



## PROGRAMA Minha Casa Minha Vida (PMCMV): influências na expansão urbana em Pau dos Ferros/RN

Itaiane da Silva Nunes<sup>1</sup>; Boanerges de Freitas Barreto Filho<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Itaiane da Silva Nunes, itaiane.29@gmail.com; <sup>2</sup>Professor Mestre do Departamento de Economia da Universidade do Estado do Rio Grande do Norte, Campus Profª. Maria Elisa de A. Maia (CAMEAM) em Pau dos Ferros, boanerges.sms@hotmail.com.

Artigo recebido em 01/07/2020 e aceito em 17/07/2020

### RESUMO

O déficit habitacional nas áreas mais populosas ainda é uma característica presente, mas a desigualdade socioeconômica não é uma exclusividade das grandes cidades do Brasil e regiões metropolitanas, pois a falta de habitações para a população também ocorre nas cidades médias e pequenas. Ao longo do tempo, os diversos governos instituíram políticas públicas que buscavam a redução dos indicadores associados à questão habitacional no país. Em 2009, observou-se a formulação e execução do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com significativa repercussão social e econômica, inclusive nas cidades do Semiárido. O PMCMV impulsionou a oferta de habitações, inclusive para a população mais carente, resultando na expansão do espaço urbano construído em inúmeras cidades. Neste sentido, tem-se como objetivo: analisar as principais influências exercidas pelo PMCMV na expansão do espaço urbano construído em Pau dos Ferros/RN. Para a realização do presente estudo adotou-se como procedimento a identificação das áreas de expansão urbana através de levantamento documental junto a Câmara de Vereadores de Pau dos Ferros/RN, Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros/RN, agência local da Caixa Econômica Federal e pesquisa de campo para a observação direta das áreas de expansão e aplicação de questionários nos bairros selecionados. Concluiu-se que o PMCMV acelerou a expansão urbana em Pau dos Ferros/RN, sendo responsável pela implantação de loteamentos e construções de moradias em todas as áreas de expansão da cidade, alcançando percentuais acima de 50% das moradias construídas em todas as áreas pesquisadas. Ademais, é possível sustentar que os promotores imobiliários foram os agentes que mais se beneficiaram economicamente do processo de expansão.

Palavras-chave: Déficit habitacional. Políticas públicas habitacionais. Espaço urbano construído. Promotores imobiliários.

### ABSTRACT

The housing deficit in the most populous areas is still a present characteristic, but socioeconomic inequality is not an exclusivity of large cities in Brazil and metropolitan regions, because the lack of housing for the population also occurs in medium and small cities. Over time, the various governments instituted public policies that sought to reduce the indicators associated with the housing issue in the country. In 2009, we observed the formulation and implementation of the Minha Casa Minha Vida Program (PMCMV), with significant social and economic repercussions, including in the cities of the Semi-arid. The PMCMV boosted the supply of housing, including for the poorest population, resulting in the expansion of urban space built in countless cities. In this sense, the objective is to analyze the main influences exerted by the PMCMV in the expansion of the urban space built in Pau dos Ferros/RN. For the present study, the procedure was adopted, the identification of urban sprawl areas through a documentary survey with the City Council of Pau dos Ferros/RN, Pau dos Ferros City Hall/RN, local agency of Federal Savings Bank and field research for direct observation of the areas of expansion and application of questionnaires in the selected neighborhoods. It was concluded that the PMCMV accelerated the urban expansion in Pau dos Ferros/RN, being responsible for the implementation of allotments and housing constructions in all areas of expansion of the city, reaching percentages above 50% of the houses built in

all areas surveyed. Moreover, it is possible to argue that real estate developers were the agents who benefited most economically from the expansion process.

Key words: Housing deficit. Housing public policies. Built urban space. Real estate developers.

## 1. Introdução

As desigualdades social e regional articuladas à expansão da industrialização concentrada em algumas áreas do Brasil resultaram num significativo deslocamento de pessoas, em busca de oportunidades de empregos, para as áreas dinâmicas. A partir desse movimento, a migração passou a ser apontada como o principal elemento explicativo para a expansão desordenada das cidades mais industrializadas, materializando-se através do surgimento e crescimento de assentamentos informais e moradias com condições inadequadas. Salientando-se que, mais recentemente, tais problemas passaram a fazer parte das paisagens urbanas em cidades médias e até pequenas.

O *boom* populacional de algumas cidades deixou evidente o grande déficit habitacional no país. O enfrentamento do problema resultou na elaboração de inúmeros programas por parte dos diversos governos que se sucederam, principalmente no pós Segunda Guerra Mundial, entretanto, as inúmeras intervenções realizadas pelo Poder Público ao longo do tempo não foram suficientes para eliminação do problema, embora, reconheça-se a relevância de algumas das iniciativas.

Observa-se a presença de assentamentos informais e moradias não adequadas para a sobrevivência humana, como: ruas sem pavimentação, inexistência de saneamento básico, ocupação de áreas de risco, palafitas erguidas sobre áreas de mangues, dentre outras características, inclusive nas cidades médias e pequenas. Neste sentido, tem-se o distanciamento do que estabelece a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e a realidade vivenciada por contingente significativo da população, uma vez que a Lei estabelece à moradia como um dos direitos fundamentais (BRASIL, 1988).

Apesar do quadro nacional ainda exigir medidas mais consistentes, em 2009, ocorreu a formulação e execução do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com significativa repercussão social e econômica, inclusive nas cidades do Semiárido. O PMCMV foi concebido para o enfrentamento do significativo déficit habitacional e sua gestão ficou a cargo do Ministério das Cidades (MC), tendo a Caixa Econômica Federal (CEF) como agente financeiro (BRASIL, 2009).

Dados do MC indicavam que, em 2008, o déficit habitacional superava cinco milhões de habitações no país, concentrando-se substancialmente no segmento familiar com renda de até três salários mínimos, alcançando 89% do total (BRASIL, 2011). No período de 2009 até 2016 foram realizados investimentos de, aproximadamente, R\$ 295 bilhões, com 4.219.366 unidades habitacionais contratadas, beneficiando cerca de 10,5 milhões de pessoas em todo o país (BRASIL, 2016).

O PMCMV impulsionou a oferta de habitações, inclusive para a população mais carente, resultando na expansão do espaço urbano construído em inúmeras cidades. Esse movimento de expansão urbana, com a implantação de loteamentos e construções de moradias, também ocorreu na cidade de Pau dos Ferros/RN.

Neste sentido, tem-se como problema de pesquisa a seguinte questão: qual a importância do PMCMV para a expansão do espaço urbano construído em Pau dos Ferros/RN? Neste sentido, tem-se como objetivo: analisar as principais influências exercidas pelo PMCMV na expansão do espaço urbano construído em Pau dos Ferros/RN.

O trabalho foi realizado a partir de revisão bibliográfica, pesquisa documental junto a Câmara de Vereadores de Pau dos

Ferros/RN, Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros/RN, agência local da Caixa Econômica Federal para identificação preliminar das áreas de expansão urbana após 2009 e pesquisa de campo para a observação direta das áreas de expansão e aplicação de questionários nos bairros selecionados.

Acredita-se que a pesquisa pode contribuir para ampliar o conhecimento sobre a realidade paufferense, destacando-se os elementos fundamentais associados ao PMCMV, tais como: ampliação do espaço urbano, infraestrutura existente, disponibilidade de bens públicos, dentre outros aspectos tratados no trabalho. Podendo servir ao Poder Público para eventuais correções de problemas, para a sociedade como instrumento de conhecimento da realidade, além de material de pesquisa para trabalhos correlacionados a temática.

O município de Pau dos Ferros/RN contava com uma população de 27.745 habitantes no último Censo Demográfico (2010) realizado, com 92,09% da população residindo na zona urbana e apenas 7,91% na zona rural, apresentando densidade demográfica de 106,73 hab./km<sup>2</sup>. A estimativa populacional, em 2018, foi de 30.183 (IBGE, 2019). Verifica-se que se trata de uma área com um contingente populacional ainda pequeno, muito embora, pela posição que ocupa no cenário regional, apresenta uma dinâmica econômica que se compatibiliza com cidades de porte intermediário, como defende, por exemplo, Dantas (2014).

Além desta Introdução, o trabalho foi estruturado em seis seções. A seção 2 apresenta os procedimentos metodológicos utilizados na realização do trabalho. A seção 3 traz um quadro geral do déficit habitacional brasileiro. A seção 4 aborda as “Políticas Habitacionais no Brasil”, enfatizando-se algumas intervenções realizadas pelo Estado para enfrentamento do déficit habitacional, dedicando-se maior atenção ao PMCMV. A seção 5 traz os resultados e discussão e, em seguida, apresentam-se as conclusões do trabalho.

## 2. Material e métodos

Foram utilizadas informações disponíveis em sites oficiais de órgãos públicos, como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Câmara de Vereadores de Pau dos Ferros/RN, Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros/RN e agência local da Caixa Econômica Federal. No trabalho de campo procurou-se aprofundar questões associadas a expansão urbana após a implementação do PMCMV.

Trata-se de um estudo descritivo, com abordagem quantitativa. A estratégia para identificação das áreas para a aplicação de questionários foi a seguinte: 1) levantamento documental na Câmara de Vereadores de Pau dos Ferros/RN e Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros/RN para verificação da legislação existente sobre criação de bairros e loteamentos e; 2) apuração de informações na agência local da Caixa Econômica Federal sobre a execução do PMCMV. Após o levantamento preliminar foram definidos os bairros<sup>1</sup> Chico Cajá, Bela Vista, Nova Pau dos Ferros, Aloizio Diógenes e Paraíso por serem áreas de aceleração da expansão urbana após 2009. Em seguida, procedeu a visita *in loco* de todas as áreas selecionadas para identificação das ruas com maiores concentrações de imóveis construídos a partir de 2009. As estratégias utilizadas para selecionar as ruas com maior número de imóveis construídos após 2009 foram: 1) levantamento de dados cadastrais de alvarás de construção e; 2) a realização de entrevistas semiestruturadas com os moradores mais antigos<sup>2</sup> dos bairros identificados. Durante a pesquisa de campo foram realizados os seguintes procedimentos: 1) observação direta, para descrição das dinâmicas urbanas existentes nas áreas visitadas e para a realização de fotografias das paisagens, de todas as ruas identificadas como aquelas de maiores concentrações de imóveis construídos via financiamentos do PMCMV; 2) gravação de entrevistas semiestruturadas com os moradores mais antigos e 3) aplicação de 25

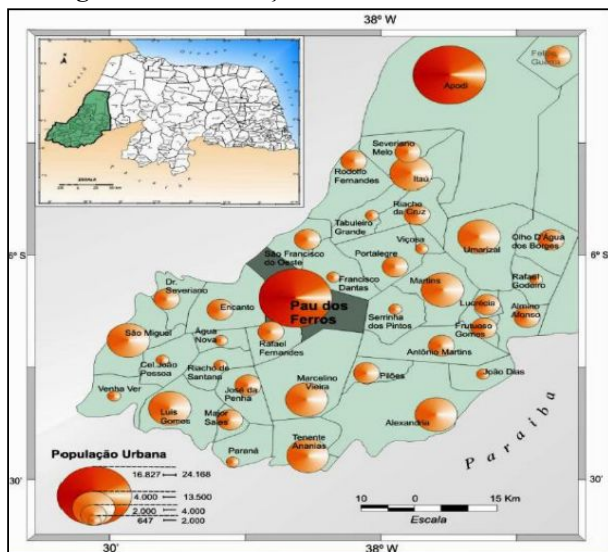
<sup>1</sup> As áreas são reconhecidas formalmente como bairros.

