

REGISTROS RECENTES SOBRE A EXPANSÃO URBANA E A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA DA/NA CIDADE DE PAU DOS FERROS-RN

Lediane Leite Praxedes
Estado do Rio Grande do Norte
lediane_praxedes@hotmail.com

Josué Alencar Bezerra
Universidade do Estado do Rio Grande do Norte
josueabezerra@gmail.com

RESUMO

O processo de expansão urbana na cidade de Pau dos Ferros-RN está ocorrendo de forma bastante acelerada e seletiva. Percebe-se que esse crescimento urbano está ocorrendo tão rápido que o Estado não consegue disponibilizar infraestrutura suficiente para atender as novas instalações implantadas. Mesmo vivenciado um crescimento econômico e espacial, a cidade de Pau dos Ferros ainda guarda marcas do seu processo de (re)povoamento, como uma concentração fundiária marcante e práticas políticas arcaicas. Este quadro é favorecido pela centralidade urbana da cidade e sua dinamicidade econômica em relação às cidades que as circundam. O resultado dessa ação é a abertura de loteamentos na periferia da cidade, drenagem de terrenos ou aterros para construção de casas e instalação de comércios. Para tanto, esse trabalho buscou estudar a configuração atual da dinâmica intra-urbana de Pau dos Ferros a partir do fenômeno de especulação imobiliária que vem contribuindo de sobremaneira na organização espacial da cidade. Utilizou-se como metodologia a leitura e discussão de textos e documentos teóricos e técnicos, busca de informações em órgãos públicos e privados. Essa especulação se deu rápida e desordenada, mediante as práticas espaciais de seletividade e antecipação espacial, distribuição desigual dos recursos públicos e privados, valorização exagerada do solo urbano e ocupações irregulares sem acompanhamento de políticas que visem sua organização e regulamentação.

Palavras-chave: Expansão urbana. Especulação imobiliária. Pau dos Ferros.

RECENT RECORDS THE EXPANSION OF URBAN AND SPECULATION IN THE CITY OF PAU DOS FERROS-RN

ABSTRACT

The process of urban expansion in the city of Pau dos Ferros-RN is occurring quite rapidly and selectively. It is felt that this urban growth is occurring so fast that the state can not provide sufficient infrastructure to meet the new site installations. Even experienced economic growth and space, the city of Pau dos Ferros still keeps signs from the process of (re) settlement, land concentration as a remarkable archaic policies and practices. This framework is favored by the centrality of the town and its economic dynamism in relation to cities that surround them. The result of this action is the opening of subdivisions on the outskirts of the city, land drainage or landfill for house construction and installation trades. To this end, this work studied the current setting of intra-urban dynamics of Pau dos Ferros from the phenomenon of speculation that has contributed greatly to the spatial organization of the city. Methodology was used as the reading and discussion of texts and theoretical and technical documents, search for information on public and private agencies. This speculation was made rapid and disorderly, through the spatial practices of selectivity and spatial anticipation, unequal distribution of public resources and private, over-valuation of urban land and illegal occupations without accompanying policies that address your organization and regulation.

Keywords: Urban sprawl. Speculation. Pau dos Ferros.

1. INTRODUÇÃO

Este trabalho está centrado no estudo da expansão urbana da cidade de Pau dos Ferros-RN, a partir do processo recente da especulação imobiliária, fenômeno que acarretou alterações consideráveis na organização espacial recente da cidade.

Ciente da importância do papel da especulação imobiliária na cidade de Pau dos Ferros, este trabalho justifica-se pela necessidade de se compreender com se dá a ação do setor imobiliário na expansão urbana do espaço paufferrense. Para o desenvolvimento desse estudo, escolhemos como recorte temporal os últimos cinco anos, período da inserção das primeiras imobiliárias no mercado paufferrense. Durante esse período, conseqüentemente ou coincidentemente, a cidade vivenciou um crescimento intenso, reproduzido no crescimento do preço do solo e imóveis. Diante dos constantes novos elementos incorporados no espaço de Pau dos Ferros, buscam-se entender como se configura a especulação imobiliária nessa cidade, analisando a presença deste fenômeno na expansão urbana da cidade de Pau dos Ferros.

No primeiro momento desse trabalho foi feita uma breve caracterização da cidade de Pau dos Ferros, procurando enfatizar sua importância econômica na região em que se inseri seu processo de repovoamento, sua localização geográfica e seu processo de expansão urbana. Procurando identificar a atuação da especulação imobiliária na cidade de Pau dos Ferros, buscou-se, no segundo momento desse trabalho, discutir experiências em estudos teóricos de autores que já teceram trabalhos sobre os agentes produtores do espaço urbano no Brasil, procurando sempre correlacionar com a realidade em pauta. O terceiro momento apresenta-se com considerações sobre a atuação do setor imobiliário na cidade: a atuação das corretoras imobiliárias no mercado, os principais serviços ofertados por elas, o perfil do público alvo e, sobretudo, como vem se dando o crescimento do tecido urbano, a partir dos setores que regularizam o uso e ocupação do solo na cidade de Pau dos Ferros.

Assim, esse trabalho, irá contribuir para um entendimento do papel da especulação imobiliária na cidade de Pau dos Ferros, no tocante a sua nova organização espacial, caracterizada pela expansão de sua periferia, concentração fundiária e valorização do solo, identificando as áreas mais valorizadas e as que estão crescendo nesse espaço, além das principais conseqüências da expansão urbana da cidade caracterizada como rápida, seletiva e desordenada. Mesmo assim, é perceptível sua importância no crescimento urbano e na economia da cidade de Pau dos Ferros.

1.1 Metodologia

Os meios e as estratégias utilizadas para atingir os objetivos proposto nesse trabalho se deram a partir de revisão bibliográfica de alguns autores que abordam a temática em estudo como: Santos (2005), com ênfase na urbanização brasileira e organização do espaço geográfico; Souza (2007), destacando a organização territorial e urbana; Corrêa (1995) com destaque a produção do espaço urbano e os agente responsáveis por essa produção; Rodrigues (2003) no que tange ao estudo sobre moradia e especulação imobiliária nas cidades brasileiras; Villaça (2001) no tocante a configuração do espaço intra-urbano no Brasil; Wissenbach (2008), referente à cidade e a especulação imobiliária. Além de referências de estudos locais que contribuíram para o entendimento da área em estudo, como: Lima e Bezerra (2009), que discutem a realidade das pequenas cidades do Alto Oeste Potiguar; Nascimento e Praxedes (2009) que desenvolveram uma pesquisa sobre a organização intra-urbana de Pau dos Ferros, destacando a dinâmica urbana, territorial, o planejamento urbano e os atores sociais. Também foi feito uma análise de estudos realizados na área em estudo como o IBGE, referentes à população e região de influência das cidades.

A busca por informações referentes à cidade de Pau dos Ferros se deu em órgãos públicos e privados como na Secretaria Municipal de Tributação, Secretaria Municipal de Obras, Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Ação Social, Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Comunicação, Câmara dos Vereadores, dentre outras repartições municipais, além de imobiliárias, procurando com isso, informações sobre os investimentos em obras, distribuição dos serviços nos diferentes bairros da cidade e área de expansão na cidade. Mesmo tendo conseguido informações importantes sobre este fenômeno na cidade em estudo, essa etapa da pesquisa acabou por ser a mais problemática, devido à falta de algumas informações da cidade, bem como a desarticulação existente entre as

secretarias da prefeitura de Pau dos Ferros. Assim como, a busca por dados referentes a financiamentos da casa própria na Caixa Econômica Federal acabou esbarrando na indisponibilidade de informações sistematizadas de seus representantes.

