



**XVII ENANPUR**

SÃO PAULO • 2017



# **Análise da configuração da Região Metropolitana de Natal – RMN/Brasil a partir da localização dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV<sup>1</sup>**

*Tamms Maria da Conceição Morais Campos<sup>2</sup>, Universidade Federal do Rio Grande do Norte-UFRN, taamms@gmail.com*

---

<sup>1</sup> Título em espanhol: El análisis de la configuración del Región Metropolitana de Natal - RMN / Brasil desde la ubicación de las viviendas del programa MCMV - PMCMV

<sup>2</sup> Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN, Professora Substituta do curso de Engenharia Civil da UFRN, Integrante dos Grupos de Pesquisa: História da Cidade, do Território e do Urbanismo – HCUrb e Grupo de Estudo sobre Processos Urbanos Contemporâneos – GEPUC. Participa do Grupo de Pesquisa - Estudos Contemporâneos do Habitat – ECoHabitat, ambos na UFRN.

## RESUMO

Nas últimas décadas a Região Metropolitana de Natal (RMN), assim como em grande parte do Brasil, viveu um aumento do contingente populacional nas cidades e um crescente processo de urbanização com padrão descontínuo de expansão da mancha urbana. A tendência ao maior crescimento demográfico nas áreas periurbanas em expansão ocasionou novas formas de produção do espaço. A ávida procura por solo apto a implantação de moradias pelo capital imobiliário, está consolidando processos anteriores e gerando novas variantes na ocupação dos tecidos metropolitanos. Este fato nos leva a questionar: como a urbanização promovida pela dinâmica imobiliária residencial se materializa na (re) configuração da RMN? Quais as formas e os fenômenos territoriais se evidenciam neste processo de ocupação do solo metropolitano? Buscar entender a lógica ocupacional e o processo de espraiamento da expansão urbana por meio da produção recente de moradias no espaço urbano, contribuindo para a discussão de um modelo explicativo de configuração territorial da RMN. O território metropolitano foi analisado em uma escala: a inter-regional, levando em consideração todos os municípios da RMN. Analisou-se buscando os momentos e condições gerais que ao longo da história do processo de metropolização da RMN constituídas por intervenções por parte do Estado e do capital imobiliário, que delinearão a fragmentação dos tecidos urbanos e as desigualdades socioespaciais.

**Palavras Chave:** Metropolitana de Natal; Fragmentação dos tecidos urbanos; Desigualdades socioespaciais.

## ABSTRACT

In the last decades the Natal Metropolitan Area (NMR), as well as in much of Brazil, experienced a population and spatial growth in its cities through/experiencing an urban sprawl pattern of expansion. The trend to intensive growth in peri-urban areas led to new forms of production of space. The real estate search for available land for housing production, are consolidating old processes and generating new patterns in the metropolitan land fabric. This leads us to question: how is the result of the residential real estate dynamic in the (re) configuration of the NMR? What forms and territorial phenomena are evident in this spatial process of the metro area? This research aims to understand the logic and the urban sprawl process analyzing/through the recent production of social housing, contributing with an explanatory model of spatial configuration of the NMR. The metro area was analyzed on one scale: intercities, taking into consideration all the municipalities of NMR. There were cronologically observed the general conditions of the NMR metro expansion throught the state and the real estate interventions, that resulted into the fragmentation of the urban fabric and socio-spatial inequalities.

**Keywords:** Natal Metropolitan Area (NMR); Fragmentation of the urban; Socio-spatial inequalities.

## INTRODUÇÃO

Na RMN, dados preliminares vêm mostrando que a ávida procura por solo apto a implantação de moradias pelo capital imobiliário, está gerando e/ou consolidando variantes na ocupação dos seus tecidos urbanos. Este fato nos leva a questionar: como a urbanização promovida pela atual dinâmica imobiliária residencial se materializa na (re) configuração da RMN?

