

EXPANSÃO URBANA NO ESPAÇO PAUFFERRENSE A PARTIR DA ANÁLISE DO BAIRRO CHICO CAJÁ DE 2007 A 2012

Andrea Paula Rego Maia

*Graduada em Geografia pela Universidade do Estado do Rio Grande do Norte –
UERN, Campus CAMEAM - Pau dos Ferros*
andreapaularmaia@hotmail.com

Cícero Nilton Moreira da Silva

*Professor Doutor do Curso de Geografia da Universidade do Estado do Rio Grande do
Norte – UERN, Campus CAMEAM - Pau dos Ferros*
ciceronilton@yahoo.com.br

Resumo:

O presente trabalho tem por objetivo analisar o processo de expansão urbana da cidade de Pau dos Ferros – RN, a partir do loteamento imobiliário criado no período de 2007 a 2012, no bairro Chico Cajá, localizado na zona Sul da cidade; uma área que vem registrando processo de expansão e transformações em seu espaço urbano, em virtude do crescimento econômico verificado nesta cidade, a qual atua como centro polarizador de atividades econômicas que atendem a diversas cidades menores, situadas em seu entorno. Inicialmente, realizaram-se leituras de materiais bibliográficos que abordam temáticas relacionadas à produção e organização do espaço urbano, práticas espaciais e agentes produtores do espaço como Corrêa (2000; 2005; 2011); Carlos (2005), Souza (2007), e também sobre a terra como valor de troca e loteamentos, discutidos por Rodrigues (2003), além de autores que discutem sobre produção e organização do espaço urbano local como Praxedes (2010), Lima (2010), entre outros. Após o embasamento bibliográfico, realizou-se uma pesquisa de campo, através da aplicação de entrevistas, de caráter qualitativo, com os principais agentes que atuam e modificam o espaço urbano da cidade, como: os promotores imobiliários, fundiários, o Estado e a população, com ênfase nos dois primeiros agentes, pois são eles os maiores responsáveis pelas grandes mudanças verificadas no espaço urbano desta cidade, bem como do bairro em estudo. Contudo, percebe-se que a criação e a rápida ampliação do bairro Chico Cajá é um reflexo da intensa expansão urbana registrada na cidade, a qual se concentra em direção às áreas periféricas, àquelas mais afastadas do centro, por serem áreas propícias aos investimentos e à acumulação do capital imobiliário, pelo fato de apresentarem extensos terrenos sem construções e ao mesmo tempo valorizados em virtude da localização e da existência de determinados atributos em suas proximidades, como no caso da Zona Sul, área na qual se localiza o bairro em estudo.

Palavras-chave: Espaço urbano. Pau dos Ferros. Chico Cajá.

Abstract:

This study aims at analyzing the process of urban expansion in the town of Pau dos Ferros – RN, based on real estate allotment created in the period of 2007 to 2012 in Chico Cajá neighborhood, in the south part of the town; an area which has been suffering a process of expansion and transformation in its urban space, because of its economic growth in this city which has acted as polarized center of economic activities which supply several smaller cities, located nearby. First of all, we made some readings related to the productions e organization of urban space, spatial practices and producer agents such as Corrêa (2000; 2005; 2011); Carlos (2005), Souza (2007), and also about the land as swap value and land allotment, discussed by Rodrigues (2003), as well as authors which writes about the production and organization of local urban space such as Praxedes (2010), Lima (2010), among others. After discussing the theory, a field research was carried out, by conducting interviews, in a qualitative level with the main agents which have acted and modified the urban space of the town like: real estate and fundiary agents, government and society, focusing on the first two agents, because they are the biggest responsible for the great changes in the urban space of this town, as well

as the neighborhood at issue. However, it was noticed that the creation and rapid expansion of the Chico Cajá area is a consequence of the intense urban expansion in the town which is concentrated towards the suburbs, those farther from downtown due to the fact that they are more likely to receive real estate investments and capital accumulation because they present large area without buildings and at the same time valued owing to its localization and existence of certain attributes in its surroundings, such as the case of the South zone, area where is located the neighborhood in issue.

Keyword: Urban space. Pau dos Ferros. Chico Cajá.

1. Introdução

A produção do espaço urbano é algo que deve ser analisado a partir da ocupação, do povoamento e da formação das cidades, sejam elas: pequenas, médias ou grandes, para que, a partir daí, se possa compreender a organização espacial que cada cidade apresenta em seu contexto atual. Neste sentido, Lima (2010, p.33) ressalta que “o estudo do processo de produção e reprodução do espaço urbano assume papel fundamental na compreensão dos novos fenômenos espaciais dinâmicos, complexos e contraditórios”; estes que promovem novas formas ao espaço urbano das cidades, interferindo na dinâmica socioespacial que as mesmas apresentam na atualidade.

É a partir de tais processos que surgiu a inquietação em se trabalhar a expansão urbana na cidade de Pau dos Ferros - RN, a qual é considerada pólo da região do Alto Oeste Potiguar, por disponibilizar oferta de serviços e comércio a diversas cidades menores situadas em seu entorno, apresentando assim, uma configuração intra-urbana diferenciada. Este fato despertou o interesse em analisá-la de forma mais detalhada, uma vez que esta cidade vem se destacando nos últimos anos por registrar um processo de expansão urbana em direção às áreas periféricas, como a zona Sul, o qual ocorre nas áreas que registram os maiores índices de crescimento de áreas residenciais, disponibilizando ainda de diversos terrenos (terra nua) destinados à criação de loteamentos, o que atribui a estes espaços novos usos e ocupações.

