

FORMAÇÃO URBANA E ORGANIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: ESTUDO SOBRE SÃO MIGUEL/RN E PAU DOS FERROS/RN

Daniela de Freitas Lima

Universidade do Estado do Rio Grande do Norte – UERN/PLANDITES
danielafreitas12@hotmail.com

Almir Mariano de Sousa Junior

Universidade Federal Rural do Semi-Árido – UFERSA
almir.mariano@ufersa.edu.br

Francisco do O' de Lima Júnior

Universidade Regional do Cariri – URCA
lima.junior@urca.br

Manoel Mariano Neto da Silva

Universidade do Estado do Rio Grande do Norte – UERN/PLANDITES
marianop.paiva2@gmail.com

GT 01: DINÂMICA URBANO-REGIONAL

Resumo:

A configuração da expansão urbana brasileira reflete as disparidades existentes no espaço que estão diretamente relacionadas à fragmentação social, com divisões nítidas entre ambientes ideais de habitabilidade e aqueles com severas fragilidades. Neste sentido, citamos a organização e a especulação imobiliária como elementos intrínsecos à fragmentação e à articulação socioespacial, associadas a dois grandes grupos: os donos do capital e a massa com poder aquisitivo reduzido. O objetivo deste trabalho é estudar a organização imobiliária dos municípios de São Miguel/RN e Pau dos Ferros/RN, considerando as dinâmicas territoriais a eles associadas. Para tanto, executou-se a busca das imobiliárias existentes, e a verificação da expansão urbana nestes municípios a partir de imagens de satélite, com atenção às áreas próximas às unidades educacionais para o município de Pau dos Ferros/RN. Constata-se que a organização imobiliária de uma cidade varia de acordo com as dinâmicas territoriais presentes nela: o clima, a taxa de serviço, de comércio e de trabalho são elementos preponderantes na diferenciação do arranjo comercial imobiliário de São Miguel/RN e Pau dos Ferros/RN. No tocante à especulação imobiliária, os detentores do capital atuam das mais diversas formas: na aquisição de imóveis para valorização e posterior rentabilidade, seja através de venda com valor superior, seja por meio de investimentos que tenham a função de gerar lucro pela locação.

Palavras-chave: Formação urbana; organização imobiliária; segregação socioespacial.

01 Introdução

A intensificação da ocupação urbana a partir século XX, impulsionada pela reprodução capitalista, contribuiu para a segregação socioespacial percebida claramente através da formação de espaços diferenciados atribuídos forçadamente aos distintos níveis sociais.

O espaço urbano é formado pelos donos dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, o Estado, e os grupos sociais excluídos. A cidade é o lugar de concentração de investimentos e conflitos sociais (CORRÊA, 1989).

Logo, podemos afirmar que a especulação e organização imobiliária estão associadas a dois grandes grupos: os detentores do poder aquisitivo; e os sem poderio monetário, que fazem uso dos imóveis do primeiro grupo, gerando mais riqueza para este. Entretanto, as formas de articulação da especulação imobiliária são diferentes de acordo com o público alvo. A organização do mercado imobiliário está atrelada aos fatores demanda e oferta, apresentando patamares diferenciados de acordo com o tipo de foco: venda e locação.

Dessa forma, indaga-se: como ocorre a organização do mercado imobiliário nos municípios de São Miguel/RN e Pau dos Ferros/RN, considerando as dinâmicas territoriais peculiares de cada um deles?

Avaliando que São Miguel/RN localiza-se em altitudes superiores às de Pau dos Ferros/RN e, conseqüentemente apresenta clima agradável, a especulação imobiliária poderá está associada a esta característica, enquanto Pau dos Ferros/RN, com a elevada oferta de serviços e comércios poderá apresentar demanda superior diferenciada tanto em tipo quanto em nível de organização.

O objetivo deste trabalho é estudar a organização imobiliária dos municípios de São Miguel/RN e Pau dos Ferros/RN mediante as dinâmicas territoriais a eles associadas. Para tanto, realizou-se busca das imobiliárias existentes nos municípios de Pau dos Ferros/RN e São Miguel/RN e a verificação da expansão urbana deste a partir de imagens de satélite, com atenção às áreas próximas às unidades educacionais para o município Pau dos Ferros/RN.