Decorrem de evidência do processo de urbanização na RMN os seguintes fatores empíricos: a) a ocupação do território metropolitano pelos empreendimentos produzidos pela dinâmica imobiliária residencial vem dando continuidade a um processo que promove a “urbanização<sup>3</sup>” pontual e restrita, distribuída por meio dos investimentos do setor imobiliário, voltado para oferta de habitações no espaço urbano, ora “integrado” ora “desintegrado”, dependendo da solvência dos adquirentes dos imóveis, a fim de garantir às famílias mais abastadas usufruírem das melhores localizações e infraestruturas instaladas; b) o processo de periferização<sup>4</sup> residencial se firma num claro predomínio da baixa densidade e da habitação unifamiliar nos municípios da RMN que se distanciam de sua cidade-polo, apresentando uma dispersão urbana; enquanto que, os municípios do entorno imediato de Natal como Parnamirim e São Gonçalo do Amarante, apresentam predominância de tipologias compactas e verticais, devido, principalmente, a oferta do solo se apresentar escassa e seu valor alto; c) a fragmentação do território e a espacialização dos setores por meio da descentralização progressiva de urbanizações decorrentes da dinâmica resultante dos usos residenciais do tipo conjuntos habitacionais e condomínios (verticais e horizontais), contratados pela Caixa Econômica Federal (CEF) via Programa Minha Casa Minha Vida, desconectados do restante da trama urbana dos municípios. Assim, as formas do tecido urbano metropolitano que resultam destes fenômenos de periferização e fragmentação são dispersas e descontínuas, ou seja, os fragmentos que os conformam estão “encapsulados” e distantes fisicamente uns dos outros. Essa configuração é fruto da força motriz de uma urbanização voltada para a dinâmica imobiliária residencial que gera a desigualdade<sup>5</sup> socioespacial. Observando o espaço urbano dos municípios da RMN, constata-se que algo diferente se instaura no tecido urbano dessas cidades que conduz dinâmicos processos socioespaciais modificadores das tramas dos usos no seu território.

Em uma visão mais abrangente da região metropolitana, pode-se dizer ainda que as alterações manifestas pela intensidade da produção dos empreendimentos do PMCMV representam ruptura na organização socioespacial da região e dão continuidade às tendências expressas desde os primórdios da formação metropolitana, reforçando o processo identificado do deslocamento dos segmentos populares para os outros municípios mais distantes à Natal e o ocupação por parte da faixa de renda até R\$ 5.000,00 para as zonas periurbanas de Natal – municípios de Parnamirim e São Gonçalo do Amarante, particularmente.

---

<sup>3</sup> O conceito de urbanização presente neste artigo está sendo utilizada em dois significados diferentes expostos por Nestor Goulart Reis (2006, p. 47), ou seja, “no sentido físico, de extensão do tecido urbano, como ampliação de terrenos urbanizados e no sentido de processo social e demográfico de urbanização, de transferência de população rural para áreas urbanas, adoção de modos de vida urbanos e metropolitanos, em áreas densas e dispersas”. Espera-se que o sentido fique claro em cada um dos casos em que o utiliza.

<sup>4</sup> Aqui utiliza-se no sentido mais genérico de crescimento urbano das periferias, pois essa é a aceitação mais tradicional tanto nos EUA como na Europa.

<sup>5</sup> Termo que revela “as diferenças de poder de consumo ou de capacidade de decisão ou de possibilidade de apreensão do espaço” (SPOSITO, 2011, p. 129).

Estas constatações podem ser explicadas pelas ações do capital imobiliário acerca da distribuição diferenciada do espaço urbano e consequentemente de seus usos no território que se insere no modelo capitalista de produção do espaço. Isto é, o processo da espacialização das atividades econômicas demonstra que o centro metropolitano, no caso a cidade-polo Natal, continua a ser o lócus privilegiado de localização empresarial, caracterizado principalmente pela concentração dos serviços mais especializados da RMN, causando a ascendente valorização das áreas centrais orientadas para os segmentos de média e alta renda. A seguir se tem uma análise sobre a produção habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida para entender todas essas constatações que se veem na RMN.

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

A atuação do PMCMV em Natal, está configurando o espraiamento do seu tecido urbano por meio da utilização do solo urbano que estava em estoque. Constatou-se que este Programa, atua no processo de fragmentação do território natalense, mais uma característica semelhante à política habitacional do BNH anteriormente citada, isto é, hierarquizando o espaço físico em função da renda solvável e consolidando a má distribuição de urbanizações e infraestruturas, característica da urbanização desigual capitalista promovida pela capital imobiliário residencial atual.

Observa-se a grande concentração de empreendimentos destinados a famílias com renda bruta de até R\$ 5.000,00 na cidade de Natal, principalmente no bairro periférico Planalto, onde ainda há presença de glebas urbanas livres e o preço do solo consequentemente mais caro por se apresentar mais infraestruturado, se comparado aos outros municípios da RMN, enquanto no restante dos outros municípios, há predominância de empreendimentos voltados à faixa de renda até R\$ 1.600,00, os quais apresentam infraestrutura escassa ou muitas vezes inexistentes.

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

Esse momento atual de novos processos de articulação e dinâmica urbana na RMN giram em torno da espacialização de investimentos promovidos pela ação capitalista do capital imobiliário residencial. Porém, para a viabilidade dos empreendimentos com a maximização dos lucros, os mesmos são implantados em periferias longíquas e sem infraestrutura instalada, distantes dos eixos de serviços e comércio e, muitas vezes, os próprios moradores adaptam suas residências para instalação de equipamentos que suprem as necessidades de subsistência, sejam por meio de instalação de pequenos comércios seja por meio de prestação de serviços e equipamentos institucionais, como acontece nos empreendimentos do município de Ceará-Mirim (Residencial Mar, Flora, Fauna e Terra), de Monte Alegre (Residencial Conjunto Esperança) e Nísia Floresta (Clovis Ferreira e Alto da Floresta),

Figura 1.

