas ao empreendimento), condomínios destinados à Faixa 2 (até R\$ 5.000,00), além de condomínios de casas alto padrão e de porte intermediário. Aqueles destinados à Faixa 1 (até R\$ 1.600,00) apresentam tipologias conjugadas, seja por meio de casas unifamiliares ou condomínios multifamiliares populares e localizam-se distantes das franjas periféricas de Natal-Parnamirim, frequentemente em outros municípios – Ceará-Mirim, Extremoz, Macaíba, São Gonçalo do Amarante e São José de Mipibu.

A desigual distribuição dessas faixas de renda territorialmente no processo de urbanização intensifica a tríade homogeneização, fragmentação e hierarquização do espaço analisada por Lefebvre (2000). Os conjuntos habitacionais da Faixa 1 (Figura 7) apresentam menor qualidade no partido arquitetônico e urbanístico e muitas vezes estado de má-conservação. Os equipamentos coletivos e infantis se tornam, em pouco tempo, espaços deteriorados e com pouca arborização no tratamento paisagístico. Apresentam-se inóspitos, sem atrativos e pouco acolhedores aos olhos do passante e de quem reside próximo. Por isso, talvez, a pouca utilização conforme visão geral dos moradores.

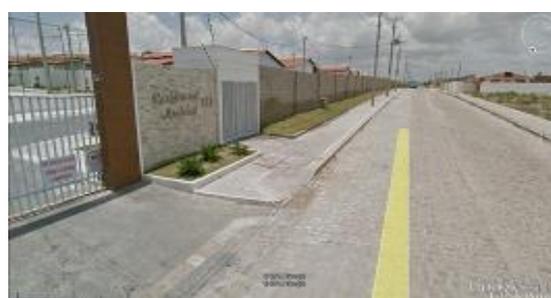
Figura 7: Imagens das áreas livres e de lazer dos conjuntos habitacionais voltados para a Faixa 1 de renda (até R\$ 1.600,00) na RMN em 2013. Fonte: Acervo próprio.





As quadras aparecem isoladas entre si por sistemas viários que alcançam ruas de dimensões de 7m a 10m de largura, com poucas reservas de áreas verdes. Nas localizações onde há concentração de empreendimentos do PMCMV a superfície supera 1 Km de extensão de quadra, o que tem permitido grandes muros nas fachadas, segregando espaços internos em contato com as calçadas públicas e desfavorecendo o passeio de pedestres no seu entorno. Exemplos disso são observados nas Avenidas João Paulo II e Dr. Mario Negócio, Figura 8, demonstrando a concentração de empreendimentos do PMCMV inseridos no sudoeste do município de Parnamirim.

Figura 8: Empreendimentos na Avenida João Paulo II e na Avenida Dr. Mario Negócio, da esquerda para a direita (2013), respectivamente. Fonte: Acervo próprio.



Os condomínios fechados, sejam horizontais ou verticais, também apresentam baixa urbanidade, principalmente em seu entorno: grades nas fachadas de prédios, extensos muros contornando o quarteirão e vias urbanas que dirimem cada vez mais os espaços de mobilidade humana em função do uso de automóveis. Esses empreendimentos voltados para a Faixa 2 apresentam tipologias de condomínios residenciais verticais, com grande quantidade de equipamentos de lazer e entretenimento – estratégia para transformá-los mais atrativos – como no caso dos Residenciais Jangadas, Caravelas e Thesaliah, localizados no bairro de Nova Parnamirim (Figuras 9 e 10)

O modelo de condomínio clube, divulgado pelo mercado imobiliário como “novo modo de morar”, abrange especialmente os blocos verticais de apartamentos, preferidos pela Faixa 2 de renda (até R\$ 5.000,00), capaz de pagar pelo fechamento entre muros e equipamentos ofertados. Esse modelo, que tanto foi incorporado nos municípios da Área Metropolitana Funcional, principalmente em Natal e Parnamirim, causa desdobramentos nas formas de produção dessas cidades, implicando a concepção de um novo espaço público/ privado em detrimento ao uso público coletivo.

Figura 9: Equipamentos e espaços da área de lazer de um empreendimento voltado para a faixa 02 de renda. Residencial Jangadas e Caravelas em Nova Parnamirim. Fonte: Site da Construtora MRV, 2014.