Neste sentido, buscou-se analisar o processo de expansão urbana verificado no bairro Chico Cajá, localizado na zona Sul da cidade de Pau dos Ferros. Para tanto, partiu-se da análise da atuação dos agentes produtores do espaço, dos quais se destacam os imobiliários (corretores de imóveis) e fundiários (proprietários de terras e especuladores), responsáveis pelo aumento expressivo do número de imóveis e terrenos disponíveis à venda e adquiridos pela população, de forma mais intensa nos últimos cinco anos. Assim, foram analisados os fatores que contribuíram para a expansão urbana das áreas periféricas como a Zona Sul, e mais especificamente do bairro Chico Cajá, investigando também a influência que esta expansão urbana exerceu no processo de (re) organização do espaço urbano da cidade.

Com isso, este trabalho se justificou pela necessidade de compreender como se configuram os processos sociais e, a partir destes, como engendram e interferem na ação dos agentes sociais e condicionam as práticas espaciais que vêm contribuindo de forma determinante para a configuração espacial que a cidade de Pau dos Ferros apresenta atualmente. Nesse sentido, destacou-se o aumento expressivo da criação de loteamentos urbanos nos últimos cinco anos, principalmente na zona Sul do município, os quais vêm alterando a dinâmica sócio-espacial da cidade, promovendo um processo de desconcentração do comércio e de áreas residenciais do centro para outros espaços da cidade, alterando também sua paisagem urbana.

Diante disso, este trabalho encontra-se dividido da seguinte maneira: na primeira parte foram realizadas breves considerações a respeito da formação territorial e da caracterização da

cidade de Pau dos Ferros, buscando compreender os processos históricos de sua formação, os quais influenciaram para a atual configuração deste espaço. Em um segundo momento realizou-se algumas considerações acerca da produção do espaço urbano e das práticas espaciais, relacionando processos sociais à produção e (re) organização do espaço urbano pauperense, discutida e analisada em um terceiro momento. A partir daí iniciam-se as discussões principais deste trabalho, a análise do processo de expansão urbana da cidade de Pau dos Ferros, com ênfase no bairro Chico Cajá, localizado na área periférica que forma a zona Sul da cidade, visando compreender como esta expansão interfere na atual configuração deste espaço urbano.

1.1. Procedimentos metodológicos

Para alcançar os objetivos deste trabalho realizou-se, inicialmente, embasamento teórico, a partir de leituras de materiais bibliográficos que contemplam os principais conceitos relacionados à pesquisa, nos proporcionando a realização de discussões envolvendo: a produção do espaço urbano, práticas espaciais, a terra como mercadoria, bem como a problemática da expansão urbana e dos loteamentos urbanos, debatida por autores como: Corrêa (2000; 2005), Souza (2007), Carlos (2005), Rodrigues (2003), entre outros. Além de autores que abordam aspectos relacionados a estudos locais (Pau dos Ferros e região) sobre espaço urbano, tais como Praxedes (2010), Pereira (2010), entre outros.

Em um segundo momento, realizou-se uma busca por dados e informações a partir de uma pesquisa de campo, com aplicação de entrevistas qualitativas e abertas, junto aos agentes produtores do espaço urbano da cidade, como: a) o Estado, através das Secretarias de Tributação e Meio Ambiente; b) os agentes imobiliários (corretores de imóveis); c) os proprietários de terrenos localizados no bairro Chico Cajá; d) a população residente do bairro em estudo.

Todas as entrevistas foram realizadas a fim de entender a percepção dos principais agentes produtores do espaço municipal, quanto ao processo de expansão urbana da cidade e, mais especificamente do bairro, principalmente nos últimos cinco anos. No entanto, não foi possível entrevistar diretamente o proprietário das terras que formam o bairro Chico Cajá, por ter conseguido acesso ao mesmo e pelo curto espaço de tempo para finalizar a pesquisa. Porém, realizou-se entrevista com o representante e responsável pela venda dos lotes de terra no bairro estudado.

O intuito deste trabalho residiu em perceber como ocorreu a atuação e a interferência destes agentes sociais nos processos de produção e (re) organização espacial da cidade de Pau dos Ferros, com ênfase na zona Sul, mais especificamente no bairro Chico Cajá.

No terceiro e último momento, realizou-se a análise interpretativa dos dados e a leitura analítica das informações obtidas a partir da pesquisa de campo. Para isto, foram elaborados mapas objetivando espacializar o fenômeno em estudo, proporcionando uma melhor compreensão sobre a realidade socioespacial; além do uso de imagens fotográficas que mostram a expansão urbana do bairro em estudo.

1.2. Formação territorial e caracterização da área de estudo

A cidade de Pau dos Ferros – RN localiza-se na região Oeste do Estado do Rio Grande do Norte (Figura 01). É considerada “cidade pólo” da região do Alto Oeste Potiguar,

apresentando um setor terciário expressivo, caracterizado pela diversidade na oferta de serviços e de comércio, subsidiando, assim, cidades vizinhas. Este fato é determinante para a atual configuração do seu espaço intra-urbano, o qual é constantemente privilegiado com a implantação de novos estabelecimentos comerciais, e principalmente com instituições públicas federais de ensino.



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

De acordo com dados do IBGE (2010), o município apresenta uma população de 27.745 habitantes e uma área de unidade territorial de 259,958 km². Apesar de ser considerada uma cidade pequena, Pau dos Ferros apresenta uma centralidade na região do Alto Oeste Potiguar, entre os 37 municípios que a compõem, devido aos serviços diversificados de comércio, saúde e educação que disponibiliza a diversas cidades localizadas em seu entorno, as quais buscam nesta cidade os serviços que não são disponibilizados em seus limites territoriais.

