ISSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: **7vmc7mDoTCTV** verificar autenticidade em: http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais

MERCADO IMOBILIÁRIO E O PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA: Um estudo na cidade de Pau dos Ferros/RN

Autores:
Sandra de Souza Paiva Alexandre Pinto - UERN/UFPE - sandrapaivah@yahoo.com.br
Larissa da Silva Ferreira Alves - UERN - larissaferreira@uern.br
Francisco do O' de Lima Júnior - URCA - lima.junior@urca.br

Resumo:

O estudo analisou a relação do mercado imobiliário e o processo de expansão urbana em Pau dos Ferros/RN. Para tanto, realizou-se uma pesquisa descritiva, constituída com base na evolução do mercado imobiliário local, associando-o como agente produtor do espaço urbano em vários momentos históricos e econômicos da cidade. Na análise observou-se que a expansão urbana se convencionou ao aumento da população residente na zona urbana, a políticas publicas de habitação e também a dinâmica econômica nos últimos dez anos, que resultam numa rápida ocupação das principais franjas de desenvolvimento em áreas periféricas, porém de modo fragmentado. Os resultados evidenciam ausência de planejamento urbano e legislações urbanistas que possam regulamentar o uso e a expansão urbana que ocorre em áreas sem condições adequadas de infraestrutura, evidenciado principalmente nas áreas periféricas, um crescimento desordenado da cidade, com poucos equipamentos urbanos, ruas sem asfaltos, iluminação precária, falta de saneamento básico e construções irregulares.

MERCADO IMOBILIÁRIO E O PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA:

Um estudo na cidade de Pau dos Ferros/RN

INTRODUÇÃO

Este trabalho tem como foco a expansão urbana da cidade de Pau dos Ferros/RN, a partir dos fenômenos que acarretam novas configurações espaciais na cidade, que vive um processo de aceleramento da migração ao ambiente urbano.

Os estudos sobre expansão urbana estão pautados na questão dos agentes produtores do espaço urbano e sua relação com o ambiente construído. Agentes desse processo de urbanização, o mercado imobiliário, e a política nacional de habitação evoluiu significativamente nas últimas duas décadas, tornando-se cada fez mais presente no processo de produção e expansão dos espaços urbanos (BERNADO NETO, 2012).

Segundo Penna (2016), as ações resultantes da expansão urbana geram muitos conflitos, contradições, diferenciações sociais e injustiças espaciais, pois fazem surgir, claramente, no espaço urbano os lugares e periferias vulneráveis.

A relação entre os impactos do mercado imobiliário na produção do espaço urbano foi observada em várias pesquisas empíricas anteriores e em diferentes localidades. (PAIVA, 2007; ROYER 2009; SHIMBO, 2010; FIX, 2011; QUEIROZ, 2012; LEAO, 2012; SANFELICE, 2013; PEREIRA, 2015; SILVA E PERREIRA, 2016; ROLNIK 2017; ABREU 2017).

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

Conforme Sposito (2004), o papel dos promotores imobiliários, mostra-se cada vez mais relevante na produção do processo de urbanização, especialmente com o aumento da concentração de renda e a aceleração da urbanização brasileira. Embora, perceba-se a maior acessibilidade aos financiamentos habitacionais que promovem o acesso à moradia, e que alguns problemas anteriormente existentes tenham diminuído ou se apresentado de forma menos intensa, as contradições sociais reproduzidas no meio urbano ainda são latentes.

Desse modo, com o propósito de se obter mais clareza sobre o tema, buscou-se informações para o seguinte questionamento: Que relações podem ser estabelecidas pelo mercado imobiliário no processo de expansão urbana na cidade de Pau dos Ferros?

Em busca de aprofundar e esclarecer os elementos constituintes da relação teoria-prática e investigar o objeto de estudo, a presente pesquisa se desenvolveu na perspectiva de atender, portanto, ao objetivo de analisar a relação do mercado imobiliário e a dinâmica de expansão urbana na cidade de Pau dos Ferros/RN. Baseando-se na importância do desenvolvimento urbano regional, o presente estudo se justifica pela necessidade de analisar como os financiamentos imobiliários impactam o processo de urbanização, em que será possível trazer reflexões que incitem práticas capazes de auxiliar na redução das dificuldades enfrentadas pela cidade, especialmente no que se refere à provisão de infraestrutura.

É importante ressaltar que, quando se trata de estudos sobre o mercado imobiliário, até então, verifica-se uma maior frequência de pesquisas relacionadas a grandes cidades. Nesse sentido, vislumbra-se uma lacuna no desenvolvimento de estudos que contemplem a temática proposta nas regiões interioranas do semiárido, como é o caso da cidade de Pau dos ferros, frente à expansão urbana e valorização da terra, bem como seus impactos na oferta e acesso a habitação.