As entrevistas realizadas nas imobiliárias existentes na cidade foram realizadas de modo qualitativo, o que permitiu avaliar a opinião dos representantes imobiliários sobre a expansão deste setor, particularmente no que tange a direção dessa expansão e sua posição, atuação e função na cidade. As correlações dos dados obtidos nos órgãos públicos e privados foram semelhantes, o que facilitou o trabalho confirmando algumas hipóteses levantadas ainda no projeto de pesquisa, como o crescimento da cidade em direção Sul, quais os espaços mais valorizados na cidade, e a dinâmica desse setor no que consiste no crescimento urbano. Também foi realizada uma pesquisa de campo registrando e analisando este fenômeno na cidade.

A partir das informações obtidas foi realizada a tabulação dos dados e elaborado gráficos contendo dados sobre o número de novas edificações na cidade de Pau dos Ferros nos últimos anos e como se deu a distribuição destas por bairros. Além dos investimentos em obras pela prefeitura municipal de Pau dos Ferros, buscando, com isso, facilitar nossa compreensão da temática proposta.

1.2 Caracterização da área de estudo

A cidade de Pau dos Ferros está localizada na região Oeste do estado do Rio Grande do Norte (Figura 01). Apresenta, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2011) uma população de 25.535 habitantes, compreendendo 90% da população total. Pau dos Ferros se destaca na região por ser um importante centro polarizador de funções, ofertando serviços como educação (escolas, faculdades, universidades, cursos de idiomas), saúde (hospitais e clínicas especializadas), bancos, financiamentos, supermercados, lojas, serviços imobiliários entre outros, para a população de várias cidades próximas em busca de serviços não ofertados em suas localidades, deixando em Pau dos Ferros uma parcela razoável de sua renda. Situada em uma região de economia frágil formada basicamente por cidades pequenas que apresentam uma economia centrada basicamente no setor primário, praticando atividades de subsistência e vendendo os excedentes para abastecer as feiras livres das cidades vizinhas (LIMA e BEZERRA, 2009). Nessa região, a cidade se destaca segundo o Relatório de Região de influência das cidades (IBGE, 2008) como Centro sub-regional A². Destaca-se nessa cidade, a atuação do setor terciário caracterizado por um comércio variado e serviços diversificados, o que contribui com a dinâmica econômica refletindo no crescimento e valorização do espaço urbano na cidade.

Para uma melhor compreensão de como se configurara a atual dinâmica econômica da cidade de Pau dos Ferros, torna-se necessário recorrermos aos seus processos sócio-históricos. A forma como se deu o povoamento de um lugar é uma importante fonte para entender como se deu esses processos, no que se refere ao seu conteúdo, estrutura, forma e função. A partir do século XVII, teve início o repovoamento³ da área que atualmente corresponde à cidade de Pau dos Ferros que pertencia na época ao núcleo de Portalegre. Segundo Nascimento e Praxedes (2009), esse repovoamento se deu por meio da pecuária estabelecida ao longo do curso do rio Apodi-Mossoró. Devido à abundância de água, essa região logo se tornou um importante ponto de parada dos vaqueiros que transportavam o rebanho bovino para os estados do Ceará e Paraíba. Com o passar do tempo, foram se alocando nesse espaço fazendas de gado, currais e comerciantes que vinham de outras regiões em busca de mercado consumidor e acabaram por se fixar nessa área. Por ser uma atividade que necessita de pouca mão-obra e uma vasta extensão de terra, essa atividade se caracterizou como dispersa dando origem a um povoamento difuso, com um pequeno contingente populacional, fragmentado e desarticulado.

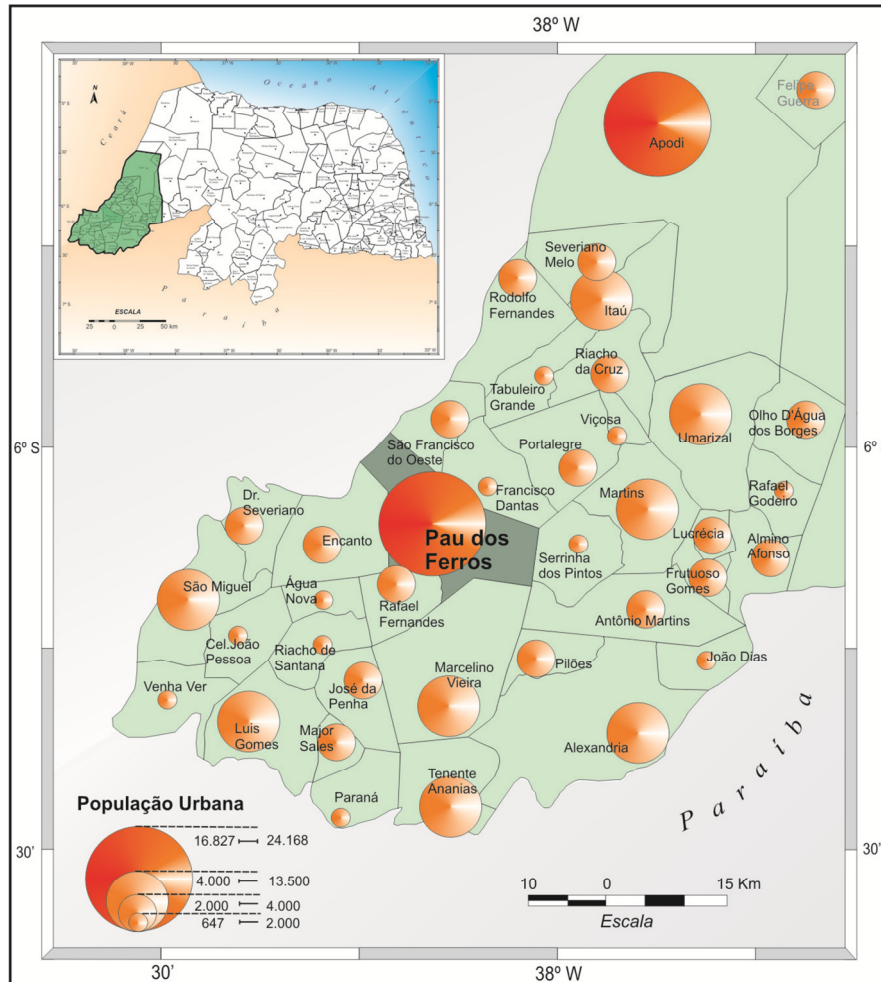
Nesse contexto, se sobressai à figura do coronel, dono de grande quantidade de terras e representante político na criação de estratégias que visavam à manutenção da estrutura fundiária e econômica. Procurando conter possíveis revoltas populares utilizava-se das práticas

² Segundo o relatório de Região de Influências das Cidades (IBGE, 2008, p. 11), Para ser considerado um Centro sub-regional A a cidade deve possuir uma região de influência, "constituída por 85 cidades, com mediana de 95 mil habitantes e 112 relacionamentos".

³ Antes da criação do povoado área que corresponde à cidade de Pau dos Ferros era habitada por tribos indígenas.

de apadrinhamento, assistencialismo e troca de favores. Nessa sociedade eram comuns as relações de exploração, dependência econômica e subordinação cultural e política, manifestando-se assim situações de insegurança social e econômica (NASCIMENTO e PRAXEDES, 2009). Também merece destaque nesse processo a atuação da igreja católica dona de grande contingente de terras adquiridas por meio de doações de grandes latifundiários.

Figura 01: Localização da cidade de Pau dos Ferros-RN.



Fonte: IBGE, (2011).

Nota: Cartografia e organização de Josué Alencar Bezerra, jun. 2012.

O patrimônio fundiário da igreja corresponde de acordo com seu registro de imóvel, a uma área total de 696,96 hectares de terras, número bastante expressivo. Essas terras foram adquiridas por meio de doações feitas pelo Capitão-Mor Francisco Soares de Andrade e Simão da Fonseca Pita, no ano de 1759. Assim a igreja católica vem atuando em Pau dos Ferros antes mesmo dessa ser considerada uma cidade.