Antes de iniciarem-se as discussões acerca da produção do espaço urbano da cidade, se faz necessário a compreensão dos processos históricos e sociais que contribuíram para o crescimento econômico, com destaque para o papel que a cidade de Pau dos Ferros exerce sobre as demais da região do Alto Oeste Potiguar.

No final do século XVII teve início o processo de povoamento e formação de Pau dos Ferros, que surgiu como distrito pertencente ao município de Portalegre e, apenas através da resolução nº 344, sancionada no dia 04 de setembro de 1856, foi elevado à categoria de vila, sendo em 02 de dezembro de 1924 elevado à categoria de cidade (IBGE, 2012).

Seu processo de povoamento teve início a partir da pecuária, uma vez que sua localização estava próxima aos cursos do rio Apodi-Mossoró, a partir dos quais os vaqueiros transportavam o gado para os estados do Ceará e da Paraíba.

De fato, por ser um lugar com água e sombras de árvores frondosas, como a oiticica, o atual município de Pau dos Ferros servia de local de descanso e repouso dos vaqueiros, que aproveitavam o momento para gravar no tronco de uma destas oiticicas, as marcas das fazendas de gado, a fim de torná-las conhecidas e facilitar a identificação do mesmo. A partir daí a oiticica ficou conhecida como o “pau-dos-ferros”, dando origem depois, ao nome daquele lugar, que, aos poucos se tornou ponto de parada de comerciantes e fazendeiros, os

quais posteriormente se instalaram naquela localidade, até então, ser classificada de freguesia, da qual se tornaria o atual município de Pau dos Ferros (PRAXEDES, 2009).

Desta forma, percebe-se que a origem desta cidade está diretamente ligada ao desenvolvimento de atividades primárias e agropastoris, as quais foram extremamente importantes para a fixação e para suprir as necessidades dos primeiros povos que se instalavam no município.

No entanto, é importante ressaltar que o destaque e a importância que tal cidade apresenta no cenário local e na região do Alto Oeste Potiguar, atualmente, é atribuído à expressividade do seu setor terciário, uma vez que o mesmo dinamiza e influencia não só a economia local, mas também as cidades circunvizinhas, incluindo algumas dos estados da Paraíba e do Ceará. Assim, a população de diferentes origens recorre aos variados serviços disponibilizados na cidade, quais sejam de: saúde, educação, setor financeiro ou mesmo no comércio. Todos estes serviços concentrados no pólo regional - Pau dos Ferros. Sobre isto, Souza (2010, p.57) lembra que

A centralidade de uma cidade, [...] é função, acima de tudo, de sua capacidade de ofertar bens e serviços para outros centros urbanos, estabelecendo, desse modo, uma área de influência. Essa centralidade, portanto, é de natureza, acima de tudo, econômica.

Neste sentido, a cidade de Pau dos Ferros torna-se um importante centro que congrega e oferece serviços ligados ao setor terciário a diversas cidades menores, localizadas em seu entorno, fato este que contribui para promover mudanças e crescimentos em sua dinâmica urbana.

Entretanto, vale ressaltar que esta cidade ainda não possui um plano diretor, o qual de acordo com o Estatuto da Cidade (2003) “[...] é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana”, além de ser obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes e inseridas em áreas de influência de empreendimentos com impacto ambiental a nível regional ou nacional, critérios estes que englobam Pau dos ferros entre as cidades que devem, obrigatoriamente, apresentar um plano diretor. No entanto, não é esta a realidade presenciada, pois pelo fato de não possuí-lo, a mesma se expande e se desenvolve sem o devido planejamento, de forma a não necessariamente assegurar a realização de uma gestão democrática, que envolva a atuação do Poder Público sobre o espaço urbano e possa garantir aos cidadãos os direitos a condições dignas e seguras de moradia.

Deste modo, para melhor compreender a produção e organização do espaço urbano paufferrense, serão tecidas a seguir algumas considerações sobre a produção do espaço urbano, de forma conceitual, para em seguida contextualizar a produção do espaço urbano paufferrense de acordo com a referenciação proposta.

2. Algumas considerações sobre a produção do espaço urbano e as práticas espaciais

Compreendida como um modo de vida urbano, a cidade é resultado das relações sociais que se desenvolvem e se estabelecem no espaço urbano, no decorrer do tempo. Assim como lembra Carlos (2005, p. 70), ao afirmar que “pensar a cidade significa refletir sobre o espaço urbano [...]”, pois é neste espaço que a sociedade se reproduz, proporcionando a partir deste processo, a aquisição de formas e estruturas particulares, as quais diferenciam a organização de cada espaço, mediante a atuação dos diversos agentes sociais. Desta forma, Corrêa (2000, p.11) nos lembra que

O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem o espaço (CORRÊA, 2000, p.11).

Estas ações influenciam, de forma determinante, na maneira como cada espaço se encontra produzido e estruturado, mediante a atuação dos agentes produtores e modeladores do espaço, a qual dá forma a estas ações.

Segundo Pereira (2010, p.5280), “o espaço urbano se materializa a partir das ações humanas implementadas ao longo dos anos na paisagem natural. A cidade é a expressão máxima do processo de produção do espaço pelo homem especialmente a partir da formação econômica e social capitalista. [...]”, o que se explica pelo fato de que a produção do espaço urbano, tanto em cidades grandes como nas médias e pequenas, ocorre de modo a atender às necessidades exigidas por um sistema capitalista contraditório, desigual e excludente, que atua de acordo com o interesse de determinadas classes sociais, em detrimento das demais. Assim como complementa Carlos (2005, p.74), ao afirmar que “nessa perspectiva, o espaço urbano (re) produz-se como produto e condição geral do processo produtivo [...]”, sendo, portanto, o modo de produção capitalista o grande responsável pela maneira como se produz e se modela o espaço urbano nas cidades brasileiras.