O presente estudo está estruturado em cinco seções. A primeira aborda os aspectos introdutórios, relevância do tema e a justificativa da pesquisa. Na segunda, é apresentada a fundamentação teórica do estudo. A terceira, delineia a metodologia utilizada na pesquisa. Na quarta, são apresentados os resultados e, por fim, na quinta seção, as considerações finais do trabalho.

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Esta seção apresenta o arcabouço teórico da presente pesquisa, a começar pela evolução dos aspectos relacionados à expansão urbana. Em seguida, levantam-se os aspectos do mercado imobiliário e a política nacional de habitação.

A evolução do processo de expansão urbana no Brasil

O processo de construção e expansão do espaço urbano se dá de forma bastante complexa, tendo como principais agentes responsáveis o poder público, o setor privado (grandes empresas, agentes fundiários, agentes imobiliários e outros) e a sociedade civil.

Segundo Villaça (2001) o poder publico é responsável pela disponibilidade de infraestrutura, abastecimento de água, luz, implantação de sistemas de esgotos, construção de estradas, pavimentação, escolas, serviços de saúde, educação dentre outros. Assim, o Estado, é o principal provedor das infraestruturas urbanas e dos equipamentos públicos, podendo atribuir a determinados espaços tanto a valorização da renda da terra como a desvalorização desses espaços.

Já em relação à atuação do setor privado na formação do espaço urbano, os agentes mais atuantes são os agentes fundiários e imobiliários, que agem nos espaços de acordo com seus interesses e desejo por obtenção de lucro.

Segundo Barbosa (2005, p. 82), "os proprietários fundiários, detém o monopólio da propriedade privada e seu principal objetivo é extrair a renda fundiária urbana, interferindo decisivamente no processo de transformação da terra rural em terra urbana".

Assim, nestes tipos de expansão urbana, compreende-se que a terra deixa de ter um valor de uso e passa a possuir um valor de troca, transformando-se assim, em uma mercadoria.

O setor imobiliário por sua vez, se forma a partir do conjunto de atividades relacionadas às diversas etapas do trabalho, antes, durante e depois da construção de imóveis. Para seu desenvolvimento, é necessária a ação de atividades e setores complementares como bancos e financeiras.

Segundo Barbosa (2017, p. 4) "a lógica do mercado imobiliário, atende a uma realidade característica do capitalismo, pois o que de fato se vende não é somente o imóvel, mas exclusivamente o direito de morar em determinada área da cidade".

Nesse sentido, Leão (2012) adverte que o resultado econômico da consolidação do modelo de acumulação capitalista global materializou significativos avanços tecnológicos e a construção de mecanismos econômicos e jurídicos para facilitar a circulação de capital.

Justamente nesse contexto, o mercado imobiliário, apresenta sua parcela de participação para a mudança do paradigma da urbanização, pois, ao colocar o retorno financeiro à frente de princípios básicos de boa urbanidade, força a expansão urbana para áreas sem infraestrutura.

Bernardo Neto (2012) destaca que questões dessa natureza, promovem diferenciação de preços dos imóveis, que acaba segregando as pessoas e as relações sociais na medida em que distinguem as porções de determinado espaço urbano.

Barreto (2011) afirma que as condições de valorização de um capital em um terreno urbano não se referem unicamente ao terreno em si, mas essencialmente à situação deste dentro do todo urbano, pois a aglomeração urbana proporciona diferentes valores de uso segundo as localizações.

No Brasil, os efeitos do processo de urbanização ainda são recentes. De acordo com o Plano Nacional de Desenvolvimento Urbano PNDU (2004, p. 33), entre os anos de 1950 e 2000, o grau de urbanização (percentual da população vivendo em cidades) subiu do patamar de 30% para 80% da população.

Com isso, há fortes desigualdades demonstradas pela heterogeneidade estrutural que se apresenta, sobretudo, na formação de zonas de concentração urbana, nas áreas litorâneas e nas regiões Sul e Sudeste do país.

Dantas e Clementino (2014) esclarecem que esse tipo de desenvolvimento também tende a criar redes urbanas, que se configuram como recortes espaciais que realizam diferentes atividades, envolvendo agentes econômicos que desempenham funções de distribuição do comércio, indústria e prestação de serviços gerando ampliações de atividades urbanas que podem atingir níveis especializados de produção do espaço urbano.

De acordo com as reflexões da política nacional de desenvolvimento urbano (2014), o diagnóstico da desigualdade urbana no Brasil poderia ser realizado por meio de inúmeras abordagens. No entanto, importa enfatizar conforme Silva (2016), um dos principais problemas sociais urbanos, é a questão da habitação.

Mercado Imobiliário e a Política Nacional de Habitação

As medidas governamentais mais efetivas sobre moradia no Brasil surgiram a partir do ano de 1964, com a criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), cujos objetivos principais visavam estabelecer um mecanismo de captação de recursos financeiros de longo prazo para investimentos habitacionais, e do Banco Nacional de Habitação (BNH), criado para ser um banco de fomento e incentivo à construção civil.