A discussão ocorrerá em duas seções: formação e disparidades do espaço urbano, que apresentará a urbanização brasileira e aspectos inerentes a esta; organização imobiliária como agente da expansão urbana, em que abordará as formas de articulação imobiliária com foco nos municípios de São Miguel/RN e Pau dos Ferros/RN.

02 Formação e disparidades do espaço urbano

A expansão urbana brasileira expressiva a partir da década de 1960 ocorreu de forma concomitante à industrialização, resultante dos interesses capitalistas, e foi condicionada pela migração-urbano rural associada à busca de melhores condições pela população com alternativas de trabalho limitadas, o que gerou uma inversão no quantitativo de habitantes da área urbana e da área rural. Esse aspecto é amplamente confirmado ao observarmos os números apontados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2011), que mostram que nos anos de 1960 a população urbana brasileira representava 45,08% e a rural 54,92%. Em 2010, o cenário apresentava-se amplamente modificado: a população urbana correspondia a 84,36% do total.

Com a expansão não planejada, as cidades foram sendo modeladas à medida que eram demandadas, o que implicou na ocupação inadequada e irregular em contraste com a utilização de áreas propícias.

Lefvbre (2011) afirma que o processo de industrialização é o que move as transformações da sociedade. Ele é o indutor que caracteriza a sociedade moderna e induz urbanização e a realidade social, estando inclusos os problemas de crescimento e planificação, ou seja, a problemática urbana.

A globalização e a guinada em direção ao neoliberalismo enfatizaram, ao invés de diminuir, as desigualdades sociais. [...] Os resultados foram indelevelmente gravados nas formas espaciais de nossas cidades, que cada vez mais tornam-se cidades “de fragmentos fortificados”. (HARVEY, D. et al., 2013, p. 28-29)

As cidades foram divididas em ambientes com condições infraestruturais ideais (saneamento básico, saúde, educação) e com localização estratégica para a parcela menor da população que detém a maior parte da renda, enquanto as áreas com déficits estruturais foram reservadas para a massa igualmente fragilizada, com poder aquisitivo reduzido.

O surgimento das grandes cidades e a urbanização acelerada incidiram na dominação do campo pela cidade, transformando o campesinato a uma classe subalterna, além de elaborarem populações dispersas e sistemas descentralizados de direitos de propriedade em massivas concentrações de poder político e econômico através da concentração de forças produtivas e força de trabalho no espaço. (HARVEY, 2005)

O espaço urbano é fragmentado e articulado, embora esta articulação varie nos mais diversos níveis. Esta relação se dá por meio das relações de deslocamentos e de trabalho. O capitalismo é o agente propulsor desta articulação, uma vez que está presente na circulação de decisões e investimentos de capital, mais-valia, salários, juros, renda, poder e ideologia. (CORRÊA, 1989)

Neste sentido, podemos citar a organização e especulação imobiliária como elementos intrínsecos à fragmentação e articulação: os donos do capital adquirem os bancos de terra e empreendimentos, que garantirão a ampliação de sua riqueza através da valorização imobiliária, possibilitando locações e financiamentos à massa com poder aquisitivo reduzido, que ocupará os espaços com respectivo pagamento mensal de aluguel e são sujeitos a adquirirem terra ou moradia em localidades que não são cômodos ou idealizados por estes devido à disponibilidade financeira limitada.

Em se tratando do Brasil, a urbanização é marcada por disparidades regionais, considerando a existência de vastas áreas não urbanizadas, dispersas e, por vezes, desarticuladas.

De acordo com Dantas (2014), essas desigualdades são perceptíveis na organização da rede urbana brasileira, em especial na Região Nordeste, que possui diferenciações em duas dinâmicas: uma mais organizada no litoral onde se localizam as capitais dos estados, à exceção de Teresina, e se concentram também os principais serviços; e outra dispersa e esgarçada no interior, onde existem poucos centros médios, as capitais regionais, e diversos centros sub-regionais que atuam como cidades intermediárias e centros de zona que tem influência além do seu perímetro municipal, como é o caso de Pau dos Ferros/RN e São Miguel/RN, municípios localizados no Alto Oeste Potiguar.