*Figura 1: Adaptação de tipos de usos nos empreendimentos do PMCMV nos municípios de Ceará-Mirim/Monte Alegre e Nísia Floresta.*



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



*Residencial Conjunto Esperança em Monte Alegre.*



*Residencial Clovis Ferreira e Alto da Floresta em Nísia Floresta, respectivamente, da esquerda para a direita.*

*Fonte: Acervo próprio.*

Foi analisado como se encontra atualmente o território da RMN após a intensa produção imobiliária, durante o período de Novembro de 2009 até Junho de 2014, de empreendimentos destinados a faixa 01 (renda familiar até R\$ 1.600,00) e faixa 02 (renda familiar até R\$ 5.000,00) contratados pela Caixa Econômica Federal (CEF) por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Dentro desse contexto analisou-se as localizações das implantações de empreendimentos do PMCMV do tipo conjuntos habitacionais (condomínios horizontais e loteamentos) e condomínios verticais de apartamentos resultando em diferentes tipos de tecidos urbanos. Para tanto, levou-se em consideração a distância entre os municípios da RMN a sua

cidade-polo, Natal, por esta representar o núcleo urbano que historicamente deu início a constituição dessa região e por apresentar uma posição de destaque em relação à concentração de comércio e serviços da mesma, produzindo grandes movimentos pendulares e contribuindo para maior dinamicidade no processo de metropolização.

A seguir se terá a leitura espacial da inserção urbana dos empreendimentos assentados no território da RMN. Para tanto, foi utilizado uma metodologia com base Font (2012), na qual o sistema urbano refere-se ao estudo das áreas produzidas e sua relação com o tecido urbano onde nos permite estabelecer quatro tipos de setores – integrados, em continuidade, dispersos e segregados. No caso da RMN foram enquadrados de forma resumidamente a seguir. Portanto, a análise apreendida nesse item sobre os sistemas urbanos é espacial e urbanística, ou seja, leva em consideração elementos que identifiquem a espacialidade dos empreendimentos e seus tecidos produzidos, sem, contudo, analisar os elementos tipológicos de constituição das edificações como muros, barreiras físicas ou soluções arquitetônicas.

### **LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DO PMCMV EM RELAÇÃO AO SISTEMA URBANO**

A análise da localização dos empreendimentos produzidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida, foi realizada a partir de áreas que favoreceram a implantação de empreendimentos do PMCMV por meio de conjuntos de casas (condomínios horizontais e loteamentos), de condomínios verticais de apartamentos e dos diferentes tipos de tecidos urbanos produzidos por estes. Levou-se em consideração a distância da cidade-polo, Natal, por se tratar de um núcleo urbano que historicamente deu início à constituição da RMN. Essa cidade sempre apresentou uma posição de destaque em relação à concentração de comércio e serviços desta Região, produzindo grandes movimentos pendulares e contribuindo para maior dinamicidade no processo de metropolização.

Assim, no que diz respeito ao sistema urbano, com base em Font (2012), refere-se ao estudo das áreas produzidas e sua relação com o tecido urbano que nos permite estabelecer quatro tipos de setores – integrados, em continuidade, dispersos e segregados – que no caso da RMN foram enquadrados de forma exposta seguir. Portanto, a análise apreendida nesse item sobre os Sistemas Urbanos é espacial e urbanística, ou seja, leva em consideração elementos que identifiquem a espacialidade dos empreendimentos e seus tecidos produzidos, sem contudo, analisar os elementos tipológicos de constituição das edificações como muros, barreiras físicas ou soluções arquitetônicas.

### **SETORES INTEGRADOS**

São aqueles que estão integrados em tecidos urbanos muito consolidados e com certa densidade. Font (2012) analisa o caso da Região Metropolitana de Barcelona/Espanha e define como aqueles polígonos que cresceram em seu núcleo histórico, no qual ocorreu mudança em seu uso que passou progressivamente de ser industrial a ter caráter terciário, por exemplo. Especificamente em Natal “não identifica-se áreas industriais específicas” (FADE, 2007, p. 127), porém, há áreas pontuais nesta cidade que sofreram transformação de uso, por exemplo, a Ribeira, bairro histórico da cidade de Natal, onde havia presença de tecidos industriais históricos <sup>6</sup> e que ao longo da

---

<sup>6</sup> Denominação utilizada por FONT (2012, p. 46).

evolução urbana da cidade foi substituído pelo uso de comércio e serviços. Vale ressaltar que nesse bairro só um único empreendimento do PMCMV financiado pela CEF, que é o Residencial Maruim. Revela-se pois uma área que não é atrativa ao mercado de imóveis destinados às faixas 01 e 02 de renda, ou seja, não se enquadra como áreas estratégicas para esse tipo de investimento imobiliário.