XVIII ENANPUR
NATAL 2019
27 a 31 maio

Figura 10: Anúncio de empreendimento destinado à Faixa 02 de renda, com 6.000m² de área de lazer. Fonte: Site do próprio empreendimento, 2014.

HOME APARTAMENTO LAZER VÍDEOS FOTOS OBRAS LOCALIZAÇÃO VENDAS CONTATO ÁREA RESTRITA

30 opções em 6.000 m² de Área de Lazer

01. PISCINA INFANTIL	11. TRAMPOLIM	21. CANTINA
02. PISCINA ADULTO	12. TÊNIS	22. SALÃO DE JOGOS
03. PISCINA PARA BEBÊ	13. SALÃO DE FESTA ALCOOL	23. SALÃO DE FESTA SEM ALCOOL
04. SPA	14. RESTAURANTE	24. SALÃO DE RECEPÇÃO
05. ESPAÇO CANTINA	15. RESTAURANTE PARA	25. LOBBY
06. SPA	16. BOMBS ESCOTE	26. FITNESS GYM
07. ESPAÇO DE ESPORTE	17. SALÃO DE FESTA ALCOOL	27. SALÃO DE FESTA SEM ALCOOL
08. ESPAÇO DE ESPORTE	18. SPA	28. SALÃO DE ESPORTE
09. SPA	19. SPA	29. SALÃO DE ESPORTE
10. SPA	20. SPA	30. SALÃO DE ESPORTE

Observa-se, dessa forma, que a desigualdade na distribuição de infraestrutura motivou a localização seletiva de diferentes tipologias pertencentes às Faixas 1 e 2 no contexto do território metropolitano. Gerenciado por agentes que controlam frações do capital disponível, esse processo ofertou milhares de unidades de moradia para revenda e não necessariamente habitação, concretizando uma urbanização desigual que gerou desdobramentos no território metropolitano ao configurar dispersão e fragmentação de seus tecidos.

Na Figura 12 – página seguinte – é perceptível a distribuição espacial dos empreendimentos destinados à Faixa 2 (pontos amarelos no mapa), nas proximidades das principais vias de acesso rodoviário (BRs-101, 226 e 406 e no raio de 1km das ferrovias), enquanto que aqueles destinados à Faixa 01 (pontos verdes) encontram-se mais dispersos no interior dos territórios municipais, mais distantes do raio de influência das grandes vias.

As tendências de distribuição espacial dos empreendimentos das Faixas 1 e 2 do PMCMV ilustram os processos de classificação de Font (2012), pois se percebe na RMN a nítida tendência de delimitação em setores do Sistema Urbano (integrado, em continuidade, segregado e disperso) explicitados pelo espraiamento do território metropolitano a partir da cidade-polo Natal na direção das áreas periféricas dos municípios.

O processo de fragmentação acompanha a lógica ocupacional da urbanização desigual promovida pelo capital imobiliário e, conseqüentemente, o valor do solo baseado na localização relacionada à disposição dos elementos infraestruturais. A diferenciação socioespacial se reflete na distribuição dos diferentes padrões de empreendimentos das referidas faixas, dos menos infraestruturados (Faixa 1) aos mais, respectivamente nas faixas do setor disperso – municípios de Ceará-Mirim, Vera Cruz, Monte Alegre, São José do



Mipibu, Macaíba e São Gonçalo – e Em Continuidade e Integrado (Natal, Parnamirim e São Gonçalo).

Figura 12: Principais vias rodoviárias e ferroviárias intermunicipais da RMN, com destaque para as localizações dos empreendimentos do PMCMV. Fonte: Elaboração própria. Base de Dados do e-SIC (2014).