Com uma localização privilegiada no centro da região Oeste, próxima às margens do rio Apodi-Mossoró, favorecendo as atividades agropecuárias, o povoado cresceu rapidamente, sendo em 1856, elevado à categoria de vila pela lei n° 334 e posteriormente, em 1924 a categoria de cidade pela lei n°593 (WIKIMAPIA, 2010).

Atualmente a cidade carrega várias características de seu processo de povoamento, como a grande concentração de terras nas mãos de poucos latifundiários considerando também a igreja católica. Este fato é importante na compreensão da organização espacial na cidade de Pau dos Ferros.

Essa concentração de terras nas mãos de poucas famílias favorece valorização do solo urbano de Pau dos Ferros, entretanto, no processo de crescimento da cidade deve-se considerar também a localização da cidade, fincada às margens da BR-405, distante de centros maiores como Mossoró e Natal, que poderiam ofuscar seu crescimento e a existência de um setor terciário bastante expressivo na região.

A produção do espaço urbano na cidade se dá por meio da ação do Estado, dos latifundiários (que exercem grande influência econômica e política na cidade), dos promotores imobiliários e a sociedade civil. Destes, vem ganhando destaque a atuação das imobiliárias e os grandes proprietários de terra e/ou financiadoras de créditos que compram, alugam, loteiam terrenos e vendem imóveis, além de movimentar o mercado de construção civil na compra de materiais de construção e contratação de profissionais especializados (engenheiros, arquitetos e outros).

Essa expansão urbana se dá sem um devido acompanhamento de infraestrutura, evidenciado principalmente nas áreas periféricas, resultando em crescimento desordenado da cidade, com ruas sem asfaltos, iluminação precária, falta de saneamento básico, trânsito problemático, construções irregulares (nas proximidades de mananciais), além de uma infraestrutura precária, essa ainda se encontra distribuída de forma desigual, sendo algumas áreas mais beneficiadas que outras. Um dos motivos desses problemas é ainda a ausência de um plano diretor⁴, bem como, de políticas sociais e ambientais que poderiam regulamentar o uso e ocupação do espaço urbano da cidade.

O resultado é um crescimento desordenado, com existência de áreas segregadas, distribuição desigual de infraestrutura e serviços públicos e privados. Mesmo assim, a expansão da malha urbana vem se dando muito rapidamente na cidade. A seguir será feita uma breve discussão dos principais agentes produtores do espaço urbano no Brasil, correlacionando com a cidade de Pau dos Ferros.

2. AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO EM PAU DOS FERROS

A organização intra-urbana de uma cidade é reflexo de seu crescimento e de suas fragilidades, pois como aponta Souza (2007), a organização interna de uma cidade é a forma de compreender os seus processos sociais e a sua organização espacial. A cidade de Pau dos Ferros, assim como outras cidades, apresenta diferentes formas de uso e ocupação do solo, caracterizada por áreas como o centro, onde predominam o comércio, serviços e administração pública e alguns moradores que resistem à expansão do setor terciário no local; áreas de uso residencial, como os bairros Princesinha do Oeste, Nações Unidas, Riacho do Meio, Alto do Açude e o Conjunto Manoel Deodato, nos quais a variável renda exerce grande influência na ocupação de determinado espaço o diferenciando dos demais de acordo com o nível socioeconômico da população. Neste momento, é importante destacar que o espaço urbano é;

Fragmentado, articulado, reflexo e condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas- é um produto social, resultado de ações acumulativas através do tempo engendradas por agentes que produzem e consomem espaço [...] (CORRÊA, 2000, p. 11).

A produção desse mosaico que é o espaço urbano se dá de forma bastante complexa, tendo como principais agentes responsáveis por essa construção o poder público e/ou Estado nas suas variadas instâncias (federal, estadual e municipal), o setor privado (grandes empresas, agentes fundiário, agentes imobiliários e outros) e a sociedade civil. Estes, agindo em conjunto ou de forma isolada são os grandes responsáveis pela configuração do espaço urbano.

Na cidade de Pau dos Ferros os agentes mais atuantes na configuração do espaço urbano são o Estado, o setor imobiliário, os agentes fundiários e a sociedade civil. Segundo Villaça (2001), o Estado é o responsável pela disponibilidade de infraestrutura, abastecimento de água, luz, implantação de sistemas de esgotos, construção de estradas, pavimentação, escolas, serviços de saúde, educação e outros. Sua ação em determinados espaços pode acarretar a valorização ou desvalorização desses. Se por exemplo, em certa área de uma cidade for construída uma praça (com espaço reservado a bares, restaurantes, área de lazer e esportes),

⁴O plano diretor da cidade de Pau dos Ferros se encontra em fase de conclusão. Este importante documento que regulamente e que, por exemplo, poderia falta de fiscalização efetiva, evitar a proliferação de loteamentos irregulares ou clandestinos, não tem sido socializado devidamente entre a sociedade civil.

um hospital, supermercados (este, mesmo fazendo parte do setor privado, o Estado podendo intervir na sua localização, com isenção de impostos, oferta de infraestrutura e outros), sendo todas as ruas asfaltadas, bem iluminadas, esse espaço passa por um processo de super valorização. Se nessa mesma cidade, só que em outra área, for construído um lixão, um presídio ou uma favela, esse espaço passa por um processo de desvalorização.

Esse investimento em infraestrutura feito pelo Estado em determinada área é custeado pelos impostos arrecadados da população, embora, em sua maioria, as benfeitorias provenientes desses impostos, se restrinjam a alguns espaços favorecendo a uma minoria com um elevado poder aquisitivo. Sendo assim, para Barbosa (2005, p.105),

[...] Dessa maneira, como as benfeitorias não se distribuem de forma equitativa na sociedade capitalista, temos que o Estado acaba funcionando como agente proeminente de valorização desigual do espaço urbano.

Com isso, percebe-se que o Estado é um dos grandes responsáveis pela existência de áreas distintas em um determinado espaço.

O setor privado também é um dos agentes atuantes na formação e configuração do tecido urbano. No caso da cidade de Pau dos Ferros, os agentes mais atuantes são os agentes fundiários e imobiliários, que agem nos espaços de acordo com seus interesses e desejo por obtenção de lucro. Segundo Barbosa (2005, p. 82):

No que tange aos proprietários fundiários, são eles que detêm o monopólio da propriedade privada e seu principal objetivo é extrair a renda fundiária urbana, interferindo decisivamente no processo de transformação da terra rural em terra urbana e, por conseguinte, na expansão da cidade. Para eles a terra é mais interessante como valor de troca do que como valor de uso.

Na cidade de Pau dos Ferros o que se observa é uma expansão do espaço urbano por meio de loteamentos. Esse processo se dá com maior intensidade em áreas periféricas, que na sua maioria estão sendo preenchidas por atividades rurais de subsistência como criação de animais e plantações. Nesse caso a terra deixa de ter um valor de uso e passa a possuir um valor de troca, transformando-se assim, em uma mercadoria.

A compreensão do setor imobiliário por sua vez, é uma tarefa complicada. Para Wissenbach (2008, p. 21; grifo do autor):

O significado mais amplo considera que o setor imobiliário se forma a partir do conjunto de atividades relacionadas às diversas etapas do trabalho, antes, durante e depois da construção de imóveis. De forma resumida, compreendem desde o segmento de materiais em construção (fabrica e comercialização), passa pela aquisição de terrenos, e pelo processo de construção em si, ligado à dinâmica da construção civil [...].

Com isso, o setor inclui compra, venda e aluguel de imóveis, serviços de corretagem, entre outros. Para sua atuação, é necessária a ação de atividades e setores complementares como bancos, financiadores e autos investimentos em propagandas. Além da venda, compra, construção e aluguel de imóveis, o setor privado também atua na configuração do espaço urbano reivindicando melhorias em determinados espaços da cidade, seja na construção de novas ruas, na busca por uma maior acessibilidade, buscando com isso, uma valorização desse espaço.