Sabe-se que o único empreendimento em Natal contratado pela Caixa Econômica Federal onde está sendo construído em terreno público, que inclusive pertence à União, nesse caso específico, foi o empreendimento Residencial Maruim<sup>7</sup>, Figura 2, localizado na Esplanada Silva Jardim, no bairro Ribeira, zona Leste da capital. Portanto entre a Lei e a aplicabilidade há uma lacuna que necessitaria de ajustes e de comprometimento de gestão política.

*Figura 2: Residencial Maruim ainda em construção no bairro da Ribeira, Natal/RN.*



*Fonte: Acervo pessoal de Rosa de Fátima, funcionária da SEHARPE – Secretaria Municipal de Habitação, Regularização Fundiária e Projetos Estruturantes do município de Natal. Abril de 2015.*

A atuação do PMCMV em Natal, está configurando o espraiamento do seu tecido urbano por meio da utilização do solo urbano que estava em estoque. Constatou-se que este Programa, atua no processo de fragmentação do território natalense, mais uma característica semelhante à política habitacional do BNH anteriormente citada, isto é, hierarquizando o espaço físico em função da renda solvável e consolidando a má distribuição de urbanizações e infraestruturas, característica da urbanização desigual capitalista promovida pela capital imobiliário residencial atual.

Diante deste contexto, há presença de outras áreas dessa cidade que apresentam o tipo de uso de serviços e comércio consolidado, são aquelas localizadas no corredor de serviços, principalmente no entorno da BR 101, nas quais estão inseridos empreendimentos do PMCMV destinados a faixa 02 de renda, no trecho que se conurba com Parnamirim. Prolongando-se para Avenida Senador

<sup>7</sup> Construído para abrigar as 170 famílias da comunidade do Maruim que serão relocadas para a expansão do Porto de Natal. Essa comunidade se localiza no bairro das Rocas, também zona Leste de Natal. Este empreendimento iniciou-se em Agosto de 2014, e está sendo executado pela Construtora Certa. Abrange 200 unidades habitacionais distribuídas em blocos de quatro pavimentos, com previsão para o término em Janeiro de 2016, porém o andamento da obra está atrasado tendo em vista que as obras estão paralisadas<sup>7</sup>. Com recursos alocados pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, via Ministério das Cidades, o valor estimado é de R\$ 12, 2 milhões.

Salgado Filho, e Avenida Hermes da Fonseca, principal Avenida de Natal, configurando-se na parte central da Zona Administrativa Leste de Natal. Nesta zona, observa-se a falta de empreendimentos do PMCMV, constatando-se que nessas áreas onde há maior infraestrutura instalada, o mercado imobiliário não oferece habitação para nenhuma das duas faixas (01 e 02), exceto o Residencial Palladine, ontribuindo para uma configuração territorial diferenciada espacial e socialmente.

*Figura 3: Residencial Palladine localizado próximo ao Corredor de Serviços de Natal e Residencial Vivendas do Planalto, único empreendimento destinado a faixa de renda até R\$ 1.600,00 em Natal, da esquerda para a direita.*



*Fonte: Acervo próprio, 2014*

Dos 25 (vinte e cinco) empreendimentos presentes em Natal, 71% estão localizados na Zona Administrativa Oeste. Os tecidos urbanos correspondentes a esta zona não sofreram alterações de uso, mas apresentam-se inseridos nesse setor integrado por meio da presença de infraestrutura instalada, tecidos urbanos consolidados, comprovado pelo seu processo de evolução urbana histórica, descrita nos Capítulos 2 e 3, densidade elevada acima de 4.800 Hab/Ha, como já dito no Capítulo 05, e intensa ocupação urbana, característica presente em toda a cidade-polo Natal. Por isso, na RMN, Natal é a única cidade que se enquadra nesse setor. Constata-se que desse total de 25 empreendimentos, 95% é destinado a faixa 02 de renda, ou seja, a implantação de empreendimentos pelo PMCMV contratados pela CEF no setor integrado, onde há presença de infraestrutura básica instalada, viabilizou o acesso à população com renda até R\$ 5.000,00, e o da faixa 01 de renda, somente teve acesso, na periferia do bairro periférico Guarapes, no caso do Residencial Vivendas do Planalto.

#### **SETORES EM CONTINUIDADE**

São aquelas áreas que crescem em extensão com os tecidos urbanos existentes. Elas são, sobretudo, localizadas, nos municípios de Parnamirim e São Gonçalo do Amarante componentes da Área Metropolitana Funcional. No caso da RMN pode-se identificar aquelas áreas formadas pela continuidade da malha urbana de Natal sobre Parnamirim e parte de São Gonçalo do Amarante, além de trecho do município de Extremoz que também é um município de alta integração com a cidade-polo da RMN, conforme os dados do IBGE (2010) permitem evidenciar. No caso de Extremoz destaca-se o empreendimento Jardins de Extremoz I/II/III/IV, o qual encontra em uma área de transição entre Setor em Continuidade pela proximidade com a cidade-polo por meio da BR 101 que divide os dois municípios, Figura 3.

