



XVII ENANPUR

SÃO PAULO • 2017

A produção habitacional na dinâmica de transformação do espaço metropolitano: atuação do PMCMV na RMNatal (2009-2014)¹

Social Housing and the transformation in the dynamics of metropolitan space: the case of the Minha Casa Minha Vida Program in the metropolitan region of Natal in Brazil (2009-2014)

Glenda Dantas Ferreira², DARQ/PPGAU/UFRN,
glenda.dpp@gmail.com

Maria Dulce Picanço Bentes Sobrinha³, DARQ/PPGAU/UFRN,
dubentes@gmail.com

¹ Este trabalho apresenta dados e reflexões produzidas para a Tese de Doutorado “Produção Habitacional, Agentes e Território: uma análise do PMCMV na Região Metropolitana de Natal (2009-2014)”, PPGAU/UFRN, Natal, 2016.

² Cientista social, professora do Departamento de Políticas Públicas da UFRN, Pesquisadora junto ao Grupo Estudos Contemporâneos do Habitat.

³ Arquiteta e Urbanista. Professora do Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

RESUMO

O capitalismo contemporâneo marcado pela reestruturação produtiva e pela financeirização da economia tem engendrado importantes transformações no processo de urbanização das cidades, com expressiva influência sobre a dinâmica de transformação socioespacial do território. Nesse contexto, o processo de produção do espaço a partir da produção habitacional tem se relacionado fortemente com as estratégias de reprodução e acumulação de capital. Diante disso, o presente estudo aborda a produção habitacional de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) na Região Metropolitana de Natal (RMNatal), no período de 2009-2014. Esse se configura como uma estratégia do Governo Federal para superar os desdobramentos da crise econômica internacional de 2008, de um lado. De outro, para enfrentar o déficit habitacional brasileiro. Tem-se como hipótese que a periferização/metropolização da produção habitacional de interesse social significa, contraditoriamente, um processo específico de valorização do espaço periférico. Para a realização do presente estudo adotou-se como procedimento a identificação, a análise e a espacialização produção de interesse social, relacionando-a com o déficit habitacional. Em seguida, analisou-se a inserção urbana dos empreendimentos. Para a realização do presente estudo, utilizou-se como referência dados produzidos pela Fundação João Pinheiro (2013) e Caixa Econômica Federal (2015). Para a elaboração dos mapas, utilizou-se a ferramenta ArcGis. Concluiu-se que o PMCMV promoveu um processo de interiorização periférica da produção habitacional de interesse social na escala metropolitana, ao passo em que desconcentrou a produção de interesse social em relação à Natal (cidade Polo), tendo como comparativo a produção habitacional do período do BNH.

ABSTRACT

Contemporary capitalism is set on productive restructure as well as the financialization of the economy. This has led to important alterations in the cities' urbanization process; producing meaningful influence and transformations in the socio-spatial territory dynamics. Thus, in this context, space related issues regarding housing production has been strongly attached to strategies that regard capital reproduction and accumulation. The present study deals with social housing on behalf of Minha Casa, Minha Vida, a Brazilian Housing program. The study considers the Metropolitan region of Natal in Rio Grande do Norte in Brazil in the period of 2009 to 2014. The program is a governmental strategy designed to overcome the 2008 international crisis and its consequences on one side, and on the other, it aims to face Brazilian housing deficit. The hypothesis that guided this study is related to the fact that peripherization/metropolization of social housing is contradictory since it deals with the valorization of the peripheral space. As a methodological procedure, the research realized the identification, analysis and the study of spatialization of social interest production; relating it to housing deficit. The was posterior analysis of urban insertion of the mentioned enterprises. The study also relied on data produced by the João Pinheiro Foundation (2013) as well as Caixa Econômica Federal Bank (2015). For map production, a geographic information system called ArcGis was used. It is possible to conclude that the Minha Casa, Minha Vida Program has effectively promoted a peripheral interiorization process regarding the production of social interest housing in the metropolitan scale, while it has reduced the control over the production of social interest in relation to Natal (the main city), as compared to prior housing production done by the Banco Nacional de Habitação an institution responsible for housing financing in Brazil.

Key Words: Social Housing. Spatial Production- Metropolitan Regions.

INTRODUÇÃO

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), criado em 2009⁴, representou o esforço do Governo Federal para o enfrentamento da crise internacional de 2008, originada no mercado de subprimes estadunidense, de um lado. De outro, buscou-se, por meio de investimentos na produção habitacional, reduzir o déficit⁵ que, à época do lançamento do referido programa, estava estimado em mais de sete milhões de unidades (BONDUKI, 2009). O formato do PMCMV baseou-se em experiências de países latinomaericanos como o Chile e o México, as quais foram consideradas pelo setor empresarial brasileiro como as mais adequadas ao processo de dinamização daquela produção, estruturada, assim, a partir da combinação de componentes econômico e social (CARDOSO e ARAGÃO, 2013). Ambas as experiências apresentaram comprovado êxito na expansão da oferta imobiliária e no enfrentamento do déficit habitacional, sobretudo para as famílias de rendimentos inferiores. Nesse caso, o PMCMV tem como foco prioritário as famílias com renda entre 0 e 10 salários mínimos, sendo as mesmas organizadas em três faixas de renda (0 a 3; 3 a 6; e 6 a 10).

Com o PMCMV houve o deslocamento de capitais para o circuito secundário da economia, o que favoreceu não apenas a produção, mas também o consumo da mercadoria habitação. Nesse circuito, de forma geral, ocorre a produção de ativos mediante a introdução de transformações no ambiente construído⁶, resultando, assim, na criação de novas condições para o aumento da oferta de ativos fixos por parte do capital (mercadoria habitação, por exemplo), e também para a ampliação das condições para que a demanda se torne solvável (oferta de crédito subsidiado, por exemplo). (HARVEY, 2011b; 2005)

Em alguma medida, pode-se dizer que o PMCMV representa um componente importante e aparentemente paradoxal da política habitacional brasileira no período recente. A sua importância se relaciona com o fato de que o mesmo favoreceu a retomada dos investimentos, tanto público quanto privado, criando, desse modo, condições para a oferta e o consumo da habitação mediante o uso de fundos públicos estatais e paraestatais⁷. A despeito dessa relevância, o programa, enquanto instrumento da política pública de habitação, tem se mostrado desconexo dos princípios norteadores da nova política nacional contidos no Plano Nacional de Habitação (PlanHab)⁸.

4 Lei nº 11.977, de 07 de Julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

⁵ Atualmente, a Fundação João Pinheiro (FJP) é responsável pelo cálculo do déficit, sendo este reconhecido pelo Estado e pelo mercado imobiliário. Porém, desde a década de 1990, a referida fundação constrói categorias de análise para dar suporte à quantificação do déficit. Apesar do reconhecimento político e técnico que a FJP possui, não existe um consenso no que se refere à metodologia de cálculo do déficit (SHIMBO, 2010).

⁶ Para David Harvey (1982), o ambiente construído inclui todas as estruturas físicas – ruas, indústrias, parques, casas, escritórios, equipamentos educacionais e culturais, sistemas de esgoto. Nesse texto, o autor analisa os conflitos de classe em torno da produção e do consumo do ambiente.

⁷ Os recursos estatais são provenientes do Orçamento Geral da União (OGU), os quais são alocados no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Já os paraestatais provêm do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), utilizado em operações do PMCMV para famílias enquadradas nas Faixas 02 (3 a 6 salários-mínimos) e 03 (6 a 10 salários-mínimos).

⁸ Diversos autores (BONDUKI, 2009; MARICATO 2011; ROLNIK; NAKANO, 2009) elaboraram suas críticas ao PMCMV na sua relação com o PlanHab, sobretudo no que se refere à provisão de habitação, em que pese o fato de que o programa se fixou apenas na produção de unidades. Outra crítica central é de que o PMCMV foi omissivo no enfrentamento da questão urbana.