Dantas & Silva (2011) apontam que as disparidades no Rio Grande do Norte podem ser observadas através da concentração dos investimentos em determinadas cidades. O Alto Oeste Potiguar, por exemplo, é uma das regiões menos favorecidas no âmbito econômico, visto poucos recursos são destinados a esta região que não sejam decorrentes de transferências públicas, o que gera desequilíbrio socioeconômico e populacional, implicando na ausência de sustentação econômica e de qualidade de vida para os integrantes de seu espaço.

Santos (2001) ratifica a fragmentação do espaço:

No mundo da globalização, o espaço geográfico ganha novos contornos, novas características, novas definições. E, também, uma nova importância, porque a eficácia das ações está estreitamente relacionada com a sua localização. Os atores mais poderosos se

reservam os melhores pedaços do território e deixam o resto para os outros. (SANTOS, 2001, p. 79)

Como agente potencializador das desigualdades podemos citar a Irregularidade Fundiária, presente nas cidades em escala global, e que é responsável pela insegurança jurídica da moradia vivenciada pelas famílias que habitam localidades sem registro cartorário, aspecto que caracteriza a fragmentação espacial existe nas cidades: enquanto uns dispõem de uma ampla estruturação jurídica, ambiental e social, outros têm até mesmo o direito à moradia ameaçado.

Fernandes (2011) expõe que a informalidade das habitações gera custos muito altos para os residentes e governos locais. A insegurança da posse, a falta de serviços públicos, a discriminação por terceiros, perigos ambientais e para a saúde, e desigualdade de direitos civis são os custos aplicáveis aos moradores. Já realização de programas de melhoria, quando realizados, e custos indiretos decorrentes da informalidade, como problemas da saúde pública, violência e outros de cunho social estão associados ao Governo.

Para o Ministério das Cidades (2014), cerca de 18 milhões de domicílios brasileiros urbanos são irregulares. Isso significa que 31,7% dos domicílios urbanos brasileiros são irregulares e a região Nordeste concentra 33% destes, liderando o quadro de irregularidade urbana em relação às demais regiões. Esse quantitativo mostra a necessidade da reformulação das cidades, pois enquanto alguns estão em uma situação de estabilidade jurídica sobre suas moradias, grande parte da população vive a insegurança de não possuir um documento que garanta o seu domínio sobre seu ambiente de vivência.

Como instrumento regulador da cidade, cita-se o Plano Diretor Participativo, regido pela lei 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, que tem a finalidade de orientar o crescimento da cidade, sendo imprescindível para o planejamento territorial. Esta lei afirma em seu Art. 40 que o Plano Diretor Participativo é um instrumento básico da política do desenvolvimento e expansão urbana. Enfatiza também em seu § 1º do mesmo art. que ele é parte integrante do planejamento municipal e em seu § 2º do referido art. que deve englobar o território do município como um todo. Ou seja, as implicações do Plano Diretor Participativo estão diretamente relacionadas à organização imobiliária, objeto de estudo deste trabalho.

03 Organização imobiliária como agente da expansão urbana

Os municípios de Pau dos Ferros/RN e São Miguel/RN estão inseridos no Alto Oeste Potiguar, com população registrada pelo censo de 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 27.745 habitantes e de 22.157 habitantes, respectivamente, configurando-se como as duas maiores cidades em termos populacionais do Alto Oeste Potiguar, mas com dinâmicas territoriais amplamente diferenciadas: enquanto Pau dos Ferros/RN é considerado um pólo universitário por concentrar em seu território a Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (UERN), a Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA), a Faculdade Evolução Alto Oeste Potiguar (FACEP), o Instituto Federal do Rio Grande do Norte (IFRN) e a Universidade Anhanguera, além de oferecer serviços de saúde e quadro empregatício que abrange cidades circunvizinhas, exercendo influência sobre elas e obtendo um elevado índice de população flutuante, São Miguel/RN destaca-se pelo comércio aquecido e prestação de serviços.