<sup>2</sup> Os moradores foram identificados em conversas informais com profissionais de saúde com atuações nas referidas áreas.

questionários. As informações e dados coletados na pesquisa foram tratados com técnicas da estatística descritiva.

A Figura 1 apresenta a localização do município de Pau dos Ferros/RN.

**Figura 1** – Localização de Pau dos Ferros/RN



Fonte: Silva (2011, p. 141).

Nota: cartografia de Josué Alencar Bezerra (2010).

Dantas (2014) pesquisou sobre o papel que Pau dos Ferros/RN desempenha nas redes urbanas nordestina e potiguar, indicando que, apesar do contingente populacional reduzido (pouco mais de 30 mil habitantes em 2018), a cidade apresenta características compatíveis com as cidades médias, daí passando a categorizá-la como cidade intermédia. A dinâmica incomum seria resultado de importantes investimentos públicos, destacadamente em saúde e educação, maior pujança comercial e por ser ofertante de serviços mais sofisticados em relação ao entorno, configurando-se como uma “bacia de empregos” regional e polarizando 55 municípios do RN, CE e PB.

Bezerra (2016, p. 110) salienta a importância do posicionamento geográfico para que Pau dos Ferros/RN tenha alcançado tamanha representatividade na rede urbana potiguar, considerando ainda como elementos explicativos relevantes: “[...] os níveis de centralidade dos poderes executivo e judiciário a níveis estadual e federal, e o papel do setor empresarial e da presença de equipamentos e serviços nos centros urbanos [...]”, cujos movimentos levaram o autor a

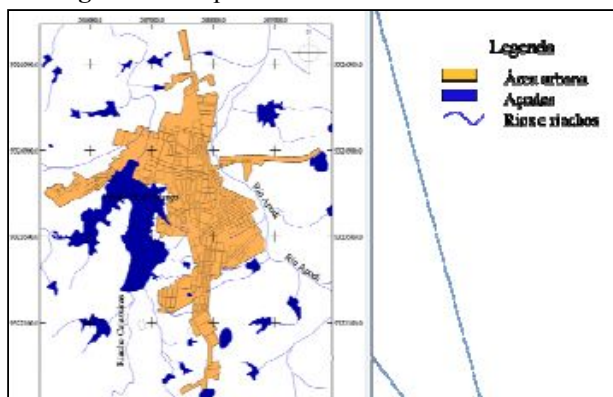
“[...] afirmar que existe um fenômeno de interiorização de investimentos em diversos setores produtivos.”

Alves, Dantas e Souza (2018), buscaram dimensionar a liderança paufferense adotando a perspectiva de fronteira interna (RN, PB e CE), destacando a expansão de serviços públicos e privados como o elemento indutor da polarização e de diferenciação regional em relação a sua área de influência.

Souza (2019) tratou também da centralidade alcançada por Pau dos Ferros/RN, explicando-a pela ação do Estado, através de políticas públicas, especialmente de saúde e educação, e em função dos gastos públicos das três esferas federativas, realçando ainda a fragilidade estrutural da economia, altamente dependente do Setor Público.

Barreto Filho (2018) destaca que as estruturas montadas ao longo do tempo atendem aos interesses das forças econômicas hegemônicas, viabilizando-se a acumulação em escala ampliada e a expansão do sistema capitalista, quer seja pela incorporação de novos espaços, como pela intensificação do processo de acumulação em que algumas cidades (polos) passam a apresentar relacionamentos mais intensos e a desempenhar novos papéis na rede urbana, como Pau dos Ferros/RN. Assim, a (re)funcionalidade das cidades decorre das leis gerais do Modo de Produção Capitalista (MPC), cujos rebatimentos nas escalas espaciais proporcionam alterações nas estruturas montadas e, conseqüentemente, (re)configuram os espaços, dando-lhes dinâmicas distintas ao longo do processo histórico.

A Figura 2 apresenta o mapa da cidade, sendo possível identificar que a presença do Rio Apodi (leste) e do Açude 25 de Março (sudoeste) serviram como marcos delimitadores da expansão urbana, implicando num processo de expansão em direção ao entroncamento das Br’s 226 e 405 (sentido norte), bairro Chico Cajá (sul) e, contornando o Açude 25 de Março, bairro Riacho do Meio (oeste).

**Figura 2** – Mapa da cidade de Pau dos Ferros

Fonte: Costa, Lima, Silva (2013, p. 188).

### 3. Considerações sobre o déficit habitacional no Brasil

O déficit habitacional é composto por quatro componentes que juntos definem a necessidade de moradias. Primeiro, observam-se as habitações com condições precárias, cujas paredes não apresentam alvenaria ou são feitas com madeira e as moradias improvisadas (carros, barracas, etc.); Segundo, relacionam-se as famílias secundárias que moram na mesma casa, onde o mais adequado seria uma moradia para cada família, o mais conhecido como coabitação familiar; Terceiro, quando as famílias com baixa renda de até três salários mínimos, que moram em habitações alugadas, em que parte considerável da renda familiar é destinada ao pagamento do aluguel (acima de 30% da renda familiar); Quarto, a situação de adensamento, onde tem mais de três moradores em cada dormitório (SILVA, 2014).

No Brasil, e também, na América Latina, é relativamente comum à existência de famílias que moram em habitações alugadas, com muitos moradores por habitação ou que moram em ambientes pequenos e em condições precárias, refletindo a desigualdade socioeconômica presente na região (ALVES, CAVENAGHI, 2016). Assim, nos países em desenvolvimento, torna-se relativamente comum a interferência do Estado na execução de políticas habitacionais, justificando-se as ações pelo

componente social<sup>3</sup> e também pelo econômico (geração de empregos no setor de construção civil).

Branco (2013) relata que o déficit habitacional brasileiro é composto por 93% das famílias que vivem com a renda abaixo da média nacional e que não dispõem de condições econômicas para conseguirem financiamento habitacional. Tais famílias dependem de políticas públicas para obterem acesso à habitação adequada, por isso que programas, como o PMCMV, são elaborados como forma de reduzir o déficit habitacional existente.

Estimou-se que o déficit habitacional, em 2008, era cerca de 6 milhões de habitações, com famílias vivendo em assentamentos precários, carentes de infraestrutura, e falta de condições básicas. Ainda, segundo o autor, o PMCMV em suas duas fases, tinha atendido 32% do déficit habitacional brasileiro, considerando o segmento das famílias com renda de até três salários mínimos (BRANCO, 2013). Assim, mesmo considerando o avanço, tem-se um problema significativo e que, certamente, ainda requer maior esforço para equacioná-lo, tendo em conta que o atendimento deste segmento social é altamente dependente de intervenções públicas.

Os déficits qualitativos são formados por moradias que apresentam algumas deficiências estruturais, não se trata de famílias que necessitam com prioridade de uma moradia, mas sim melhorias em suas infraestruturas para obtenção de condições básicas de moradias dignas, uma dessas faltas de infraestrutura são as coletas de esgotos, onde 5,4 milhões de unidades não estão instalados a coleta de esgoto familiar. Esse tipo de problema mostra que o déficit habitacional não se concentra apenas na construção de novas moradias, mas sim em

<sup>3</sup> Áreas residenciais que não garantem as condições necessárias para a sobrevivência humana traduzem um problema social significativo e que compromete o futuro das demais gerações (BRANCO, 2013). Neste sentido, além de enfrentar o problema do déficit habitacional, faz-se necessário garantir as condições mínimas de habitabilidade, assegurando-se os equipamentos públicos e a infraestrutura.



devolver uma política urbana voltada para o aspecto fundiário e saneamento (BONDUKI, 2008).

Para se ter uma ideia da gravidade do problema habitacional brasileiro a população de favelas cresceu, entre 1991 e 2000, cerca de 84%, em outro lado a população geral teve um aumento de quase 18% apenas (BONDUKI, 2008). Em outros termos, o crescimento de pessoas residindo em áreas inadequadas era cerca de 4,5 vezes maior do que o crescimento populacional, restando evidente que a oferta de moradias provenientes de estímulos mercadológicos não alcançavam as camadas sociais mais vulneráveis, tampouco as intervenções do Estado tinham surtido os efeitos esperados até aquele momento. Neste sentido, o Brasil iniciava o século XXI com um elevado déficit habitacional e requerendo novas estratégias para mitigação do problema habitacional.

#### **4. Políticas habitacionais no Brasil no pós-Segunda Guerra Mundial: breves considerações**

A ação do Estado foi pautada pela industrialização, substituindo-se importações, com recursos e esforços orientados para tal propósito, descuidando-se ou negligenciando-se os rebatimentos sobre a população, principalmente, sobre as camadas mais vulneráveis. Partiu-se de um modelo agrário-exportador para um urbano-industrial, sem enfrentamento de questões estruturais, como a necessidade de alterar a estrutura agrária baseada no latifúndio. O impacto mais visível em tal orientação estratégica foi o êxodo rural e as consequências sobre os centros urbanos com maiores concentrações de indústrias (BOTEGA, 2007).

Em 1964, após a consolidação do golpe militar, foi criado o Banco Nacional de Habitação (BNH), uma vez que a população urbana estava aumentando numa velocidade acelerada em função do êxodo rural. Assim, foi instituída uma política permanente de financiamento capaz de contemplar parte da demanda por moradias urbanas, além de colaborar com o setor de construção civil, contribuindo para a geração de empregos e, conseqüentemente como estímulo para a

expansão econômica da época. (BONDUKI, 2008).