Figura 4: Localização do condomínio horizontal Jardins de Extremoz I/II/III/IV.



Fonte: Google Earth, 2015.

Outros municípios que se enquadram nesse setor em contiguidade são – São José do Mipibu e Nísia Floresta –, ambos interligados a cidade-polo por, respectivamente, BR 101 e litoral costeiro.

Em Parnamirim, destaque para o bairro de Nova Parnamirim. É esse o bairro de maior presença de empreendimentos do PMCMV na RMN voltados para renda de até R\$ 5.000,00, exatamente porque o preço do solo urbano nessas áreas está se valorizando em função da localização e da dotação de infraestrutura consolidada, conforme explanado nos itens anteriores. Devido existir escassez de terrenos próximos, na cidade-polo Natal, se observa que a ocupação do seu solo é mais densa e as tipologias são verticais.

Em São Gonçalo do Amarante, as áreas em continuidade dizem respeito aquelas que transbordaram da cidade de Natal. Os empreendimentos do PMCMV inseridos nesta área são em número reduzido e estão representados pelos empreendimentos Intercities, caracterizado anteriormente, Residencial Luiza Queiroz e Residencial São Gonçalo, ambos destinados a faixa 02 de renda (até R\$ 5.000,00). E o Residencial Jomar Alecrim e Residencial São Gonçalo I/II/III/IV/V/VI, são destinados a faixa 01 (até R\$1.600,00).

*Figura 5: Exemplo de empreendimento no setor de continuidade da cidade de Natal, Condomínio Parque Nova Europa.*



*Fonte: Site da Construtora MRV, 2014.*

Outra área que se enquadra como setor de continuidade são os bairros periféricos de Parnamirim, como Passagem de Areia, Santa Tereza, Nova Esperança e Cajupiranga, ambos localizados no Sudoeste desse município. Neles, o solo urbano é menos valorizado e há mais ofertas de terrenos vazios, portanto, é possível observar a presença de empreendimentos do PMCMV voltados para os dois tipos de renda e com as duas tipologias, tanto horizontal representadas por casas de loteamentos, tem-se como exemplo o Residencial Vale do Taborda com 124 unidades habitacionais, quanto aos condomínios de apartamentos, como o Residencial Waldemar Rolim, com 496 unidades, ambos localizados no bairro Nova Esperança e executados pela construtora Borges & Santos, Figura 5.

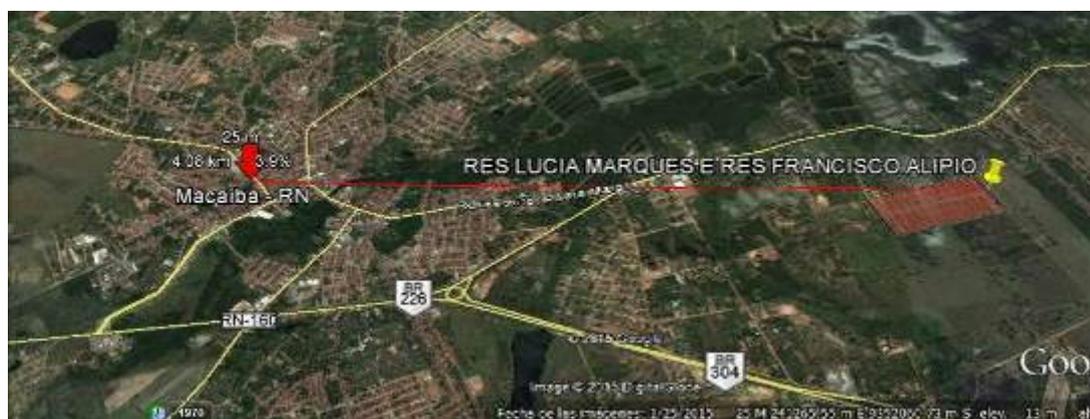
*Figura 6: Exemplos de tipologia horizontal e vertical do PMCMV em Parnamirim. Residencial Vale do Taborda e Residencial Waldemar Rolim, da esquerda para a direita.*



*Fonte: Site da Construtora Borges & Santos, 2014.*

Outro município que apresenta empreendimentos inseridos nesse setor em continuidade é Macaíba, representado pelos empreendimentos Residenciais Francisco Alípio e Lúcia Marques, e o Minha Santa, Figura a seguir, ambos destinados a faixa de renda 01, e Residencial Parque das Paineiras, correspondente a faixa de renda 2.