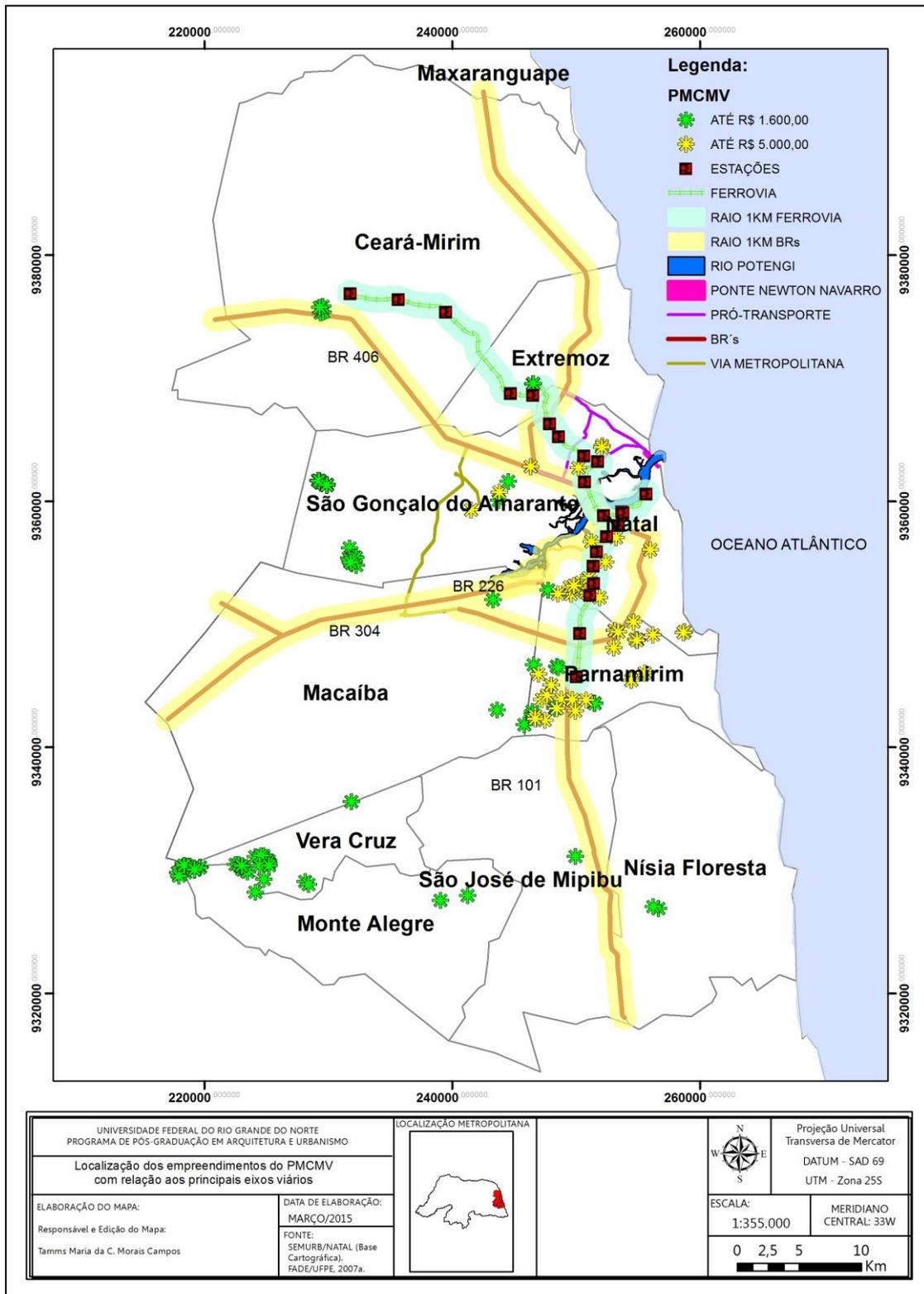