Nesse sentido, evidências preliminares baseadas em um conjunto de estudos indicam que o PMCMV vem sombreando aspectos intrínsecos à política pública de habitação em favor de uma lógica seletiva de mercado protagonizada pelo setor imobiliário em articulação com o Estado (ADAUTO, 2009; FIX e ARANTES, 2009; ADAUTO, ARAGÃO e ARAÚJO, 2013; ROMAGNOLI, 2012). Além disso, os estudos evidenciaram a ocorrência de outra problemática: a desarticulação entre a habitacional⁹ e a política urbana na implementação do referido programa. Subliha-se, ainda, que a combinação dessas duas problemáticas vem resultando na conformação de padrões precários de inserção urbana dos empreendimentos, com significativos efeitos na efetivação da habitação adequada, particularmente no que diz respeito ao acesso à cidade.

Logo, a definição do Programa Minha Casa, Minha Vida e o seu processo de implementação na RMNatal recolocaram questões de investigação acerca do tema da habitação de interesse social, em um quadro de intensa transformação da área de expansão urbana relacionada à produção habitacional no período recente. Na prática, a dinâmica do imobiliário formal engendrada pelo PMCMV tem influenciado no processo de organização sócioespacial do território e nas condições gerais de produção e reprodução do espaço urbano e metropolitano.

Diante do exposto, o presente estudo aborda a produção habitacional de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) na Região Metropolitana de Natal (RMNatal), no período de 2009-2014. Tem-se como hipótese que a periferação/metropolização da produção habitacional de interesse social significa, contraditoriamente, um processo específico de valorização do espaço periférico. Para a realização do presente estudo adotou-se como procedimento a identificação, a análise e a espacialização produção de interesse social, relacionando-a com o déficit habitacional. Em seguida, analisou-se a inserção urbana dos empreendimentos. Para a realização do presente estudo, utilizou-se como referência dados produzidos pela Fundação João Pinheiro (2013) e Caixa Econômica Federal (2015). Para a elaboração dos mapas, utilizou-se a ferramenta ArcGis.

O presente estudo se encontra estruturado em três seções. Na primeira, resgata-se a trajetória da política habitacional e do imobiliário na Região Metropolitana de Natal, visando identificar características e resultantes dessa trajetória na conformação de um quadro socioespacial, imobiliário e fundiário a partir do qual o PMCMV foi implementado. Neste caso, se considerou a ocorrência de cinco ciclos do mercado imobiliário na RMNatal, anteriores à implementação do programa no período 2009-2014. Na segunda seção, faz-se uma análise da produção habitacional de interesse social PMCMV e da sua localização, assim como se estabelece uma relação entre tal produção e o déficit habitacional. A última seção encontra-se dedicada ao desenvolvimento das conclusões do presente estudo.

OS CICLOS DO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL: ALGUMAS NOTAS

A análise da trajetória do imobiliário na Região Metropolitana de Natal revela a ocorrência de cinco ciclos que se relacionam com períodos de crescimento, seguidos por períodos de estagnação da economia brasileira. O primeiro deles é denominado por Queiroz (2012) de Emergência do Mercado de Terras (1940-1964), caracterizado pela ocorrência de importantes transformações nas dinâmicas urbana e territorial na cidade do Natal associadas à Segunda Guerra Mundial,

⁹ Ver coletânea de estudos organizada por Aauto Lúcio Cardoso (2013).

particularmente à instalação de uma base militar no município de Parnamirim, vizinho à Natal. Nesse contexto, houve o crescimento da demanda por habitação, porém a oferta era insuficiente para atendê-la. Assim, o imobiliário passou a produzir moradias, sobretudo nos bairros centrais, como Ribeira, Alecrim, Cidade Alta, Petrópolis e Tirol da cidade do Natal. Na prática, a procura por habitações favoreceu a atuação rentista do capital associada à construção de casas de aluguel, constituindo, assim, uma etapa intermediária predecessora do surgimento de um mercado imobiliário. Em face disso, o capital imobiliário adquiriu relevância no processo de produção rentista da moradia. Nesse período, o mercado da habitação continha elementos eminentemente privados na definição das suas características, sendo que os recursos à produção habitacional tinham origem no capital mercantil, não havendo a separação entre propriedade fundiária e capital imobiliário. (QUEIROZ, 2012; FERREIRA, 1996)

Nesse contexto, a ampliação dos investimentos ocorreu em direção às áreas periféricas da cidade, fortemente marcada pela abertura de novos loteamentos, a qual foi essencial na estruturação do segundo ciclo do imobiliário: A Produção Estatal (conjuntos habitacionais/SFH), ocorrida no período de 1964 a 1982. Tal produção materializou-se em diversos conjuntos habitacionais, ao passo em que orientou o processo de expansão física da cidade em direção às regiões Norte e Sul. Nesse sentido, Ferreira (1996) destaca que a política habitacional fomentada pelo BNH exerceu transformações importantes nas formas de uso e ocupação do solo na cidade do Natal, particularmente nas décadas de 1970 e 1980. Ao longo desse período foram produzidas cerca de 41 mil novas unidades habitacionais distribuídas em 63 conjuntos. Em decorrência dessa produção formaram-se dois padrões ocupação sócioespacial. O deles primeiro relacionado à produção da COHAB, concentrada na região Norte, que acabou impondo às famílias a necessidade de realizar grandes deslocamentos para acessar as áreas com infraestrutura e serviços. O segundo refere-se à produção dos INOCOOPs, direcionada para famílias de rendimentos altos, a qual se concentrou na Região Sul, onde existia uma melhor oferta de infraestrutura, assim como de equipamentos de uso coletivo, resultando em uma melhor qualidade dos espaços formais de moradia para a população. Com relação à produção habitacional em Natal, Clementino e Araújo (2007, p. 80) afirmam que:

[...] até a década de [19]70 a mesma ocorria predominantemente de forma individual e independente. Entretanto, a partir do final dessa década, no âmbito da Política Nacional de Habitação, foram construídos conjuntos habitacionais na periferia da cidade, havendo a sua intensificação na década de 80, com a implantação de novos empreendimentos, principalmente na região norte de Natal, destinados a uma população com renda de até 5 salários-mínimos. Com isso, consolidou-se a ocupação definitiva da periferia, estendendo a cidade até os limites com os municípios vizinhos, como São Gonçalo do Amarante e Extremoz. O processo de implantação destes empreendimentos na periferia de Natal gerou enormes vazios, provocando a fragmentação e a descontinuidade do tecido urbano, gerando elevados custos na implantação dos serviços de infraestrutura, ao mesmo tempo em que estimulou o processo de especulação imobiliária, em decorrência da valorização da terra.

Todavia, a extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH), em 1986, redefiniu a trajetória dos investimentos em habitação, sobretudo de interesse social. Em decorrência desse cenário, verificou-se o arrefecimento da produção habitacional via COHAB's, implicando, no caso de Natal, na transformação de construtores em promotores imobiliários, os quais passaram à condição de principal agente privado na constituição de espacialidades.

Frente a esse cenário desfavorável, o mercado imobiliário em Natal procurou estruturar um padrão de produção privada da mercadoria habitação sustentada pelo Estado, e, nesse sentido,

destaca-se a importância do segundo ciclo no estabelecimento de condições para a capitalização do setor da construção, a qual foi combinada com o fortalecimento do mercado da habitação. Este mercado, por sua vez, passou a contar com novos mecanismos de financiamento no âmbito federal, contribuindo, por conseguinte, para a estruturação da produção privada da habitação. Em síntese, a conjunção desses fatores contribuiu para o estabelecimento de condições favoráveis “al surgimiento del promotor profesional y empresarial y de una nueva forma de producción del espacio urbano – la Incorporação Imobiliária” (FERREIRA, 1996, p. 151). O terceiro ciclo do mercado imobiliário em Natal, o das Incorporações Imobiliárias, perdurou de 1982 a 1990.