De acordo com o Ministério de Desenvolvimento Social e Combate à Fome (2004) as cidades podem ser classificadas através do quantitativo populacional pelos portes: Pequeno I (até 20.000 habitantes), Pequeno II (de 20.001 a 50.000 habitantes), Médio (de 50.001 a 100.000 habitantes), Grande (de 100.001 a 900.000 habitantes) e MetrÓpole (a partir de 900.001 habitantes).

Dantas, Clementino e França (2015) apontam que apesar do contingente populacional inferior à classificação tida como cidade média em diversos estudos nacionais, Pau dos Ferros/RN pode ser tratada como cidade (inter) média devido suas funções de intermediação desempenhadas na rede urbana do Nordeste, particularmente do Rio Grande do Norte, já que oferta serviços de educação superior e saúde, além de empregos, notadamente no comércio e nos serviços públicos.

Para Lopes e Henrique (2010), embora o tamanho demográfico seja um dado importante, ele por si só não caracteriza as cidades. Não se pode deixar de considerar a contagem populacional quando se quer pensar sobre o que se denomina de pequenas e médias cidades, mas o que se afirma é que este dado não traduz a dinâmica do conjunto de cidades estudadas ou mesmo não é sinônimo de uma dada realidade. Faz-se necessário analisar seu contexto econômico, político e os agentes sociais nelas inseridos.

O espaço urbano capitalista é desigual e fragmentado tendo mutabilidade complexa e diferenciada que divide áreas residenciais de acordo com as classes. Os bairros são reprodução dos

diversos grupos sociais onde prevalece os interesses de um dos agentes reprodutores do espaço. (CORREA, 1989).

Nesta perspectiva, a organização imobiliária das cidades é variante com as dinâmicas territoriais a elas associadas. Discutimos aqui esta diferenciação com foco nos municípios de São Miguel/RN e Pau dos Ferros/RN.

A questão imobiliária expressa a desigualdade e fragmentação espacial. Por exemplo: a cidade do Rio de Janeiro detém o preço mais caro do metro quadrado residencial do Brasil, segundo a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – Fipe (2017). Entretanto, esse aspecto é aplicado para bairros nobres, enquanto as favelas como Rocinha e Cidade de Deus não possuem nenhum tipo de reconhecimento imobiliário, pois são destituídas de condições urbanísticas e sociais favoráveis a este mercado.

Para Pau dos Ferros/RN, com demanda de prestadores de serviços e usuários do sistema de ensino superior, o mercado imobiliário apresenta-se como organizado e desenvolvido para atendimento das demandas de locação e comercialização de imóveis, com imobiliárias com profissionais capacitados e corretores autônomos, que ampliam seu patrimônio através da especulação imobiliária.

Dantas & Silva (2011) ratificam que a ampliação da oferta do ensino superior e técnico público e privado em Pau dos Ferros/RN contribui para a dinamização da economia com destaque para o aumento dos serviços de hospedagem e alimentação e crescimento do setor imobiliário. As duas Instituições públicas (UERN e IFRN) juntas tem mais de 300 servidores entre docentes e técnicos cuja maioria passou a residir na cidade e recebem hoje mais de 2000 alunos provenientes de mais de 40 municípios do RN e de uns 15 municípios dos vizinhos estados do Ceará e da Paraíba.

Através das pesquisas sobre imobiliárias em Pau dos Ferros/RN, foram detectadas duas imobiliárias com atendimento ao público de forma estratégica: estabelecimentos fixos de negociação e páginas online que facilitam a busca pelos interessados em negociações associadas à imóveis. Essas estão credenciadas ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio Grande do Norte (Creci-RN) e, dessa forma, têm profissionais que atendem aos critérios de qualificação exigidos por este órgão: Formação escolar de Nível Médio (Antigo 2º grau), Formação no curso de Técnico em Transações Imobiliárias, Opção pelo curso de Ciências Imobiliárias ou Gestão

Imobiliária, Inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis. Além dessas, empreendedores autônomos apresentam *fan pages* e contatos acessíveis para a disponibilização de cotação de imóveis para os fins de interesse.