Na cidade de Pau dos Ferros o que se percebe atualmente é que a especulação imobiliária está ocorrendo de forma acelerada e seletiva, tendo como principal consequência a expansão da cidade. A Zona Sul da cidade (Figura 01) é um exemplo disso, com abertura e desmatamento de terrenos para loteamento e chegada de novos elementos (IFRN, loja de motos, apartamentos e outros). Vale salientar, que a cidade de Pau dos Ferros não possui divisão oficial em zonas administrava, por isso, aqui foi adotado essa identificação para facilitar a localização das áreas que mais vem se expandindo na cidade, a partir dos pontos cardeais Norte, Sul, Leste e Oeste.

Como consequência, essa área está sendo alvo constante do processo de especulação imobiliária, fato favorecido pela existência de espaços vazios, o que tem valorizado o solo nessa poção da cidade. As áreas com características naturais estão sendo rapidamente

ocupadas e transformadas pela sociedade, fato este destacado por Santos (2005, p.106, grifo do autor), quando coloca que:

A especulação imobiliária deriva, em última análise, da conjunção de dois movimentos convergentes: a superposição de um *sítio social* a um sítio natural: e a disputa entre atividade e pessoa por dada localização. A especulação se alimenta dessa dinâmica, que inclui expectativa. Criam-se sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares [...] É desse modo que diversa parcela da cidade ganham ou perdem valor ao longo do tempo.

Figura 01: Imagem de áreas de loteamento na Zona Sul da cidade de Pau dos Ferros.



Fonte: EARTH Google (2010).

Em Pau dos Ferros essa lógica torna-se mais evidente na Zona Sul da cidade, na qual a população de maior poder aquisitivo vem se concentrando e transformando seletivamente essa área da cidade. Os terrenos existentes estão sendo loteados e os aluguéis são cada vez mais elevados, ocasionando o fenômeno da segregação social, definido por Villaça (2001, p.142) como “[...] um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões [...]”. Esse fenômeno, segundo Souza (2007), é observado com maior frequência em centros maiores, porém, em Pau dos Ferros, ele já se torna evidente.

Percebe-se assim, que a organização intraurbana do espaço paufferense se dá mediante a prática da seletividade espacial, característica comum nas cidades como aponta Corrêa (1995, p. 36), quando coloca que “no processo de organização de seu espaço o homem age seletivamente. Decide sobre um determinado lugar segundo este apresenta atributos julgados de interesses de acordo com os diversos projetos estabelecidos [...]”. Um dos grandes atributos pela demanda por terras e habitações nessa área da cidade é ocasionado em grande parte pela proximidade dos campi da UERN e do IFRN, devido à grande quantidade de estudantes e funcionários, que procuram residir próximos ao seu local de trabalho ou estudo. Com a presença maior desse público alvo, começam a surgir serviços para atender as suas necessidades de consumo, como bares, restaurantes, lanchonetes, apartamentos, *lanhouses*, dentre outros.

Essa área foi sendo valorizada inicialmente devido à oferta de infraestrutura por parte do poder público, com a chegada de vários serviços e ampliação do Campus da UERN. As pessoas com poucas condições financeiras acabaram por vender suas casas, e os espaços vazios

existentes nesses locais foram sendo valorizados, favorecendo assim, o processo de especulação imobiliária, atraindo uma parcela da classe média para esses espaços. Para Corrêa (2005), as áreas as quais o Estado implanta infraestrutura acabam por passar por um processo de valorização, atraindo para si alguns moradores e expulsando outros. Verifica-se nesses locais terrenos a espera de valorização e que atualmente estão sendo construídos e/ou loteados a preço bastante elevado, seguindo assim a lógica do setor imobiliário.

O processo de periferização em Pau dos Ferros é notório, e a sua população esta cada vez mais se concentrando na periferia da cidade. Vários locais estão sendo drenados e aterrados para a construção de novos imóveis e/ou loteamentos.

O setor terciário, e mais especificamente o setor imobiliário na cidade de Pau dos Ferros são uns dos responsáveis pela expansão do tecido urbano, seja na construção de novos imóveis, compra e venda geração de empregos diretos e indiretos, além de dinamizar a economia local na compra de materiais de construção civil e a chegada de mão de obra externa originada principalmente de cidades vizinhas e atrai para a cidade pessoas de outras localidades.

A ação da sociedade, por sua vez, ocorre por meio de atitudes conjuntas de seus moradores, nos quais contribuem para a expansão urbana de forma direta (autoconstrução de imóveis) ou indireta (pagamento de impostos) deixando suas marcas na produção do espaço através do tempo, seja na construção e/ou melhoramento de suas casas, seja na implantação de atividades econômicas diversas ou na busca por melhorias do local onde vivem junto ao poder público.

Ao se construir em áreas com menor concentração demográfica, a população acaba por ocupar esse espaço em busca de melhoria de vida, contribuindo para a valorização desse espaço. Os terrenos existentes nas proximidades ou mesmo na própria comunidade passam a ser alvo constante da ação dos agentes imobiliários, que tiveram suas terras valorizadas sem precisar atuar nesse espaço.

De acordo com Villaça (2001), o espaço urbano é fruto do trabalho social, que gera um produto, e esse é logo transformado em mercadoria pela sociedade capitalista. O produto desse trabalho produz um valor, esse deve considerar “o valor do produto em si” e o valor da localização do espaço. Assim, o valor do espaço urbano se dá pelo valor real dos objetos que o compõe (praça, edifícios, ruas asfaltadas) e pela sua localização, está produzida coletivamente. Isso faz com que determinada área se diferencie das demais pela oferta de serviços, facilidade de locomoção, disponibilidade de ar puro e áreas verdes. Isso significa que a procura pela proximidade do centro da cidade ou do local de trabalho, na atualidade, não é o mais buscado pela população, principalmente a de maior poder aquisitivo. Com o avanço dos meios de transporte e a facilidade de locomoção acabou por diminuir a distância entre os lugares, contribuindo para a população mais abastada procurar residir em locais que lhe oferecem conforto e segurança, independente de sua distância do centro da cidade. Este fato está ocorrendo com a burguesia dos grandes centros urbanos, que se concentra cada vez mais em áreas periféricas. Isso também está ocorrendo na cidade de Pau dos Ferros: a área periférica da cidade cresce em um ritmo considerável, o solo urbano tem se valorizado de forma significativa, o comércio e os serviços estão se descentralizando, procurando localização próxima a consumidores, favorecendo ainda mais expansão dessa cidade. Mesmo assim, a procura por áreas próximas ao centro ainda é notória, principalmente por parte dos comerciantes.

A produção do espaço urbano na cidade de Pau dos Ferros é fruto de uma ação do poder público, privado e a sociedade civil, que agem no espaço de acordo com os seus interesses, resultado dessa atuação é configuração do espaço urbano, de forma desigual e combinada como veremos a seguir.

3. A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: REFLEXO DO CRESCIMENTO URBANO DE PAU DOS FERROS

Nesse trabalho nos limitaremos a estudar a atuação do setor privado, mais especificamente o setor imobiliário, tendo em vista a sua relevância no crescimento recente da cidade. A partir das práticas espaciais como a antecipação espacial e seletividade espacial o setor imobiliário vem atuando diretamente na configuração espacial de Pau dos Ferros, o organizando de

acordo com os seus interesses. A primeira é definida por Corrêa (1995), como uma prática que visa uma antecipação do controle de determinados espaços e sua utilidade futura. A seletividade espacial por sua vez é definida por esse autor, como uma prática que visa escolher uma determinada área fundamentada na existência de determinadas características, podendo essas ser sociais, econômicas e /ou físicas.