A partir dos anos 1980, o país passou a enfrentar severos problemas econômicos, destacando-se a aceleração do processo inflacionário e o comprometimento da capacidade de crescimento. A intensificação da crise econômica afetou a capacidade de os mutuários pagarem os financiamentos habitacionais (desemprego crescente), além de comprometer a capacidade de investimento habitacional também por afetar a arrecadação de Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e captação de poupança (fontes de financiamento da política habitacional) (SANTOS, 1999).

A partir de meados da década de 1980, com a deterioração do ambiente econômico e o aumento significativo do desemprego, compromete-se a capacidade de pagamento de prestações, sobretudo da classe média, ampliando-se a taxa de inadimplência e os movimentos dos mutuários exigindo as renegociações das dívidas. A resposta governamental, em 1985, foi a concessão de um significativo subsídio para os mutuários, mas não suficiente para “[...] segurar um sistema que se mostrava falido” (BOTEGA, 2007, p. 70).

Com a extinção do BNH, a Caixa Econômica Federal se tornou o agente financeiro do SFH, havendo um instrumento de política monetária, que dificultava e limitava a produção habitacional, sem contar que aumentou o rigoroso controle para novos financiamentos de crédito. Assim, o legado dos governos militares, com a colaboração do governo Sarney, foi um país com um ambiente macroeconômico muito comprometido, conseqüentemente, repercutindo na execução de políticas públicas. A “década perdida” aumentou a pobreza, as desigualdades foram exacerbadas e os problemas decorrentes da insuficiência de moradias adequadas se acentuaram.

As dificuldades econômicas persistiram durante os anos finais da década de 1980 e começo da década de 1990, com o Governo Federal focando as políticas de estabilização. Acrescente-se que, esta fase também foi marcada pela consolidação da

democracia e pelo maior envolvimento de movimentos sociais, especialmente, em municípios que passaram a ser administrados por forças políticas progressistas, resultando em novas experiências e programas alternativos, como urbanização de favelas, apoio para a autoconstrução, construções de moradias através de mutirões (BONDUKI, 2008).

O fato é que, em 2000, havia um elevado déficit habitacional no país, devido ao fracasso dos programas públicos que foram interrompidos, havendo a necessidade de buscar soluções para amenizar os problemas habitacionais que só se agravavam, tornando-se cada vez mais necessário formular estratégias que pudessem atender as necessidades dos menos favorecidos. A partir do início do século XXI algumas iniciativas importantes ocorreram na área habitacional: a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001, a criação do Ministério das Cidades em 2003, a primeira Conferência Nacional das Cidades em 2003, a instituição do Conselho Nacional de Cidades (CONCIDADES) em 2004, a estruturação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) em 2005, dentre outras (IPEA, 2010).

O PMCMV foi desenvolvido para reduzir o déficit habitacional, buscando priorizar as famílias de baixa renda. O Programa foi constituído em 2008, no governo do presidente Luiz Inácio da Silva, regulamentado pela Lei nº 11.977/2009, tendo como objetivo inicial a construção de 1 milhão de moradias para as famílias com rendas inferiores a 10 salários mínimos, além de ampliar as atividades econômicas nas cidades. Para alcançar o público-alvo mais vulnerável foi instituída uma modalidade (PMCMV Faixa 1), com interveniência das prefeituras (realização de cadastros e, em alguns casos, auxiliar na aquisição de terrenos)<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Em virtude da insuficiência de moradias construídas em relação à demanda, deve-se proceder a seleção dos beneficiários através de sorteio. Essa modalidade do PMCMV atende às famílias que não apresentam as condições para a obtenção do financiamento, em virtude da renda familiar não ser suficiente para contrair o empréstimo (FREITAS, PEQUENO, 2015).

A primeira fase do PMCMV teve uma característica muito forte que foi a padronização dos projetos. Por um lado, contemplou os interesses das grandes empreiteiras que executaram as obras. De outro, um dos problemas apontados para a padronização (imóveis com uma sala, uma cozinha, um banheiro e dois dormitórios) foi a não contemplação de famílias que não se adequavam ao perfil de família típica (o casal e dois filhos), aspecto relativamente comum entre as famílias com menor poder aquisitivo (RUFINO, 2015).

Embora seja evidente que o impacto do PMCMV tenha sido maior nas regiões metropolitanas, grandes e médias cidades, verifica-se, em função das diferentes dinâmicas urbanas assumidas pelas cidades de porte intermediário, como é o caso de Pau dos Ferros/RN, a ocorrência de processos de expansão urbana, conferindo-lhe diferenciações socioespaciais.

Dentre os aspectos que permitem as cidades crescerem se observa a ação dos capitais privados que avançam sobre as áreas periurbanas e rurais com o propósito de integrá-las ao Perímetro Urbano e assim garantir a obtenção de ganhos econômicos e também se observa a expansão urbana proveniente de financiamentos do PMCMV e pela execução de loteamentos populares, com a interveniência do Poder Público local.

## 5. Resultados e discussão

O Rio Grande do Norte apresentava, em 2016, aproximadamente 92,81% dos municípios com empreendimentos do PMCMV, sendo que 27,2% desses empreendimentos se concentravam em Natal/RN, por outro lado, 12 municípios do estado não tinham nenhum empreendimento do Programa (SILVA, s/d.).

Rego (2018) estudou os impactos, para o período 2009-2014, promovidos pelo PMCMV em Pau dos Ferros/RN. O Quadro 1 detalha as operações realizadas, unidades contratadas e montantes envolvidos nas operações de financiamento, por ano e no acumulado no período de 2009 a 2014.

**Tabela 1** – PMCMV, unidades e operações – Total por ano e acumulado – Pau dos Ferros/RN (2009 a 2014)

Ano	População Estimada	Unidades Contratadas	Contratadas acumulado	Total das Operações	Operações acumulado
2009	27.809	55	55	2.660.671,43	2.660.671,43
2010	27.745*	142	197	8.577.370,64	11.238.042,07
2011	27.975	168	365	11.873.103,64	23.111.145,71
2012	28.197	209	574	12.104.629,02	35.215.774,73
2013	29.430	127	701	10.976.154,85	46.191.929,58
2014	29.696	182	883	15.386.598,10	61.578.527,68

Fonte: Rego (2018, p. 59). \*Dados do Censo Demográfico (2010).

De acordo com Rego (2018), no período de 2009 a 2014, foram realizadas 883 operações de financiamento<sup>5</sup>, perfazendo um montante total de R\$ 61,5 milhões. Embora não seja um volume monetário muito expressivo<sup>6</sup>, deve-se considerar os rebatimentos econômicos nos segmentos comerciais e de serviços, especialmente, os impactos sobre o setor de construção civil. Ademais, numa população estimada em menos de 30 mil habitantes para o último ano da série, considerando uma média de três pessoas por família contemplada, vislumbra-se um impacto positivo (obtenção da casa própria) para um público-alvo estimado que representava quase 10% da população no período<sup>7</sup>.

Conforme demonstrado (Figura 2), a cidade cresceu, sobretudo, às margens da BR 405, com loteamento sendo constituído no entroncamento da BR 226, saída para São Francisco do Oeste/RN (Figura 2). De acordo com informações levantadas na pesquisa, verificou-se que o Loteamento Nova Pau dos Ferros começou a receber construções de moradias no ano de 2011, sendo que todas as pessoas entrevistadas nas visitas realizadas ao Loteamento informaram que as moradias foram financiadas com recursos provenientes do PMCMV.

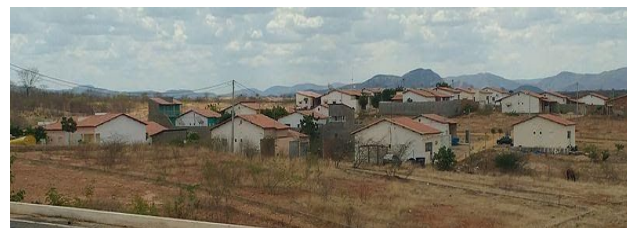
A Figura 3 apresenta uma visão panorâmica do Loteamento Nova Pau dos Ferros. Durante a visita ao local foi

<sup>5</sup> Financiamentos contraídos por Pessoas Físicas para a construção de moradias.

<sup>6</sup> No período de 2009 a 2014, o Produto Interno Bruto (PIB) municipal foi um pouco superior a R\$ 1,7 bilhão (IBGE, 2020). Assim, o volume de operações de financiamentos realizados através do PMCMV representou cerca de 3,6% da economia municipal.

<sup>7</sup> É possível que pessoas provenientes de outras cidades tenham contraído financiamentos para a construção de residências em Pau dos Ferros/RN.

verificada a divisão em quadras, a abertura das ruas, a distribuição de energia elétrica e água, mas não foram identificadas construções de equipamentos públicos como praças, quadra esportiva, Unidade de Saúde ou qualquer outro equipamento público.

**Figura 3** – Vista panorâmica do Loteamento Nova Pau dos Ferros

Fonte: Oliveira Júnior (2017).

Verificou-se que a população não dispõe de alternativas para a prática de lazer e nem áreas de convivência social, prejudicando, sobretudo as crianças e idosos. Por exemplo, as crianças quando retornam da escola têm que permanecer dentro das casas, pois não existe área apropriada para brincadeiras, enquanto os idosos enfrentam, adicionalmente, a dificuldade de deslocamento nas ruas desniveladas.

No Loteamento Nova Pau dos Ferros fica evidenciado que o espraiamento da cidade não se compatibiliza com o que se espera de um adequado planejamento urbano. Ao contrário. Denota-se que, contando com a anuência do Poder Público, os agentes promotores<sup>8</sup> da expansão imobiliária conseguem incorporar terras marginais, glebas rurais<sup>9</sup>, a cidade e, assim, alcançarem lucros significativos.

Situado na mesma área de expansão da cidade, tem-se a localização do Bairro Bela Vista (Figura 4), às margens da BR 405, saída para São Francisco do Oeste/RN. O Bairro foi instituído pela Lei Municipal nº. 1.224, de 01/04/2011. Embora se situe mais próximo do Centro, conforme foi apurado na pesquisa de

<sup>8</sup> Corrêa (2011) indica como agentes produtores do espaço urbano: os promotores imobiliários, os proprietários fundiários, os donos dos meios de produção, o Estado e os grupos sociais excluídos.