Ressalta-se que a localização próxima às unidades de ensino superior em Pau dos Ferros/RN se mostra como potencial atrativo à organização imobiliária, pois ao possuir imóveis com pequenas distâncias às universidades, esta configuração é exposta em destaque nos meios de divulgação dos comercializadores imobiliários, como pode ser percebido na página inicial de site apresentada na **(figura 01)**.



Figura 01 – Página de Site de Imobiliária.

Fonte: Esmeraldo Imóveis (2017). Disponível em: <<http://www.esmeraldoimoveis.com.br/default.asp>>. Acesso em: 16 jul. 2017

Tal divulgação pode ser resultado do sucesso garantido nas localidades próximas às instituições de ensino superior que apresentam expressiva elevação da densidade construtiva entre os anos de 2007 e 2017, como é o caso da área próxima à UERN e ao IFRN, que podem ser visualizados pelas **(figuras 02 e 03)**.



Figura 02 – Área Próxima à UERN e IFRN no ano de 2007.

Fonte: Google Earth Pro.

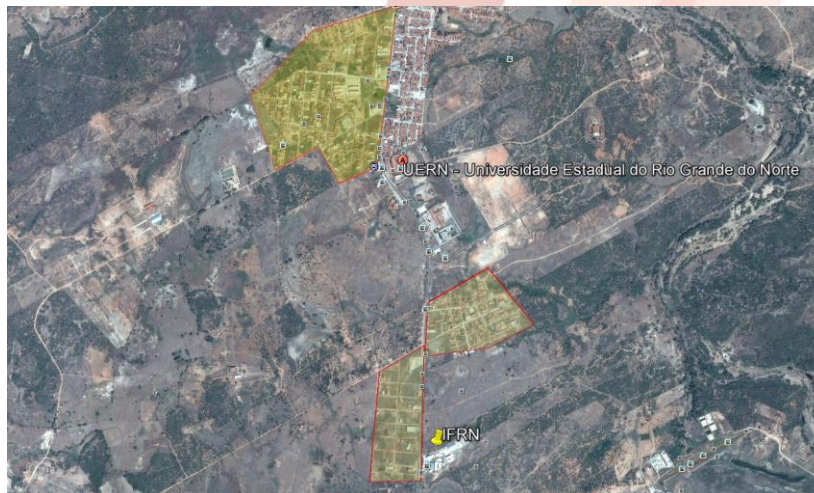


Figura 03 – Área Próxima à UERN e IFRN no ano de 2017.

Fonte: Google Earth Pro.

O tempo e o espaço são componentes da continuidade da reprodução do capital. Assim, o crédito facilita a expansão geográfica do mercado estabelecendo continuidade onde antes não existia continuidade alguma, ou seja, o crédito pode compensar a necessidade de anular o espaço pelo tempo. (HARVEY, 2005)

Os polígonos em destaque mostram áreas expandidas, com ampliação da malha construtiva em localidades com distâncias reduzidas em relação aos centros de ensino UERN e IFRN, que podem ter sido fomentados pelo crédito imobiliário fornecido através do Minha Casa Minha Vida I e II e Programa de Aceleração ao Crescimento para áreas regularizadas. Ressalta-se que a

especulação imobiliária não resguardou nem mesmo áreas de preservação ambiental, como é o caso de lagos visíveis nas imagens de 2007 (exemplo de irregularidade fundiária que assola as cidades), época em que o inverno foi suficiente para acumular água, uma vez que o capital é o agente sobressalente para formar o espaço urbano.

Merece destaque o caso da UFERSA, com implantação assegurada em 2010 e com parte de sua estrutura em funcionamento a partir de 2012, não ter gerado atratividade construtiva até o ano de 2017, embora tenham sido abertos loteamentos Village Boulevard e Boa Vista. As (figuras 04 e 05) referem-se a este aspecto.