Para Rodrigues (2003), a especulação imobiliária consiste na aquisição, venda e aluguel de imóveis. Sua atuação pode ocorrer de várias formas, desde a retenção deliberada de lotes, na qual se loteia uma área, vendem-se primeiramente as com localização precária, distante do comércio e serviços. Obtendo com isso uma valorização do espaço devido a aglomeração de pessoas e instalação de alguns serviços implantados para suprir as necessidades básicas dessas, como água, luz, telefone, esgotos. A terra passa por um processo de valorização, essa, resulta em lucro ao promotor imobiliário sem que este tenha exercido benfeitorias no terreno. Após essa valorização, as áreas bem localizadas são postas a venda a preços superiores aos primeiros lotes. Outra forma de especulação imobiliária segundo Rodrigues (2003) é o loteamento de glebas, que consiste em não lotear um loteamento próximo ao outro, deixando assim um espaço vazio entre eles. Esse tipo de loteamento é mais comum em áreas nas quais há uma concentração de terras nas mãos de um único proprietário, visto que dificilmente há um consenso entre dois promotores imobiliários no processo de extração de renda da terra. Esse fenômeno está ocorrendo na área periférica da cidade de Pau dos Ferros, na qual há uma grande concentração de terras nas mãos de poucos proprietários, que retêm as terras próximas aos loteamentos a espera de valorização.

A ação dos promotores imobiliários na cidade de Pau dos Ferros é recente. As três imobiliárias existentes na cidade, a Esmeraldo Imóveis (2006), Correia Negócios Imobiliários (2007) e mais recentemente a Costalarga Imóveis (2010), atuam na cidade a menos de cinco anos. Os principais serviços ofertados são aberturas de lotes de terras, aluguel, compra e venda de imóveis.

Segundo os representantes dessas imobiliárias⁵, o mercado imobiliário na cidade de Pau dos Ferros, nos últimos cinco anos, se tornou bastante promissor, principalmente devido à grande procura por parte das pessoas de outras cidades, na maioria, comerciantes que investem nesse ramo buscando lucros futuros. De acordo com as imobiliárias, esses comerciantes compram terrenos interessados em investir seu dinheiro, sem intenção de construir, esperando com isso obter uma renda futura, renda essa favorecida pela oferta de terrenos. Também merece destaque nessa valorização os crescimentos do setor terciário na cidade, com uma rede de comércios e serviços diversificados, fatores que aquecem o mercado imobiliário, contribuem para a valorização do espaço urbano na cidade atraindo investimento e pessoas de outras localidades.

O perfil do público que busca essas imobiliárias, de acordo com as mesmas, varia da classe média e baixa, que procura adquirir casa própria (devido à facilidade de financiamentos), profissionais liberais e professores que, além da compra, procura também alugar imóveis. Além de comerciantes da região buscando comprar terrenos. As áreas mais procuradas por esse público se dá de acordo com seu perfil. A classe média e baixa procura residir em áreas na qual o solo urbano é mais barato. Para os profissionais liberais a procura é diversificada, os professores e os estudantes buscam residir em áreas próximas a seu local de trabalho e/ou estudo e os comerciantes, procuram espaços próximos ao centro da cidade.

Em Pau dos Ferros é grande a procura por áreas próximas ao centro da cidade, particularmente por parte dos comerciantes, porém a área que mais se expande é a Zona Sul, mais especificamente onde se localiza os bairros Princesinha do Oeste, Nações Unidas, Chico Cajá e Arizona, pela existência de espaços vazios e a proximidade com os Campi da UERN e IFRN.

Para o representante da Esmeraldo Imóveis, a cidade tem seu espaço urbano valorizado, tendo loteamentos abertos em quase todas as áreas da cidade (figura 02). Juntamente com o representante da Costalarga Imóveis, consta-se que o principal obstáculo para uma maior comercialização desses terrenos é a grande concentração de terras nas mãos de algumas famílias, o que dificultam a venda dos mesmos.

⁵ Informação verbal fornecida pelos representantes das imobiliárias que atuam na cidade de Pau dos Ferros.

Figura 02: Anúncio da Correia Negócios Imobiliários de alguns lançamentos imobiliários localizados na Avenida Independência e em ao Campus da UERN em Pau dos Ferros

CLASSIFICADOS
CORREIA
Rua 15 de Novembro, 157 - Centro - Pau dos Ferros/RN
Assistência jurídica gratuita | Administração em geral | Avaliação | Aluguel e Vendas.

VENDE

IMÓVEIS

TERRENOS

ANIMAIS

CARROS E MOTOS

ALUGA

Terreno urbano, localizado de frente para UERN, medindo 20,00m de frente e 50,00 de comprimento no VALOR de R\$ 150.000,00

Casa localizada na Avenida da Independência, nº. 1474, centro, Pau dos Ferros/RN em frente a telemar, contendo 3 quartos, sendo 1 suíte, banheiro social, sala de visita, cozinha, despensa, área de serviço, medindo 8,88m de frente e 33,00m de comprimento no VALOR de R\$ 180.000,00

Fonte: Pesquisa de campo, abr., 2010

O preço do solo urbano em Pau dos Ferros é diverso, as áreas próximas ao centro da cidade são bastante valorizadas segundo os entrevistados. Esse fato é comprovado na fala do representante da Costalarga Imóveis (2010);

[...] comprei uma casa no centro da cidade no valor de 65 mil reais, em 2005, hoje ela vale aproximadamente 300 mil reais, essa valorização se dá por falta de oferta de terrenos nessa área dada cidade.

Outro fator que contribui para o valor do solo urbano ser mais expressiva nessa área se dá pelo fato da igreja católica ser dona de grande parte da área central, dificultando assim a venda desses terrenos, de acordo com o funcionário da Caixa Econômica Federal⁶, todo o terreno que corresponde ao Centro, parte dos bairros Riacho do Meio e São Judas Tadeu pertencem à igreja católica, por isso, quando se compra um terreno nessa área, não se adquire a escritura do mesmo e sim uma autorização para se construir nesse espaço. Os terrenos que não possuem escritura legal não conseguem financiamentos por parte da Caixa Econômica Federal que necessita da escritura do imóvel para liberar o recurso.

As pessoas que possuem imóveis localizados no terreno da igreja pagam uma quantia anual pela utilização do mesmo, chamada de foro, adquirindo assim, o domínio útil que é o direito de usar o terreno. De acordo com o secretário paroquial responsável⁷ pelo setor de foro e laudêmio da igreja católica de Pau dos Ferros, essa quantia é irrisória, pois o valor cobrado pelo metro quadrado equivale apenas a 10 centavos. Em um terreno de 200 m², por exemplo, é cobrada uma quantia de 20 reais ao ano. No que consiste na transação de compra e venda definitiva do imóvel é necessário que se adquira o laudêmio, documento que autoriza o domínio pleno do imóvel. Segundo o representante da casa paroquial o valor cobrado pelo domínio pleno do imóvel depende do terreno e de sua localização. Um imóvel na área central custa 180 reais o metro quadrado, já no bairro Riacho do Meio localizado na periferia o valor do metro quadrado é de 15 reais. Com isso, nota-se a localização de um imóvel é um dos determinantes de seu preço.

Esse fato é reforçado pelos representantes das imobiliárias, segundo esses, boa parte da área central ocupada por comerciantes e moradores pertence à igreja, e para serem vendidas é necessário que a mesma seja ressarcida financeiramente e assim autoriza a venda dessas

⁶ Informação verbal adquirida com o representante do setor de empréstimo da Caixa Econômica Federal da cidade Pau dos Ferros.

⁷ Informação verbal

áreas, isso vem refletido no preço final da terra. Além disso, a proximidade com o comércio e serviços agrega valor a esses terrenos. As áreas perto ao centro também são valorizadas pela proximidade com o mesmo e conseqüentemente há uma procura maior por elas. Depois do centro, o bairro mais valorizado é o São Benedito, principalmente, após a construção da praça de eventos⁸ nessa localidade. Segundo o representante da Esmeraldo Imóveis, antes da construção da praça de eventos era muito difícil vender um terreno nessa área. De com o representante da Esmeraldos imóveis, um terreno no bairro São Benedito que antes valia R\$ 33 m² atualmente custa em média cerca de R\$ 160 m².