No que se refere ao ciclo das incorporações imobiliárias, ressalta-se a existência de alguns fatores que contribuíram para a sua estruturação e o seu desenvolvimento em Natal, como por exemplo: i) a presença de uma demanda de maior poder aquisitivo, constituída em decorrência da industrialização, das atividades turísticas, assim como da instalação da Petrobrás e da transferência de bases militares. Isso possibilitou, por seu turno, a vinda de diversos profissionais, militares e técnicos para Natal, detentores de maior poder aquisitivo e renda estável; ii) a existência de terrenos bem localizados, resultantes do processo de expansão urbana, que não foram ocupados durante esse processo, passaram a ser utilizados para a produção habitacional; iii) a vigência de uma legislação e de financiamento que favoreciam a consecução de investimentos para uma demanda solvável.

Na verdade, a conjunção desses fatores possibilitou a conformação de um quadro favorável à mudança no padrão e na lógica de produção habitacional. Além disso, verificou-se a migração de promotores para os sistemas de autofinanciamento ou de promoção imobiliária a preço de custo, os quais se mostravam compatíveis com um perfil de demanda com capacidade financeira para acessar o mercado formal da habitação em prazos curtos e com recursos próprios. Nesse contexto, o incorporador imobiliário ganhou importância na produção e na estruturação do espaço urbano de Natal.

Ao considerar que essa produção foi sustentada na década de 1980 por fundos paraestatais, sublinha-se que a desestruturação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) provocou uma profunda retratação na dinâmica do mercado imobiliário na maioria das cidades brasileiras; e Natal não foi uma exceção. Em outras palavras, a redução dos financiamentos imobiliários acarretou num decréscimo no mercado consumidor, fazendo com os promotores buscassem novas alternativas para a realização da mercadoria habitação, mormente expressas no deslocamento desses promotores para outros sistemas de produção.

É, portanto, nesse contexto, que emerge o quarto ciclo: Condomínios Fechados/Autofinanciamentos. Esse e o quinto ciclo (turismo imobiliário), diferentemente dos três anteriores, marcaram a transição de um modelo de produção capitalista privada da habitação fortemente concentrado no Polo (Natal) para um modelo com incidência espacial metropolitana, conforme será discutido a seguir.

Foi, portanto, na década de 1990 que emergiu o quarto ciclo: Condomínios Fechados/Autofinanciamentos, conforme denomina Queiroz (2012). Tal ciclo perdurou entre os anos de 1990 e 2000, e essas modalidades de produção se basearam no financiamento do empreendimento a partir de recursos provenientes diretos dos consumidores finais.

Na modalidade Autofinanciamento, o promotor continuou desempenhando papel relevante, uma vez que ficava sob sua responsabilidade a definição de questões referentes às características dos empreendimentos, à aquisição do terreno, à elaboração dos projetos e venda da fração ideal. Na

prática, esse poder de decisão favorecia a obtenção dos sobrelucros de localização e a inovação por parte do promotor imobiliário, o que não acontecia no caso dos Condomínios Autofinanciáveis.

Na modalidade Condomínios Fechados (promoção imobiliária a preço de custo), a iniciativa de produção do empreendimento era realizada, predominantemente, por grupos de indivíduos que possuíam, entre si, alguma ligação (parentesco, profissional ou de classe social). Nesse caso, ocorriam a aquisição do terreno e a contratação dos projetos e das obras, assim como o pagamento de uma taxa de administração para a construtora responsável pelo empreendimento. Destaca-se, ainda, que, nessa modalidade, o poder de decisão em relação às características dos empreendimentos, sua localização e seus processos e produtos imobiliários não ficavam a cargo da construtora (FERREIRA, 2016).

Outra modalidade diz respeito ao sistema de produção cooperada, entendida como uma forma de produção de moradia a preço de custo, a exemplo dos condomínios fechados. As Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis, criadas na década de 1990, buscavam atender àquelas famílias que não conseguiam acessar nem o mercado formal da moradia, nem os financiamentos públicos. Escassez de recursos e altos preços das moradias eram entraves à produção e ao consumo da habitação, e em razão disso o autofinanciamento emergiu como uma opção de recuperação do nível de atividade do setor habitacional, sobretudo no contexto a crise do setor público brasileira da década de 1980, a qual afetou negativamente essa atividade (FERREIRA, 2016).

Foi no somente no final da década de 1990 que a atuação do imobiliário ultrapassou os limites de Natal, quando do lançamento de projetos imobiliários nos principais eixos de expansão da RMNatal, particularmente nas áreas contíguas entre Natal-Parnamirim e no filamento litorâneo. Nesse contexto, introduziram-se novas formas de produção do espaço metropolitano, resultando em um maior adensamento, assim como na valorização de áreas periféricas, particularmente no município de Parnamirim, na parte fronteira com Natal, favorecendo o processo de ocupação intensiva. Com relação ao processo de ocupação intensiva, pode-se afirmar:

Já em meados da década de 1990, o mercado imobiliário considerava como sendo bairros de “interesse imobiliário” bairros da Região Sul de Natal como Candelária, Neópolis, Ponta Negra e Capim Macio. Entretanto, a falta de grandes glebas em Natal, os altos preços do solo e a inexistência de uma legislação mais restritiva em Parnamirim fez com que os investidores também “descobrissem” uma área até então pouco ocupada que é o atual bairro de Nova Parnamirim; rapidamente este bairro tornou-se um bairro conectado com Natal, inclusive do ponto de vista viário; um segundo eixo imobiliário se formou às margens da Av. Ayrton Senna e Av. Maria Lacerda, sentido sul da RMN, integrando-se com a Rota do Sol, via de acesso às praias do litoral sul. Condomínios horizontais e verticais e pouca presença de loteamentos demonstram a rapidez da dinâmica imobiliária dos últimos 10 anos de ocupação intensiva (CLEMENTINO; ARAÚJO, 2007, p. 86).

Além da parte fronteira de Natal e do filamento litorâneo, o imobiliário expandiu sua atuação em direção aos municípios de Macaíba, Extremoz e São Gonçalo do Amarante, possibilitando o processo de ocupação extensiva. Em síntese, a ampliação da atuação do imobiliário esteve diretamente relacionada a fatores como o elevado preço do solo urbano e a ausência de grandes glebas de terra em Natal, bem como à existência de uma legislação pouco restritiva em Parnamirim.

Com relação à organização socioespacial do território, destaca-se que ela foi guiada por uma dinâmica imobiliária baseada em estratégias privadas de acumulação, que constituíram um espaço urbano marcado pela periferização e pela formação de zonas de interesse estratégico para o setor imobiliário, a exemplo da Região Sul da capital, de um lado. Por outro, destaca-se a emergência de novas áreas com potencial para ocupação, sobretudo nos municípios que fazem fronteira com Natal, as quais receberam diversos empreendimentos imobiliários na década de 2000.

Diante do exposto, pode-se dizer que, entre os anos de 2000 e 2007, mesmo diante do quadro nacional de retração dos investimentos federais, o mercado imobiliário na RMNatal passou a se expandir a partir da articulação entre turismo e mercado de imóveis, gerando, conseqüentemente, uma nova onda de urbanização no litoral com efeitos significativos na metrópole. Nesse contexto, ganham destaque os investimentos realizados pelo Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste¹⁰ (PRODETUR-NE). Tais investimentos fizeram com que algumas localidades, como, por exemplo, o bairro de Ponta Negra em Natal, se tornassem alvo do interesse de turistas, a fim de constituir segunda residência. Com isso, houve o aumento do preço dos imóveis, assim como a criação de novas oportunidades para a expansão do imobiliário em direção às praias situadas ao sul (Parnamirim e Nísia Floresta) e ao norte (Ceará-Mirim e Extremoz) de Natal. (SILVA, 2010)