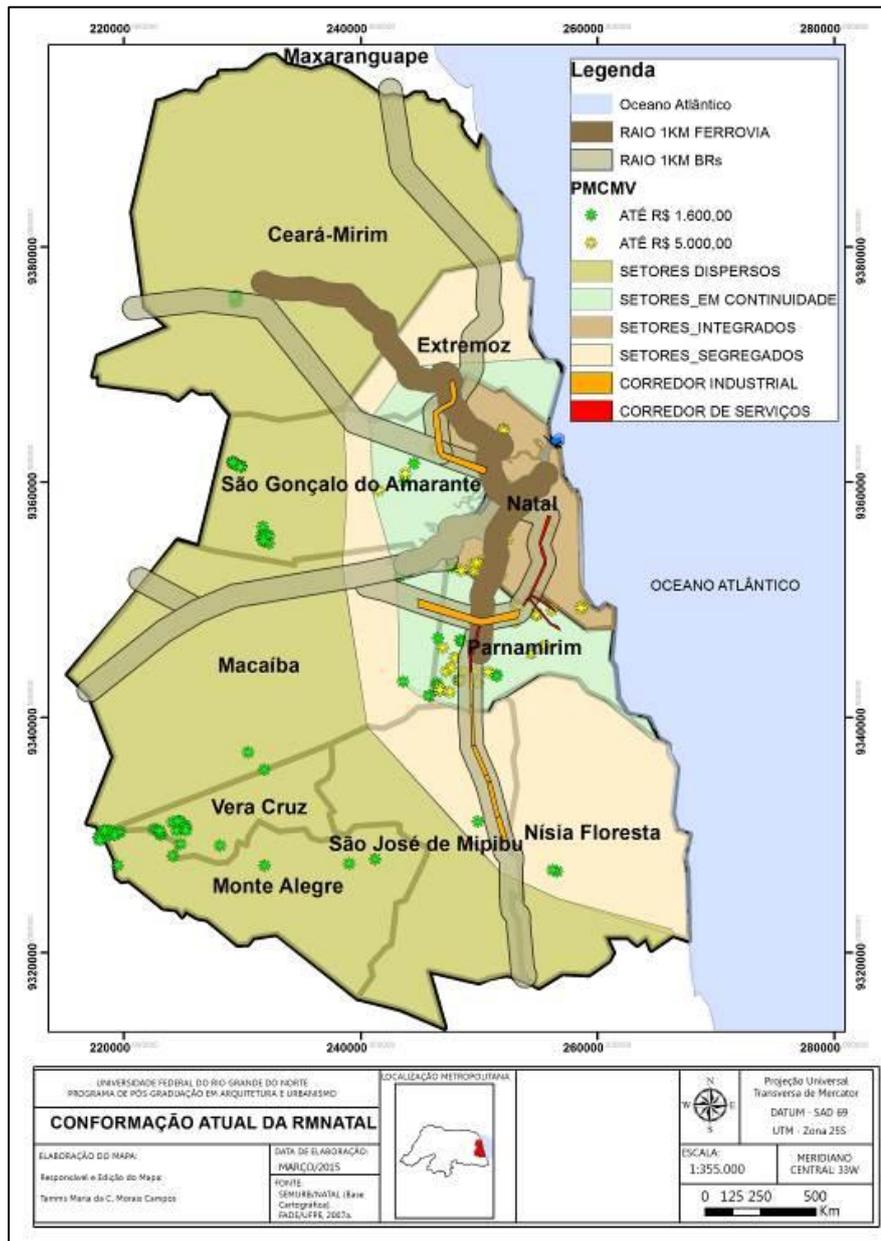