<sup>9</sup> Na visita *in loco* foi indicado que a área onde o Loteamento foi instalado era conhecida anteriormente como “Sítio Boi Comprado”.



campo, a área até o início dos anos 2000 era conhecida como a propriedade rural de “Seu Peba” e também não conta com nenhum equipamento público (praça, escola, creche, quadra de esportes, etc.), mas recebeu, em 2018, a pavimentação de uma rua. É importante ressaltar a aceleração da abertura de novos loteamentos na cidade de Pau dos Ferros/RN, com áreas até então utilizadas como propriedades rurais sendo redirecionadas para a construção de moradias e, desta forma, permitindo aos proprietários fundiários amealharem recursos muito mais polpudos do que na exploração agropecuária.

Durante a pesquisa de campo foi apurado que as construções existentes mais próximas a BR 405 eram as mais antigas, algumas construídas ainda nas décadas de 1980 e 1990. Em relação as pessoas entrevistadas 80% informaram que as moradias foram financiadas com recursos provenientes do PMCMV.

A Figura 4 apresenta uma visão panorâmica do Bairro, a partir de imagem capturada através do Google Earth. A imagem mostra um reservatório de água utilizado na atividade agropecuária, evidenciando a aproximação de algumas áreas de expansão urbana com as atividades desenvolvidas no meio rural, e a BR 405 (denominada Avenida Independência no Perímetro Urbano) como vetor da expansão urbana paufferrense.

**Figura 4** – Vista panorâmica do Bairro Bela Vista



Fonte: Google Earth (2019).

O Bairro Paraíso foi instituído através da Lei Municipal nº. 626, de 19/11/1991, sendo a área mais antiga selecionada para a pesquisa de campo. O Bairro recebeu moradias populares de programas habitacionais anteriores ao PMCMV, mas

passou a receber muitas construções provenientes do PMCMV, sendo algumas ruas compostas, quase que exclusivamente, por residências financiadas pelo Programa. O Bairro conta com equipamentos públicos importantes, destacando-se a Unidade de Saúde da Família Vereador João Queiroz de Souza, o Cemitério Público (mais antigo), a Escola Estadual de Tempo Integral Dr. José Fernandes de Melo, a Creche Municipal Criança Feliz e a Creche Municipal Santa Teresinha, contudo, também apresenta ruas sem pavimentação e sem esgotamento sanitário.

A área representou oportunidades para os beneficiários do PMCMV construírem as moradias numa região com melhor disponibilidade de equipamentos e infraestrutura pública, além de ser mais próximo ao Centro da cidade.

O Bairro Chico Cajá foi instituído através da Lei Municipal nº. 812, de 03/10/2000, situado na parte sul da cidade e também margeando a BR 405. O Bairro acelerou o adensamento de moradias, principalmente, a partir do PMCMV. Sendo também um exemplo do espraiamento urbano (sentido norte-sul) ao longo da rodovia federal. Carvalho (2018), baseando-se em Alves e Vale (2013), chama a atenção que esse tipo de movimento serve ao propósito da especulação imobiliária.

Nas extremidades norte e sul da cidade existem bairros mais antigos, como é o caso do Manoel Domingos (1991) e o Aeroporto [...]. O Manoel Domingos foi constituído inicialmente por conjuntos habitacionais populares, já o Aeroporto, possui próximo ao seu limite uma pista de pouso, e o loteamento que leva o nome do bairro ainda não começou a ser ocupado. **Nos espaços situados entre esses bairros e a centralidade da cidade foram surgindo novos bairros.** Esse movimento, é importante para entender o espaço periurbano, que Alves e Vale (2013) destacam que é preciso tomá-lo como sendo um espaço vazio, que está **reservado para a ação especulativa do solo**, esperando para ser ocupado por alguma atividade urbana. (Grifamos).

Percebe-se que a expansão da cidade não decorreu de ações planejadas por parte do Poder Público, mas em função de interesses da especulação imobiliária. Saliente-se que a área do Bairro Chico Cajá foi valorizada pela implantação do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Norte (IFRN). Neste sentido, o Bairro Chico Cajá conta com um dos principais equipamentos públicos existentes no município, trata-se do Campus de Pau dos Ferros do IFRN, inaugurado em 2009. Evidentemente que um investimento para a instalação de um *Campus* de uma instituição federal gera impactos diversos sobre a realidade, destacando-se a valorização das áreas do entorno. Dantas e Clementino (2014) analisaram o impacto que uma instituição de ensino superior desempenha numa cidade do porte de Pau dos Ferros/RN:

Além da locação de imóveis, **ampliou-se a procura por terrenos**, o que fez com que aumentasse o preço deles, principalmente dos que ficavam mais próximos à universidade. Muitos profissionais optaram por fixar residência em Pau dos Ferros. **Com a facilidade de crédito, construíram suas próprias casas**, fazendo com que o setor de construção civil fosse um dos mais beneficiados (DANTAS, CLEMENTINO, 2014, p. 232). (Grifamos).

Baseando em Silva (2010), as autoras arrematam:

É importante ressaltar que **os locais mais valorizados**, além do Centro e do Bairro São Judas Tadeu, **foram os bairros Princesinha do Oeste, Nações Unidas e Chico Cajá**, ambos **localizados à margem da BR-405 e próximos à UERN, ao Hospital Regional e ao IFRN**. A maioria das locações de imóveis é para professores, alunos e familiares, sendo o centro da cidade e os bairros próximos à UERN e ao IFRN a localização de maior preferência (DANTAS, CLEMENTINO, 2014, p. 232). (Grifamos).

Observa-se que, na opinião das referidas autoras, a implantação dos equipamentos públicos valorizou os terrenos nas áreas adjacentes, inclusive pela facilitação dos deslocamentos de servidores e discentes. Tem-se como certo que alguns agentes

promotores da expansão urbana se beneficiaram monetariamente com os investimentos públicos<sup>10</sup> realizados, tais como os proprietários das áreas valorizadas e os empresários da construção civil.

Costa Júnior e Costa (2014) pesquisaram a percepção dos moradores dos bairros Chico Cajá e João Catingueira, sobre aspectos relacionados a disponibilidade de equipamentos públicos e infraestrutura urbana<sup>11</sup>, abrangendo o período de 2004 a 2013. Segundo os autores:

De forma geral não houve um progresso no bairro [nos bairros], pois a maioria dos itens [infraestrutura e disponibilidade de equipamento públicos] permaneceu como estava antes. Esses são dados bastante preocupantes, como também um indicador que necessita de um olhar mais atento aos novos bairros que se formam. Muitos desses bairros surgem em virtude dos loteamentos e o município não tem uma rede de serviços públicos e orçamentário para suprir as suas necessidades imediatas (COSTA JÚNIOR, COSTA, 2014, p. 21).

A Figura 5 apresenta a vista panorâmica do Bairro Chico Cajá, verificando uma descontinuidade espacial, com um vazio existente entre a estrutura do Hospital Regional e o Bairro. A área já se encontra em processo de loteamento e é provável que em pouco tempo o espaço vazio seja suprimido.

---

<sup>10</sup> Logicamente não se menospreza os impactos positivos decorrentes de tão importantes investimentos, especialmente, os que foram direcionados para a educação, em virtude dos efeitos positivos que, certamente, estão promovendo o desenvolvimento local/regional.

<sup>11</sup> A pesquisa contemplou nove indicadores: arborização; ginásios e quadras de esportes; creches e escolas; postos de saúde; praças; iluminação pública; pavimentação de ruas; coleta de lixo; limpeza pública e; sistema de esgotos. Estimulando-se que os pesquisados informassem se cada um dos indicadores melhorou, permaneceu como estava ou piorou.

**Figura 5** – Vista panorâmica do Bairro Chico Cajá



Fonte: Google Earth (2019)

Carvalho (2018, p. 85), debruçando-se sobre a questão da regularidade (e também irregularidade) fundiária apontou que

[...] os bairros identificados como regularizados<sup>12</sup> foram: **Nova Pau dos Ferros, Aluísio Diógenes**, Nações Unidas, Princesinha, Zeca Pedro, João Catingueira, **Chico Cajá** e Aeroporto. Ressalta-se que todos os bairros, com exceção do Princesinha do Oeste (criado em 1985), configuram-se como aqueles de formação mais recente da cidade e **trazem em sua essência a origem de ocupação por meio da venda de propriedades rurais para a abertura de loteamentos.** (Grifamos).

A Figura 6 apresenta a vista panorâmica do Bairro Aloísio Diógenes. O Bairro foi criado através da Lei Municipal nº. 1.124, de 15/12/2008, cujo Loteamento Irapurú passou a ser denominado de Bairro Aloísio Diógenes Pessoa. A área já conta, em sua face situada às margens da BR 405, com importantes investimentos privados e estão em andamento obras de um prédio de apartamentos com dez andares e da futura sede da Caixa Econômica Federal (CEF).

**Figura 6** – Vista panorâmica do Bairro Aloísio Diógenes



Fonte: Google Earth (2019).

A Figura 7 apresenta um mapa feito por Carvalho (2018) com a divisão geográfica da cidade, por bairros. Sendo possível identificar que o vetor do processo de expansão urbana foi a abertura de loteamentos margeando a BR 405.

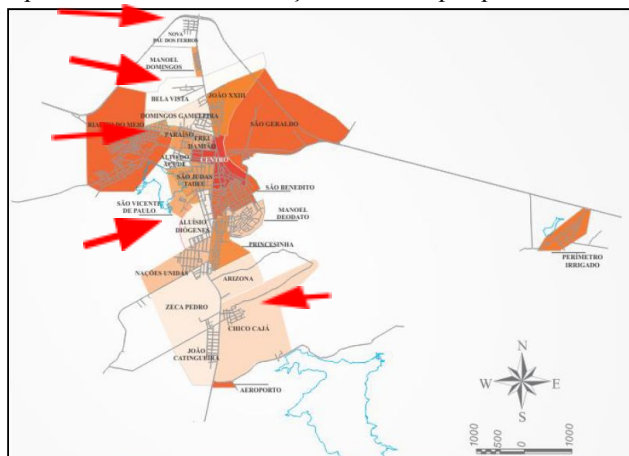
Sobre o espraiamento do espaço urbano paufferense, diz Carvalho (2018, p. 72):

[...] é possível observar que os bairros mais antigos, representados em cores mais fortes, estão situados mais próximo ao centro, onde se originou a cidade, e os de origem mais recentes em regiões mais afastadas, evidenciando o espraiamento do tecido urbano. É válido observar ainda que o sentido sul teve uma grande criação de bairros entre os anos de 2000 e 2008, enquanto que os novos bairros na extremidade norte da cidade são mais recentes, como é o caso do Bela Vista, de 2011, e o Nova Pau dos Ferros, de 2016.