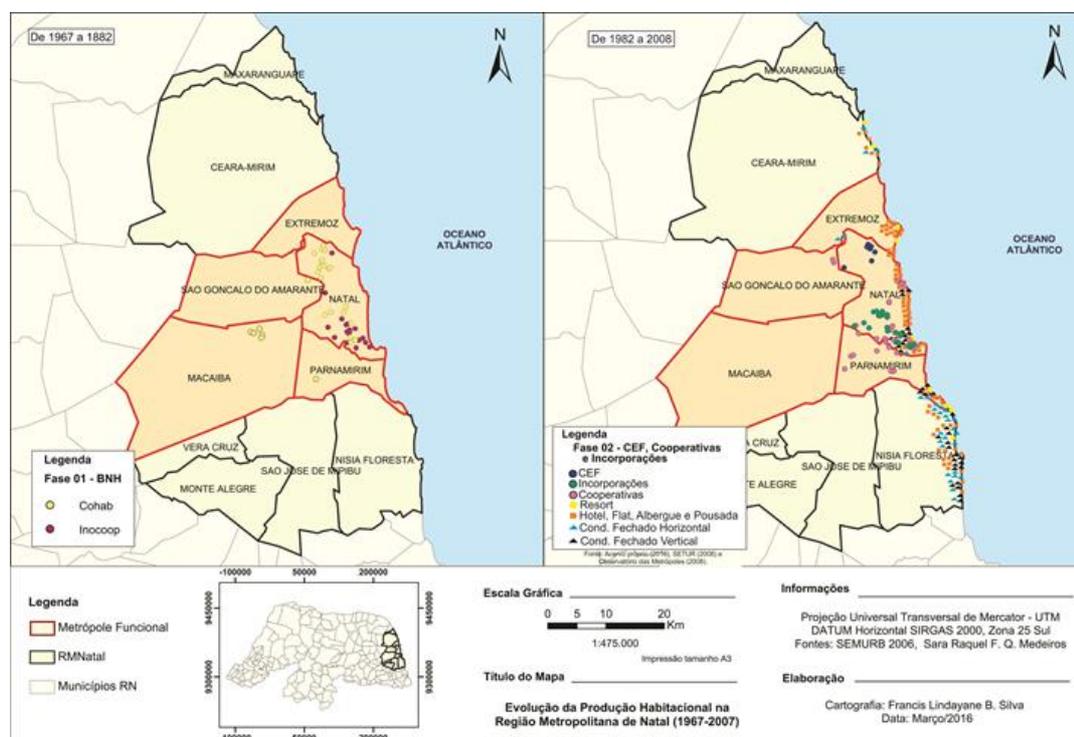
Em linhas gerais, o setor imobiliário-turístico começou a ganhar em intensidade e expressividade devido aos diversos produtos imobiliários que passaram a ser ofertados, possibilitando, dessa forma, que a produção transitasse de um padrão familiar (individual) para um padrão empresarial, caracterizado também por possuir uma abrangência mais metropolitana.

Em resumo, a dinâmica imobiliária na Região Metropolitana indicou, em primeiro lugar, a existência de uma integração no processo de produção do espaço, entre Natal (porção Sul) e Parnamirim (bairro de Nova Parnamirim); em segundo, um movimento de transbordamento da moradia popular de Natal para os municípios de São Gonçalo do Amarante e Extremoz (na porção Norte) e Parnamirim (Sul); em terceiro, a constituição de loteamentos e conjuntos habitacionais às margens das principais rodovias (BR-101 e 406; e RN-106; 226 e 303-304).

A consolidação dos processos de urbanização de bordas (transbordamento) e conurbação, relacionados aos fluxos de investimentos do setor imobiliário e ao crescimento da indústria tradicional reestruturada, contribuíram para a consolidação dos processos de ocupação extensiva e intensiva na Região Metropolitana de Natal na década de 1990 e início dos anos 2000 (FERREIRA, 2016). A figura a seguir apresenta a produção imobiliária na Região Metropolitana de Natal nos ciclos do abordados.

¹⁰ O PRODETUR-NE, mediante investimentos em infraestrutura e acessibilidade, possibilitou que a atividade turística fosse estendida a outros municípios, desconcentrando-a de Natal.

Figura 01: Evolução da Produção Habitacional urbana na Metrôpole RMNatal (1967-2008)



Fonte: FERREIRA, 2016.

Como um das resultantes da dinâmica imobiliária tem-se uma metrópole em formação quando se considera a dimensão físico-territorial, desigual na dimensão social e frágil na dimensão político-institucional (CLEMENTINO; FERREIRA, 2015). Na realidade, esse território se constitui enquanto uma metrópole em formação, a qual se encontra marcada por problemas de precariedade urbanística e sociohabitacional, mas que, ao mesmo tempo, vem passando por importantes transformações na organização socioespacial do seu território (FERREIRA, 2016). É, portanto, nesse território que o Programa Minha Casa, Minha Vida na Região Metropolitana de Natal.

O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA NA REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL: PRODUÇÃO DO ESPAÇO METROPOLITANO E INTERIORIZAÇÃO PERIFÉRICA

O objetivo dessa seção é conhecer a produção do PMCMV relacionada ao déficit habitacional, ao seu porte e à sua inserção. Para tanto, adotou-se como procedimentos de pesquisa a identificação, análise e espacialização (por fase e por faixa de renda) da produção, relacionando-a, em momento posterior, com o déficit. Os dados utilizados como referência foram oriundos de base dados da Caixa Econômica Federal (2015) que contempla informações sobre a produção habitacional na Região Metropolitana de Natal, e da Fundação João Pinheiro (2013) acerca do déficit. Para a elaboração dos mapas, utilizou-se a ferramenta ArcGis, na qual foram inseridos dados primários (levantamento de campo) e secundários (Caixa e IBGE).

Com relação ao déficit, dados da Fundação João Pinheiro (2013) indicam uma necessidade de reposição e o incremento do estoque habitacional de 53.501 unidades na Região Metropolitana de

Natal. Dos componentes do déficit, verificou-se que Família Convivente¹¹ e Ônus Excessivo com Aluguel foram os que apresentaram uma maior participação na composição do déficit total, respectivamente 50,16% (26.837 unidades habitacionais) e 38,16% (20.416 unidades habitacionais). Ao analisar a faixa de interesse social (0 a 3 salários mínimos), verificou-se a existência de um déficit de 35.519 unidades na RMNatal e, desse total, 82,45% refere-se aos componentes Família Convivente e Ônus Excessivo com Aluguel.

A maior concentração do déficit na faixa de interesse social pode ser explicada pela relativa ausência de investimentos na provisão habitacional direcionados para famílias de rendimentos inferiores; não apenas no período mais recente, mas essa questão pode ser observada em diversos momentos da trajetória da política habitacional brasileira, sobretudo a partir da extinção do BNH. Assim, a concentração do déficit na referida faixa não é exclusiva da RMNatal, sendo observada também em outras regiões metropolitanas brasileiras. Com relação à Metrópole Funcional¹², dados da Fundação João Pinheiro (2013) apontam a necessidade de reposição e incremento do estoque de moradias de 32.068 unidades, o que corresponde a 90,28% do déficit metropolitano.

No que se refere à produção habitacional do PMCMV na RMNatal, dados da Caixa Econômica Federal (2015) indicaram que, no período de 2009 a 2014 (Fases 01 e 02 do PMCMV), foram contratados 370 empreendimentos nessa região. Ao analisar a distribuição espacial desses verificou-se uma maior concentração da produção nos municípios de Natal e Parnamirim, justamente onde estão os maiores déficits habitacionais, assim como um imobiliário mais dinâmico. Ainda com relação à produção do PMCMV na RMNatal, Bentes Sobrinha et al (2015, p. 347) afirmam que:

a produção do PMCMV na RMNatal, representou, entre outros, um aumento de intensidade na produção da moradia social (Faixa 1) e o reposicionamento do mercado imobiliário para os segmentos médios (Faixa 2 e 3), atuantes na escala metropolitana, com efeitos na escala intraurbana. Tais efeitos de escala representam, ao mesmo tempo, a continuidade e o acirramento das tendências de ocupação do solo urbano (extensiva e intensivamente) pré-existentes, em especial nas áreas contíguas ao Polo (Natal). Em primeiro plano, tais características, podem sugerir inovação originada pelo PMCMV nas características socioespaciais da RMNatal; entretanto, a presente pesquisa permitiu compreender que, de fato, há dois sentidos aparentemente contraditórios dessa produção – por um lado, a intensidade referente à Faixa 1, em municípios metropolitanos, responde aos interesses de uma estrutura fundiária herdada das etapas da urbanização da RMNatal, ou seja, reproduz, em curto tempo, os efeitos da segregação e da desigualdade, historicamente desenvolvidos na metrópole; por outro lado, aproximou o tema da moradia social dos grupos sociais mais vulneráveis, em especial daqueles que estavam fora do mercado.