Figura 13: Representação da conformação contemporânea da RMN.
Fonte: Elaboração própria. Base de Dados: e-SIC (2014).



Constata-se, portanto, com base na Figura 13, que o setor mais integrado é a cidade-polo, Natal. Nele se concentra a porção mais funcional da RMN, com presença de eixos radiais correspondente às principais rodovias, BRs, ferrovias e corredores turísticos, industriais e de serviços. Percebe-se, de acordo com a espacialização dos empreendimentos do PMCMV que no setor integrado estão distribuídos 04 empreendimentos da Faixa 01, correspondendo a 896 unidades habitacionais, e 21 empreendimentos, correspondendo a 2.956 unidades. Totalizando um total de 25 empreendimentos e 3.852 unidades habitacionais. Desse total de 25 empreendimentos presentes em Natal, 71% localizam-se na



Zona Oeste, região onde se concentra a população de menor poder aquisitivo e 95% destes são destinados à Faixa 02 de renda (R\$ 5.000). O único empreendimento destinado à Faixa 01 no município de Natal foi o Residencial Vivendas do Planalto, localizado na periferia do bairro Guarapes – Zona Oeste.

Nas áreas periurbanas estão os setores de continuidade, constituídos pela conurbação entre Natal e Parnamirim e pelas áreas de transbordamento de Natal para os municípios de São Gonçalo do Amarante e Extremoz, que se encontram na zona de transição entre setores integrados e segregados. Nesses setores foram contabilizados 27 empreendimentos da Faixa 01, com 9.423 unidades habitacionais, e 38 empreendimentos da Faixa 02, com 6.058 unidades. Nos setores de continuidade estão presentes, portanto, 65 empreendimentos, dos quais 80% situam-se em Parnamirim. São nesses setores onde o processo de expansão urbana acontece de forma mais preponderante. No caso dos empreendimentos do PMCMV, 65% do total de empreendimentos estão situados neles, reconfigurando, portanto, os tecidos urbanos dos municípios de Extremoz, Macaíba, São Gonçalo do Amarante e principalmente Parnamirim.

Distanciando-se dos núcleos urbanos e setores em continuidade estão os setores segregados, contribuintes ao espraiamento do território e à interiorização da urbanização metropolitana. Os setores dispersos se distribuem na RMN em zonas bem distantes dos eixos viários. Nos setores segregados estão dispostos 03 empreendimentos da Faixa 01, totalizando 550 unidades habitacionais. Os imóveis produzidos pelo PMCMV nesse setor – situados nos municípios de São José do Mipibu e Nísia Floresta – pertencem à Faixa 01 de renda, o que se justifica pelos preços da terra mais acessíveis. Localizam-se em áreas periurbanas, desarticuladas dos núcleos principais dos municípios, porém na transição entre os setores de continuidade e dispersos.

Por fim, nos setores dispersos da RMN, que são caracterizados principalmente por áreas dos municípios de Macaíba, São José do Mipibu e Ceará-Mirim, verifica-se a presença de 82 empreendimentos da Faixa 01, contabilizando um total de 1.796 unidades habitacionais.

Desses dados, pode-se apreender algumas constatações. Primeiramente que o setor que mais congrega unidades habitacionais da Faixa 01 é o setor em continuidade. O município de São Gonçalo nele se enquadra pela grande quantidade de empreendimentos rurais em seu interior, que estão desarticulados da cidade-polo e do restante da RMN. O agravante é a dificuldade de acesso, já que a Lei do PMCMV não prevê o subsídio de melhorias de acessibilidade no entorno, mas tão somente a produção ou reforma de imóveis. As distâncias entre os empreendimentos e os núcleos principais dos municípios pode em média atingir os 3 km de extensão, o que reflete a predominância da produção para a Faixa 01.

Todas essas dinâmicas de urbanizações atuaram em diferentes etapas e se configuraram distintos arranjos espaciais que resultaram na forma atual da configuração espacial da RMN e em seu processo de metropolização sob influência da urbanização promovida pelo capital imobiliário residencial por meio de uma modalidade peculiar de produzir e estruturar o espaço urbano. Esse processo aqui denomina-se Urbanização Imobiliária Residencial (CAMPOS, 2015) uma vez que essas características confirmam a transformação dos tecidos urbanos da RMN. A dinâmica imobiliária residencial promovida pelo Estado e agentes promotores do solo urbano vem se configurando como forma atual da



urbanização capitalista, caracterizada especialmente por ser pontual e restrita, com diferença em relação ao acesso à infraestrutura urbana.

ALGUMAS CONCLUSÕES

Diante dessa conjuntura, o poder público criou condições para reprodução do capital, reforçando a noção de que a produção do espaço urbano se faz de forma coletiva e sua apropriação de forma privada, diferenciada e seletiva. Pode-se dizer também que o processo de segregação espacial se deu de maneira impositiva pelo mercado, principalmente para as famílias de baixa renda. As moradias produzidas pelo capital imobiliário residencial atual não estão inseridas urbanisticamente de forma adequada aos modos de vida e às necessidades cotidianas desses setores populares.

A cultura popular de produzir e transformar as cidades é ativa e as pessoas vão modificando as suas edificações, os espaços domiciliares e públicos, segundo suas necessidades individuais e coletivas. As famílias com renda próxima a 6SM foram as mais favorecidas pelo mercado, devido à oferta de opções de morar mais próximas dos núcleos urbanos e das áreas centrais, e conseqüentemente dos serviços, atividades comerciais e estrutura urbana, conforme visto nos municípios da Área Metropolitana Funcional.