Com base nisso, Corrêa (2011, p.43) ressalta que a produção do espaço urbano “[...] é consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradoras de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade”. Cabe aqui ressaltar que tais agentes sociais são “os proprietários dos meios de produção, promotores imobiliários, proprietários fundiários, o Estado e os grupos sociais excluídos” (CORRÊA, 2000, p. 12), e atuam de forma diferenciada, desigual e desordenada na produção e organização do espaço urbano das cidades.

Desta forma, é importante frisar que cada espaço urbano apresenta uma dinâmica e configuração que os fazem únicos e peculiares. Tal dinâmica e configuração são determinadas a partir das práticas e estratégias aplicadas pelos agentes produtores e modeladores do/no espaço urbano. Porém, como se sabe, tais agentes não atuam de maneira homogênea e uniforme no espaço de uma cidade, e suas práticas também não são acessíveis à boa parte da população, que, por apresentar um baixo poder aquisitivo, ficam à margem destes processos espaciais.

Dentre os agentes sociais merecem destaque os promotores imobiliários e fundiários, os quais atuam sempre visando à obtenção de lucros, fundamentais ao processo de reprodução do capital. Todavia, sua atuação ocorre com mais intensidade em áreas da cidade que disponibilizam de localização e atributos que contribuem para atender aos interesses de retirar da terra a renda que a mesma pode fornecer, através do valor de troca a ela atribuído, uma vez que,

os que ‘especulam’ com a terra esperam obter maior renda possível de suas propriedades, e vêem a terra como uma possibilidade de ganhos extras. A terra, neste caso, tem maior importância como valor de troca. Importa o preço e não o uso (RODRIGUES, 2003, p. 24).

Neste contexto, se encontram as práticas espaciais, que, na concepção de Corrêa (2005, p.35), se constituem em “um conjunto de ações espacialmente localizadas que impactam diretamente sobre o espaço, alterando-o no todo ou em parte, ou preservando-o em suas formas e interações espaciais”, ações estas que interferem e modificam, de maneira distinta, a configuração que cada espaço apresenta.

Lembrando que estas práticas são definidas como: seletividade espacial; fragmentação-remembramento; antecipação espacial, marginalização espacial e reprodução da região produtora (CORRÊA, 2005), é válido ressaltar que estas correspondem a reflexos da atuação dos agentes produtores do espaço, como os promotores imobiliários, fundiários, o Estado, os donos dos meios de produção e pela própria população excluída, ainda que nestes casos, a mesma atue de forma involuntária e não intencional, à medida em que é induzida a habitar espaços desprovidos de serviços e equipamentos urbanos necessários à uma moradia digna de um cidadão comum.

Estes agentes produtores do espaço desenvolvem sobre o mesmo, processos sociais, dentre os quais, Corrêa (2000) destaca a acumulação de capital e a reprodução social, os quais desencadeiam e originam as formas e funções, estas que são aplicadas na organização espacial das cidades de acordo com suas dinâmicas sócio-espaciais.

Assim, as práticas espaciais fundamentais às ações dos promotores imobiliários e fundiários no espaço urbano são: a seletividade e a antecipação espacial. No primeiro caso, a escolha de determinadas áreas da cidade em detrimento de outras, se dá pela apresentação de determinados atributos (instituições de ensino, supermercados, entre outros) que atraem investimentos do mercado imobiliário naquela área, visando a obtenção de lucros futuramente. Com relação à antecipação espacial, a prática se constitui no investimento visando a realização de uma determinada atividade produtiva ou especulativa em um dado local, que, em um futuro próximo poderá ser valorizado, trazendo grandes lucros aos investidores. Em outras palavras, significa uma reserva de território, à espera de valorização à medida que a cidade passa pelo processo de (re) organização espacial (CORRÊA, 2005).

Vale ressaltar que estas práticas espaciais fragmentam e segregam o espaço urbano das cidades, uma vez que impulsionam a coexistência de áreas supervalorizadas, com grandes investimentos e construções; e áreas marginalizadas, nas quais se localizam as áreas de não-amenidades, como é o caso das favelas, espaço destinado à população de baixo poder aquisitivo. Esta população, sem opção, é induzida a habitar áreas desvalorizadas; ficando, portanto, excluída de muitos direitos sociais a ela admissíveis.

Sobre isso, Silva (2010, p.5541) lembra que,

certamente a organização desejada pela maioria da população seria a que garantisse a todos o direito de fato à cidade, mas a produção espacial capitalista necessita das contradições e das disparidades. [...] A produção espacial é coletiva, mas a apropriação é privada.

Isto nos faz repensar sobre as diferenças e desigualdades sociais existentes na configuração espacial das cidades, as quais são refletidas, de forma intensa, na estruturação e organização de seus espaços urbanos. Com isso, é possível perceber como tais diferenças na constituição de desigualdades interferem e determinam os processos sociais desenvolvidos pelos agentes produtores no espaço urbano. O que posteriormente desencadeará a aplicação das práticas espaciais, que por sua vez irão interferir na maneira como determinado espaço se encontra organizado e estruturado atualmente – a composição da paisagem urbana *per si*.