O exame da dinâmica engendrada pelo PMCMV no contexto metropolitano revela que houve, em parte, inovações na base dos interesses econômicos dos capitais imobiliários, tendo ocorrido mudanças nas práticas da rede empresarial pré-existente. Nesse contexto, ocorreu o acionamento

11 De acordo com o Déficit Habitacional no Brasil “a soma das famílias conviventes secundárias que viviam junto com a família principal, no mesmo domicílio, e das que viviam em cômodos” compreende a coabituação. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013, p.15). Já o componente Ônus Excessivo com Aluguel “corresponde ao número de famílias urbanas com renda de até três salários mínimos que moram em casa ou no apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem 30% ou mais de sua renda com aluguel”. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013, p. 18)

12 Formada pelos municípios de Natal, Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Macaíba e Extremoz.

do mercado de terras para além dos limites de Natal (cidade polo), com uma intensiva valorização desse mercado nas áreas periféricas, assim como uma diversificação da distribuição espacial dos grupos mediada pela renda, fatores esses que catalisaram uma nova etapa do processo de metropolização. É sintomático que o referido programa representou uma nova oportunidade para o imobiliário da RMNatal, em um contexto de arrefecimento dos investimentos decorrente da crise internacional de 2008. Sendo assim, o PMCMV contribuiu para desconcentrar espacialmente a produção em relação aos ciclos imobiliários anteriores, assim como para ampliar o espaço metropolitano periférico, abrindo novas frentes de expansão. (FERREIRA, 2016)

Com relação à produção Faixa 01 do PMCMV, dados da Caixa Econômica Federal (2015) indicam que foram produzidos 51 empreendimentos na RMNatal, dos quais 41 se localizam na Metrópole Funcional. Na análise comparativa entre as duas fases do PMCMV, tendo como variável de referência a quantidade de empreendimentos, verificou-se que houve uma variação positiva nesse quantitativo, sendo de 42% na RMNatal, e de 56% na Metrópole Funcional. Pode-se inferir, primeiramente, que essa variação resultou de esforços do Governo Federal para atingir as novas metas¹³ nacionais, regionais e estaduais definidas para a fase 2 do PMCMV. Segundo, ocorreu um aperfeiçoamento do *modus operandi* dos agentes diretamente envolvidos na implementação do referido programa, no comparativo entre as duas fases.

Dos municípios que compõe a Metrópole Funcional, apenas Extremoz não recepcionou empreendimentos Faixa 01 na segunda fase do PMCMV. Com relação às unidades habitacionais Faixa 01, dados da Caixa Econômica Federal (2015) indicam que foram produzidas 15.143 habitações na RMNatal, das quais 12.690 se localizam na Metrópole Funcional, o que corresponde a 83,79% de toda a produção habitacional metropolitana. Ao analisar o déficit habitacional de 0 a 3 salários mínimos, verificou-se que os municípios de Parnamirim e Natal concentram, aproximadamente, 86,86% desse déficit. Embora ambos também tenham apresentado a maior produção na Faixa 01, respectivamente 5.488 (43,24%) e 2.864 (22,56%) unidades habitacionais, ainda persiste o desafio de incrementar o estoque habitacional de interesse social, sobretudo no Polo. O município de Macaíba apresentou uma produção igual o seu déficit (1.443), já Extremoz produziu 790 unidades, 28,66% superior ao seu déficit (614).

Em Natal, sublinha-se que, apesar de a necessidade de reposição e incremento do estoque de moradias ser a maior de todo o estado do Rio Grande do Norte, o alto preço do solo urbano na capital, quando comparado a outros municípios da Metrópole Funcional, vem reduzindo o interesse das empresas de produzirem empreendimentos Faixa 01, mormente porque há uma tendência delas obterem um menor sobrelucro de localização e de promoção, ainda mais quando se considera a existência de um valor limite máximo de repasse por unidade. (FERREIRA, 2016)

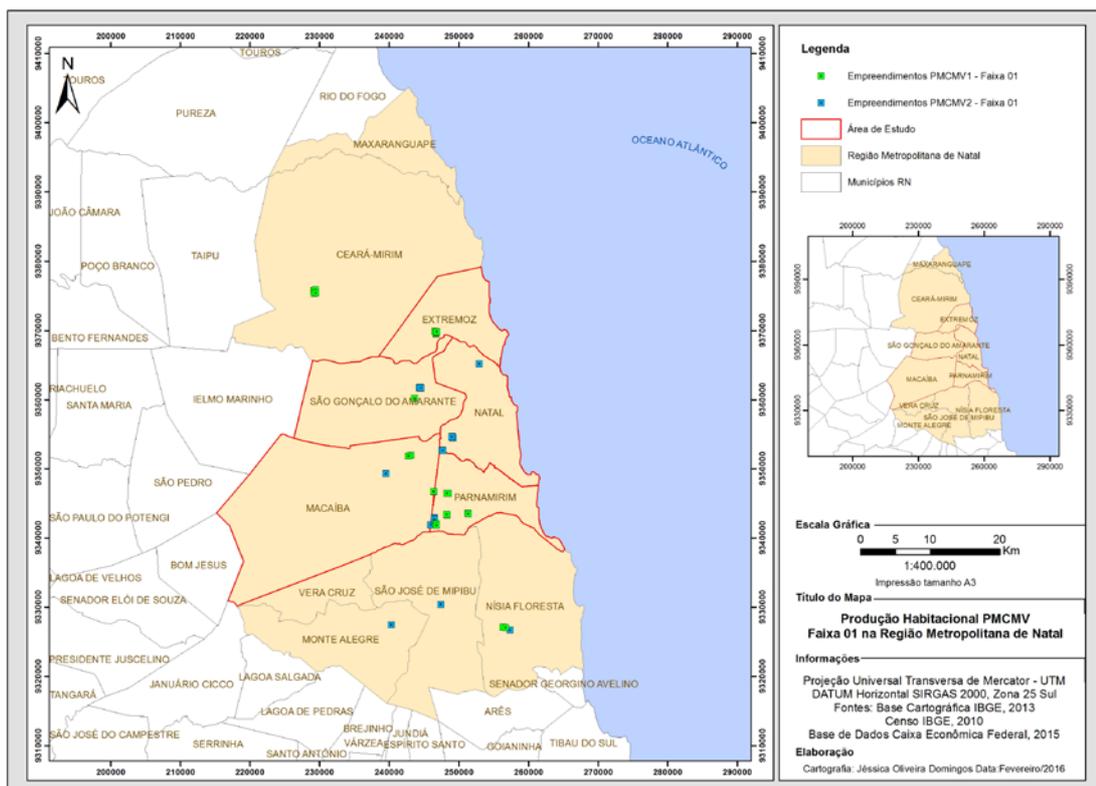
Nesse sentido, destaca-se que os municípios que apresentam os maiores déficits foram atendidos com uma produção aquém das suas necessidades de reposição e incremento do estoque de moradias. De certa forma, esse quadro, conforme demonstrou Pequeno e Rosa (2015), reflete a fragilidade do planejamento urbano nos municípios, assim como o vazio institucional na escala metropolitana no que se refere à gestão da política habitacional.

¹³ A Portaria 168, de 12 de Abril de 2013 define o quantitativo de 14.436 unidades como meta física para o estado do Rio Grande do Norte. Disponível em: <http://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?data=15/04/2013&jornal=1&pagina=101>. Acesso em: 10 de maio de 2015.

No que concerne à problemática da habitação na escala metropolitana, destaca-se que a abordagem do déficit habitacional não deve se resumir ao somatório de déficits individuais de cada município, em particular porque o seu enfrentamento naquela escala requer que o planejamento e a gestão das políticas habitacional e urbana tenha como referencial espacial o tecido conurbado. Esse, por seu turno, reflete os diversos fluxos e dinâmicas que se organizam e se estruturam na escala metropolitana. (CARDOSO, 2004).