Percebeu-se que as grandes distâncias presentes entre os empreendimentos ofertados pelo mercado e o núcleo central dos municípios da RMN fragiliza a articulação metropolitana, especialmente no que diz respeito ao transporte público. As localizações dos empreendimentos e características do entorno nos faz antever a disposição e a expansão de um território metropolitano configurado de forma desigual e hierarquizado, condicionado pela vulnerabilidade socioespacial ditada pela renda solvável que os moradores apresentam.

Na falta de uma economia metropolitana que seja representativa, essa expansão não se justifica por uma alteração da força de trabalho, impedindo custos do movimento pendular, mas pela necessidade de reprodução, por parte da dinâmica imobiliária residencial, de novos eixos de expansão, mantendo aquecidos os preços e a produção de imóveis em áreas estratégicas conforme o interesse dos agentes investidores. Essa lógica de mercado busca cada vez mais o solo não qualificado urbanisticamente para a reprodução do capital e tem se mostrado como mais um agravante para o processo de dispersão dos tecidos urbanos da RMN.

Para os municípios da RMN, a integração à dinâmica metropolitana se mostrou heterogênea e limitada. Isso evidenciou o perfil desigual da inserção dos municípios na realidade econômica, social e demográfica das respectivas unidades. Já apontavam os estudos do Núcleo Local do Observatório das Metrôpoles, referências para esta pesquisa, principalmente na Área Metropolitana Funcional de Natal, onde o valor do solo urbano é diferenciado à medida que vai se espraiando pelo território metropolitano e se afastando da cidade-polo. Natal detém a concentração de estrutura econômica, prestação de serviços e comércio especializados, mas também Parnamirim se consolida como uma cidade de instalação de indústria e de comércio em atacado. Conseqüentemente, são dois municípios que detêm valores fundiários mais altos na RMN. Ressalta-se que os empreendimentos localizados nos bairros periféricos de Parnamirim apresentam preços de imóveis similares aos de São Gonçalo do Amarante; enquanto que o bairro de Nova Parnamirim, no município



de Parnamirim, assemelha-se ao bairro Planalto em Natal, com uma média de R\$ 3.500,00 o m² de uma obra de padrão mediano, conforme visto.

Quanto à atuação do PMCMV, esse delegou ao mercado as soluções urbanísticas, ou seja, não deu a devida importância às questões urbanas e fundiárias. Nesse programa faltou a sensibilização referente à adoção de medidas que efetivassem a função social da propriedade, tal como previsto na Constituição Brasileira, sobretudo, por meio da regulação pública do solo urbano e da implementação dos instrumentos previstos no Estatuto das Cidades, visando por exemplo: a) a imediata destinação de imóveis públicos, vazios e subutilizados, para a habitação de interesse social; b) o combate à especulação imobiliária, a subutilização de terrenos vazios e a captura da valorização fundiária, decorrente dos investimentos públicos, para fins de fomentos para a habitação de interesse social, contribuindo todos estes instrumentos e diretrizes para uma cidade com distribuição mais equitativa de infraestrutura, equipamentos e serviços. É importante lembrar que ao ser uma necessidade social, a moradia não deve ser tratada como simples mercadoria.

Os agentes promotores do crescimento urbano metropolitano sempre procuraram maximizar os ganhos por meio de operações especulativas, resultando no modelo de provisão mercantil da moradia que ocasiona a expansão fragmentada do tecido urbano. A perspectiva histórica confirma que a cada momento os municípios da RMN vão se reproduzindo de forma desigual e o PMCMV vem materializar e reforçar essa dinâmica de atuação. Sem conseguir rompê-la, o PMCMV acirrou a capitalização do setor da construção por empresas de grande porte, nos casos estudados e o fortalecimento do mercado com o aumento da demanda por habitação, configurando o território metropolitano por meio de processos como dispersão urbana e fragmentação espacial induzida pela atuação da Urbanização Imobiliária Residencial promovida pelo capital imobiliário.

A discussão sobre o modelo adotado pela Urbanização Imobiliária Residencial, apresentada no decorrer deste artigo, fomenta reflexão sobre a cidade que se deseja viver e se legar ao futuro. Uma cidade onde todos possuam igualdade de acesso à habitação, aos seus bens, serviços e infraestruturas urbanas. Deduz-se, destarte, que os problemas decorrentes da fragilidade do acesso à habitação digna, à infraestrutura instalada, à mobilidade urbana da cidade, às questões socioambientais, ao direito à cidade e tantas outras matérias de interesse comum é hoje desafio de planejamento que ultrapassa os limites territoriais dos municípios e abarca o plano metropolitano.