<sup>12</sup> Embora a autora não tenha referido no trecho transcrito, tem-se que o Bairro Bela Vista também é indicado como área regularizada na Figura 15 (CARVALHO, 2018, p. 84). Na mesma figura o Bairro Paraíso é apontado como área que demanda a regularização fundiária, uma vez que parte da área pertence a Paroquia de Nossa Senhora da Conceição (a chamada “terra da santa”).



**Figura 7** – Divisão da cidade de Pau dos Ferros/RN, por bairros – Com indicação das áreas pesquisadas.



Fonte: Carvalho (2018, p. 71).

A expansão urbana puxada pela abertura de loteamentos na cidade de Pau dos Ferros, com população total de pouco mais de 30 mil habitantes, foi possível pela oferta crescente de crédito imobiliário, ressaltando-se o papel do PMCMV, como também decorrente da demanda crescente por parte dos alunos das universidades (aluguéis de apartamentos e residências) e pela fixação de servidores das referidas universidades que passaram a demandar a construção de moradias. Evidentemente que o maior dinamismo econômico da cidade também atraiu empreendedores das cidades circunvizinhas e até de cidades de maior porte, aquecendo ainda mais o mercado imobiliário paufferense.

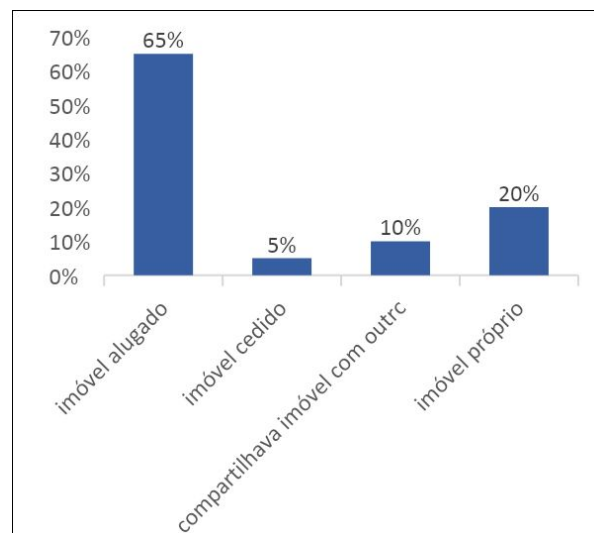
Segundo Novack (2017), as políticas habitacionais são responsáveis por promover mudanças nas dinâmicas urbanas, uma vez que mobilizam volumes consideráveis de recursos. Reconhece-se que as Regiões Metropolitanas e as grandes cidades recebem a maior parte dos investimentos, porém os rebatimentos não se restringem aos espaços das metrópoles, embora sejam mais evidentes e intensos em tais espaços, mas também se verificam mudanças nas cidades médias, intermediárias e até nas pequenas cidades.

No caso de Pau dos Ferros/RN não é possível dissociar a implantação de loteamentos em áreas distantes do Centro antigo, que dispõe de áreas vazias, e a oferta de crédito proveniente do PMCMV. Os

promotores imobiliários se aproveitaram das facilidades creditícias<sup>13</sup> e promoveram um verdadeiro *boom* imobiliário na cidade, expandindo-a, principalmente, no sentido Norte-Sul. Ademais, foram beneficiadas por outras formas de intervenção estatal, como as já mencionadas construção do *Campus* do IFRN (Bairro Chico Cajá) e a pavimentação asfáltica da BR 226 (Loteamento Nova Pau dos Ferros).

Na pesquisa de campo foram aplicados questionários com os beneficiários do Programa. O Gráfico 1 mostra que 80% dos pesquisados engrossavam as estatísticas do déficit habitacional, sendo que o maior percentual residia em imóveis alugados.

**Gráfico 1** – Condição da moradia antes do financiamento do PMCMV



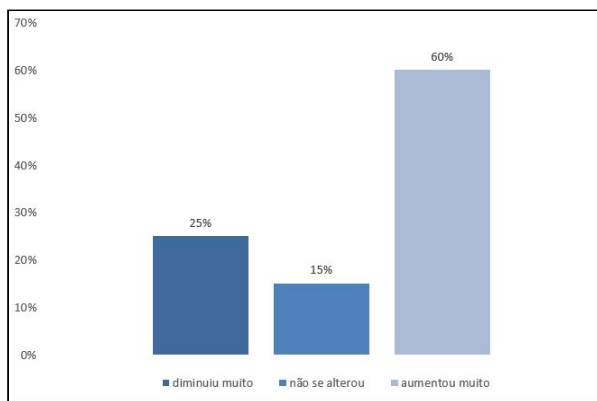
Fonte: Pesquisa de campo (2019).

Apurou-se que 85% dos pesquisados utilizaram o recurso do PMCMV para a aquisição do terreno e construção da residência e 15% usaram apenas para a construção. O Gráfico 2 aponta a percepção dos pesquisados sobre o crescimento (ou não) dos bairros em que residem. De forma geral, 60% dos pesquisados perceberam uma

<sup>13</sup> Conforme Passos e Guedes (2015) o fortalecimento do sistema de crédito, que praticamente dobrou entre 2003 e 2010 (de 24% para 46% do PIB), teve papel fundamental na expansão econômica. Os autores também salientam: a queda da taxa de desemprego de 12,4% para 5,7%; aumento do salário médio real mensal dos trabalhadores em 18%; aumento em 23,5% da renda domiciliar *per capita*, em termos reais; e, o PIB *per capita* (US\$) passou de 2.870 para 8.217.

intensificação na expansão das áreas em que residem, 15% apontaram que não ocorreram alterações nas áreas em que residem e 25% apontaram declínio no ritmo de crescimento. Assim, 75% dos pesquisados relataram manutenção e aumento no ritmo de crescimento urbano nas áreas em que residem, representando um percentual expressivo para um ano de crescimento econômico modesto (2018) e de inflexão nas condições de financiamento.

**Gráfico 2** – Percepção acerca do o ritmo de crescimento do Bairro em 2018

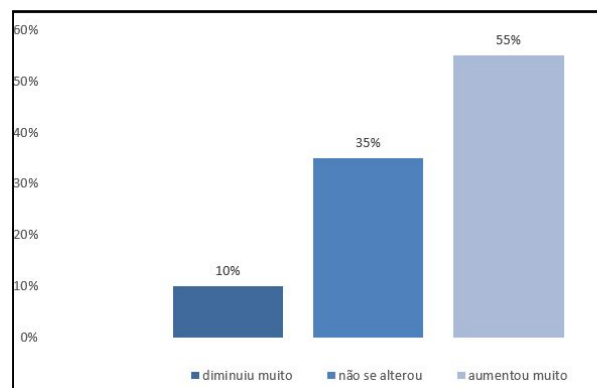


Fonte: Pesquisa de campo (2019).

O Gráfico 3 buscou captar variações nos preços dos terrenos nas áreas pesquisadas. Novamente os dados foram considerados para o conjunto das áreas pesquisadas. O propósito para adotar a agregação dos dados na elaboração dos gráficos foi no sentido de observar tendências gerais na dinâmica urbana da cidade.

O percentual dos pesquisados que relataram manutenção e elevação de preços dos terrenos no ano de 2018 foi de 90%, com 55% considerando que os preços praticados subiram muito. A percepção da maioria dos pesquisados em relação ao comportamento dos preços aponta a valorização das áreas em virtude do próprio adensamento residencial, bem como pelos investimentos em infraestrutura e equipamentos públicos que o Poder Público tem que realizar (exemplo da pavimentação das vias públicas).

**Gráfico 3** – Variação nos preços de terrenos no Bairro em 2018

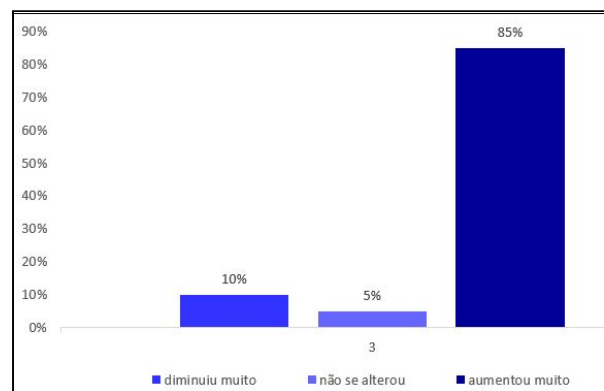


Fonte: Pesquisa de campo (2019).

Evidentemente que os espaços vazios nas áreas que conseguem melhorias e investimentos públicos atraem a atenção de potenciais clientes, bem como, não se pode descartar, que a majoração dos preços sejam ações estratégicas dos promotores imobiliários para amealharem ganhos ainda maiores. A estratégia se destina a manter o espraiamento da cidade, com a reconfiguração de glebas rurais, e preservação dos espaços vazios para a especulação imobiliária.

O Gráfico 4 confirma a eficácia do PMCMV para a expansão do espaço urbano na cidade, mantendo-se e ampliando-se a valorização das áreas em que as moradias foram construídas. Nada menos do que 90% dos pesquisados relataram a manutenção (5%) e a elevação dos preços das residências (85%) no exercício de 2018.

**Gráfico 4** – Variação nos preços das moradias no Bairro em 2018



Fonte: Pesquisa de campo (2019).

Saliente-se que as áreas pesquisadas, especialmente as de expansão mais recente, apresentam carências e problemas associados



ao próprio processo conduzido pelo capital privado e sem o devido planejamento para disponibilizar infraestrutura e equipamentos públicos, além de ser capaz de assegurar o ordenamento<sup>14</sup> adequado do processo. Conforme Marchi (2017, p. 2): “A cidade capitalista, [...], vista de perto em diferentes escalas e dimensões, é produto e produtora de processos de diferenciação espacial. O espaço urbano possui, assim, uma ordem que reflete as próprias contradições do capitalismo”.

Alguns aspectos relacionados as características dos bairros pesquisados servem como ilustrativos das paisagens, dos problemas e diferenciais positivos existentes nas áreas. A Figura 8 evidencia o crescimento do mato e o desnivelamento das ruas do Loteamento Nova Pau dos Ferros. O primeiro problema aumentou a sensação de insegurança (temor de roubos, assaltos etc.) e o receio de invasão das casas por animais peçonhentos. O segundo problema ampliou as dificuldades de deslocamento para os moradores e de acesso do caminhão coletor de lixo. Tal circunstância é potenciada pela ausência completa de pavimentação das ruas, conforme evidenciam a Figura 9 e a Figura 10.