Com relação à distribuição dos empreendimentos de interesse social na Região Metropolitana de Natal, pode-se concluir que: i) ocorreu a formação de uma zona de concentração em Parnamirim, em uma porção do território que poderá exercer influência na expansão desse município em direção a São José do Mipibu e Nísia Floresta, e, por conseguinte, reforçar a integração entre os mesmos; ii) a formação de outra zona de concentração da produção habitacional na ligação entre a região oeste de Natal e o município de Macaíba, indicam a manutenção, com reforço, da dinâmica de integração funcional entre esses dois municípios; iii) outra zona de integração intermunicipal, mediada pela produção de interesse social, é observada (Figura 02) entre os municípios de Macaíba e Parnamirim, considerando os empreendimentos Ilhas do Pacífico e Vida Nova (Parnamirim) e Minha Santa (Macaíba).

Figura 021: Produção Habitacional Urbana do PMCMV Faixa 1 na Região Metropolitana de Natal



Fonte: FERREIRA, 2016.

Ao analisar a inserção urbana dos empreendimentos, verificou-se que a mesma vem ocorrendo em áreas com potencial para expansão urbana, como é o caso de Natal (região oeste) e São Gonçalo do Amarante (porção central do município). A inserção também tem ocorrido em novas

áreas, com destaque para a abertura de fronteiras pioneiras, seguindo lógica semelhante a períodos anteriores, marcados pela ocupação de áreas próximas a eixos viários importantes, como é o caso de Parnamirim (margem da BR-101 no sentido Natal-Parnamirim, deslocando-se no sentido leste em direção à estrada de Japecanga). Por fim, a inserção tem levado à reocupação de áreas próximas ao centro (sede municipal), como é o caso de Extremoz. No caso de Macaíba, a inserção dos empreendimentos tem se dado em áreas que, anteriormente, não foram indicadas com potencial para expansão urbana, a exemplo de Macaíba. (CLEMENTINO; ARAÚJO, 2007; FERREIRA, 2016)

Ainda com relação à inserção, a pesquisa de Avaliação do PMCMV na RMNatal: qualidade do projeto e impactos urbanos e ambientais (2015), constatou que o padrão de qualidade do PMCMV na escala metropolitana se encontra associado ao nível de integração à dinâmica da metropolização e, neste caso, os municípios que compõe a MetrÓpole Funcional possuem um melhor qualidade no que se refere aos níveis de inserção urbana. Além disso, verificou-se, ainda, que a precariedade dessa inserção aumenta em decorrência do grau de fragmentação do tecido urbano da periferia imediata da MetrÓpole Funcional, o qual se encontra diretamente relacionado com a qualidade do território pré-existente (BENTES SOBRINHA et al, 2015; FERREIRA, 2016).

Na prática, ocorreram dois processos socioespaciais referentes à produção do PMCMV na RMNatal. No primeiro, se verificou o reforço da urbanização na faixa de municípios contíguos a Natal, com destaque para São Gonçalo do Amarante e Parnamirim, com a ocupação dos vazios ainda existentes. Desse modo, os empreendimentos apresentaram diferentes graus de inserção à malha urbana existente, o que de certa forma contribuiu para a expansão da mancha urbana de forma a consolidar uma tendência de expansão metropolitana. O segundo processo, por sua vez, se caracterizou pela formação de uma área intermediária entre os núcleos dos municípios metropolitanos, com baixa e muito baixa integração. Consequentemente, os espaços, ainda não urbanizados, passaram a sofrer a pressão da dinâmica fundiária de forma que pudessem receber empreendimentos do PMCMV e, ao fazê-los, acabaram ocupando grandes glebas.

Em síntese, ao analisar a produção de interesse social do PMCMV na RMNatal verificou-se que a mesma ocupa, dado um quadro de expansão da mancha metropolitana, os espaços intersticiais da MetrÓpole Funcional e não aleatoriamente ou de modo disperso. Esse movimento tem possibilitado a abertura de novas fronteiras de expansão periférica nos municípios fora da metrÓpole, assim como a ocupação de áreas precárias e periféricas dentro da MetrÓpole Funcional. Verificou-se, ainda, que a inserção urbana dos empreendimentos demonstra que o PMCMV acabou não confrontando as estruturas territoriais preexistentes; tampouco superou as contradições socioespaciais instaladas; e, de certa forma, acabou reforçando o quadro de precariedade no que se refere ao acesso à cidade e a um conjunto de bens e serviços que ela oferece.

Além disso, destaca-se que uma significativa parte da produção de interesse social do PMCMV na Região Metropolitana de Natal se encontra concentrada nas operações imobiliárias realizadas por cinco construtoras: Construtora Borges e Santos e pela Marco Engenharia e Consultoria Ltda., Tecart Engenharia, Comércio e Indústria Ltda., Zeta Construção Civil Ltda. e Construtora Monte Neto. Juntas, elas são responsáveis por 65,12% (28) dos empreendimentos e 60,12% (8.047) das unidades habitacionais da Faixa 01 do PMCMV, conforme pode ser observado na tabela 01.

Tabela 01: Produção Habitacional de Interesse Social por Empresa na RMNatal (%)

Empresas	Produção Habitacional de Interesse Social na RMNatal	
	% de Empreendimentos	% de Unidades
Construtora Borges e Santos	27,91	34,61
Construtora Monte Neto	11,63	7,64
CMS Construções, Serviços e Materiais Ltda.	2,33	3,74
M&K Comércio e Construções	9,30	14,11
Marco Engenharia e Consultoria Ltda.	6,98	4,81
Módulo Incorporações e Construções Ltda.	16,28	14,94
Tecnart Engenharia, Comércio e Indústria Ltda.	9,30	6,55
Zeta Construção Civil Ltda.	9,30	6,52
Construtora Cageo Ltda.	6,98	7,09
Total	100,00	100,00

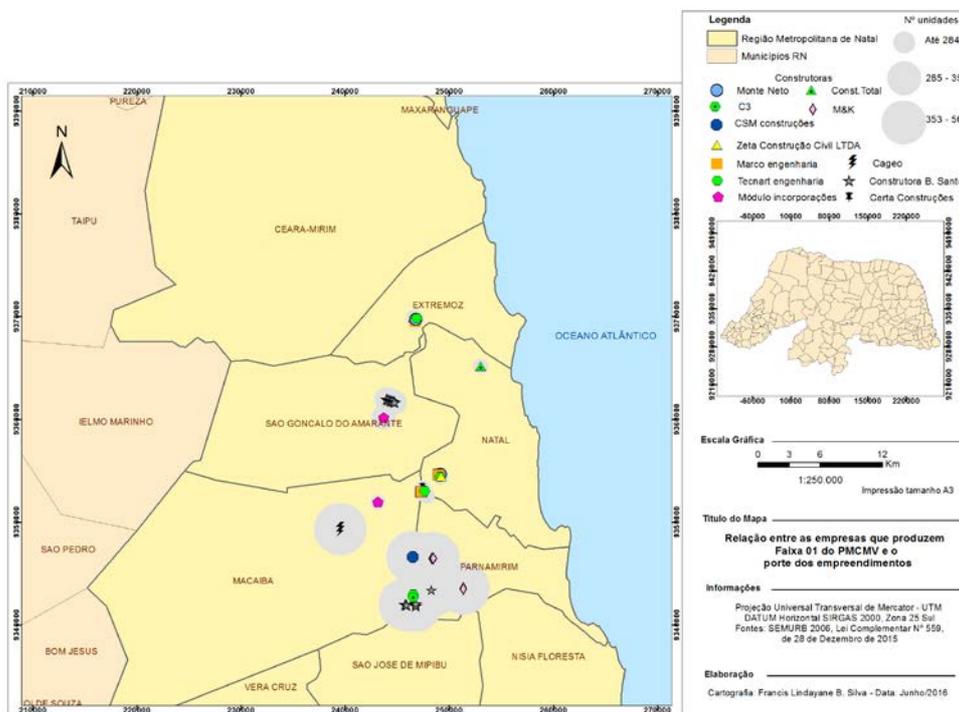
Fonte: FERREIRA, 2016.