REFERÊNCIAS

DUARTE, Marise Costa de Souza/ Pessoa, Zoraide Souza/ et al. *Política urbana na Região Metropolitana de Natal, o arcabouço normativo da metrópole funcional e institucional*. In: CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda, FERREIRA, Angela Lucia (orgs.): A metropolização de Natal em debate. Natal: transformações na ordem urbana. Rio de Janeiro: Letra Capital.

E- SIC: Sistema Eletrônico do Serviço de Informação ao Cidadão: Governo do Brasil (2014). Disponível em: <https://esic.cgu.gov.br/sistema/site/index.aspx>. (09 de Maio de 2014).

FERREIRA, Angela Lúcia: *De la producción del espacio urbano a la creación de territorios en la ciudad: un estudio sobre la constitución de lo urbano en Natal, Brasil*. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Espanha: Universitat de Barcelona, 600p.

FONT, Antonio. *Patrons urbanístics de les ativitats econòmiques*. Regió Metropolitana de Barcelona. Barcelona: Generalitat de Catalunya, 2012.

FONT, Antonio. *Anatomía de una metrópoli discontinua - La Barcelona metropolitana*. Barcelona: Barcelona, p. 9-19.

FUNDAÇÃO DE APOIO AO DESENVOLVIMENTO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO PERNAMBUCO – FADE. *Diagnóstico para o Plano Estratégico Natal – uma metrópole em formação. Produto 3 – Relatório Temático da Dimensão Físico-Territorial*. Natal: Governo do Estado do Rio Grande do Norte.

FUNDAÇÃO DE APOIO AO DESENVOLVIMENTO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO PERNAMBUCO – FADE. *Plano de Desenvolvimento Sustentável da Região Metropolitana de Natal – Natal Metrópole 2020. Produto 9 – Diagnóstico, Tendências, Cenários e Diretrizes*. Natal: Governo do Estado do Rio Grande do Norte.

GOMES, Rita de Cássia da Conceição, SILVA, Anieres Barbosa da. *Dinâmica e organização do espaço metropolitano de Natal/RN: Uma leitura a partir do setor terciário*. In: Colóquio Internacional de Geocrítica: Los problemas del mundo actual. Soluciones y alternativas desde la geografía y las ciencias sociales. Nº 9. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Resultados Preliminares do Universo do Censo Demográfico*, 2010. Rio de Janeiro: IBGE.

MEDEIROS, Gabriel Leopoldino Paulo de. *A cidade interligada: legislação urbanística, sistema viário, transportes urbanos e a posse da terra em Natal (1900-1930)*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2017.

MEYER, Regina. O urbanismo: entre a cidade e o território. In: *Revista SBPC*. São Paulo, p.38-41.

CAMPOS, Tamms Maria da Conceição Moraes. *Urbanização imobiliária residencial: uma leitura da configuração espacial da Região Metropolitana de Natal/Brasil*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2015.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. *Metropolização Turística: dinâmica e reestruturação dos territórios em Salvador, Recife, Fortaleza e Natal – estudos comparativos para o Nordeste (Núcleo RMN)*. Relatório Final de Pesquisa: Projeto INCT, 2012.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. *Segregação residencial e políticas públicas: análise do espaço social da cidade na gestão do território*. In: _____ (org.). *Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito*. Rio de Janeiro: FASE - CD- ROM, 2004.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da, FERREIRA, Angela Lucia. *Imobiliário-Turístico no litoral nordestino - investimentos estrangeiros e impactos locais nas praias potiguares*. In:

FONSECA, Maria Aparecida Pontes da (org.). Segunda residência: Lazer e turismo. Natal: EDUFRN, p. 127-155.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da. *O litoral e a Metrópole. Dinâmica imobiliária, turismo e expansão urbana na Região Metropolitana de Natal-RN*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2010.

SIMONINI, Yuri. *Ribeira, técnica versus natureza: Transforma es em prol de um projeto de moderniza o (1860 – 1932)*. Natal: EDUFRN, 2015.

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