O preço do solo na Zona Sul da cidade também é bastante expressivo devido aos serviços ofertados (bares, restaurantes, faculdade) nessas localidades, que aumenta a procura por essa área da cidade e seguindo a lógica da oferta e da procura, esses espaços se tornaram bem valorizados. Para as imobiliárias da cidade, o preço dos imóveis se dá pela localização. Uma casa no conjunto Manoel Deodato área marginalizada da cidade, por exemplo, que custa em média 30 mil reais, se estivesse localizada no Centro, custaria em média, 100 mil reais. Assim concorda-se com Villaça (2001) quando afirma que o valor de determinado espaço se dá principalmente pela sua localização ou “ponto”.

No mais, para as três imobiliárias da cidade, o valor da terra na cidade é elevado e se dá porque a concentração de terras na periferia da cidade é muito grande. Os proprietários desses terrenos por deter grande quantidade de terras e não necessitam se desfazer desses bens, as retêm, esperando valorização futura. Quando se disponibilizam a vender um pedaço de terra, acrescentam um valor elevado a essa mercadoria. O resultado é a uma grande especulação no valor da terra, tornando seu preço elevado. Isso se torna evidente quando se compara um valor de um imóvel na cidade de Pau dos Ferros, com outros localizados em centros maiores como Natal e Mossoró, nos quais são praticamente equivalentes e/ou superior quando se leva em consideração a localidade e o valor econômico desses centros. Esse segundo os representantes das imobiliárias entrevistadas é um dos motivos que leva os comerciantes da cidade de Pau dos Ferros a investirem em outras localidades, por julgar mais vantajoso investir em cidades maiores. Mesmo assim, esse mercado está se expandindo significativamente, atraindo investidores da capital do estado e de outras localidades, em busca de lucros futuros, estes adquirem terrenos sem intenção de atuar neles, esperando apenas que esse se valorize, seguindo com a lógica da especulação imobiliária. As respostas obtidas nessas imobiliárias coincidem com os dados obtidos na Secretária Municipal de Tributação (SEMUT), no que se refere ao crescimento da cidade nos últimos cinco anos. O Gráfico 01 representa o número de alvarás e habite-se⁹ emitidos nos últimos cinco anos.

Conforme mostra o gráfico, houve um crescimento considerável do número de edificações na cidade. Percebe-se claramente que esse aumento do número de novas edificações se acentuou, exemplificando com o ano de 2009, que o número de alvarás emitidos foi de 293, que se configura como um número bem superior se comparado com o ano de 2005. Cabe aqui ressaltar que, a curva de crescimento é ascendente, o que mostra o progressivo crescimento, haja vista que os quatro primeiros meses do ano de 2010 com um total de 93, superam (proporcionalmente) o ano de 2009. Vale ressaltar que esses dados referem-se apenas as obras que recebem alvarás de construção, ou seja, as regulares, mas na cidade foram construídos nesse período vários imóveis sem fiscalização dos órgãos competentes, assim fora dessa lista.

Os imóveis construídos sem uma devida fiscalização e autorização não obedecem a uma série de requisitos previsto na legislação que regula o uso e ocupação do solo urbano¹⁰, podendo ocasionar danos nos imóveis e nas pessoas que neles habitam. Em Pau dos Ferros existem construções irregulares com risco de instabilidade, próximas a mananciais, intervenção de loteamentos clandestinos (desmatados sem licença dos órgãos competentes). A falta de regulamentação desses imóveis dificulta sua venda e diminui seu valor comercial. Mesmo

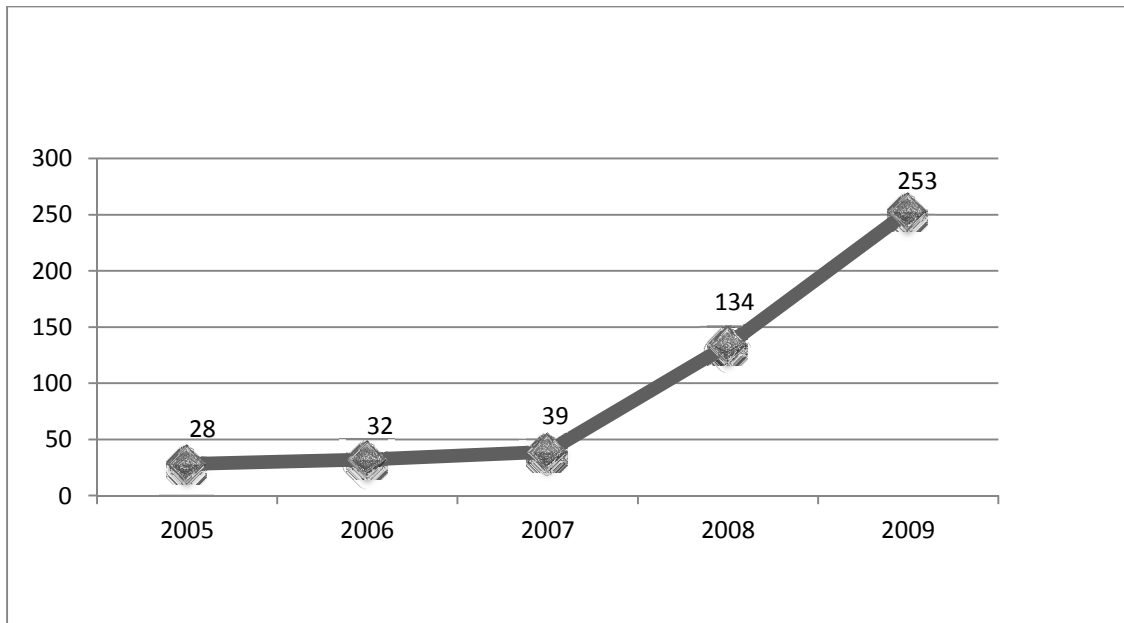
⁸ Inaugurada no ano de 2008, tendo como finalidade sediar acontecimentos culturais, além de conter áreas de lazer e esportes (caminhadas).

⁹ Documento exigido para a regularização de um imóvel, sendo função do poder municipal sua fiscalização e liberação, sem esse documento o imóvel não existe legalmente perante o cartório de imóveis.

¹⁰ Em Pau dos Ferros não há uma legislação que regula o uso e ocupação espaço urbano. A lei de parcelamento do solo urbano (**Lei N° 6.766, de 19 de Dezembro de 1979**) também não é cumprida, tendo em vista a ausência de fiscalização na área.