Em meados da década de 1980, ficaram claras as dificuldades do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), nos moldes em que foi desenhado para atendimento da demanda de crédito habitacional. Em 1986, o BNH é extinto e se funde à Caixa Econômica Federal, que além de incorporar as atribuições do banco, também atua como agente operador dos programas sociais do Governo Federal, inclusive os destinados à habitação.

Benefícios da experiência de outros países comprovam que o crescimento do financiamento habitacional está intimamente ligado à existência de garantias efetivas de retorno dos recursos aplicados, autonomia na contratação das operações e um mercado de crédito imobiliário capaz de captar recursos em longo prazo, principalmente junto a grandes investidores (ABECIP, 2017).

Dessa forma, em 1997, foi criado o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), inovando o mercado com produtos como os Fundos de Investimento Imobiliário (FII), os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), os Certificados do Potencial Adicional de Construção (CEPAC), negociadas no mercado financeiro de ações. Assim, a estrutura da política habitacional no mercado imobiliário funciona atualmente com dois importantes sistemas de financiamento imobiliário, o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) detém recursos no mercado financeiro através de instrumentos como a securitização de imóveis e a venda de ações no mercado financeiro. O Sistema Financeiro de Habitação (SFH) é subdividido em dois grandes sistemas que operaram de formas diferentes e complementares. O primeiro, o SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, utiliza recursos originários do FGTS, e o segundo o SNHM - Sistema Nacional de Habitação de Mercado, prevalecer-se de recursos da caderneta de poupança.

A seguir, a Figura 1 demonstra a organização institucional da Política Nacional de Habitação.

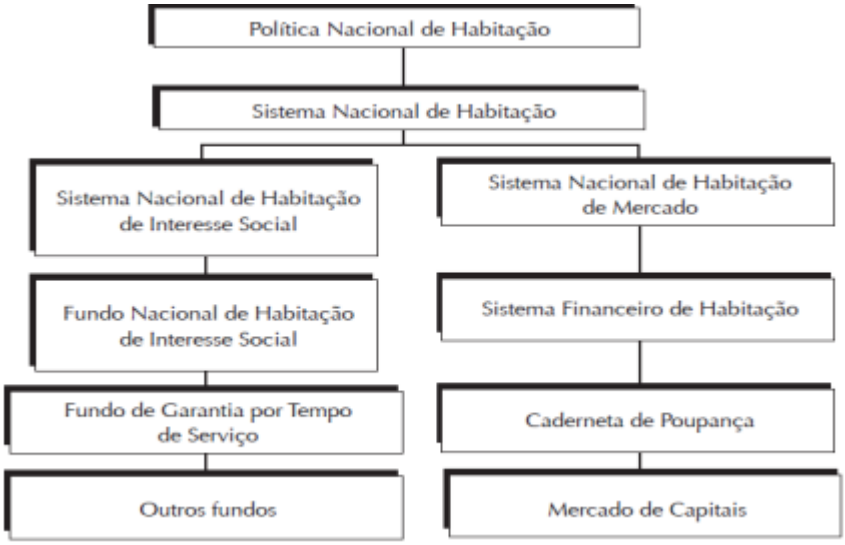

Figura 1 – Organização da Política Nacional de Habitação, de 2004.
Fonte: Ministério das Cidades (2013, p. 15).

Queiroz (2012) esclarece que, mesmo de formas distintas, os dois sistemas operam no intuito de promover moradia a todos os segmentos sociais. Já segundo Cardoso e Jaenhisch (2017, p. 3), os produtos do SFI "vêm sendo usados quase exclusivamente para financiar a produção de empreendimentos voltados para um mercado de alta renda, canalizando investimentos públicos para áreas já consolidadas e promovendo a expulsão de famílias vulneráveis".

Conforme ressalta Maricato (2015), outro marco importante no mercado brasileiro ocorreu com criação do Ministério das Cidades e a Secretaria Nacional de Habitação no ano de 2003, que passam a ser responsáveis pela formulação, implementação e gestão da Política Nacional de Habitação.

Segundo Royer (2009), após esse período, alguns programas habitacionais foram lançados, o Programa de Ação Imediata para a Habitação (PAIH), Programa de Habitação Popular (Prohap), Programa Empresário Popular (PEP), Programa de Arredamento Residencial (PAR) e mais recente, em 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que atua para garantir o suprimento de uma demanda não atendida das famílias com baixa renda (CAIXA ECONOMIA FEDERAL, 2017).

Desde então, o mercado imobiliário brasileiro vem se mostrando bastante atrativo para os investidores, recebendo um impulso a mais pela maior oferta do crédito imobiliária dada as facilidades oferecidas de acesso, e aos benefícios disponibilizados.