**Figura 8** – Visão panorâmica de área de expansão imobiliária – Loteamento Nova Pau dos Ferros (2019)



Fonte: Acervo dos autores (2019).

Na pesquisa de campo, os moradores relataram os problemas (falta de manutenção das vias públicas e inexistência de pavimentação de ruas) e a ausência de ações por parte do Poder Público para melhorar as condições existentes, mas demonstraram certa

resignação e conformismo. Deixando transparecer que a realização da conquista da casa própria se sobrepõe aos contratempos circunstanciais. Instados a se posicionarem de forma mais assertiva sobre os pontos positivos e negativos existentes no Loteamento.

A Figura 9 é da rua principal de entrada no Loteamento, que conta com maior aglomeração de residências, sendo evidente a deterioração da via e as implicações para o deslocamento dos moradores.

**Figura 9** – Rua principal de acesso ao Loteamento Nova Pau dos Ferros (2019)



Fonte: Acervo dos autores (2019).

Apurou-se que o Loteamento conta com rede de distribuição de energia elétrica, rede de distribuição de água potável (moradores informaram que já ficaram até 40 dias sem o abastecimento) e certa regularidade na coleta de lixo, embora seja ressaltado que a realização deste serviço fica mais complicada com a ocorrência de chuvas mais intensas. Percebe-se na Figura 9 a ausência de pavimentação e de meio-fio<sup>15</sup>, aspecto que tende a acarretar a utilização indevida do espaço destinado para a circulação de veículos e do passeio público (calçadas). Na Figura 10 se verifica a existência do meio-fio e arborização, contudo é possível visualizar a existência de tubulações que lançam esgoto nas vias, aspecto causador de transtornos para os moradores.

<sup>15</sup> Embora pareça um dado irrelevante, pode-se observar na Figura 13 que a colocação da guia (meio-fio) permite, no momento da pavimentação, a construção das calçadas de uma maneira que facilita a locomoção de pessoas com mobilidade reduzida e/ou com alguma deficiência.

<sup>14</sup> Carvalho (2018) salienta que a cidade ainda não conta com um Plano Diretor, embora seja um exigência legal estabelecida.

**Figura 10** – Rua do Loteamento Nova Pau dos Ferros (2019)



Fonte: Acervo dos autores (2019).

A avaliação geral em relação a valorização da área (terrenos e residências) foi que a escassez d'água reduziu a valorização do local.

A Figura 11 é de uma rua de acesso ao Bairro Bela Vista. Embora não disponha de meio-fio, verifica-se que é ampla, contando com coleta regular de lixo, abastecimento d'água, serviço regular dos Correios, rede de distribuição de energia elétrica, mas sem pavimentação e sem rede de esgoto.

**Figura 11** – Visão panorâmica de área de expansão imobiliária – Bairro Bela Vista (2019)



Fonte: Acervo dos autores (2019).

A Figura 12 mostra uma rua com as mesmas características da rua de acesso: sem meio-fio, sem rede de esgoto e sem pavimentação.

**Figura 12** – Bairro Bela Vista – Ausência de infraestrutura pública



Fonte: Acervo dos autores (2019).

A rua identificada na Figura 12 tem apenas um acesso, sugerindo um equívoco no planejamento. As Figuras 11, 12 e 13 das ruas mais antigas do Bairro evidenciam um adensamento razoável e, em tais vias, o preço dos terrenos se elevou bastante, destacando-se a acentuada valorização dos imóveis e dos poucos terrenos ainda vazios na única rua do Bairro<sup>16</sup> que conta com pavimentação e rede de esgoto.

**Figura 13** – Rua pavimentada do Bairro Bela Vista (2019)



Fonte: Acervo dos autores (2019).

Uma característica observada no Bairro Bela Vista, bem como no Loteamento Nova Pau dos Ferros, é a ausência de atividades econômicas estabelecidas, excetuando-se a presença de uma oficina mecânica, um serviço de *buffet* e um serviço de laja-jato, nada mais foi identificado, sendo os dois primeiros estabelecimentos situados às margens da BR 405.

A BR 405 que atravessa a cidade, sentido Norte-Sul, que recebe a denominação de Avenida Independência continua exercendo forte influência na morfologia da cidade e com relação aos dois bairros considerados até o momento (Loteamento Nova Pau dos Ferros e Bairro Bela Vista) é possível afirmar que foi um fator decisivo para os loteamentos das áreas.

Saliente-se que o Loteamento Nova Pau dos Ferros foi situado no entroncamento das BR's 405 e 226, não devendo ser menosprezada a hipótese de que os empreendedores compradores da gleba rural ("Boi Comprado") para transformá-la num

<sup>16</sup> É interessante observar que os moradores mais antigos informaram que o preço mais baixo dos terrenos foi um fator que pesou na escolha da área para a construção das moradias.



loteamento anteviessem a possibilidade de que a área pudesse repetir o sucesso alcançado pela BR 405, em relação ao evidente adensamento residencial e comercial. Talvez o Loteamento Nova Pau dos Ferros seja no futuro o marco inicial de um processo de adensamento ao longo da BR 226.

A Figura 14 mostra uma rua situada no Bairro Paraíso e de constituição recente. No levantamento de campo, todas as residências em que foi possível realizar a abordagem de algum morador, constatou-se que os imóveis foram financiados através do PMCMV. Como a observação direta da área ocorreu após algumas precipitações, foi possível identificar acentuada umidade do solo. Quando indagados sobre a situação alguns moradores sugeriram que o problema decorria de ser uma região próxima a um riacho e que temiam até a possibilidade de inundações, em casos de chuvas mais fortes.

**Figura 14** – Rua situada no Bairro Paraíso (2019)



Fonte: Acervo dos autores (2019).

Além do problema de ser uma área de risco de ocorrência de inundações, percebe-se que a rua não dispõe de pavimentação, nem de meio-fio, não conta com rede de esgoto, nem os moradores souberam informar sobre a existência de algum projeto para a realização de drenagem na área. Entretanto, as ruas são bem arborizadas, o Bairro dispõe de abastecimento de água, rede de distribuição de energia, serviço razoavelmente regular de coleta de lixo e as construções seguiram um padrão de alinhamento dos imóveis.

A Figura 15 apresenta outro problema salientado por inúmeros moradores: a presença de terrenos com vegetação rasteira densa e que podem resultar no acúmulo de água da chuva em algum recipiente jogado na área e colocar em risco a saúde dos moradores

(dengue, zika, etc.), além do temor pela possível presença de animais peçonhentos.

**Figura 15** – Rua situada no Bairro Paraíso (2019)



Fonte: Acervo dos autores (2019).

As Figuras 14 e 15 apresentam características de casas construídas com arquitetura semelhante e tal aspecto sugere que o expediente foi adotado para economizar recursos nas construções e assim permitir aos empresários<sup>17</sup>, que se dedicaram a construção de moradias em série, alcançarem maiores margens de lucro.

Os moradores apontaram como pontos favoráveis para opção pelo Bairro para construção das casas a proximidade com a área central da cidade, acesso facilitado ao comércio, coleta adequada de lixo, serviços satisfatórios dos Correios, preços dos terrenos considerados mais atrativos. A observação de alguns moradores mais antigos sobre a expansão do Bairro é que o ritmo diminuiu bastante no último ano e creditam tal circunstância ao aumento do desemprego que dificulta a obtenção de financiamentos e a maiores dificuldades para conseguir acessar o PMCMV. É interessante observar que os moradores pesquisados não consideram a possibilidade de que a área esteja sendo preterida em função do risco de inundações e que, talvez, estejam subestimando o perigo.

A partir do avanço das construções em áreas que não contam com obras de drenagem, tem-se um cenário preocupante para os moradores que decidiram pela

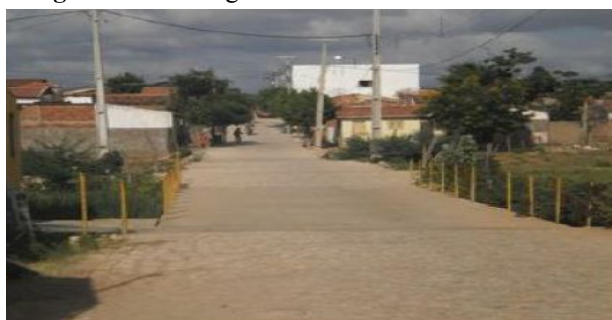
<sup>17</sup> À medida que o PMCMV se tornava mais conhecido na cidade mais empresários surgiram para atuar no setor. Especializaram-se em construtores de casas para venda através do Programa e o processo de padronização dos imóveis acompanhou o ritmo de crescimento dos volumes financiados.

aquisição desses terrenos e, mais uma vez, é necessário reconhecer a capacidade de persuasão dos promotores da expansão imobiliária em convencer potenciais clientes para adquirir residências em áreas com elevado grau de risco, bem como contar com a anuência do Poder Público para erguer moradias, inclusive, aparentemente, no curso de um Riacho.

De fato, a expansão do espaço urbano a partir da ação do capital privado não encontra obstáculo em avançar por todas as áreas que oportunizem ganhos, entretanto, o mais comum é que as populações com menor poder aquisitivo sejam empurradas para as áreas de maior risco ambiental (mangues, encostas, áreas de mananciais, etc.), “[...] configurando um processo de exclusão social e urbana” (BORELLI, 2011, p. 01). A autora observou a realidade da periferia de São Paulo, em que o processo de ocupação desordenada empurrava a população mais carente para as áreas de risco ambiental, sobrepondo-se segregação socioambiental e omissão estatal.

O interessante é que, num recorte espacial de uma cidade intermediária do Semiárido, percebe-se algo similar, posto que, a população mais pobre ocupou as áreas próximas ao Rio Apodi (Bairros Manoel Deodato e Beira Rio) e também áreas do entorno do Açude 25 de Março (Bairro Riacho do Meio), observando-se também uma área de expansão mais antiga no Bairro Paraíso em que o acesso ocorre através de uma passagem molhada (Figura 16).

**Figura 16** – Passagem Molhada no Bairro Paraíso



Fonte: Costa Júnior, Costa (2014, p. 35).

Percebe-se que o Poder Público vem atuando no sentido de permitir construções

em áreas inadequadas. O comportamento indevido do Poder Público, permitindo e/ou construindo moradias em áreas de risco, coadunou-se, no caso da construção de casas financiadas através do PMCMV numa área passível de inundação por riacho, com o interesse do capital privado em aproveitar as oportunidades para ampliação da margem de lucro.

