

POLÍTICAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO FACE AO MERCADO IMOBILIÁRIO: O CASO DE PAU DOS FERROS/RN

Sandra de Souza Paiva Holanda - <https://orcid.org/0000-0001-6378-3311>
Virgínia Pitta Pontual - <https://orcid.org/0000-0001-8626-6675>

RESUMO: Esse estudo nasce de reflexões sobre o crescimento dos espaços urbanos e a atuação das políticas nacionais de desenvolvimento urbano, mais especificamente as políticas públicas da habitação que se desenhou em todo território brasileiro, tendo maior expressividade no início dos anos 2000. Nessa perspectiva, o objetivo foi analisar as políticas públicas de habitação e o funcionamento do mercado imobiliário na cidade de Pau dos Ferros/RN e suas implicações no processo de ocupação do espaço. Para tanto, buscou-se compreender o estudo de caso do município de Pau dos Ferros que, após receber os investimentos públicos, apresentaram significativas mudanças, notadamente a partir da atuação dos agentes produtores do espaço, diante das expressivas demandas da cidade. Definiu-se como recorte temporal de investigação, o período compreendido entre os anos de 2009 a 2015, seguindo os procedimentos de levantamento de dados através de pesquisas documental, bibliográfica e de campo. Na análise observou-se que houve uma rapidez no crescimento da área urbana com a abertura e venda de diversos loteamentos e construções habitacionais regularizados na cidade. Conclui-se que o crescimento da área urbana construída, ocorre em todas as direções, principalmente nas regiões sul, e que os bairros Nações Unidas, Chico Cajá e Carvão, são as maiores representações da expansão do município, modificando, de forma perceptível, a ocupação do solo da cidade.

Palavras-chave: Políticas públicas de habitação. Mercado imobiliário; Expansão urbana. Pau dos Ferros.

PUBLIC HOUSING POLICIES FACED WITH THE REAL ESTATE MARKET: THE CASE OF PAU DOS FERROS/RN

ABSTRACT: This study stems from reflections on the growth of urban spaces and the performance of national urban development policies, more specifically public housing policies that were designed throughout Brazil, with greater expression in the early 2000s. The objective was to analyze public housing policies and the functioning of the real estate market in the city of Pau dos Ferros/RN and their implications in the space occupation process. Therefore, we sought to understand the case study of the municipality of Pau dos Ferros which, after receiving public investments, presented significant changes, notably from the performance of the space producing agents, in the face of the expressive demands of the city. The period between 2009 and 2015 was defined as a time frame for investigation, following the data collection procedures through documental, bibliographical and field research. In the analysis, it was observed that there was a rapid growth of the urban area with the opening and sale of several subdivisions and housing constructions regularized in the city. It is



concluded that the growth of the built-up urban area occurs in all directions, mainly in the southern regions, and that the neighborhoods Nações Unidas, Chico Cajá and Carvão are the greatest representations of the expansion of the municipality, modifying, in a perceptible way, the land use in the city.

Keywords: Public housing policies. Real estate market; Urban expansion. Pau dos Ferros.

LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA ANTE EL MERCADO INMOBILIARIO: EL CASO DE PAU DOS FERROS/RN

RESUMEN: Este estudio surge de reflexiones sobre el crecimiento de los espacios urbanos y el desempeño de las políticas nacionales de desarrollo urbano, más específicamente las políticas públicas de vivienda que fueron diseñadas en todo Brasil, con mayor expresión a principios de la década de 2000. El objetivo fue analizar las políticas públicas de vivienda y el funcionamiento del mercado inmobiliario en la ciudad de Pau dos Ferros/RN y sus implicaciones en el proceso de ocupación del espacio. Por lo tanto, buscamos comprender el estudio de caso del municipio de Pau dos Ferros que, después de recibir inversiones públicas, presentó cambios significativos, principalmente a partir de la actuación de los agentes productores del espacio, frente a las demandas expresivas de la ciudad. El período comprendido entre 2009 y 2015 se definió como un marco de tiempo para la investigación, siguiendo los procedimientos de recolección de datos a través de la investigación documental, bibliográfica y de campo. En el análisis se observó que hubo un rápido crecimiento del casco urbano con la apertura y venta de varios fraccionamientos y construcciones de viviendas regularizadas en la ciudad. Se concluye que el crecimiento del área urbana edificada ocurre en todas las direcciones, principalmente en las regiones del sur, y que los barrios Nações Unidas, Chico Cajá y Carvão son las mayores representaciones de la expansión del municipio, modificando, en una manera perceptible, el uso del suelo en la ciudad.