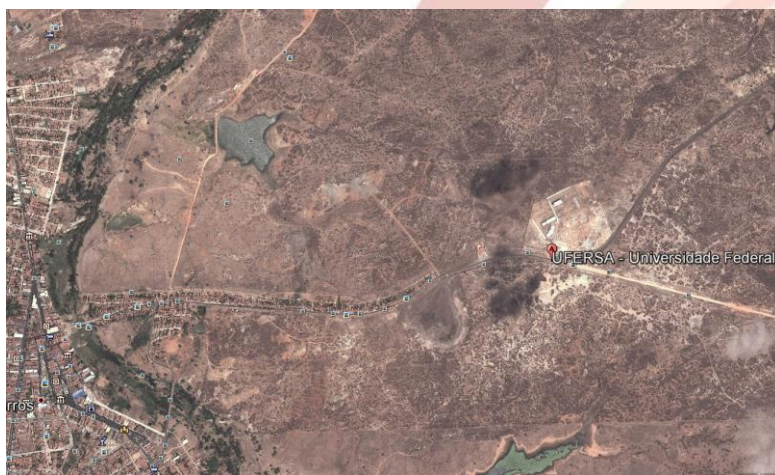


Figura 04 – Área Próxima à UFERSA no ano de 2012.

Fonte: Google Earth Pro.



Figura 05 – Área Próxima à UFERSA no ano de 2017.

Fonte: Google Earth Pro.

Tal aspecto pode estar relacionado ao fato de ainda haver áreas expansíveis em localidades com acesso mais facilitado aos serviços e ao domínio das terras por agentes especulativos que preservam o banco de terras para maiores valorizações ao longo do tempo. Além disso, a ausência de restaurantes, condomínios para locação e outras ofertas pode ser atribuída ao fato de as terras “nuas” hipoteticamente pertencerem a capitalistas que não têm interesse em investir nesta localidade por enquanto porque habitam em outras cidades, que para este momento, apresentam maiores rentabilidades.

Para o município de São Miguel/RN, as comercializações relativas a imóveis são executadas por corretores autônomos, muitas vezes com a experiência na área, mas sem qualificação e cadastro no Creci-RN. A locação ocorre através dos próprios proprietários de residências ou prédios comerciais destinados à obtenção de renda e riqueza. Verifica-se que empresas responsáveis por execução de projetos e obras civis podem oferecer serviços de avaliação, divulgação e comercialização de imóveis, como mostra a (figura 06).



Figura 06 – Divulgação da empresa em *fan page*.

Fonte: PROAAC – Facebook (2016).

Os preços do solo urbano de São Miguel/RN para aquisição são muito altos, especialmente no que diz respeito ao centro e seu entorno, com ressaltam Silva & Bezerra (2015) no que se refere à valorização do espaço urbano nesta cidade entre 2010 e 2015:

As antigas construções residenciais existentes nesta área, passaram a dar lugar a supermercados, lojas, bancos e diversos estabelecimentos comerciais. Isso elevou o valor do

solo urbano, formou pequenos empresários locais e atraiu investidores de outras localidades. As pessoas que ainda tinham construções residenciais, ou lotes de terras no Centro, começaram a vender, inicialmente com um preço baixo, porém, atualmente atinge valores elevados, podendo chegar a R\$ 1.500 m², que ao comparar com cidades maiores passa a ser um valor elevado no mercado imobiliário. [...] Devido ao alto valor dos imóveis próximos ao Centro, que variam entre 95 mil a 380 mil, dependendo do tamanho e local do imóvel, as populações com menores condições financeiras se deslocaram para áreas periféricas, mais acessíveis, favorecendo, assim, a ocupação das franjas da cidade. (SILVA & BEZERRA, 2016, p. 8)

Nesta perspectiva, verificamos que o capitalismo se reproduz através do espaço geográfico, pois sem a expansão, reorganização e desenvolvimento geográfico desigual, o capitalismo inexistiria como sistema econômico político. A geografia histórica da acumulação do capital expressa-se no ajuste espacial da divisão desigual dos territórios (HARVEY, 2005).