3. Análise sobre produção e (re) organização do espaço urbano paufferense

O processo de produção e organização do espaço urbano de Pau dos Ferros, assim como das demais cidades brasileiras, segue a lógica do sistema capitalista de produção. O que significa afirmar que o mesmo é produzido de forma desigual e seletiva, pois determinados espaços acabam sendo privilegiados e mais valorizados em detrimento de outros, devido aos investimentos e aos equipamentos urbanos implantados nos mesmos, excluindo os demais. A partir desta lógica de produção Praxedes (2010, p.98) lembra que

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 [...] (PRAXEDES, 2010, p.98).

Mediante a atuação das imobiliárias juntamente aos proprietários fundiários da cidade de Pau dos Ferros, é possível identificar suas áreas estratégicas, nas quais são destinados investimentos do capital, visando à obtenção de lucros por tais agentes, fato evidenciado na zona Sul da cidade, que, nos últimos anos, tem sido contemplada com investimentos em estabelecimentos comerciais e também instituições públicas de ensino, como o campus do Instituto Federal do Rio Grande do Norte (IFRN), inaugurado em 2008 e a ampliação do campus da Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (UERN), existente há 44 anos. Com isso é possível verificar que o espaço urbano paufferense se expande e se organiza a partir da seletividade espacial.

Desta forma, é importante lembrar que “a heterogeneidade de atuação no espaço urbano acentua uma ‘valorização’ diferencial de uma área para outra”, como ressalta Rodrigues (2003, p.20), uma vez que quanto mais investimentos em empreendimentos comerciais e institucionais realizados em determinadas áreas, como no caso da zona Sul, maior será a valorização destes espaços, sob o ponto de vista do setor imobiliário. Portanto, as áreas que apresentam pouco ou nenhum atrativo ficam à margem de investimentos procedentes do capital imobiliário, como nos lembra Henrique (2004, p.309), ao complementar que,

as ações dos diversos agentes do mercado imobiliário levam à supervalorização de determinados espaços da cidade, com um uso intenso dos recursos do território – naturais (água, ar, paisagem etc.) e artificiais (vias de circulação, transportes e etc.) , criam morfologias urbanas específicas, [...], e inserem novos padrões de moradia e de vida. Em contrapartida, áreas da cidade que não interessam ao mercado imobiliário permanecem à margem dos investimentos públicos e privados.

Assim, a especulação fundiária e a ação dos empreendimentos imobiliários de grande porte, mediados pela intervenção do Estado são processos que contribuem para deixar à margem parte da população que não possui elevado poder aquisitivo, a qual por sua vez, acaba sendo induzida a habitar os espaços mais desvalorizados da cidade, contribuindo para alterar a configuração de sua paisagem urbana.

Desta forma, percebe-se que Pau dos Ferros é uma cidade que apresenta uma expansão urbana que se concentra nas áreas periféricas, tendo em vista que o centro desta cidade se caracteriza por ser uma área onde predominam prédios comerciais e prestadores de serviços, enquanto que as áreas periféricas passam a atender às necessidades de moradia da população, que por sua vez acaba buscando lugares mais calmos, próximos de áreas verdes e longe da movimentação que existe no centro.

3.1 A expansão urbana na Zona Sul de Pau dos Ferros: uma análise do bairro Chico Cajá

A cidade de Pau dos Ferros vem apresentando nos últimos 05 anos, cada vez mais, diferentes usos e ocupações do solo urbano, uma vez que determinadas áreas da cidade, como o centro, se caracterizam pela oferta de serviços e comércio, enquanto que outras, geralmente mais afastadas, se qualificam por serem áreas residenciais, nas quais se encontram geralmente poucos empreendimentos comerciais e extensas propriedades de terra, destinadas à especulação e/ou criação de loteamentos urbanos, em virtude da localização, com espaciosidade propícia ao investimento do capital imobiliário, como é o caso da zona Sul da cidade.

Neste sentido, Pereira (2010, p.7) enfatiza que

[...] A cidade cresce horizontalmente de maneira mais notória, o número de loteamentos cada vez mais se eleva, e geralmente estes se localizam em áreas ainda sem qualquer infra-estrutura básica para ocupação. Tais espaços funcionam como fronteira do capital, à medida que aumentam de preço com o passar dos anos ao passo que determinadas estruturas se alocam nessas áreas [...].

Este fato se encaixa na realidade presenciada no bairro Chico Cajá, o qual apresenta em suas proximidades grandes atributos que promovem o investimento do capital imobiliário na área, como as instalações dos campi da Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (UERN) e do Instituto Federal do Rio Grande do Norte (IFRN), instituições estas que ampliam a valorização deste bairro, bem como da zona Sul da cidade. Tais atrativos contribuíram para alterar a dinâmica urbana desta parte da cidade, promovendo a intensificação dos fluxos e atraindo novos moradores, o que resulta em um rápido, porém desordenado processo de expansão urbana, resultando, entre outros fatores, no surgimento de problemas como a falta de infraestrutura adequada em tais espaços.

Com isso, percebe-se que estas ações afetam diretamente na forma como o espaço urbano da cidade se apresenta, compondo uma dinâmica relativa à reestruturação; isto é, à medida que determinados espaços da cidade se valorizam e se integram assumem novas formas e funções no tecido urbano. É o caso dos terrenos existentes na zona Sul da cidade de Pau dos Ferros, os quais antes apenas se constituíam em terras que aguardavam pela especulação imobiliária e atualmente são áreas residenciais, como é possível constatar no bairro em estudo.