Palabras clave: Políticas públicas de vivienda. Mercado inmobiliario; Expansión urbana. Pau dos Ferros.

1 INTRODUÇÃO

O processo da urbanização brasileira sofreu forte influência da revolução industrial, tornando-se mais expressiva a partir dos efeitos característicos da globalização e dos interesses capitalistas, desencadeando intensas desigualdades na estrutura e na produção do espaço urbano. Nesse contexto, de expansão urbana célere, ocorre a dominação da cidade pelo campo, compondo populações dispersas e sistemas descentralizados de direitos de propriedade em massivas concentrações de poder político e econômico (HARVEY, 2005).



Diante do crescimento populacional intensificado com o êxodo rural em direção às principais cidades do país, surgem as iniciativas do setor de produção imobiliária, como um atrativo do capital para investimentos habitacional, e às ações de investimentos nas políticas públicas da habitação. Contudo, a produção habitacional nessas cidades ainda era insuficiente diante o aumento da demanda da população por moradias, fosse pela aquisição ou pelo aluguel do imóvel para habitações.

Inicialmente, esse fenômeno estava centralizado na realidade urbana de grandes cidades. No entanto, atualmente, esse processo também afeta espaços urbanos menores, como cidades pequenas e médias, sobretudo, aquelas que estão organizados a partir de relações regionais e locais articuladas, através de redes urbanas para suprir as demandas econômicas e sociais de determinada parcela populacional.

Nessa perspectiva, pautamos na organização do território que se articula com outros agentes desenvolvendo diversas práticas econômicas, políticas e culturais, com a finalidade de realização dos seus interesses na dimensão do espaço urbano, atribuindo-se diferentes papéis e funções a cidade no território que formam uma rede urbana de cidades diversificadas e desiguais. Dessa forma, há o fortalecimento de novas articulações sociais e os agentes urbanos expandem as atividades urbanas, podendo torná-las mais dinâmicas e especializadas na produção do espaço urbano, a exemplo da cidade de Pau dos Ferros.

Em Pau dos Ferros, o crescimento acelerado se deu por duas importantes motivações, que foram a chegada e ampliações de instituições públicas federal e estadual na cidade, como os bancos, unidade da previdência social, receita federal, mas, principalmente, as instituições de ensino, como a Universidade do Estado do Rio Grande do Norte – UERN, o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande – IFRN, e a Universidade Federal Rural do Semiárido – UFERSA, e também pelos intensos investimentos do Governo Federal nas políticas públicas de habitação, especificamente o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, que abrangeu todas as regiões do país.



Nesse contexto, a cidade de Pau dos Ferros se destaca pela oferta do comércio em geral e de serviços, decorrentes das mudanças na configuração urbana, que acarretou a abertura de diversos loteamentos habitacionais e novos bairros, com a atuação do mercado imobiliário diante à ampliação da demanda por moradias.

Nesse sentido, o objetivo foi analisar as políticas públicas de habitação e o funcionamento do mercado imobiliário na cidade de Pau dos Ferros/RN e suas implicações no processo de estruturação espacial no período de 2009 a 2015.

Dessa forma, o estudo permite a compreensão do papel das políticas públicas e seu funcionamento no mercado imobiliário na cidade de Pau dos Ferros, e suas implicações na produção do espaço urbano, identificando espaços mais valorizados, além das principais consequências da expansão urbana da cidade.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 Ascensão da política habitacional no Brasil

Segundo Bonduki (1994), o Estado brasileiro tem as primeiras iniciativas de intervenção no processo de produção urbana entre os anos de 1930 a 1945, até então, controlados pelas livres forças do mercado. Portanto, somente nesse período a questão habitacional é assumida pelo Estado e pela sociedade como uma questão social, dando início a uma incipiente política habitacional no país.