METODOLOGIA

Com a finalidade de identificar a relação do mercado imobiliário no processo de urbanização, o estudo apresentado utiliza-se das técnicas de pesquisa descritiva, documental, bibliográficas, com utilização de dados estatísticos e fotográficos obtidos mediante acesso páginas da Web do IBGE, e ao aplicativo de visualização global Google Earth.

Dessa forma, realizou-se levantamento de dados secundários no cartório de registro imobiliário, sobre os loteamentos urbanos, incorporações imobiliárias, empreendimentos autofinanciados, condomínios fechados e da produção estatal. A coleta também aconteceu junto aos agentes responsáveis pelos registros e Programas de financiamentos imobiliários, a Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil, principais responsáveis pela contratação de financiamentos habitacionais, existentes no município entre os anos de 2007 e 2017.

Optou-se por definir para este estudo o Município de Pau dos Ferros/RN. A definição desse município se deu por uma questão de acessibilidade de informações e infraestrutura diferenciada apresentada nesta cidade.

Ademais, o estudo sobre o mercado imobiliário e a produção do espaço urbano, foi constituído com base na evolução do mercado imobiliário associando os seus vários ciclos e a determinados momentos históricos e econômicos.

RESULTADOS

A presente secção apresenta, inicialmente, a identificação da cidade de Pau dos Ferros, bem como a dinâmica populacional e espacial que ocorreu nos últimos anos na cidade. Também são apresentados informações com o intuito de verificar a relação do mercado imobiliário, a renda fundiária no processo de expansão urbana.

Expansão urbana em Pau dos Ferros

A cidade de Pau dos Ferros, está localizada no Estado do Rio Grande do Norte, na região do semiárido do Nordeste do país, distante 392 quilômetros da capital do estado, Natal, limita-se com as cidades de São Francisco do Oeste, Francisco Dantas, Serrinha dos Pintos, Antônio Martins, Marcelino Vieira, Rafael Fernandes, Encanto e com o Estado do Ceará, conforme se observa na Figura 02, a seguir:

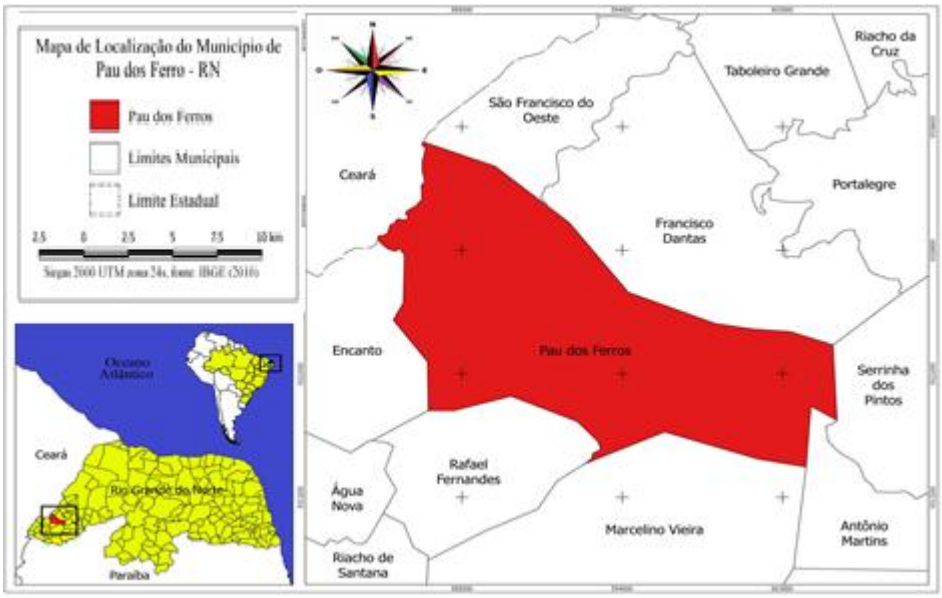

Figura 02 – Localização de Pau dos Ferros /RN.
Fonte: EARTH Google (2017).

Consoante com a Figura 02, observa-se que Pau dos Ferros possui uma localização privilegiada, sendo importante rota de ligação entre microrregiões do Estado do Rio Grande do Norte, e também entre os estados do Ceará e da Paraíba.

Nas últimas décadas é perceptível que houve uma mudança na dinâmica espacial da cidade de Pau dos Ferros, a predominância da população do espaço rural está dando lugar à expansão do território urbano, ocasionado pelo êxito das atividades de agricultura, pecuária e, por conseguinte pelo aumento de atividades de comércio e serviços, classificando-o, assim, como uma cidade polo da região do Alto Oeste Potiguar.

Em 2017, a população estimada de Pau dos Ferros foi de 30.452 habitantes (IBGE, 2017), esses números confirmam que, apesar de ainda manter uma pequena população, o crescimento populacional da cidade é constante. Pois, de acordo com o Censo Demográfico de 2010, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística(IBGE), a população de Pau dos Ferros era de 27.745 habitantes, onde mantinha uma taxa de crescimento média anual de 1,15% em relação ao censo de 2000.