Desta forma, situado na zona Sul da cidade de Pau dos Ferros (Figura 02), o bairro Chico Cajá foi criado no ano de 2000 pela Lei Nº 812, a qual estabelece a denominação do mesmo e seus limites territoriais, sendo sancionada pelo poder executivo do município, de acordo com o documento fornecido pela Câmara Municipal (Ver anexo 01).

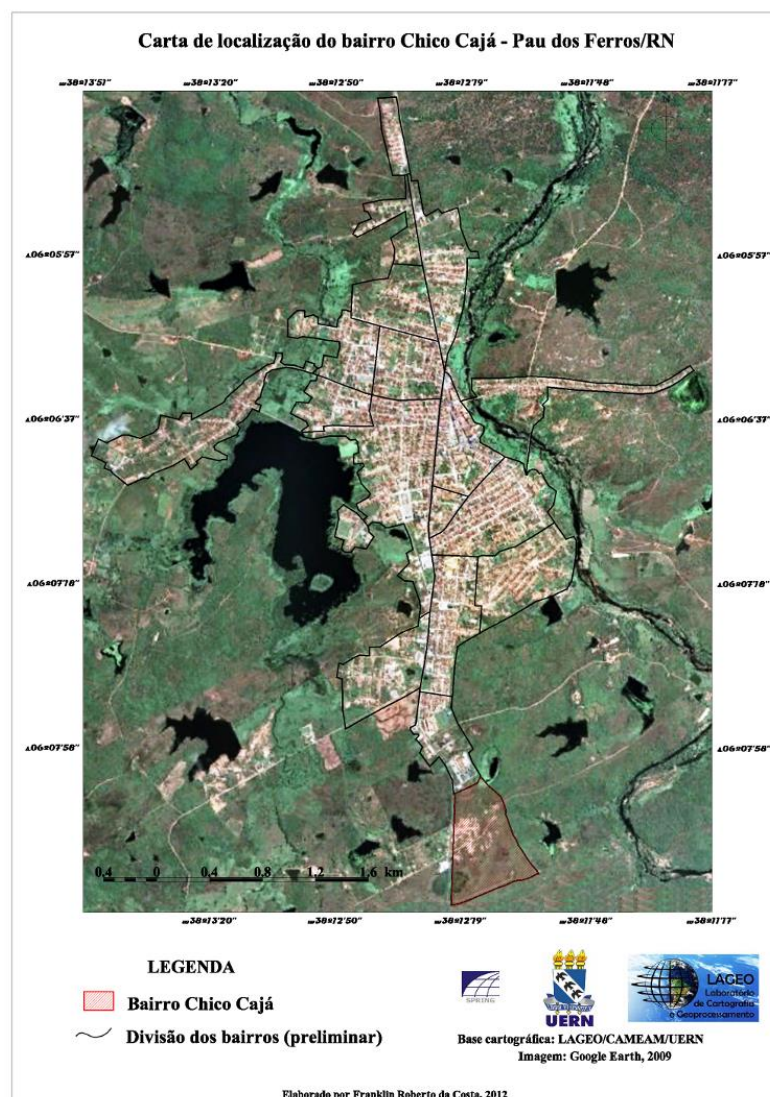


Figura 02: Divisão preliminar dos bairros de Pau dos Ferros, com destaque para o bairro Chico Cajá.
Fonte: Google Earth, elaborado por Franklin Costa (2012).

A partir de sua data de criação ao momento atual, o bairro em estudo vem apresentando um acelerado processo de expansão urbana, o qual pode ser visualizado de forma empírica, e comprovado a partir da análise de dados fornecidos pela Secretaria Municipal de Tributação (SEMUT), que possui o controle dos imóveis existentes na cidade a partir dos registros de taxas de alvarás.

De acordo com este órgão municipal, em 2008 registrou-se no bairro Chico Cajá a existência de aproximadamente 50 imóveis, enquanto que no momento atual (até a metade do ano de 2012) existem no mesmo, 157 imóveis registrados, o que implica afirmar que este bairro apresenta um crescimento em torno de 30 casas por ano.

Estes dados mostram a expressividade da expansão urbana registrada principalmente nos últimos 05 anos no bairro em estudo, processo este que se justifica pela ação dos agentes produtores do espaço, dentre os quais se destacam: os especuladores imobiliários (corretores de imóveis), os proprietários fundiários e o Estado, que atuam realizando construções e investimentos no bairro, visando à obtenção de lucros e atraindo o interesse da população em adquirir um imóvel naquela área.

Ao ser questionado sobre o aumento expressivo da criação de loteamentos urbanos em áreas periféricas da cidade, o fiscal de tributos e coordenador de cadastros da Secretaria Municipal de Tributação (SEMUT) respondeu da seguinte forma:

O fator de localização, por ser uma cidade pólo da região, contemplada com investimentos em educação, saúde e comércio e também a substituição de residências no centro da cidade por empreendimentos comerciais, o que leva à expansão das áreas periféricas da cidade, fato este provocado pelos agentes imobiliários. (Henrique Maia, fiscal de tributos e coordenador de cadastros da SEMUT)

Entretanto, vale ressaltar que, apesar da rápida expansão urbana verificada no bairro (Figura 03), a infraestrutura não acompanha este ritmo (Figura 04), uma vez que não se verifica no bairro saneamento básico, nem calçamento das ruas, com exceção da rua principal e mais antiga, já calçada.



Figura 03: Visão interna do bairro, mostrando sua estrutura e seu processo de expansão urbana.

Fonte: Andrea Paula, setembro 2012.



Figura 04: Infraestrutura precária do bairro.