As medidas governamentais mais efetivas sobre moradia desenvolvem-se 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. Segundo Cardoso (2015), é nesse momento que é criado o SFH, que passa a dar bases mais sustentáveis para o financiamento habitacional, e também aos programas direcionados para as camadas médias passam a ganhar mais destaque, seguindo a proposta original do setor da construção.

O apoio financeiro do SFH, fundamenta-se em duas fontes de recursos, uma advinha do sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, que



alavancava recursos de forma voluntária por meio de depósitos em cadernetas de poupança e outra do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, que disponibiliza recursos gerados das contribuições compulsórias dos trabalhadores no setor formal da economia. Conforme Cardoso (2015), os recursos do FGTS foram utilizados para financiar a provisão habitacional para a baixa renda, e os recursos do SBPE para o financiamento dos setores médios.

Criado para regular o SFH, o Banco Nacional de Habitação - BNH foi instituído pela Lei 4.380/64, visando atuar no que se refere à questão da habitação com abrangência nacional, paralela à administração direta, e a uma rede de agentes promotores e financeiros, privados ou estatais, capazes de implementar em grande escala das ações necessárias na área da habitação, sendo fontes de recursos estáveis, permanentes e independentes de oscilações políticas.

O BHN deu fortes estímulos aos setores da construção civil, produziu milhões de unidades habitacionais ao longo de um bom período, com a criação de programas habitacional para a população de baixa renda, inferior a três salários mínimos. Nesse período tanto o BNH, quanto o SFH, encontravam-se segundo Royer (2013, pag. 58) na “fase de estruturação institucional, com a promulgação das leis do mercado de capitais, da incorporação imobiliária, de medidas de estímulo a indústria da construção, estruturação da poupança voluntária e também da formatação e início de operações do FGTS”.

Em meados da década de 1980, ficaram claras as dificuldades do SFH, nos moldes em que foi desenhado para atendimento da demanda de crédito habitacional. Assim, em 1986, o BNH é extinto, ocasionando forte impacto na política habitacional e no setor imobiliário brasileiro. Com a extinção do BNH, suas atribuições foram incorporadas por outros órgãos, como a Caixa Econômica Federal (CEF), Ministérios do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – MDU, Conselho Monetário Nacional – CMN, e também ao Banco Central do Brasil- BC, que passaram a ser responsáveis pela elaboração das políticas, e também pelo o controle do crédito habitacional, originando medidas cada vez mais rígidas e conseqüentemente, limitações no processo da produção habitacional.



Com essa nova moldagem do SFH e com a promulgação da constituição Federal de 1988, o processo de planejamento urbano, ganha novos contornos, decorrentes do novo ambiente político democrático e das novas atribuições a política habitacional, responsável pela implementação da política de desenvolvimento e expansão urbana.

No entanto, por um longo período, o país passou por um agravamento da crise econômica, com elevados índices de inflação, conjugado com contenção de salários e desemprego, ficando mais clara as dificuldades do SFH, que registra um momento marcado por políticas de habitação altamente pontuais.

Nesse contexto, somente em 2004, há a sinalização de que as mudanças no quadro normativo promovido pelo novo governo estavam levando as contratações no âmbito do SFH a patamares que não eram vistos desde o período áureo do BNH, de 1979-1982.

Ainda nesse período, o país atravessava um momento de crescimento econômico, integrando um conjunto de políticas sociais e econômicas, estabelecendo-se na sociedade maiores impactos na distribuição de renda, através de medidas como a inserção do programa bolsa família, como o aumento real do salário mínimo, expansão das linhas de financiamentos e outros, direcionados para setores mais populares que refletiam na redução da pobreza do país (SINGER, 2009). Ademais, o setor imobiliário, também encontrava-se em um inusitado processo de reestruturação, provocado pela abertura do capital das empresas da construção civil na Bolsa de Valores.