A Construtora Borges e Santos foi responsável por 27,91% (12) do total de empreendimentos da Faixa 01 que foram produzidos na RMNatal, e por 34,61% (4.632) das unidades habitacionais. Essa empresa é de Alagoas (AL), possuindo uma atuação regional também no estado da Paraíba (PB), além do Rio Grande do Norte. As demais empresas que produziram faixa 01 do PMCMV são de origem local. Nesse sentido, pode-se concluir que o referido programa exerceu um papel importante na alavancagem das empresas locais, as quais tem enfrentado a concorrência de empresas nacionais e regionais, muitas das quais ampliaram a sua atuação em decorrência da reestruturação do setor imobiliário no Brasil. (FERREIRA, 2016)

Com relação ao porte dos empreendimentos Faixa 01, verificou-se que os mesmos possuem, em média, 307 unidades habitacionais. Contudo, esse quantitativo não expressa, adequadamente, ou de modo completo, a questão do incremento de moradias no território pré-existente relacionados à produção do PMCMV. Em alguns casos, como por exemplo no município de Macaíba¹⁴, constatou-se a produção de um quantitativo de unidades muito superior ao previamente existe no território, sem que houvessem mudanças no que se refere à ampliação da infraestrutura e da oferta de bens e serviços, o que levou à uma maior precarização do território.

¹⁴ Em Macaíba, considerando o setor censitário onde o empreendimento foi implantado, havia 237 unidades habitacionais. A produção do PMCMV provocou uma variação de 127,85% (540). Na Metrópole Funcional, a variação corresponde a 17,07%, passando de 2.982 unidades, no agregado dos setores censitários, para 3.491.

Figura 03: Relação entre empresas que produzem Faixa 01 na Metrôpole Funcional e Porte dos Empreendimentos

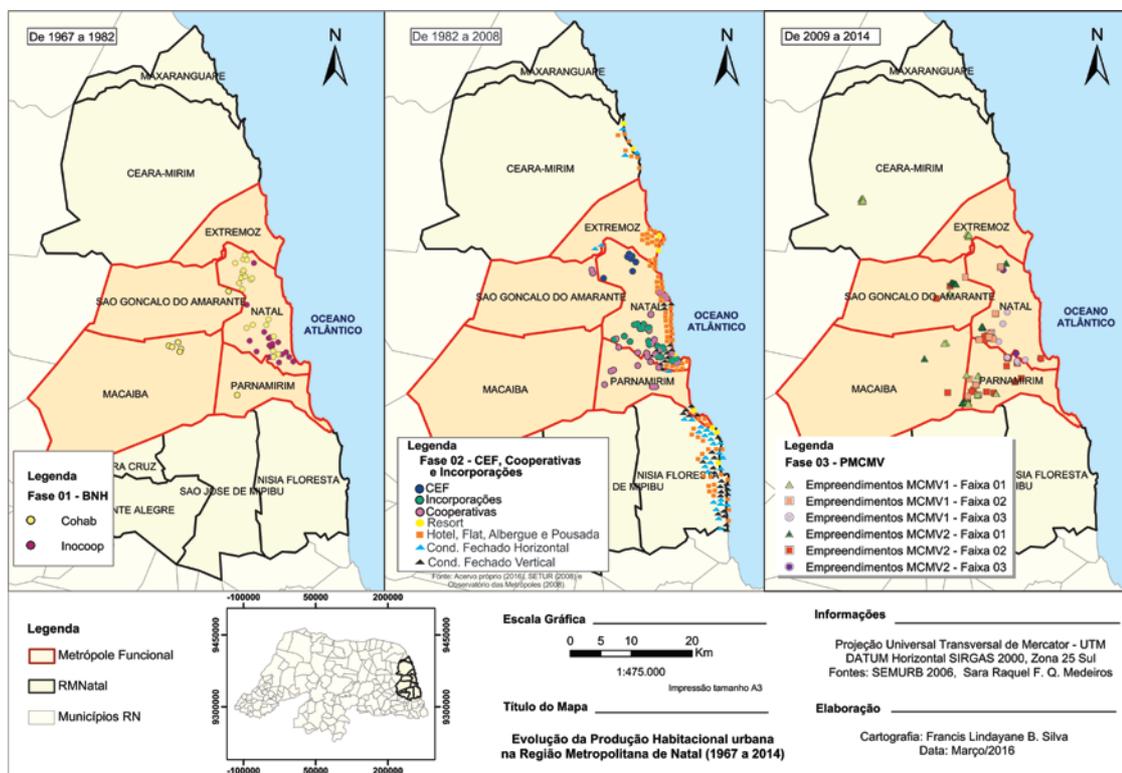


Fonte: FERREIRA, 2016.

Ao analisar o porte dos empreendimentos, constatou-se que aqueles que possuem o maior se localizam nos municípios de Macaíba, Parnamirim e São Gonçalo do Amarante. De certa forma, isso pode ser explicado pela desses municípios na Fase 01 do PMCMV. Nessa fase, o limite máximo era de 500 unidades habitacionais por empreendimento, logo, as maiores concentrações de empreendimentos de grande porte se encontram nesses municípios. Entretanto, é destaca-se que a produção em Parnamirim, em se tratando da tipologia, teve o predomínio do condomínio, indicando, por conseguinte, um processo de ocupação intensiva relacionado à maior densificação, diferentemente dos outros municípios (São Gonçalo do Amarante e Macaíba), cuja tipologia é o loteamento. Destaca-se, ainda, que o preço do solo urbano mais elevado em Parnamirim, quando comparado com os municípios de Macaíba e São Gonçalo do Amarante, se apresenta como um elemento explicativo para o reforço do processo de ocupação intensiva por meio da verticalização. (FERREIRA, 2016)

Como contribuição para compreender a produção habitacional de interesse social e a sua evolução no território metropolitano, procedeu-se à espacialização dessa produção, considerando dois ciclos: BNH-COHAB e PMCMV. Com relação ao primeiro, verificou-se uma forte concentração da produção de interesse social em Natal com a presença de 63 empreendimentos, e nos demais municípios da Metrôpole Funcional foram produzidos apenas 7. Assim, após um longo período sem significativos investimentos em habitação do interesse social, sobretudo pós extinção do Banco Nacional de Habitação, os investimentos do PMCMV promoveram movimentos de desconcentração e de interiorização periférica dessa produção. A figura 04, ao apresentar a evolução da produção habitacional na RMNatal, evidencia, especialmente, a ocorrência desses movimentos.

Figura 042: Evolução da Produção Habitacional urbana na Região Metropolitana de Natal



Fonte: FERREIRA, 2016.

Em linhas gerais, verificou-se que o Programa Minha Casa, Minha Vida atuou como um catalisador de um processo mais ou menos em andamento, dado que a atuação do imobiliário no período anterior ao referido programa já dando sinais de que se deslocaria para novas áreas com potencial de ocupação, mormente localizadas nos municípios limítrofes à Natal. No que se refere aos padrões de urbanização e inserção na dinâmica imobiliária, o PMCMV favoreceu a manutenção de frentes de expansão na escala metropolitana, em sua maioria abertas pela dinâmica do imobiliário no período anterior.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A produção habitacional resultante dos investimentos realizados pelo Banco Nacional de Habitação se concentrou no Polo, expressando, no território, o segundo ciclo do imobiliário em Natal, conforme discutido na seção anterior. Com o fim do BNH, o setor privado passou a ter um protagonismo maior na produção habitacional, expresso nas incorporações imobiliárias e cooperativas, que avançaram no território metropolitano em um movimento centrífugo em direção aos municípios de Parnamirim e de São Gonçalo do Amarante, embora neste último tenha apresentado pouca expressividade. Essa dinâmica imobiliária reforçou os processos de ocupação intensiva e extensiva da RMNatal, influenciando, assim, no processo de organização socioespacial do território.