A Figura 17 mostra uma rua do Bairro Chico Cajá. A área é razoavelmente arborizada, dispõe de redes de distribuição de energia elétrica e água e coleta regular de lixo.

**Figura 17** – Rua situada no Bairro Chico Cajá (2019)



Fonte: Acervo dos autores (2019).

Segundo apuração realizada na pesquisa de campo, verificou-se elevada participação de residências construídas através de financiamento do PMCMV, com cerca de 60% de beneficiários do Programa nas abordagens realizadas. Entre os contemplados pelo financiamento que foram pesquisados, observou-se a recorrência (100%) na afirmação de que o PMCMV foi determinante para a realização da construção.

A Figura 18 mostra uma rua Bairro Chico Cajá com pouca arborização e alguns empoçamentos de água das chuvas, dificultando a circulação de veículos nos períodos de chuvas mais intensas.

**Figura 18** – Rua situada no Bairro Chico Cajá (2019)



Fonte: Acervo dos autores (2019).



A Figura 19 apresenta uma rua com pavimentação, razoavelmente limpa, com boa distribuição de luminárias na rede de iluminação e sem espaços vazios. Ressalte-se que a situação se refere a uma das primeiras ruas estruturadas no Bairro, sugerindo que, diante da restrição de recursos vivenciadas pelas prefeituras do Rio Grande do Norte, o Poder Público municipal vem priorizando a realização de investimentos nas vias principais dos Bairros.

**Figura 19** – Rua situada no Bairro Chico Cajá (2019)



Fonte: Acervo dos autores (2019).

Conforme já foi mencionado, o Bairro Chico Cajá conta com o *Campus* do IFRN, constituindo-se num dos mais importantes equipamentos públicos existentes na cidade e, certamente, a proximidade impactou na elevação dos preços dos terrenos e moradias. Ademais, o Bairro é próximo ao *Campus* da UERN, Hospital Regional, Base do Corpo de Bombeiros, Unidade de Pronto Atendimento (UPA – ainda não estava funcionando no período da pesquisa) e paralelo a BR 405 (a espinha dorsal da cidade). Observa-se que, segundo Singer (1982, p. 34),

[...] as transformações no preço do solo acarretado pela ação do Estado são aproveitadas pelos especuladores, quando estes têm a possibilidade de antecipar os lugares em que as diversas redes de serviços urbanos serão expandidas.

O posicionamento de tantos equipamentos públicos numa área da cidade não passou despercebido pelos especuladores e os preços praticados, mesmo num quadro econômico adverso, evidenciam a ação dos promotores da expansão urbana. Neste aspecto, considera-se que, caso tenha ocorrido

uma redução no ritmo de crescimento do Bairro e áreas adjacentes, foi por decisão dos especuladores em garantir espaços vazios para valorização ainda maior no futuro. Diz Rolnik (2015, p. 14):

A propriedade imobiliária (*real estate*) em geral e a habitação em particular configuram uma das mais novas e poderosas fronteiras da expansão do capital financeiro. A crença de que os mercados podem regular a alocação da terra urbana e da moradia como forma mais racional de distribuição de recursos, combinada com produtos financeiros experimentais e ‘criativos’ vinculados ao financiamento do espaço construído, levou as políticas públicas a abandonar os conceitos de moradia como um bem social e de cidade como um artefato público. As políticas habitacionais e urbanas renunciaram ao papel de distribuição de riqueza, bem comum que a sociedade concorda em dividir ou prover para aqueles com menos recursos, para se transformarem em mecanismo de extração de renda, ganho financeiro e acumulação de riqueza.

Os espaços das cidades, notadamente aqueles com maior disponibilidade de infraestrutura, tornaram-se objeto de controle do capital e os especuladores imobiliários, com o apoio do aparelho estatal, preservam áreas estratégicas para a manutenção do poder econômico alcançado.

**Figura 20** – Área de expansão imobiliária – Bairro Aloísio Diógenes



Fonte: Acervo dos autores (2019).

A Figura 20 mostra a rua de entrada para o Bairro Aloísio Diógenes, constituindo-se numa área de expansão recente e com forte predomínio de imóveis financiados através do PMCMV. Apurou-se na pesquisa de campo que, das abordagens bem sucedidas, cerca de 80% utilizaram os



financiamentos para a construção das moradias, comprovando-se a relevância do Programa para a expansão do espaço urbano.

O Bairro Aloísio Diógenes não contava com nenhuma rua pavimentada, nem rede de esgoto, não foram localizadas placas de identificação das ruas, aspecto que compromete a prestação de serviços postais, também não dispunha de praças ou qualquer outro equipamento público.

A Figura 21 e a informação coletada na visita *in loco* evidenciam, aparentemente, o padrão de replicação de construções.

**Figura 21** – Rua do Bairro Aloísio Diógenes



Fonte: Acervo dos autores (2019).

Ressalte-se que uma entrevistada salientou que o engenheiro responsável pela obra escolheu a planta mais favorável ao padrão de financiamento que teria condições de conseguir junto a CEF, bem como indicou o Bairro Aloísio Diógenes como a área mais adequada para construir a moradia.

## 6. Conclusão

A expansão do espaço urbano construído também foi, e ainda é, impactada pelas políticas habitacionais, tanto pelo assentamento das famílias pobres em áreas afastadas dos centros urbanos e, quase sempre, desprovidas de infraestrutura básica, obedecendo a lógica de criação de vazios urbanos para fins de especulação, sendo que, neste sentido, o espraiamento da cidade realizado por iniciativa do Poder Público, coaduna-se com os interesses do capital privado. Quanto, diretamente, por iniciativa dos agentes privados, destacando-se os

promotores imobiliários. A ação do capital privado se dá pela aquisição de áreas, inclusive rurais, para a abertura de loteamentos (aqueles com menos infraestrutura direcionados para as classes menos favorecidas e aqueles melhores estruturados para o segmento de renda mais elevada) e a conseqüente expansão urbana. Neste sentido, a processo de expansão do espaço se vincula ao interesse direto do capital privado, mas, sempre que possível, contando com o apoio do Poder Público.

Exemplo desta espécie de simbiose (do Poder Público e do capital privado) é o aproveitamento da expansão do crédito imobiliário<sup>18</sup> para a construção de moradias para o enriquecimento dos promotores imobiliários. Destacando-se os ganhos econômicos da construção civil, especialmente empreiteiros e a cadeia de fornecedores de materiais, também os especuladores das terras urbanas e o capital financeiro.

As políticas habitacionais e os programas de financiamento de moradias também, obviamente, impactam as vidas das pessoas que conseguem realizar a conquista da moradia e os espaços em que tais construções se concentram, aspectos que implicam em necessidades diversas, como infraestrutura urbana (ruas pavimentadas, distribuição de água e energia, serviços como coleta de resíduos sólidos) e disponibilidade de equipamentos públicos (creches, escolas, unidades de saúde).

A cidade de Pau dos Ferros/RN, desde o início do PMCMV, foi contemplada com recursos para a construção de moradias. Observaram-se aspectos diversos em relação ao processo de expansão urbana, com áreas como o Loteamento Nova Pau dos Ferros, em que as carências de infraestrutura se sobressaíram, mas também com problemas em áreas já devidamente urbanizadas e

<sup>18</sup> A disponibilização do crédito é justificada pelo propósito virtuoso de reduzir o déficit habitacional e para fomentar a atividade econômica, conquanto se destina assegurar ganhos para os promotores imobiliários e para o mercado financeiro, inclusive movimentando volumes exorbitantes de recursos na ciraanda financeira.

integradas ao corpo da cidade como foi demonstrado no Bairro Paraíso.

Verificou-se que, em algumas áreas mais recentes de expansão, o PMCMV foi responsável pelo financiamento de 85% dos terrenos e das moradias, cujos beneficiários declararam que o Programa foi o responsável pela possibilidade de aquisição da moradia, evidenciando-se a relevância para a diminuição do déficit habitacional.

Identificou-se também que, o crescimento de algumas áreas foi diretamente impactados pela implantação de equipamentos públicos, destacando-se a situação do Bairro Chico Cajá que recepcionou a construção do *Campus* do IFRN, um dos investimentos mais importantes já realizados na cidade. Em função do investimento a área passa por importante valorização imobiliária, em que a exorbitância de preço para a compra de um terreno tem representado um amortecedor da expansão do Bairro. Saliente-se que, esse movimento se compatibiliza com o interesse dos especuladores em conseguir ganhos cada vez maiores à medida que o local ganhar mais relevância (*status*) e receber novos investimentos em infraestrutura.

Outro aspecto que foi identificado em todas as áreas pesquisadas é que a oferta de infraestrutura e de equipamentos públicos não atende as expectativas dos moradores, também as fotografias realizadas nas áreas indicam a ausência de alguns elementos básicos, como a construção de área para lazer e a colocação de guias. Neste sentido, tem-se que realçar a aparente leniência do Poder Público em permitir o estabelecimento de loteamentos sem os requisitos urbanísticos mínimos, bem como autorizar (ou não coibir) as construções em áreas inadequadas, inclusive potencialmente alagáveis, como foi o caso identificado numa área do Bairro Paraíso.

Observando-se os aspectos relacionados a distribuição espacial, apurou-se a ocupação de áreas não totalmente integradas (no aspecto físico) ao restante da cidade. Bons exemplos foram os casos do Loteamento Nova Pau dos Ferros, cuja construção se deu no entroncamento das BR's

405 e 226, totalmente afastada do tecido da cidade e reconhecida, inclusive pelos moradores, como um antigo sítio (Boi Comprado) e do Bairro Chico Cajá (no extremo oposto da cidade).

As informações e dados reunidos para a caracterização econômica e geográfica da área de estudo evidenciaram os seguintes aspectos: 1) a população total do município ainda pode ser considerada pequena, porém com taxa de urbanização elevada; 2) a economia é puxada pelo Setor de Serviços, com acentuada participação da Administração Pública; 3) a cidade exerce o papel de polo sub-regional, tendo uma atividade comercial diversificada, disponibilidade de serviços especializados (públicos e privados), acentuadas presenças da educação (destacando-se a oferta de Ensino Superior) e da saúde (serviços de Média e Alta Complexidade nas redes pública e privada); 4) a partir dos anos 2000 se intensificou o processo de expansão urbana, potenciado pelo crescimento econômico mais acentuado do país durante os governos de Lula; 5) realização de significativos investimentos públicos: construção de Campus do IFRN; construção de Campus da UFERSA; expansão da UERN, reconfiguração paisagística do Centro com a reconstrução da Praça da Matriz, construção da Praça de Eventos no Bairro São Judas Tadeu; e privados: abertura de concessionárias de veículos ao longo da BR 405 (Avenida Independência); abertura de supermercados e do primeiro atacarejo da cidade; clínicas e laboratórios em diversas especialidades, inclusive oferecendo serviços de oncologia, hemodiálise, tomografia; filiais de redes nacionais de farmácia, óticas, Magazine Luiza e, já em 2019, abertura do primeiro *Shopping Center* do Alto Oeste Potiguar; 6) *boom* imobiliário com o lançamento de diversos loteamentos, inclusive de um condomínio fechado próximo ao *Campus* da UFERSA.