Nesse contexto, o governo brasileiro reforçou a oferta de crédito imobiliário nos bancos públicos no Brasil e, em março 2009, anunciou a criação do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV. O Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV teve como finalidade a redução do déficit habitacional das famílias, ao criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais, à reforma de imóveis urbanos e à produção ou à reforma de habitações rurais para famílias com renda mensal de até dez salários mínimos, que residissem em qualquer dos Municípios brasileiros.

Os recursos financeiros destinados para o programa MCMV foram assegurados pela União, provenientes de diversas fontes e fundos públicos,



formados pelas contribuições trabalhistas e impostos, que foram posteriormente concedidos por meio dos financiamentos habitacionais.

O PMCMV esteve inicialmente estruturado em três faixas, no período de 2009 a 2016 e subdividido em modalidades. A Faixa 1, abrangeu as famílias consideradas de interesse social, com rendimento familiar mensal de até três salários mínimos, composta pelas seguintes modalidades: (a) Fundo de Arrendamento Residencial (PMCMV/FAR), para municípios com população superior a 50 mil habitantes; (b) MCMV-Entidades, para famílias organizadas em cooperativas, associações e/ou demais entidades privadas sem fins lucrativos; (c) Oferta Pública de Recursos (PMCMV/OPR), que atuava em municípios com população de até 50 mil habitantes; e o PMCMV/Rural, direcionado à produção ou reforma de imóveis residenciais localizados em áreas rurais. As Faixas 2 e 3, abrangiam as operações realizadas diretamente com o mercado imobiliário, tendo o acompanhamento da instituição financeira responsável pela gestão do PMCMV, as famílias que possuíam um teto salarial de até dez salários mínimos.

No ano de 2016 foi adicionada a faixa de 1,5 do programa, que disponibilizou o financiamento para imóveis que pudessem atender a uma camada da população de renda baixa que não era contemplada anteriormente pelo Programa. Assim, o PMCMV passou a ter 4 faixas, e tiveram seus limites de renda, taxa de juros e valores máximos dos imóveis atualizados em 2018.

Todavia, é plausível destacar que a maior ênfase dada no detalhamento desse programa, se deu por pela efetivação dessa política habitacional que, em 2019, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), completou dez anos de atuação, desde a sua criação, consolidando-se como a principal iniciativa do governo federal para enfrentamento dos problemas habitacionais da sociedade brasileira, com investimento acima de R\$430 bilhões, um saldo de contratos para construção de 5,7 milhões de unidades habitacionais beneficiando mais de 12 milhões de pessoas (FGV, 2019).

3 METODOLOGIA

Na realização da pesquisa, algumas definições e procedimentos metodológicos orientam esta tese para que os objetivos pretendidos sejam



alcançados. Assim, o percurso metodológico principal para o desenvolvimento da pesquisa foi o estudo de caso. Isto é, aquele que visa compreender fenômenos sociais complexos, preservando as características gerais e significativas dos eventos da vida real (YIN, 2003). Neste trabalho, o método supracitado segue os procedimentos bibliográficos e documental.

Na pesquisa bibliográfica é desenvolvida a contextualização do tema em estudo, com diversos autores que respaldam às discussões da problemática em questão afim da construção do embasamento teórico da pesquisa.

Na pesquisa documental, foram realizados os levantamentos em variadas fontes, constituindo o que se denominam de fontes primárias, segundo Marconi e Lakatos (2008). Portanto, com intuito de recolher as informações foram realizados levantamentos nas seguintes fontes: Na câmara municipal dos vereadores de Pau dos Ferros/RN, em busca de informações e documentos sobre criação de bairros na cidade, inclusive com as referidas leis de criação e os períodos que esses bairros foram aprovados no poder legislativo municipal.

Na secretaria municipal de tributação, o levantamento se deu a procura da quantidade de imóveis por tipo de construção, com o número de pavimentos dos imóveis tipo predial/ residencial/comercial, incluindo os terrenos de Pau dos Ferros, os loteamentos regularizados na cidade de Pau dos Ferros, bem como o número de quadras e lotes dos mesmos, a partir do ano de 2000 à atualidade;

Na agência da Caixa Econômica Federal, os levantamentos de dados são referentes ao PMCMV, especificando o número de unidades habitacionais contratadas no programa Minha Casa Minha Vida na cidade de Pau dos Ferros, no período de 2009 a 2020, a identificação das faixas de renda e a localização desses empreendimentos (localização por bairros de Pau dos Ferros); bem como o valor total dessas operações e outros.