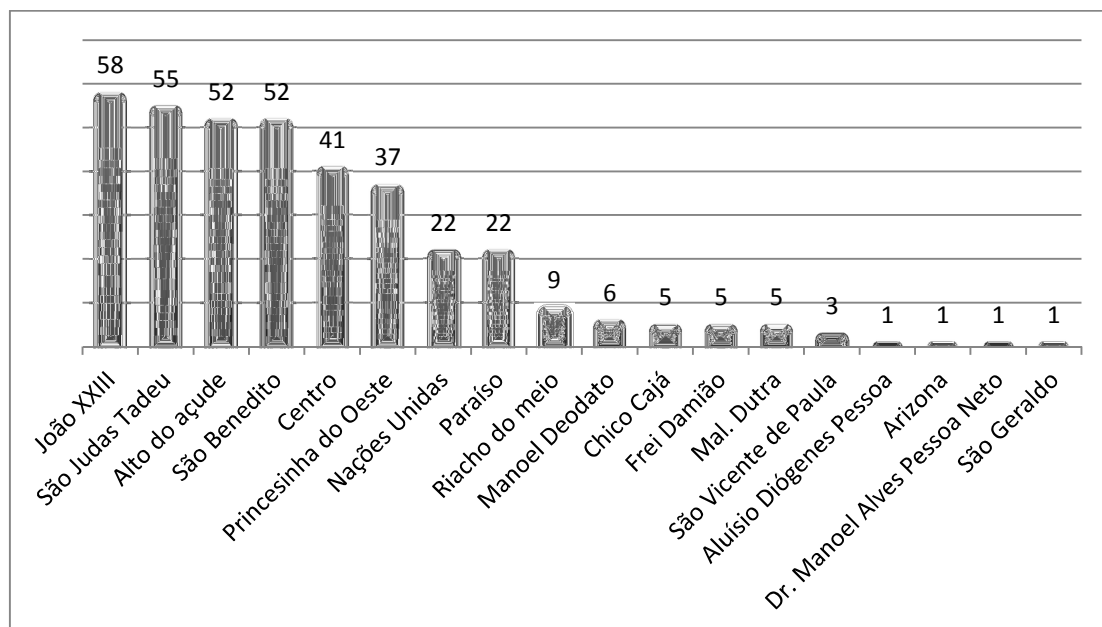
sendo nítido o crescimento periférico na cidade de Pau dos Ferros nota-se, que o número de construções em áreas próximas ao centro ainda é muito significativo, (Gráfico 02). O que comprova a afirmação dos representantes das imobiliárias, quando afirmam que na cidade ainda há uma grande procura por áreas próximas ao centro.

Gráfico 01. Número de alvarás e habite-se emitidos na cidade de Pau dos Ferros nos últimos cinco anos.



Fonte: SEMUT (2010).

Gráfico 02: Número de alvarás de construção emitidos por bairros na cidade de Pau dos Ferros (2005-2010).



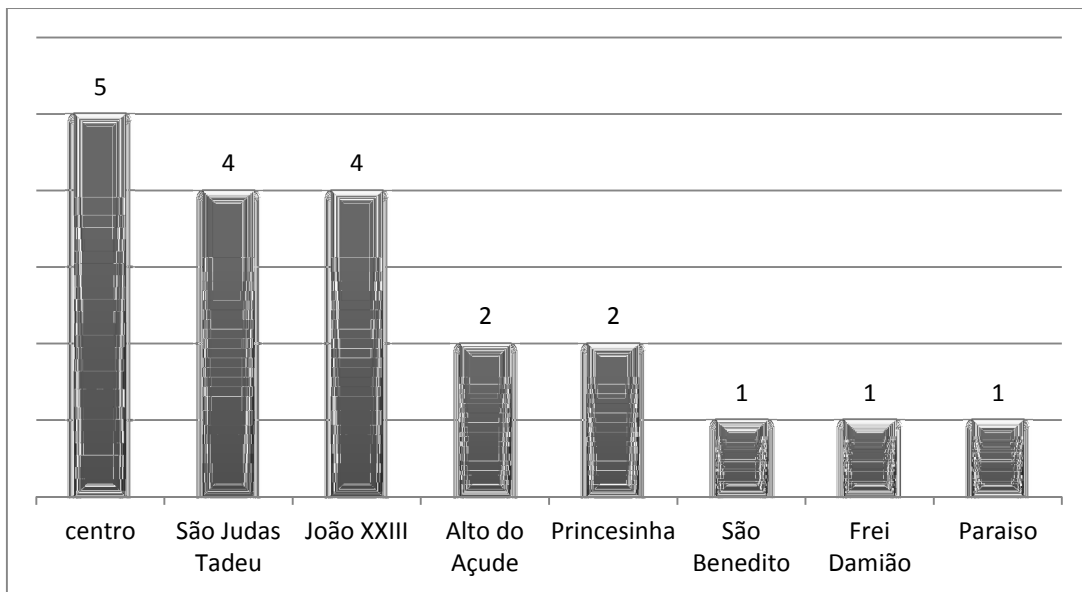
Fonte: SEMUT (2010).

Nota-se que recentemente o número de construções cresceu consideravelmente em toda a cidade. O gráfico 2 mostra também a expansão da cidade no seu sentido Sul, na qual a soma dos números de alvarás emitidos pelos bairros, do Princesinha do Oeste, Nações Unidas, e Arizona, dá um total de 65 construções, número expressivo em se tratando de uma cidade pequena, que possui uma forte ligação com o centro.

O investimento do poder público em certas áreas da cidade também contribui com a valorização desses espaços. As informações obtidas na Secretaria Municipal de Obras e Transportes (Gráfico 03), sobre as áreas da cidade que a prefeitura municipal de Pau dos Ferros mais investiu em 2009 reforçam essa afirmação. Fazendo uma correlação desses dados obtidos (Gráfico 02 e Gráfico 03) e as respostas dos representantes imobiliários, pode-se notar que as áreas nas quais a prefeitura mais investiu em obras são as que mais foram emitidos alvarás de construção. Essas áreas também foram citadas pelas imobiliárias como as mais valorizadas na cidade. Nessa análise também fica evidente que a prefeitura investiu mais em áreas localizadas na parte central da cidade.

É preciso mencionar que esses investimentos em obras por parte do Estado na cidade de Pau dos Ferros, se resumem a calçamento de ruas, esgotos e recuperação de asfaltos, consideradas investimentos mínimos. Assim, a formação do espaço passa por um processo de seletividade, o qual o mesmo é selecionado de acordo com sua necessidade e interesses pré-estabelecidos, seja pela sociedade, pelo Estado ou pelo econômico (MOREIRA, 2001).

Gráfico 03: Investimento feito em obras publica pela prefeitura municipal de Pau dos Ferros (2009).



Fonte: Secretaria Municipal de Obras e Transportes.

A expansão urbana na cidade tem se dado a um ritmo tão acelerado que o poder público municipal não está conseguindo disponibilizar infraestrutura suficiente para atender todas as novas áreas da cidade. Nas regiões periféricas da cidade isso se torna bastante evidente, são vários bairros com iluminação precária, sem calçamento e de difícil acesso como é o caso do bairro Chico Cajá (Figura 04).

O reflexo disso é o difícil tráfego pelas ruas desse bairro, devido ao crescente número de construções, a falta de identificações das ruas, a ausência de calçamentos, a presença de animais transitando livremente pelas ruas, a iluminação precária dentre outros problemas, que afetam os moradores desses bairros. Até mesmo áreas apontadas como nobres na cidade, carecem de investimentos por parte do poder público, como o bairro Nações Unidas que apresenta todas as problemáticas citadas à cima. Percebe-se que os investimentos do Estado, além de se dá de forma seletiva são insuficientes para acompanhar o crescimento que vem se alavancando na cidade.

Outra prática espacial verificada na organização da cidade de Pau dos Ferros é a antecipação espacial. Essa ocorre de forma semelhante à seletividade espacial visando uma antecipação do controle de determinados espaços, procurando dessa forma antecipar o seu domínio buscando com isso obter benefícios futuros (CORRÊA, 1995). Essa lógica é evidenciada atualmente no bairro São Geraldo, no qual a escolha dessa área para a construção do novo Campus da Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA), localizada próxima de onde irá passar a BR-226 no

entroncamento com a RN-177, acabou por aumentar a procura por terrenos nessa área, o reflexo disso são o surgimento de loteamentos nessa área a preços elevados e encarecimento, antes mesmo da implantação desses serviços. A vinda dessa nova rodovia federal cortando a cidade irá contribuir cada vez mais com a dinâmica econômica local, principalmente no que se refere a facilidade do escoamento dos fluxos de pessoas, mercadorias e capitais.

Figura 04: Crescimento desordenado do bairro Chico Cajá, localizado na Zona Sul de Pau dos Ferros.



Fonte: Lediane Leite Praxedes, maio, 2010.