Nesse sentido, a Figura 03, abaixo, apresenta a distribuição da população entre a zona rural e a urbana de Pau dos Ferros:

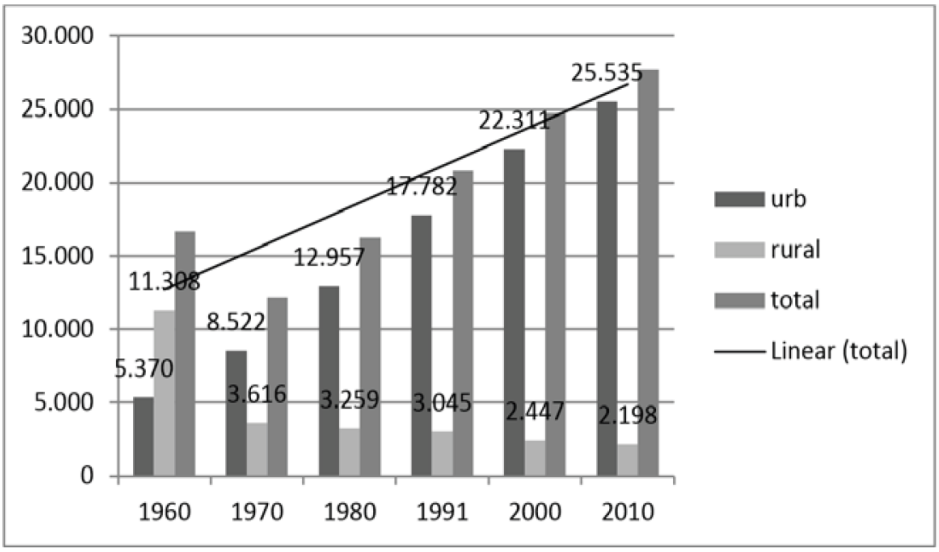

Figura 03 – Evolução da população de Pau dos Ferros (urbana e rural) de 1960 até 2010.
Fonte: IBGE, Censo demográfico, Apud Dantas e Clementino 2014.

Conforme se observa na Figura 03, a população de Pau dos Ferros era predominantemente rural até a década de 1960. A partir da década de 1970, percebe-se uma inversão no número de pessoas residentes na zona rural para a cidade, sendo esse crescimento constante até os últimos dados do IBGE em 2010, onde a população passa a ser predominantemente urbana, com 92,09% de habitantes vivendo na zona urbana, em 2010 (IBGE, 2010).

Associada à evolução da população, a cidade de Pau dos Ferros passa por mudanças na formação do espaço urbano nos últimos anos. O crescimento populacional de Pau dos Ferros contribuiu com a necessidade de expansão da área urbana da cidade. De acordo com Dantas e Clementino (2014) entre os anos de 1987 e 2008 a área urbana passa de 2,6 km para 4,85 km.

Fatores como o comercio em geral e a oferta de serviços públicos e privados como exemplo, os serviços bancários, serviços em saúde e educação, especialmente a educação superior, contribuem efetivamente para um movimento de polarização exercido pela cidade, e consequentemente refletindo no crescimento e valorização do espaço urbano.

A produção do espaço urbano em Pau dos Ferros se dá por meio da ação do Estado, dos latifundiários, inclusive a igreja católica (detentora de grande parte da terra na cidade), dos promotores imobiliários e a sociedade civil. Segundo Praxedes e Bezerra (2012), na cidade de Pau dos Ferros, predomina a atuação das imobiliárias e dos grandes proprietários de terra e/ou financiadoras de créditos que compram, alugam, loteiam terrenos e vendem imóveis, além de movimentar o mercado de construção civil.

Assim, considerando que a oferta de infraestrutura por parte do Estado e da iniciativa privada na cidade de Pau dos Ferros se destacam nas regiões Sul e Sudeste da cidade, onde há instalações, como o Hospital Regional de Pau dos Ferros, da Universidade do Estado do

Rio Grande do Norte – UERN, do campus do Instituto Federal do Rio Grande – IFRN, da Universidade Federal Rural do Semiárido – UFERSA, localizada as margens da BR-226, dentre outros órgãos públicos e privados, que acabam promovendo a valorização dos imóveis e dos terrenos próximos, possibilitando a especulação imobiliária e consequentemente a valorização da renda fundiária.