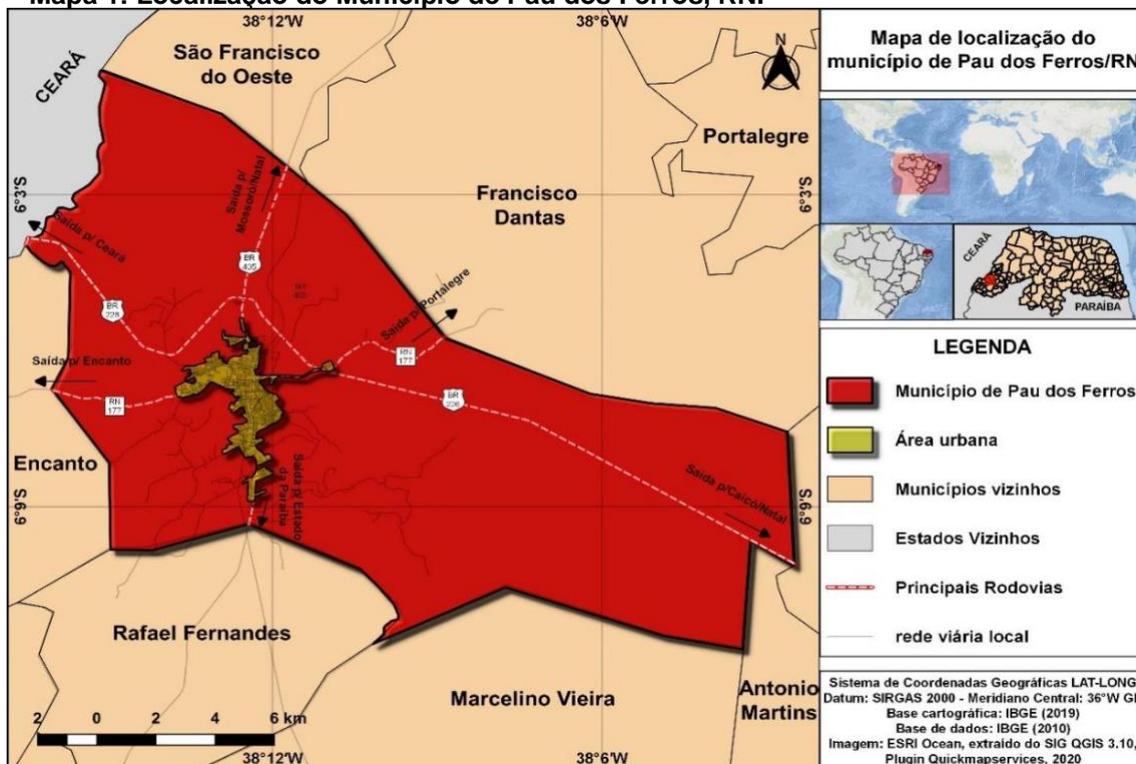
No trabalho de campo, procurou-se aprofundar questões associadas a expansão urbana após a implantação do PMCMV, com um levantamento fotográfico das ruas dos bairros que mais se expandiram, com a constatação do surgimento de novas construções em diferentes áreas da cidade, bem como a tipologia desses empreendimentos, embasando a percepção da realidade do objeto de estudo. Além, dessas informações, foram elaborados mapas, tabelas e gráficos contendo informações a densidade demográfica, aspectos

socioeconômicos do município, em uma abordagem temporal considerado o período dos anos de 2009 até a ano 2015, sendo este o recorte temporal de investigação.

4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

A cidade de Pau dos Ferros está localizada na porção oeste do Estado do Rio Grande do Norte, na região Nordeste do país, distante 392 quilômetros da capital do Estado, Natal. Para uma melhor compreensão da localização geográfica da cidade de Pau dos Ferros, foi elaborado um mapa, que apresenta seus limites municipais e estaduais, conforme podemos observar no mapa 1, a seguir:

Mapa 1: Localização do Município de Pau dos Ferros, RN.