*Figura 7: Vista aérea do Residencial Minha Santa, acima e Residencial Lucia Marques e Francisco Alípio. Neste último destaque para a distância ao centro do município de Macaíba.*



Fonte: Google Earth, 2015.

Os dados revelam que no setor em continuidade há 65 empreendimentos, desses 80% situam-se no município de Parnamirim. Isto retrata um processo de ocupação considerável e de formação de novos tecidos urbanos destinados a uso residencial nesse município.

A mancha da expansão de ocupação pela zona urbana está presente de maneira marcante nesse setor em continuidade, ou seja, dos 99 (noventa e nove) empreendimentos urbanos, Figura 9, 65% se localizam nesse setor em continuidade. O que se configura a ocupação dos tecidos urbanos dos municípios de Extremoz, São Gonçalo do Amarante, Macaíba e Parnamirim por meio da atuação do PMCMV configurando o espraiamento do território metropolitano.

### SETORES SEGREGADOS<sup>8</sup>

São aqueles separados dos núcleos urbanos, ou por distâncias superiores de 0,5 a 1Km, de infraestruturas de primeira ordem, de topografia ou pela passagem de um eixo fluvial principal.

<sup>8</sup> Reforça-se aqui que esse termo segregado, utilizado por Font (2012), é considerando a segregação uma variável espacial.

Observou-se que este setor abrange os municípios do entorno de Natal – Extremoz, São Gonçalo do Amarante, Macaíba, São José do Mipibu e Nísia Floresta, porém desses, os únicos que possuem os empreendimentos do PMCMV são os dois últimos. Esses imóveis localizam-se em áreas onde o preço são mais acessíveis, por isso há predominância de empreendimentos destinados a faixa 01 de renda, correspondente até R\$ 1.600,00. Estes se localizam mais próximos das áreas periurbanas, porém desarticulados com os núcleos urbanos dos municípios. São as áreas de transição entre os setores em continuidade e os setores dispersos.

Os empreendimentos são o Conjunto Monte Pascoal em São José do Mipibu (167 casas) e os Residencial Alto da Floresta (184 casas) e Loteamento Clovis Ferreira (199 casas). Todos destinados a faixa mais baixa de renda e executados pela Construtora Módulo Incorporações. Se pode constatar que dentre todos os setores analisados da RMN esse é o que apresenta menor representatividade, ou seja, em se tratando de tecidos urbanos, apresenta-se pouca expressividade de modificação a partir da atuação pelo capital imobiliário residencial do PMCMV.

### SETORES DISPERSOS

São aquelas áreas que se localizam longe dos grandes eixos urbanos metropolitanos e se situam nos espaços abertos a planície litorânea, e/ou perto das áreas de proteção, áreas essas que dentro do contexto metropolitano, correspondem as zonas rurais e as periféricas dos municípios da RMN que por sua vez situam-se distantes da cidade-polo Natal, sendo esta a diferença entre o setor segregado analisado anteriormente. Enquadra-se neste setor todos os empreendimentos, correspondente a 47% (82 unidades) do total de 174 analisados, localizam-se nas áreas periféricas dos municípios da RMN, exceto Parnamirim, Natal e Extremoz.

Ressalta-se que São Gonçalo enquadrou-se neste setor pela grande quantidade de empreendimentos rurais, os quais são desarticulados com a cidade-polo e o restante da RMN. Portanto, insere-se também nestes setores, o município de Vera Cruz, que apresenta empreendimentos nas zonas rurais, Figura 7. Um agravante a essa falta de integração viária é que tais empreendimentos não disponibilizam de ligações adequadas ao sistema viário, isto é, para estes empreendimentos não é exigido vias de acesso, as referidas Leis preveem apenas subsidiar a produção ou reforma de imóveis aos agricultores familiares e trabalhadores rurais sem, contudo, viabilizar melhorias no entorno.

Figura 8: Exemplos de empreendimentos rurais no município de São Gonçalo do Amarante.



Fonte: Ciranda Social, 2013.

Verifica-se o fenômeno da dispersão urbana mais claramente, o qual está presente nos fragmentos dos tecidos urbanos que compõem este setor. A desarticulação com seus núcleos urbanos se efetiva pelas longas distâncias até os mesmos. Por se tratar em sua maioria de áreas rurais, essas distâncias ultrapassam a extensão de 3Km até chegar à no núcleo urbano consolidado do município. A predominância nessas áreas é de empreendimentos voltados a faixa de renda 01 (até R\$ 1.600,00), onde a tipologia predominante é horizontal, portanto, configura-se também o processo de espraiamento do tecido urbano metropolitano. O solo rural, muitas vezes, se confunde com o solo urbano, porém formam-se grandes extensões de terras desconectadas do restante da cidade. Estes empreendimentos lcoalizam-se distantes dos grandes eixos urbanos metropolitanos e todos são destinados à famílias com renda até R\$ 1.600,00, Figura 8.