Conforme pode ser observado consecutivamente nas Figuras 4 e 5, a configuração espacial que Pau dos Ferros, RN, conforme expostos a seguir:

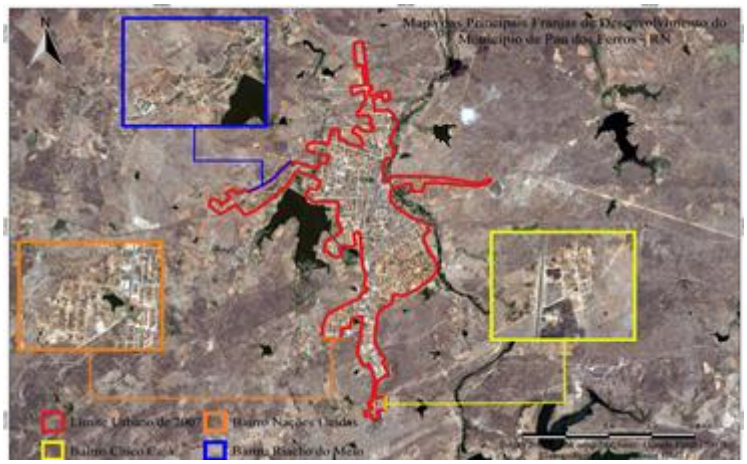

Figura 04: Principais franjas do desenvolvimento de Pau dos Ferros em 2007
Fonte: EARTH Google (2017).

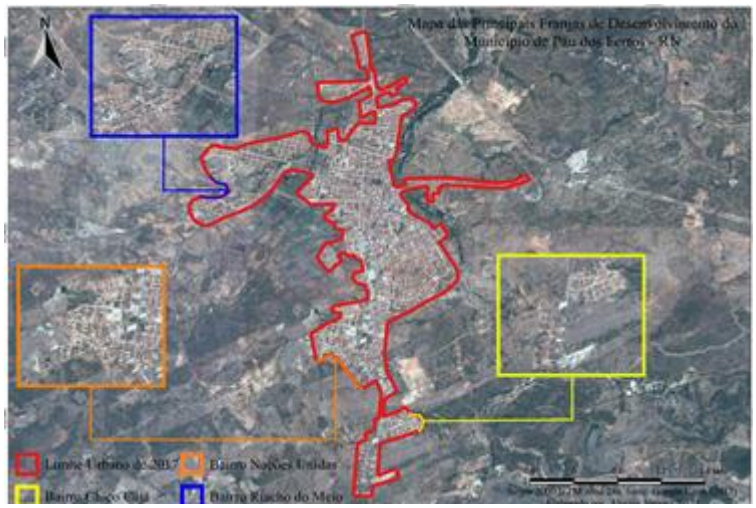

Figura 05: Principais franjas do desenvolvimento de Pau dos Ferros em 2017
Fonte: EARTH Google (2017).

Conforme se observa nas figuras 4 e 5, a rápida ocupação das principais franjas de expansão da cidade, resultam um crescimento de áreas periféricas. Assim, ressalta-se que a expansão do perímetro urbano apresenta indícios da convenção ao aumento da população residente em Pau dos Ferros e também ao desenvolvimento econômico da cidade nos últimos dez anos.

Neste sentido, Batista e Ferreira (2017) afirmam que essa ampliação na cidade é fruto da ação articulada entre o Estado e o mercado privado, ocupando terras que outrora eram ociosas ou rurais, abrindo novas possibilidades de atuação dos agentes imobiliários, sendo assim, inserida na lógica da mercadoria e da cidade capitalista.

Nesse contexto, de rapidez do crescimento urbano na cidade de Pau dos Ferros, observa-se que tanto a ação do Estado quanto o mercado imobiliário têm gerado impacto a organização do espaço na cidade, um exemplo dessa atuação conjunta foi levantado junto ao cartório de imóveis, onde são registrados os imóveis financiados por linhas de crédito imobiliários nos últimos dez anos, conforme mostra a Figura 6, a seguir:

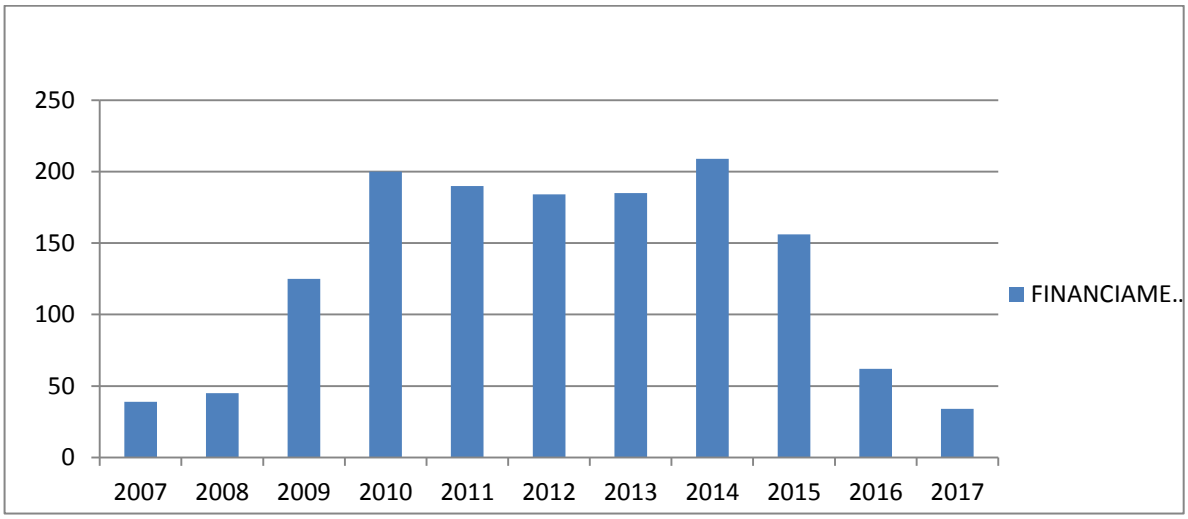

Figura 06: Registro de imóveis financiados
Fonte: Cartório de Imóveis de Pau dos Ferros

Diante dessas evidências, apontadas na Figura 06, compreende-se que os empreendimentos financiados intensificaram as formas de morar na cidade de Pau dos Ferros. Observa-se ainda, que os maiores aumentos dos financiamentos ocorrem entre os anos de 2009 e 2015, período que coerentemente, é registrado a atuação de política pública de habitação no país com o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), instituído no ano de 2009, que aqueceu consideravelmente o mercado imobiliário nacional.

Alguns autores atribuem este avanço na forma de acesso, a incentivos e subsídios que o governo vem proporcionando às famílias que adquirem financiamentos no mercado de crédito imobiliário.

Ainda segundo o levantamento de dados realizado no cartório de imóveis de Pau dos Ferros, 80% dos financiamentos correspondem aos programas de políticas públicas de habitação das classes de baixa e média renda.

Contudo, mesmo diante da ampliação da oferta da habitação local e possível diminuição do déficit habitacional, ainda são latentes os efeitos da falta de acompanhamento por parte do Estado, que não consegue seguir o mesmo ritmo de crescimento da cidade.

Conforme pode ser observado nas Figuras, 7, 8, 9, consecutivamente em ruas dos bairros Nações Unidas, Chico Cajá, e Riacho do Meio, fica evidente o surgimento de novas construções nestas áreas.

Figura 07: Bairro Nações Unidas
Fonte: Arquivos da autora

Figura 08: Bairro Chico Cajá
Fonte: Arquivos da autora

Figura 09: Bairro Carvão
Fonte: Arquivos da autora

Deste modo, é perceptível que a expansão urbana na cidade de Pau dos Ferros ocorre de forma acelerada, sem um necessário acompanhamento dos poderes públicos quanto à provisão de infraestrutura urbanas nas áreas de expansão. Assim, há indícios que esse crescimento é resultado de distintos fatores como a localização geográfica da cidade, ofertas de serviços públicos e privados disponíveis nestas áreas, pelo aumento do número de financiamentos habitacionais.

CONCLUSÃO

O estudo teve como objetivo analisar a relação do mercado imobiliário e na dinâmica de expansão urbana na cidade de Pau dos Ferros/RN.

Na análise, verificou-se que o processo de produção do espaço urbano da cidade de Pau dos Ferros, possui vários agentes produtores do espaço, dentre eles o mercado imobiliário, que nos últimos anos age de forma acelerada, porém de modo fragmentado, motivando a valorização da terra em algumas áreas da cidade beneficiadas pelas estruturas disponibilizadas pelo poder público.

Diante do exposto, entende-se que a ação pública, apesar de necessária, promove a reprodução do capital, em um primeiro momento, para logo após, favorecer aos proprietários fundiários por acender a valorização e o consequente aumento dos preços do solo/terra urbana.

Percebeu-se a ausência de legislações e planejamento urbano que possam regulamentar o uso e a expansão urbana que ocorre em áreas sem condições adequadas de infraestrutura, evidenciado principalmente nas áreas periféricas, acarretando um crescimento desordenado da cidade, com poucos equipamentos urbanos, ruas sem asfaltos, iluminação precária, falta de saneamento básico e construções irregulares.

Sugere-se, para pesquisas futuras, o estabelecimento de ações necessárias ao planejamento de políticas públicas para reduzir o problema habitacional, valorizando melhorar a qualidade de vida da população e o desenvolvimento urbano da cidade.

REFERÊNCIAS

ABECIP. O Sistema Financeiro da Habitação e o Sistema de Financiamento Imobiliário. Disponível:Em:http://www.abecip.org.br/m3.asp?cod_pagina=454&submenu=sim&cod_pai=429&cod_pai2=454> . Acesso em agosto 2017.

BARRETO, Claudia Paes. Renda fundiária, legislação urbanística, disputas de usos do solo: a transformação da Avenida 17 de agosto em eixo comercial ao longo da última década. Dissertação de Mestrado. Recife, MDU/UFPE, 2012.