Fonte: Organização Sandra de Souza Paiva Holanda. Elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa, 2020.

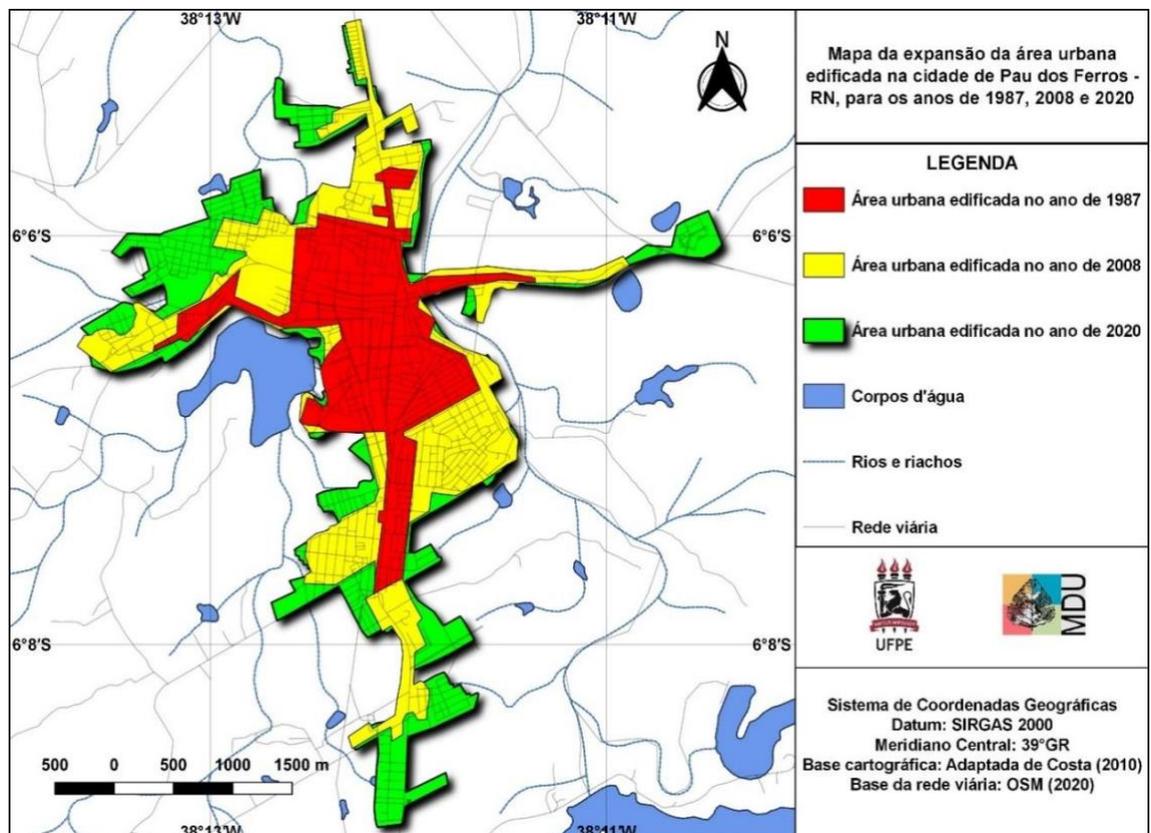
Conforme observamos no mapa 1, Pau dos Ferros limita-se com as cidades de São Francisco do Oeste, Francisco Dantas, Serrinha dos Pintos, Antônio Martins, Marcelino Vieira, Rafael Fernandes e Encanto. Além dessas cidades, Pau dos Ferros possui uma localização privilegiada, constituindo importante rota de ligação com os Estados do Ceará e da Paraíba, bem como está próxima as margens de duas rodovias federais, a BR-405 e a BR-226.

A expansão urbana em Pau dos Ferros ocorreu além do crescimento populacional, com o aumento físico-territorial da área. Nesse sentido, estas ações estão integradas e provocam um remanejamento entre os locais de moradia da população a partir deste crescimento. Nesse sentido, chamamos a atenção para a atuação do governo federal, na expansão urbana de Pau dos Ferros, impactadas pela implementação de políticas habitacionais, especificamente a mais recentemente o Programa Minha Casa Minha Vida.