Fonte: Andrea Paula, setembro 2012.

Diante disso, esta pesquisa está centrada na expansão urbana do bairro Chico Cajá, o qual é este que constitui a porção habitada do bairro, porém divide-se em duas partes: a primeira mais antiga, criada logo quando o bairro surgiu, na qual o proprietário das terras era o senhor Raimundo Maria (*in memoriam*), que começou a lotear seu terreno há 12 anos; e a segunda mais recente, formada pelo loteamento Colinas Zona Sul na qual as terras pertencem ao senhor Raimundo Nonato Fernandes e começaram a ser loteadas há 06 anos (Figura 05).

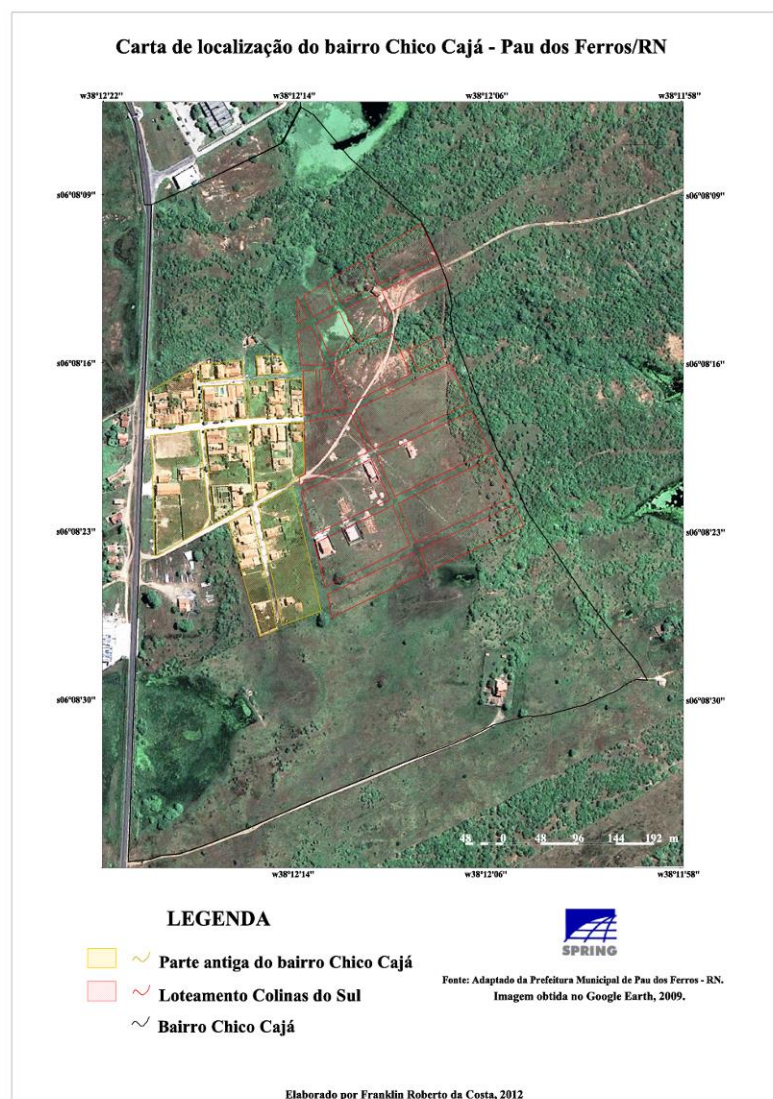


Figura 05: Localização do bairro Chico Cajá evidenciando sua parte antiga e sua parte recente caracterizada pelo loteamento Colinas do Sul.

Fonte: Google Earth e PMPF, elaborado por Franklin Costa (2012).

Segundo informações coletadas na Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo ainda não existe na cidade um plano diretor, responsável por estabelecer regras oficiais para a construção e funcionamento adequado de um loteamento e das demais construções da cidade. Isto implica afirmar que a cidade cresce e se expande sem o devido planejamento e sem normas pré-estabelecidas, o que provoca uma expansão urbana de forma desigual e seletiva, sendo alguns espaços mais utilizados e privilegiados do que outros.

Ao entrevistar o profissional responsável pela venda dos terrenos do loteamento Colinas Zona Sul sobre os motivos que explicam a rápida expansão urbana verificada no bairro nos últimos cinco anos, o mesmo fez a seguinte afirmação:

Acredito que a criação de programas por parte do governo e agenciados pela Caixa Econômica Federal, como o programa “Minha Casa - Minha Vida”, a localização, fácil acessibilidade e proximidade do bairro com as instituições de ensino como IFRN, UERN e ao Hospital Regional são fatores que contribuem e explicam a rápida expansão urbana do bairro Chico Cajá. (Ernani Gomes, representante de vendas dos terrenos)

Lembrando que grande parte dos moradores mais recentes do bairro são professores ou funcionários das instituições mencionadas, os quais residem no mesmo em virtude dos fatores acima mencionados.

No entanto, é importante lembrar que a expansão urbana verificada na cidade proporciona a cada dia mais avanços e novos investimentos no setor econômico, de modo que estes atraem novos moradores para a cidade, fato que interfere em sua dinâmica urbana, a qual começa a se voltar para a zona Sul, uma área periférica, na qual se localiza o bairro.

Com isso, percebe-se que o bairro Chico Cajá (Figura 06) se encontra ainda em fase de construção, pois se verifica no mesmo, um acelerado processo de expansão urbana (Figura 07), o qual tem se apresentado de forma mais intensa nos últimos 05 anos, período no qual foi criado o loteamento em estudo.