Exemplos dos empreendimentos presentes neste setor estão os localizados no município de Monte Alegre são eles: Residencial Conjunto Esperança com 215 unidades habitacionais, o Residencial Novo Monte (350 casas); e o Residencial Mar, Fauna, Flora e Terra, Figura 8, com um total de 1.155 unidades do tipo casas localizado no município de Ceará-Mirim.

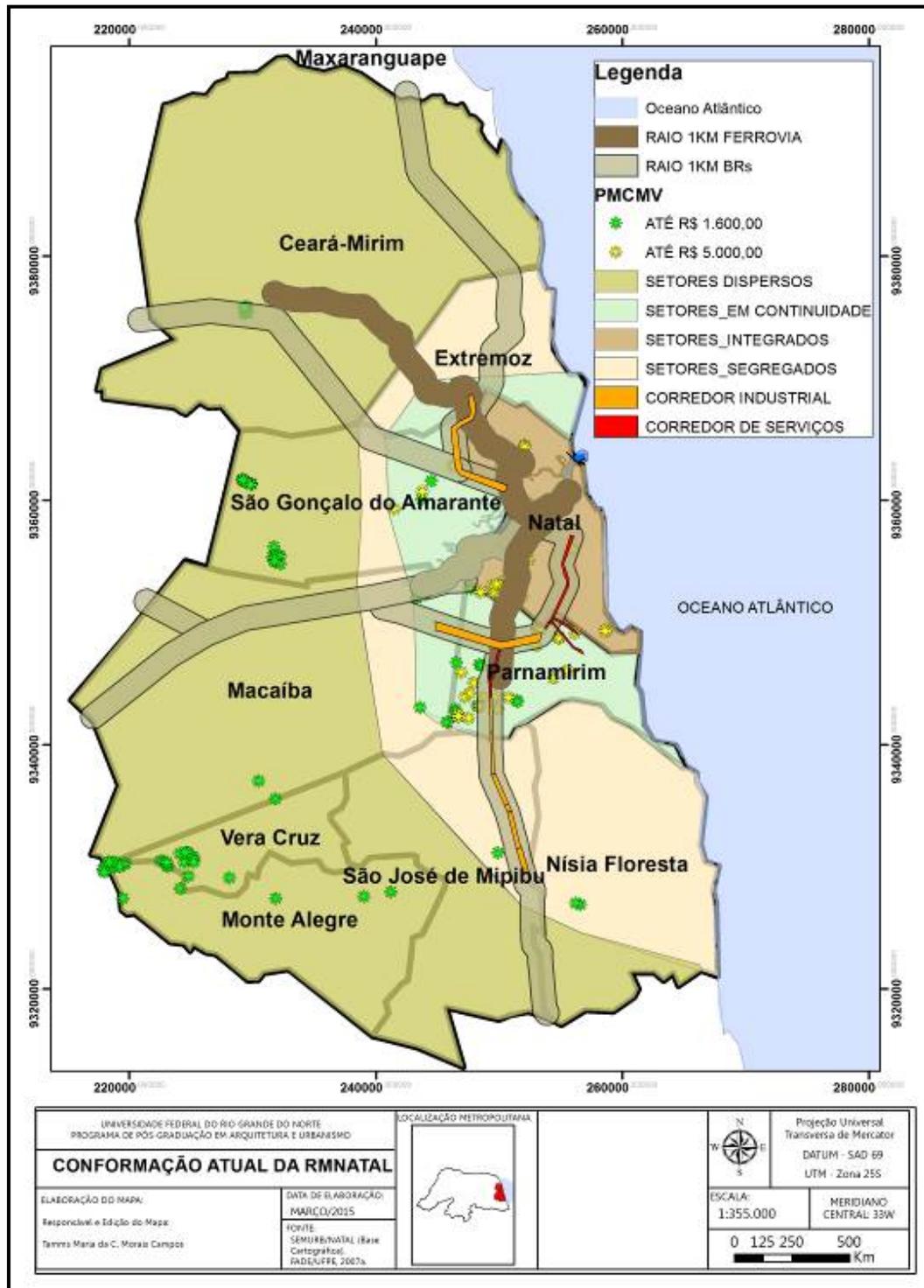
*Figura 9: Residencial Conjunto Esperança em Monte Alegre e Residencial Mar, Fauna, Flora e Terra em Ceará-Mirim.*



*Fonte: Acervo próprio, 2013.*

Observou-se que estes setores em continuidade estão localizados nos tecidos periurbanos entre Natal, Parnamirim e São Gonçalo do Amante, isto é, na Área Metropolitana Funcional, os quais apresentam alta integração segundo o Censo 2010 do IBGE. Os outros dois setores de segregação e dispersão estão presentes na Área Metropolitana Funcional, apenas em São Gonçalo do Amarante. Este município é o único da RMN que apresenta quase todos os setores analisados, excetuando-se o setor integrado que abrange somente a cidade-polo Natal.