A síntese apontada é para evidenciar que não foi o PMCMV o responsável exclusivo pela mudança na dinâmica urbana pauperrense, mas, sustenta-se que a expansão do espaço urbano construído, ao menos na velocidade em que se processou, só foi

possível por causa do Programa. Ademais, é possível sustentar que os promotores imobiliários foram os agentes que mais se beneficiaram economicamente do processo de expansão, isso porque, conforme já salientado, expandiram a cidade e criaram novos vazios passíveis de novas rodadas de especulação imobiliária. Também se beneficiaram da incapacidade do Poder Público em ordenar adequadamente a expansão e pelos investimentos realizados em alguns equipamentos públicos, como o IFRN e a UFERSA.

Neste sentido, pode afirmar que os promotores imobiliários se aproveitaram das facilidades creditícias e promoveram um verdadeiro *boom* imobiliário na cidade, expandindo-a, principalmente, no sentido Norte-Sul, tendo a BR 405 como vetor de expansão. Ademais, foram beneficiados por outras formas de intervenção estatal, como a já mencionada construção do *Campus* do IFRN (Bairro Chico Cajá) e a pavimentação asfáltica da BR 226 (Loteamento Nova Pau dos Ferros).

## Referências

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

ALVES, José Eustáquio Diniz; CAVENAGHI, Suzana. **Déficit habitacional, famílias conviventes e condições de moradia**. Séries Demográficas, v. 3, p. 257-286, 2016.

BARRETO FILHO, Boanerges de Freitas. **Alto Oeste Potiguar (1700-2017): Estrutura econômica, dinâmica urbana e regionalização**. 2018. 212 f. Dissertação de mestrado. Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (UERN). Mestrado em Planejamento e Dinâmicas Territoriais no Semiárido. Pau dos Ferros/RN: UERN, 2018. Disponível em: <https://sucupira.capes.gov.br/sucupira/public/consultas/coleta/trabalhoConclusao/viewTrab>

[alhoConclusao.jsf?popup=true&id\\_trabalho=6373239](#). Acesso em: 10 maio 2020.

BEZERRA, Josué Alencar. **A cidade e região de Pau dos Ferros**. 2016. 429 f. Tese de Doutorado. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual do Ceará (UECE), Centro de Ciências e Tecnologia, Programa de Pós-graduação em Geografia, Fortaleza/CE: UECE, 2016. Disponível em: [http://www.uece.br/mag/dmdocuments/josue\\_alencar\\_bezerra.pdf](http://www.uece.br/mag/dmdocuments/josue_alencar_bezerra.pdf). Acesso em: 10 maio 2020.

BONDUKI, Nabil. **Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula**. Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo, v. 1, n. 1, p. 70-104, 2008.

BORELLI, Elizabeth. **Transformações urbanas e desigualdade ambiental na grande São Paulo**. In Anais do I CIRCUITO DE DEBATES ACADÊMICOS DAS CIÊNCIAS HUMANAS. Brasília: IPEA, 2011. Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/code2011/chamada2011/pdf/area5/area5-artigo21.pdf>. Acesso em: 12 abr. 2019.

BOTEGA, Leonardo da Rocha. **De Vargas a Collor: urbanização e política habitacional no Brasil**. Espaço Plural, v. 8, n. 17, p. 65-72, 2007.

BRANCO, Pedro J. **Programa Minha Casa Minha Vida: Riscos, oportunidades e recomendações para a melhoria da qualidade arquitetônica e urbanística**. In Anais do 2º Congresso Internacional da Habitação no Espaço Lusófono, 2013.

BRASIL. Lei n. 12.424, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a

Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. 2009. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ Ato2007-2010/2009/Lei/L11977compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ Ato2007-2010/2009/Lei/L11977compilado.htm). Acesso em: 12 abr. 2019.

BRASIL. Resultados do Programa Minha Casa, Minha Vida, 2016. Disponível em: <http://www.minhacasaminhavidagov.br/>. Acesso em: 11 out. 2019.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. Déficit habitacional no Brasil 2008. Brasília: Fundação João Pinheiro, 140 p., 2011.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 11 out. 2019.

CARVALHO, Carla Caroline Alves. **A irregularidade fundiária e o ordenamento territorial urbano**: um olhar sobre Pau dos Ferros. Dissertação de mestrado apresentado ao Programa de Planejamento e Dinâmicas Territoriais no Semiárido. Universidade do Estado do Rio Grande do Norte, 130 p. 2018.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Sobre agentes sociais, escalas e produção do espaço urbano**: um texto para discussão. In CARLOS, Ana Fani Alessandri; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, p. 41-51, 2011.

COSTA JÚNIOR, Antonio Gil da; COSTA, Carlos Eduardo de Mira. **Gestão Pública e Planejamento Urbano**: um estudo da percepção do processo de urbanização na vida do cidadão de um pequeno município. Revista Chão Urbano. Ano XI ano XIV – nº 1, janeiro / fevereiro, 2014.

COSTA, Franklin Roberto da; LIMA, Raquel Franco de Souza; SILVA, Sebastião Milton Pinheiro da. Carta de risco de inundação a

partir de modelos SRTM na área urbana de Pau dos Ferros-RN. **Geografia Ensino & Pesquisa**, v. 17, n. 2, p. 182-198, 2013.

DANTAS, Joseney Rodrigues de Queiroz. **As cidades médias no desenvolvimento regional**: um estudo sobre Pau dos Ferros (RN). Tese de doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2014. 261 p.

DANTAS, Joseney Rodrigues de Queiroz; CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda. **A expansão do ensino superior e as cidades médias**: um estudo sobre a atuação da UERN/Campus de Pau dos Ferros (RN). Revista Política e Planejamento Regional. Rio de Janeiro, v. 1, n. 2, julho/dezembro. p. 227-236, 2014.

FREITAS, Clarissa Sampaio; PEQUENO, Luís Renato Bezerra. **Produção habitacional na Região Metropolitana de Fortaleza na década de 2000**: Avanços e Retrocessos. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 17, n. 1, 2015.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Pau dos Ferros/RN. Panorama. 2019. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rn/pau-dos-ferros/panorama>. Acesso em: 10 abr. 2019.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA). Política Nacional de Desenvolvimento Urbano. 2010. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/100705oficinamobilitadepan.pdf>. Acesso em: 11 out. 2019.

MARCHI, Marcio. **O espaço urbano e a dinâmica imobiliária**: um estudo sobre as transformações urbanas na porção continental de Florianópolis. Simpósio Nacional de Geografia Urbana, 2017. Salvador/BA. Sobre a cidade e o urbano, contribuição da geografia: que teorias para este século? In Anais do XV Simpósio Nacional de

Geografia Urbana / coordenação geral Angelo Szaniecki Perret Serpa. – Salvador/BA: EDUFBA, 2017.

NOVACK, Paula Neumann. **Produção do espaço em áreas centrais**: uma análise a partir das políticas habitacionais. Simpósio Nacional de Geografia Urbana. 2017. Salvador/BA. Sobre a cidade e o urbano, contribuição da geografia: que teorias para este século?. In Anais do XV Simpósio Nacional de Geografia Urbana / coordenação geral Angelo Szaniecki Perret Serpa. – Salvador/BA: EDUFBA, 2017.

OLIVEIRA JÚNIOR, Marcos Elias de. **Loteamento Nova Pau dos Ferros, Pau dos Ferros (RN)**. 2017. Disponível em: [https://pt.wikipedia.org/wiki/Ficheiro:Loteamento\\_Nova\\_Pau\\_dos\\_Ferros,\\_Pau\\_dos\\_Ferros\\_\(RN\).jpg](https://pt.wikipedia.org/wiki/Ficheiro:Loteamento_Nova_Pau_dos_Ferros,_Pau_dos_Ferros_(RN).jpg). Acesso em: 10 abr. 2019.

PASSOS, Luana; GUEDES, Dyeggo Rocha. **O Social Economicamente Orientado**: Políticas Sociais do Governo Lula 10.5102/uri.v13i2.3516. Universitas: Relações Internacionais, v. 13, n. 2, 2015.

REGO, Leandro Gameleira do. **O impacto dos primeiros seis anos do Programa Minha Casa Minha Vida no processo de expansão urbana do Semiárido brasileiro**: uma análise de caso no município de Pau dos Ferros/RN. Dissertação apresentada ao Programa de mestrado em Planejamento e Dinâmicas Territoriais no Semiárido. Universidade do Estado do Rio Grande do Norte. 2018.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 1ª ed. São Paulo: Boitempo, 2015. 423p.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos**. In AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz (Orgs.). *Minha casa... e a cidade?*. Avaliação do Programa Minha Casa

Minha Vida em seis estados Brasileiros, p. 51-72, 2015.

SANTOS, Cláudio Hamilton Matos dos. **Políticas federais de habitação no Brasil**: 1964-1998. 1999. Texto para discussão nº 654. Brasília/DF: IPEA, 1999.

SILVA, Wellington Souza. **Déficit Habitacional**. Santo André/SP, 2014. Disponível em: <https://www.infoescola.com/geografia/deficit-habitacional>. Acesso em: 27 Jun. 2018.

SILVA, Franciclécia de Sousa Barreto. **As faces e os disfarces da informalidade no capitalismo contemporâneo**: um estudo do comércio de rua em Pau dos Ferros/RN. 2011. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Disponível em: <https://repositorio.ufrn.br/jspui/handle/123456789/17917>. Acesso em: 22 abr. 2019.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In Maricato, Ermínia. (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2ª ed. São Paulo: Editora Alfa-Ômega: 1982.

SOUZA, Ronie Cleber de. **O papel do gasto público na interiorização do urbano no semiárido nordestino**: o caso de Pau dos Ferros-RN e de sua região após 2000. 2019. 1 recurso online. 192 f. Tese (doutorado) - Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), Instituto de Economia. Campinas/SP: UNICAMP, 2019. Disponível em: <http://repositorio.unicamp.br/handle/REPOSIP/334052>. Acesso em: 10 maio 2020.