Atualmente, a dinâmica imobiliária se revela mais metropolitana quando comparada aos ciclos anteriores. Inegavelmente, tal dinâmica se relaciona fortemente com investimentos do PMCMV,

os quais favoreceram a ampliação da atuação do imobiliário em direção aos municípios com médio, baixo e muito baixo nível de integração à dinâmica da metropolização. Além disso, favoreceu a ocupação de novas áreas de territórios que já se encontravam inseridos nos ciclos anteriores, a exemplo de Parnamirim e São Gonçalo do Amarante. Desse modo, verificou-se que o PMCMV favoreceu o fortalecimento do jogo especulativo da terra urbana nas escala metropolitana e intraurba, em particular porque possibilitou o aumento do estoque de novas áreas abertas para e pela dispersão territorial. Como resultado primário, ocorreu a reprodução da clássica parceria entre ausência de infraestrutura e baixo preço da terra urbana.

No que tange à habitação de interesse social, destaca-se que as formas de produção, mediadas pelo Capital em articulação com o Estado, foram predominantemente reguladas pelas condições capitalistas de produção. Logo, a localização dos empreendimentos ocorreu, sobretudo em áreas onde a terra para construção não é rara, o que tende a favorecer a produção em larga escala, compatível com o porte dos empreendimentos que foram produzidos.

A produção de interesse social do PMCMV expressa um processo de urbanização periférica com interiorização relacionada à produção capitalista da habitação. No caso da RMNatal, assim como em outras regiões, a localização daquela produção tem imposto um distanciamento cada vez maior, sobretudo para as famílias que residem em empreendimentos situados em áreas periféricas, daquilo que Rufino (2015) descreve como cidade completa. Ou seja, a cidade que se encontra dotada de infraestrutura plena, assim como de equipamentos urbanos, comércio e serviços diversos que atendem à demanda da população, inclusive com relação às oportunidades de emprego e de estudo. Vale destacar que esse não acesso à cidade completa se encontra, diretamente, relacionado com a fragilidade do planejamento urbano regional no processo de estruturação da política habitacional.

Por fim, carente de investimentos habitacionais, o PMCMV surgiu como uma oportunidade para os municípios enfrentarem o problema do déficit habitacional. Para além disso, a implementação do referido programa, em diversas cidades e regiões metropolitanas, tem revelado um conjunto amplo de efeitos negativos decorrentes da arquitetura do programa e das formas de atuação dos agentes, em que pese o protagonismo do setor privado. Ademais, os produtos imobiliários ofertados, além de não dialogarem com o perfil da demanda, estão sendo localizados, predominantemente, em áreas periféricas. Constatou-se, portanto, que o PMCMV não enfrentou, em nenhuma escala, problemáticas clássicas relacionadas à ausência de articulação entre a política habitacional e a urbana. (FERREIRA, 2016).

REFERÊNCIAS

- BENTES SOBRINHA, Maria Dulce. Picanço; SILVA, Alessandro Ferreira Cardoso; TINOCO, Marcelo Bezerra Melo; GUERRA, Eliana Costa; FERREIRA, Glenda Dantas; SILVA, Francis Lindayane; Minha Casa, Minha Vida na Região Metropolitana de Natal: inserção urbana, qualidade do projeto e seus efeitos na segregação socioespacial. In SANTO AMORE, Caio; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz (Org.). **Minha casa... e a cidade?** avaliação do Programa Minha, Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. Cap.12, p. 323-352.
- BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil**. Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e a difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade/FAPESP, 1998.

- CARDOSO, Adauto Lúcio. **Política Habitacional no Brasil: balanço e perspectivas**. IPPUR/UFRJ. Observatório IPPUR/UFRJ-FASE. Disponível em: http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/files.do?evento=download&urlArqPlc=polit_habit_no_brasil_balanc_e_perspectivas.pdf. Acesso em: 30. jul de 2013.
- _____. ARAGÃO, Thêmis Amorim. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa, Minha Vida. In MENDONÇA, Jupira Gomes; COSTA, Heloísa Soares de Moura (Orgs.) **Estado e Capital Imobiliário**. Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte/ C/Arte, 2011. Cap. 4, p. 81- 104.
- _____. ARAGÃO, Thêmis Amorim. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa, Minha Vida: 25 nos da política habitacional no Brasil. In CARDOSO, Adauto Lúcio (Org). **O Programa Minha Casa, Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro, Letra Capital, 2013. Cap. 2, p. 17-65.
- _____. Déficit Habitacional nas metrópoles brasileiras. In Indicadores Econômicos FEE, Porto Alegre, v. 32, n. 1, p. 91-116, maio 2004.
- CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda; ARAUJO, Tânia Bacelar (Coord.). Diagnóstico para o Plano estratégico de desenvolvimento sustentável para a Região Metropolitana de Natal – Natal uma metrópole em formação. In Plano estratégico de desenvolvimento sustentável para a Região Metropolitana de Natal – Natal uma metrópole em formação. Natal, SEPLAN, 2007. (9 Produtos). Produto 2, p. 1 – 201.
- _____; Ferreira, Angela Lúcia. Caminhos para se pensar a metropolização de Natal: questões, hipóteses e referências. In CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda; FERREIRA, Angela Lúcia (Org.). Natal: Transformações na Ordem Urbana. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. Cap Introdutório, p. 19-42.
- FERREIRA, Angela Lucia. De la producción del espacio urbano e la creación de territorios en la ciudad: un estudio sobre la constitución de lo urbano en Natal, Brasil. 1996. 586f. Tese de Doutorado (Doutorado em Geografia). Universitat de Barcelona, Barcelona. 1996.
- FERREIRA, Glenda Dantas. Produção Habitacional, Agentes e Território: uma análise do PMCMV na Região Metropolitana de Natal. 2016. 294f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo Política) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2016.
- FIX, Mariana de A. Barreto; ARANTES, Pedro. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação: alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. Julho, 2009. Disponível em: http://www.unmp.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=297:como-o-governo-lula-pretende-resolver-o-problema-da-habitacao&catid=40:materiais-sobre-politica-de-habitacao&Itemid=68. Acesso em: 05 ago. 2011.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional municipal no Brasil**. Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações: Belo Horizonte, 2013.
- HARVEY, David. _____. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Revista Espaço e Debates**, n. 6, 1982, p. 06-35.

_____. A Produção Capitalista do Espaço. São Paulo: Annablume, 2005.

_____. O Novo Imperialismo. 5ed. São Paulo: Loyola, 2011b.

PEQUENO, Renato; ROSA, Sara Vieira. Inserção urbana e segregação espacial: análise do Programa Minha Casa Minha Vida em Fortaleza. In SANTO AMORE, Caio; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz (Org.). **Minha casa... e a cidade?** avaliação do Programa Minha, Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. Cap.06, p. 131-164.

QUEIROZ, Luiz Alessandro Pinheiro da Câmara. Mercado imobiliário, capital financeiro e turismo: Uma análise sobre a evolução do mercado imobiliário em Natal (Brasil). 10ª Conferência Internacional da LARES. São Paulo, Brasil. 2010. Disponível em: <http://lares.org.br/Anais2010/images/395-451-1-RV.pdf>. Acesso em: 10 mar. 2015.

_____. **Incorporações Imobiliárias:** Ciclos, Financeirização e Dinâmica Espacial em Natal/RN. 2012. 271f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2012.

ROMAGNOLI, Alexandre J. (2012). **O “Programa Minha Casa, Minha Vida” na política habitacional brasileira:** continuidades, inovações e retrocessos. 2012. 141f. Dissertação (Mestrado em Ciência Política) – Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2012.

ROLNIK, Raquel; NAKANO, Kazuo. As armadilhas do pacote neoliberal. **Le Monde Diplomatique Brasil.** Ano 2, n. 20. março/2009. Disponível em: <http://www.diplomatique.org.br/artigo.php?id=461>. Acesso em: 15. out. 2013

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos. In SANTO AMORE, Caio; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz (Org.). **Minha casa... e a cidade?** avaliação do Programa Minha, Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. Cap.03, p. 51-70.

SILVA, Alessandro Ferreira Cardoso da O litoral e a metrópole: dinâmica imobiliária, turismo e expansão da Região Metropolitana de Natal-RN. 2010. 414f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2010.