Figura 10: Representação da conformação atual da RMN.



Fonte: Elaboração própria. Base de Dados: Observatório das Metrôpoles (2007) e CEF (2014).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Constatou-se que o processo de periferização residencial por meio da expansão dos sistemas urbanos acompanhou o processo de interiorização da RMN, desencadeadas nos últimos 6 anos, principalmente, em função dos momentos de expansão da produção imobiliária residencial do PMCMV. Partindo do seu núcleo central, correspondente a cidade pólo, Natal, encontra-se o setor integrado, que totaliza 6% de ocupação do território metropolitano. Na borda periférica de Natal, estão as suas áreas de transbordamento com o município de São Gonçalo do Amarante e de conurbação com Parnamirim, esta enquadra-se dentro do setor de Continuidade e representa 11% de ocupação da RMN. Se espraiando para oeste e se distanciando da cidade-polo, tem o setor segregado, que ocupa 19% do território metropolitano, ambos esses dois últimos setores; a mancha de ocupação metropolitana continua se espraiando para o interior da RMN, consolidando processos como a urbanização dispersa; o setor urbano disperso, esse presente em grande parte do território, representa 64% da área total da RMN. Essa dispersão revela um território metropolitano fragmentado e descontínuo, tornando uma Região com presença de poucos deslocamentos das redes urbanas por meio dos novos arranjos espaciais e transformações espaciais.

Pelas manchas dos setores foi possível comprovar a gradação do processo de desigualdade socioespacial e fragmentação urbana da RMN tendo como referência a distância ao núcleo das centralidades das atividades presentes na cidade-polo. Constatou-se que quando mais próximo de Natal mais frequente é a inserção urbana da faixa 02 de renda (até R\$ 5.000,00) e mais o valor do solo infraestruturado aumenta. À medida que vai se distanciando da cidade-polo, mais escassa vai ficando a infraestrutura, menor é o valor do solo e maior presença da faixa 01 de renda (até R\$ 1.600,00). Assim, o processo de ocupação da RMN está cada vez mais atrelado à produção imobiliária residencial promovida pelo capital imobiliário que está configurando um mosaico de “insularidades” no território, abrigando e distribuindo de forma desigual os condomínios, com estratégias de mercado voltadas para a instalação de uma gama de equipamentos de lazer e entretenimentos a fim de atenuar a baixa urbanidade, e os loteamentos, sendo cada vez mais considerados como lugares inóspidos por seus moradores, efeitos diretos da Urbanização Imobiliária Residencial, que é conceituada pela autora do artigo como sendo “Processo que consiste no uso e na apropriação do território a partir da produção capitalista de atividades imobiliárias residenciais, sobretudo quando esta se manifesta em grande escala e se configura por meio de formas específicas de tecido urbano”.

Portanto, a metropolização da RMN está se dando com a presença de diferenciações socioespaciais e uma urbanização desigual engendrada pela dinâmica de atuação do mercado imobiliário, que se caracteriza, principalmente, pela busca de melhores localizações de viabilizar os empreendimentos e extrair a maximização de lucros, condicionando o território metropolitano a uma má distribuição espacial e desarticulada com o restante das tramas urbanas existentes.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Clementino, M. L. M. 2001. **Impacto urbano de megaempreendimentos no comércio varejista de Natal/RN**. X Encontro de Ciências Sociais do Norte e Nordeste. Salvador: UFBA, p. 1-8.
- Font, A. 1997. **Anatomía de una metrópoli discontinua**: la Barcelona metropolitana. Barcelona: AA. VV.

- Font, A. 2007. **La explosión de la ciudad**: Transformaciones territoriales en las regiones urbanas de la Europa Meridional. Madrid: Ministerio de Vivienda.
- Font, A. 2012. **Patrons urbanístics de les activitats econòmiques**: Regió Metropolitana de Barcelona. Barcelona: Institut d'Estudis Territorials, Generalitat de Catalunya.
- Fundação João Pinheiro. 2012. **Déficit habitacional no Brasil 2009**. Belo Horizonte: Centro de Estatística e Informações.
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 2011. **Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro.
- Natal (RN) Governo do Estado do Rio Grande do Norte. 2007. Produto 9 – Diagnóstico, Tendências, Cenários e Diretrizes. **Plano de Desenvolvimento Sustentável da Região Metropolitana de Natal – Natal MetrÓpole 2020**. Recife: FADE/UFPE.
- Sposito, M. E. B. 2007. **Novas formas de produção do espaço urbano no Estado de São Paulo**. Brasil - estudos sobre dispersão urbana. São Paulo: FAU-USP, p. 7-27.
- Shimbo, L. Z. 2011. **Empresas construtoras, capital financeiro e a constituição da habitação social de mercado**. Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/ Arte.