Dessa forma, evidencia-se a atualização desse cenário da expansão urbana que ocorre na cidade, com as áreas construídas a partir do ano de 2009 até os dias atuais (2020), conforme o mapa 2, a seguir:

Mapa 2: Mapa da expansão da área urbana edificada na cidade de Pau dos Ferros

- RN



Fonte: Organização Sandra de Souza Paiva Holanda. Elaboração cartográfica de Franklin Roberto da Costa, 2020.

Conforme o mapa 2, na cidade de Pau dos Ferros, o aumento da ocupação do solo de áreas urbanas apresenta indícios que a expansão urbana ocorre de forma acelerada e ocupa as áreas periféricas da cidade, principalmente nas regiões norte e sul.



Na região Norte, as margens da rodovia BR-226, esse crescimento parte das adjacências da UFERSA no sentido do bairro Riacho do Meio, Paraíso, Carvão, onde fica também a continuação da rodovia BR-226, em direção a região da divisa da cidade de Pau dos Ferros com o Estado do Ceará.

No sentido da região sul da cidade, a parte mais alta, segue a BR 405, na direção da localização da UERN, onde há indícios de uma expansão urbana mais expressiva nas últimas décadas, principalmente nas áreas próximas, onde já existia alguns equipamentos no espaço urbano, como as áreas situadas nas proximidades da UERN, do IFRN, e do hospital Regional Dr. Cleodon, e também é a direção da região da divisa do Estado do Rio Grande do Norte com o Estado da Paraíba.

Nesse contexto, observou-se que houve uma rapidez no crescimento da área urbana em mais de 193%, em relação as últimas três décadas, com a abertura e venda de diversos loteamentos habitacionais regularizados na cidade. Na tabela 1, é possível observar a trajetórias do número de construções que ocorreram na cidade no período de 2009 a 2020, que se deu, principalmente, no tipo residencial.

Tabela 1: Construções por Ano na Cidade de Pau dos Ferros 2009-2020

Ano	Comercial	Residencial	Comercial-Residencial	Pública	Total
2009	1	55	6	0	62
2010	23	253	14	2	292
2011	26	315	8	2	351
2012	31	383	7	6	427
2013	8	382	5	3	398
2014	19	295	3	9	326
2015	16	307	6	10	339
2016	13	211	5	4	233
2017	18	174	6	1	199
2018	24	152	7	1	184
2019	15	99	5	0	119
2020	4	58	1	0	63
Total	198	2684	73	38	2993

Fonte: Secretaria de Tributação de Pau dos Ferros.

Ao observar a tabela 1, entende-se que os maiores resultados dessas construções compreendem o período de 2010 a 2015, exatamente o período de maior ênfase do programa MCMV. Porém, já no ano de 2016, começar a existir uma redução gradual dessas construções, dando a entender ou indicando existir uma ruptura da efetividade e na continuidade das oportunidades de acesso a moradia.



Além disso, foi constatado nesse levantamento que predominantemente os imóveis da cidade possuem somente um pavimento, evidenciando, portanto, que a expansão urbana de Pau dos Ferros ainda não ocorre de forma verticalizada.

Corroborando com esses primeiros levantamentos, detalhamos a distribuição de todas as contratações do PMCMV que ocorreram entre os anos de 2009 a 2015, na cidade de Pau dos Ferros, conforme a Gráfico 1, a seguir:

Gráfico 1: Contratos MCMV da cidade de Pau dos Ferros



Fonte: Caixa Econômica Federal, 2022.

De acordo com a Gráfico 1, observa-se que em todo o período analisado as contratações do PMCMV, manteve-se em elevação. Nesse sentido, reforçamos os impulsos das políticas públicas de habitação na atuação do mercado imobiliário na expansão das áreas urbana de Pau dos Ferros.