BRASIL. 2004. Política Nacional de Habitação. Ministério das cidades. Brasília, 2004. Disponível:em:http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/4PoliticaNacionalHabitacao.pdf>. Acesso em: agosto de 2016.

BARBOSA, Antônio Carlos Leite. (Re) Produção do espaço urbano e valorização mercadológica em Pau Dos Ferros – RN/Brasil. Revista espacios. Vol. 38 (Nº 17) Pág. 15, 2017.

BERNARDO NETO. Mercado Imobiliário e Produção do Espaço Urbano: A expansão dos empreendimentos imobiliários na orla de Vila Velha/ES a partir dos anos 80. Disponível em: periódicos.ufes.br/geografares/article/.../1693. Acesso em: 08 de julho. 2017.

CAIXA Econômica Federal. Manual do FGTS: utilização na moradia própria. Brasília. Disponívelem:http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/fgts/moradia/manualdamoradiaprpria.pdf>. Acesso em: agosto 2017.

CARDOSO, Adalto Lucio; JAENISCH, Samuel Thomas. Mercado imobiliário e política habitacional nos governos de Lula e Dilma: entre o mercado financeiro e a produção habitacional subsidiada. XVII ENANPUR, São Paulo, 2017.

CARNEIRO, Rosalvo. Circuito inferior e fluxos sócio espaciais: a feira livre de Pau dos Ferros-RN. 1. Ed. Mossoró/RN, Edições UERN, 2014.

COLLIS, Jill; HUSSEY, Roger. Pesquisa em administração: um guia prático para alunos de graduação e pós-graduação. 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 2005.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. São Paulo: Ática, 1995.

DANTAS, Joseney Rodrigues Queiroz; CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda. Desenvolvimento e urbanização: a rede urbana potiguar sob a ótica dos “REGICS”. GEOTemas, Pau dos Ferros, Rio Grande do Norte, Brasil, v 4, n. 1, p. 71-82, jan./jun.

EARTH Google. Imagem de Satélite. US DeptOf States Geographer. Pau dos Ferros, Brasil.

jun. 2018.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Região de Influência das Cidades - 2007. Rio de Janeiro: IBGE, 2018.

FIX, Mariana. Financeirização e Transformações recentes no Circuito Imobiliário no Brasil. 2011. 273 f. Tese (Doutorado em Economia Aplicada) - Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

JÚNIOR. Fernando Pontual Souza Leão. Das convenções urbanas à lógica de monopólio da localização: movimentos do mercado habitacional formal na produção, localização e segmentação do espaço da cidade do Recife. – 2012. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2012.

MARICATO, Ermínia. Para entender a crise urbana. 1 ed. Expressão popular, 2015.

QUERINO, S. J. Produção do espaço urbano e politicas de habitação: análise do caso de Marília/SP e Araçatuba/SP. Anais do XI Encontro Nacional da ANPEGE. Presidente Prudente. 2015.

QUEIROZ, Luiz Alessandro Pinheiro Câmara. Mercado imobiliário, capital financeiro e turismo: Uma análise sobre a evolução do mercado imobiliário em Natal (Brasil). 10ª Conferência Internacional da LARES. Setembro 15-17, São Paulo, 2010.

QUEIROZ, Luiz Alessandro. Pinheiro Câmara. Incorporações imobiliárias: ciclos, financeirização e dinâmica espacial em Natal/RN. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2012.

RICHARDSON, Roberto Jarry. Pesquisa social: métodos e técnicas. São Paulo: Atlas, 1999.

ROYER, Luciana Oliveira. Financeirização da Política Habitacional: limites e perspectivas. 2009. 193 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

ROLNIK, Raquel. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Botempo, 2015.

RUFINO, M. B. C.. A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

PAIVA, Cláudio César. A Diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo. Tese (Doutorado) Unicamp. Campinas-SP. 2007.

PRAXEDES, Lidiane Leite. BEZERRA, Josué Alencar. Registros recentes sobre a expansão urbana e a especulação imobiliária da/na cidade de Pau dos Ferros-RN: Revista on line, Caminhos da Geografia, v. 13, n. 43 p. 188–203, out. 2012.

SANFELICE, D. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. Revista EURE, v. 39, n. 118, pp. 27-46, set. 2013.

SILVA, A. E. A produção do espaço urbano pelo programa minha casa minha vida (faixa 1) na região metropolitana de Recife/ PE: Entre a reprodução social da vida e a reprodução do espaço mercadoria. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano). UFPE: Recife/PE, 2016.

SHIMBO, Lucia Zanin. Habitação social, habitação de mercado: A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). USP: São Carlos/SP.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São. Paulo, Brasil. Investigaciones Geográficas – Bol. Inst. De Geografia, México, v.54, p.114- 139, 2004.