O clima pode ser outro aspecto que impacta nos valores de aquisição de lotes e edificações em São Miguel/RN, ao contrário das locações, que tem valores baixos se comparados aos disponíveis em sites de imobiliárias de Pau dos Ferros/RN, pois não apresenta a dinâmica territorial de Pau dos Ferros/RN de atrair moradores devido à prestação de serviços educacionais e consumo destes, além das demais funcionalidades que este apresenta frente a outros municípios.

Destaca-se que ambos os municípios em análise neste trabalho possuem condições obrigatórias para existência de Plano Diretor Participativo, uma vez que têm população superior a 20.000 habitantes e os elementos de obrigatoriedade deste instrumento, conforme o art. 41 da lei 10.257/2001 são: cidades com mais de vinte mil habitantes; integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal; integrantes de áreas de especial interesse turístico; inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional; incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

O Plano Diretor Participativo de São Miguel/RN é datado de junho de 2008 e o Plano Diretor Participativo de Pau dos Ferros/RN está em fase de elaboração até o período de elaboração deste artigo (julho de 2017).

Logo, o cumprimento da função social da cidade ocorre quando as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Participativo da cidade, que visa seu ordenamento e crescimento harmonioso forem executadas. Neste grupo estão incluídas a regularização fundiária, o resguardo de áreas de

preservação permanente, o planejamento de evolução cidadina, aos quais o mercado imobiliário deverá cumprir.

04 Considerações finais

A organização imobiliária de uma cidade varia de acordo com as dinâmicas territoriais presentes nela: se existe maior demanda por locação devido população migrante para fins de trabalho e estudo, o mercado será projetado para atende-la de forma a reduzir o tempo e espaço a ser percorrido, além de se articular de maneira a disponibilizar mais espaços para este fim; se o requerimento de espaços está ligado à compra e utilização pelo comércio, este mercado será aparelhado para suprir essa necessidade, garantindo, em ambas as situações a lucratividade para os donos da terra.

O clima, a taxa de serviço, de comércio e de trabalho são elementos preponderantes na diferenciação do arranjo comercial imobiliário de São Miguel/RN e Pau dos Ferros/RN. Enquanto São Miguel/RN tem o clima mais agradável, característico de regiões serranas, que pode estar associado aos elevados valores de imóveis para comercialização além do comércio aquecido para as áreas centrais, Pau dos Ferros/RN possui muitas instituições de ensino superior, serviços e comércio, atraindo população que necessita de locação, geralmente estudantes de outras cidades, que irão ficar em Pau dos Ferros/RN por tempo determinado ou profissionais que atuam durante a semana, deslocando-se para suas cidades aos finais de semana, ou mesmo aqueles com residência fixa. Destaca-se que o nível de organização também é estabelecido conforme o nível de solicitação: Pau dos Ferros/RN tem mercado imobiliário mais organizado do que São Miguel/RN porque carece desta organização para se estabelecer no mercado.

Portanto, a formação urbana está dividida em dois grandes grupos: os donos do capital e os seus subordinados (mesmo que indiretamente). No tocante à especulação imobiliária, os detentores do capital atuam das mais diversas formas: na aquisição de imóveis para valorização e posterior rentabilidade, seja através de venda com valor superior, seja por meio de investimentos que tenham a função de gerar lucro pela locação; e a outra parcela da população está sujeita às condições impostas para adquirir e habitar espaços em ambientes desfavoráveis ou serem alocados nas áreas periféricas, a depender do seu poder aquisitivo.

Referências Bibliográficas

Brasil. Lei 10.257, de 10 de julho de 2001.

CORRÊA. Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1989.

Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio Grande do Norte (Creci-RN). Disponível em: <<http://crecirn.gov.br/seja-um-corretor-de-imoveis/>>. Acesso em 16 jul. 2017.

DANTAS, Joseney Rodrigues de Queiroz Dantas; SILVA, Franciclécia de Sousa Barreto. **A (re) organização sócio-espacial no Rio Grande do Norte e suas implicações para o Alto Oeste:** particularidades sobre Pau dos Ferros. Revista de Desenvolvimento Econômico. Ano XIII, Nº 24. Dezembro de 2011, Salvador, BA.