Portanto é necessário ter em vista que a expansão urbana na cidade de Pau dos Ferros ocorre de forma acelerada, seletiva, sem um devido acompanhamento do Estado. Esse crescimento é resultado de diferentes fatores como localização geográfica privilegiada, ofertas de serviços especializados, atração de investimentos de comerciantes de outras regiões além da implantação de novos serviços, transformando a cidade e aumentando cada vez mais a procura por terrenos e imóveis nesse espaço, seja para aplicar capital a espera de lucro, seja para residir ou para trabalhar.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme foi abordado nesse trabalho, à produção e expansão do espaço urbano em Pau dos Ferros está ocorrendo de forma dinâmica, com vários segmentos sociais envolvidos nesse processo. Sendo o espaço urbano paufferense um produto no qual atua diferentes forças o poder público, o privado e a sociedade, criando e recriando estratégias para atender a estratégias particulares. Desses agentes, os promotores imobiliários se destacam como um dos principais produtores do espaço urbano da cidade de Pau dos Ferros, agindo de forma fragmentada e desigual, o que acaba por gerar a valorização de determinadas áreas em detrimento de outras. O resultado é a produção do espaço urbano como uma síntese de interesses múltiplos.

Além dos promotores imobiliários, os agentes fundiários exercem grande influência na produção do espaço urbano de Pau dos Ferros, estando a maior parte da área que circunda a cidade concentrada em suas mãos, esses as retêm esperando valorização, diminuindo assim, a oferta de terras. Em Pau dos Ferros a igreja católica detém grande quantidade de terras na área central, sendo um dos grandes responsáveis pela problematização fundiária na cidade. Essa concentração gera uma valorização desses espaços, porém acabam por acarretar empecilho no seu crescimento, travando ou retardando sua expansão. Mesmo com esses entraves, a cidade vem crescendo a um ritmo acelerado com um setor de comércio e serviços expressivos que a torna um centro de atração de mercadorias, pessoas e capital.

O aumento da busca por solos urbanos nesse espaço seja para investir e/ou residir, reflete diretamente no preço do solo tornando-o bastante elevado, devido à procura ser superior a oferta. É importante ressaltar também que a produção desse espaço ocorre de forma seletiva com o Estado e poder público e a sociedade civil que estão investindo e ocupando espaços de forma diferenciada de acordo com seus interesses. É notório o processo de segregação residencial, com pessoas de maior poder aquisitivo se concentrando com maior intensidade, próximas a pessoas com um perfil social semelhante ao seu, em áreas providas de infraestrutura, refletindo na divisão e organização espaciais da cidade, o deixando fragmentado e desarticulado social e economicamente.

As mudanças que estão em curso na cidade de Pau dos Ferros estão transformando de maneira acentuada a terra em uma mercadoria, com valorização diferenciada, sendo seu preço determinado pela sua localização produzida social e economicamente ao longo do tempo. Isso explica o fato de áreas dotadas de infraestrutura e próximas à comércios e serviços terem preços mais elevados do que áreas nas quais a oferta é precária. Diferentemente de centros maiores em Pau dos Ferros a procura por áreas próximas ao Centro ainda é muito expressiva principalmente por parte dos comerciantes, deixando o preço da terra mais caro, as áreas ao redor também tem seus valores elevados devido sua localização. Mesmo sendo grande a procura por áreas centrais, a expansão do seu tecido urbano é notória, com loteamento e construções em toda sua área periférica, aquecendo o mercado imobiliário, principalmente em direção a Zona Sul da cidade, área na qual o setor de comércio e serviços vem se expandindo com maior intensidade.

A expansão urbana na cidade não está sendo acompanhada pela devida oferta de infraestrutura e serviços urbanos básicos, além de uma fiscalização eficaz que possa garantir os direitos aos cidadãos de terem uma moradia digna e de qualidade na rua, no bairro e na cidade que vivem.

Temos ainda que os vários loteamentos e as obras que são feitas diariamente nesse núcleo urbano em geral não são acompanhados de devidas fiscalizações, sem ser estabelecida nem uma condição para sua instalação. O resultado são desmatamentos irregulares com finalidade de loteamentos, próximos a mananciais, quando estes não são soterrados ou drenados para construção, ruas desordenadas. Isso acaba acarretando sérios problemas no âmbito social e ambiental. Para amenizar esses impasses é preciso que o poder público crie uma série de leis e requisitos para fiscalizar esses novos imóveis que pode ser incluso no plano diretor da cidade, em processo de construção, embora tenha aumentado o número de alvarás de construções e habite-se, devido a ser uma das exigências em financiamentos para compra de imóveis residenciais, comerciais, partilha de bens e por seguradoras, esses ainda são insuficientes. Muitas das reformas não são comunicadas na SEMUT, que regulariza e fiscaliza e libera a obra para a aprovação do habite-se, em Pau dos Ferros.

Independentemente das problemáticas espaciais existentes na cidade, o seu crescimento econômico é notório. A especulação imobiliária ocorre de maneira assustadora e o número de construções se elevou consideravelmente nos últimos anos. Mesmo a atuação do Estado se dando em pequena proporção, ele ainda é um dos agentes determinantes, no processo de produção, reprodução e valorização do espaço urbano.

A cidade de Pau dos Ferros se reveste diariamente de novos elementos imobiliários, contribuindo de forma direta e indireta com sua expansão urbana e seu arranjo espacial, resultado de várias práticas espaciais e ação de forças diversas.

5. REFERÊNCIAS

BARBOSA, Adauto Gomes. **Produção do espaço e transformações urbanas no litoral Sul de João Pessoa- PB**. Dissertação (Mestrado em Geografia) Programa de Pós Graduação em Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2005, Natal.

CORRÊA, Roberto Lobato. Espaço, um conceito chave da Geografia. In: CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo César da Costa; CORRÊA, Roberto Lobato. (Org.). **Geografia: Conceitos e Temas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.

- _____. **O espaço urbano**. 4 Ed. São Paulo. Ática. 2000.
- EARTH Google. Imagem de Satélite. US DeptOf States Geographer. **Pau dos Ferros, Brasil**. 9 jun. 2009. Ponto de Visão de 1.47km. 2010.
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Região de Influência das Cidades - 2007**. Rio de Janeiro: IBGE, 2008.
- _____. **Censo demográfico de 1991, 2000 e 2010**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: Nov. 2011.
- LIMA, Keliene Queiroz de. BEZERRA, Josué Alencar, Pau dos Ferros:centro polarizador das pequenas cidades do alto oeste potiguar. In Encontro Estadual de Geografia Norte-Rio-Grandense 16. **Anais...**Natal: 2009, CD-ROM.
- MOREIRA, Ruy. As categorias espaciais da construção geográfica das sociedades. In: **Revista Geographia** (UFF), Niterói, v. 3, n.5, 2001.
- NASCIMENTO, Maria Anezilany Gomes do; PRAXEDES, Lediane Leite. “Considerações sobre a dinâmica urbana de Pau dos Ferros, RN: território, planejamento e atores sociais”. In: Encontro Estadual de Geografia Norte-Rio-Grandense 16, **Anais...**Natal,2009. CD-ROM.
- RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradias nas cidades brasileiras**. 10 Ed. São Paulo: Contexto, 2003.
- SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. 5. Ed. São Paulo: EDUSP, 2005.
- SOUZA, Marcelo Lopes. **ABC do Desenvolvimento urbano**. 3 Ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.
- VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2 Ed. São Paulo:Studio Nobel. 2001.
- WIKIMAPIA. **Pau dos Ferros – Rio grande do Norte- Brasil**. Disponível em: <<http://wikimapia.org/5071466/pt/Pau-dos-Ferros-Rio-Grande-do-Norte-Brasil>>. Acesso em 17 de junho. 2010.
- WISSENBACH. Tomás Cortez. **A cidade e o mercado imobiliário: uma análise da incorporação residencial paulistana entre 1992 e 2007**. Dissertação (mestrado em geografia humana), Programa de Pós-graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas,Universidade de São Paulo.São Paulo. 2008.