Outro ponto que destacamos refere-se à quantidade de imóveis residenciais contratados nos diversos bairros da cidade. Nesse sentido, Rego (2018) pesquisou o impacto dos primeiros seis anos do Programa Minha Casa Minha Vida no processo de expansão urbana de Pau dos Ferros, e constatou que esses novos empreendimentos estão dispostos em praticamente todos os bairros da cidade. Desse modo, podemos visualizar como ocorre essa distribuição das unidades habitacionais pelos bairros na Gráfico 2, a seguir:

Gráfico 2: Contratações do PMCMV por Bairros de Pau dos Ferros,

RN



Fonte: Caixa Econômica Federal, 2022.

No Gráfico 2, observa-se que os bairros mais beneficiados pelo PMCMV, tanto em quantidade de unidades quanto em volume de recursos, foram os bairros Nações Unidas, Aluízio Diógenes, seguido dos bairros Chico Cajá, João XXIII, Riacho do meio e Carvão.

Neste sentido, essas informações confirmam que a expansão urbana da cidade ocorre nas regiões norte e sul, e que os bairros Nações Unidas, Chico Cajá e Carvão compõem grandes representações da expansão do município entre os anos de 2009 a 2015, modificando de forma perceptível a ocupação do solo da cidade.

Vale ressaltar que, junto a expansão do bairro Nações Unidas, foram constituídos novos bairros em seu entorno, como os bairros Aluízio Diógenes e Zeca Pedro, e que devido a quantidade de loteamentos que foram lançados em curto espaço de tempo, não se consegue distinguir exatamente os limites entre esses novos bairros e o bairro Nações Unidas. Do mesmo modo, ocorre no bairro Carvão que apresenta um avanço significativo de crescimento, chegando a ampliar os limites do bairro Riacho do Meio, no qual até o momento não há uma definição exata dos limites entre bairros.



Com isso, reforçamos os impactos das políticas públicas de habitação frente a atuação do mercado imobiliário na expansão urbana de Pau dos Ferros, impactadas principalmente após a criação do Programa Minha Casa Minha Vida.

5 CONCLUSÃO

A pesquisa teve como objetivo analisar a relação das políticas públicas de habitação e o funcionamento do mercado imobiliário na cidade de Pau dos Ferros/RN e suas implicações no processo de (re) estruturação espacial.

Verificou-se que a 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 impulsionados pelas políticas públicas de habitação atua de forma acelerada, valorizando algumas áreas da cidade que possui infraestruturas disponibilizadas pelo Estado.

Portanto, compreende-se as ações governamentais promove crescimento da área urbana construída, que ocorre em todas as direções, principalmente nas regiões sul, e que os bairros Nações Unidas, Chico Cajá e Carvão, são as maiores representações da expansão do município, modificando, de forma perceptível, a ocupação do solo da cidade.

REFERÊNCIAS

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.

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil.** Análise Social, vol. XXIX (127), (3.º), 711-732, 1994.

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

CARDOSO, Adauto Lúcio. Lulismo, política habitacional e a reestruturação do setor imobiliário: reflexões sobre o programa Minha Casa Minha Vida. In: Fernandes, Ana Cristina; Norma, Lacerda; Pontual, Virgínia. **Desenvolvimento,**



planejamento e governança: o debate contemporâneo. 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital: ANPUR, 2015.

HARVEY. **A Produção Capitalista do Espaço.** São Paulo: Anablume, 2005. [2001].

MARCONI, Marina de Andrade; Lakatos, Eva Maria. **Fundamentos de metodologia científica.** São Paulo, Atlas, 2008.

REGO, Leandro Gameleira. **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 (Mestrado em Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Dinâmicas Territoriais no Semiárido). Universidade do Estado do Rio Grande do Norte, Pau dos Ferros, 2018.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da Política Habitacional: limites e perspectivas.** 2009. 193 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

SINGER, A. **Raízes sociais e ideológicas do lulismo.** Novos estudos CEBRAP, São Paulo, 2009.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** 2 Ed. São Paulo: Studio Nobel. 2001.

YIN, Robert K. **Estudo de Caso: Planejamento e Métodos.** São Paulo: Bookman Editora, 2003.

Submetido em 01/02/23.

Aprovado em 28/02/23.