DANTAS, Joseney Rodrigues de Queiroz Dantas. **As cidades médias no desenvolvimento regional:** um estudo sobre Pau dos Ferros (RN). Tese de Doutorado. UFRN: Natal, 2014. Disponível em: <https://repositorio.ufrn.br/jspui/bitstream/123456789/13834/1/JoseneyRQD_TESE.pdf>. Acesso em: 24 mar. 2017.

DANTAS, Joseney Rodrigues de Queiroz.; CLEMENTINO, Maria do Livramento Mirante; FRANCA, Rosana da Silva. **A Cidade Média Interiorizada: Pau Dos Ferros no Desenvolvimento Regional**. In: XII Seminário Internacional RII, 2014, Salvador. Anais do XIII Seminário Internacional RII. Salvador: SEI/Bahia, 2014. v. único. p. 1-21.

FERNANDES, Edésio. **Regularização de Assentamentos Informais na América Latina**. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2011.

Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE. (2017). **Índice FIPEZAP Residencial - Venda**. Disponível em: <http://fipezap.zapimoveis.com.br/wp-content/uploads/2017/07/FipeZap_201706_Residencial_Venda_JULHO-v2.pdf> Acesso em: 16 jul. 2017.

HARVEY, David; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia; BRITO, Felipe; PESCHANSKI, João Alexandre; MAIOR, Jorge Luiz Souto; SAKAMOTO, Leonardo; SECCO, Lincoln; IASI, Mauro Luis; Mídia NINJA; DAVIS, Mike; Momento Passe Livre – São Paulo; OLIVEIRA, Pedro Rocha de; ROLNIK, Raquel; BRAGA, Ruy; VIANA, Sílvia; ŽIŽEK, Slavoj; LIMA, Venício A. de. **Cidades Rebeldes:** Passe livre e as manifestações que tomaram conta do Brasil. São Paulo: Boitempo Editorial, 2013.

HARVEY, David. **A Produção Capitalista do Espaço**. São Paulo: Annablume, 2005. 252 p. Tradução Carlos Szlak.

Instituto Brasileiro de Geografia E Estatística (IBGE). 2011. **Censo Demográfico 2010 Brasil**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/v4/brasil/rn/>>. Acesso em: 16 jul. 2017.

LEFEVBRE, Henri. **O Direito à Cidade**. Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001. 5 ed. 3ª Reimpressão (2011).

LOPES, Diva Maria Ferlin; HENRIQUE, Wendel (Organizadores). **Cidades Médias e Pequenas: teorias, conceitos e estudos de caso**. Salvador: SEI, 2010.

Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos e Secretaria Nacional de Habitação. **Regularização Fundiária Urbana: Como aplicar a lei Federal 11.977/2009**. Brasília: 2013. Disponível em: <http://www.sjc.sp.gov.br/media/621520/regularizacao_fundiaria_cartilha_da_lei_federal.pdf>. Acesso em: 14 jul. 2017.

_____. **Estatuto da Cidade e Regularização Fundiária**. 2014. Disponível em: <<http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/programa-de-modernizacao/linha-do-tempo/arquivos-e-publicacoes/estatuto-da-cidade-e-regularizacao-fundiaria.pdf>>. Acesso em: 16 jul. 2017.

Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome. **Política nacional de Assistência Social**. 2004. Disponível em: <http://www.renipac.org.br/pnas_2004.pdf>. Acesso em: 14 jul. 2016.

Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA). 2015. **Alto Oeste – RN**. Disponível em: <http://sit.mda.gov.br/download/caderno/caderno_territorial_134_Alto%20Oeste%20-%20RN.pdf>. Acesso em 16 jul. 2017.

SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização** do pensamento único à consciência universal. 6ª ed. Record: Rio de Janeiro e São Paulo, 2001.

SILVA, Samwel Sennen D'awyla Bezerra; BEZERRA, Josué Alencar. **A EXPANSÃO URBANA DE SÃO MIGUEL (RN): PLANEJAMENTO URBANO E CONFORMIDADES EM UMA CIDADE DE PEQUENO PORTE**. 2015. Trabalho de Conclusão de Curso UERN – Campus Pau dos Ferros.