Figura 06: Visão ampla do bairro Chico Cajá em sua parte mais recente.

Fonte: Andrea Paula, setembro 2012.



Figura 07: O bairro em processo de expansão.

Fonte: Andrea Paula, setembro 2012.

Neste sentido o que se constata é uma procura cada vez maior por terrenos e/ou imóveis no bairro, a qual acaba até mesmo superando a oferta - uma vez que poucos são os lotes de terra que ainda se encontram disponíveis à venda no bairro - pois a maior parte dos terrenos já se encontra vendida, principalmente aqueles bem localizados.

Assim, diante desta expansão urbana verificada no Chico Cajá, fez-se necessária a realização de entrevistas junto aos agentes imobiliários, que atuam na cidade através das corretoras de imóveis, as quais são responsáveis pela compra, venda e aluguel de imóveis e terrenos na cidade e no bairro. Desta forma, realizou-se entrevistas com as duas principais imobiliárias de Pau dos Ferros, a Esmeraldo Imóveis e a Correia Negócios Imobiliários, buscando compreender a atuação destas com relação à expansão urbana da cidade, a partir dos loteamentos urbanos que surgem e se ampliam cada vez mais, principalmente na zona Sul.

Do ponto de vista do setor imobiliário, existe em Pau dos Ferros uma grande oferta e também uma grande procura por imóveis, sendo que a procura ainda se sobressai à oferta, fato que pode ser explicado em decorrência da implantação de instituições públicas e federais, além da ampliação e surgimento de novos estabelecimentos comerciais na cidade, os quais acarretam, gradativamente, atrativos para investimentos do capital imobiliário.

Também na concepção dos agentes imobiliários, o aumento expressivo dos loteamentos urbanos e da expansão urbana na cidade ocorre em virtude do crescimento do comércio e dos serviços públicos, bem como do programa “Minha Casa - Minha Vida”, criado pelo governo, o qual facilita a aquisição de terrenos e imóveis por parte da população.

Em se tratando do bairro Chico Cajá, os representantes das imobiliárias ressaltaram que é uma área que, atualmente, se encontra supervalorizada em virtude das construções realizadas em suas proximidades. Construções estas que se intensificaram nos últimos 05 anos, considerando que há alguns anos atrás o que existia nas proximidades daquele bairro eram apenas terrenos esquecidos à espera de valorização, enquanto que atualmente o que se verifica é uma elevada procura por terrenos e imóveis nesta área. Isto se explica devido à ampliação e à chegada de importantes atributos, como: instituições públicas de ensino, um hospital público em suas proximidades e devido ao processo de expansão urbana que se identifica na cidade, a qual apresenta grandes avanços em direção às áreas periféricas, dentre as quais, ganha destaque a zona Sul, que vem apresentando grandes transformações espaciais em curto espaço de tempo.

Além da atuação dos agentes fundiários e imobiliários no bairro em estudo, também é importante analisar a percepção da população que o habita, com relação ao processo de expansão urbana do bairro. Desta forma, foram realizadas entrevistas com moradores antigos, os quais são atores fundamentais e participantes na produção e organização do espaço deste bairro.

A partir das análises das entrevistas foi possível compreender que os motivos que levaram os moradores entrevistados a adquirir um terreno ou imóvel no bairro, foram: a tranquilidade e a qualidade de vida que o bairro oferece, por não estar muito próximo do centro da cidade, no qual o fluxo de pessoas e mercadorias é intenso, assim como as problemáticas urbanas como o barulho e a poluição também intensos.

Por serem moradores antigos, os quais foram residir no bairro logo no momento do seu surgimento, outro fator que contribuiu para atraí-los foi o acesso aos preços, uma vez que logo quando o bairro surgiu, os preços dos terrenos eram bem menores do que seus preços atuais, pois um terreno de 10x25 no bairro custava em média de 1.500 a 3.000 reais, sendo 16 reais o valor do metro quadrado há 10 anos. Enquanto que atualmente um terreno com a mesma metragem custa em média 20 mil reais, ou seja, o metro quadrado sai a 80 reais, segundo informações do senhor responsável pela venda de terrenos no bairro atualmente. Isto porque na época não existiam os atributos e os investimentos que se verifica atualmente no mesmo, o que facilitava a compra/aquisição de terrenos e imóveis por parte da população.

Com relação à expansão urbana verificada no bairro Chico Cajá nos últimos anos, foi possível identificar, a partir das entrevistas aplicadas, que, na percepção dos moradores, os fatores que explicam este processo são: primeiramente a tranquilidade que se verifica no mesmo, por ser este um bairro ainda em processo de crescimento e desenvolvimento. Além disso, a localização do mesmo é um fator que influencia bastante em sua expansão urbana. Pois é um bairro que se encontra situado nem tão próximo, nem tão distante do centro, no entanto, se localiza próximo a instituições públicas de ensino, como os *Campi* da UERN e do IFRN, o que contribui para sua valorização.

Ainda na percepção dos moradores do bairro, os programas do governo, como o Minha Casa – Minha Vida, financiado pela Caixa Econômica Federal é também um dos fatores que mais contribuem para a expansão urbana do bairro principalmente nos últimos 05 anos, pelo fato de facilitar a aquisição de imóveis por parte da população, que busca realizar o sonho da casa própria.

Desta forma, fica evidente que a cidade de Pau dos Ferros, apesar de ser considerada uma cidade pequena, apresenta uma dinâmica urbana diferenciada das demais da região, isto porque se destaca no cenário local e regional pela sua representação como centro urbano, que polariza a região do Alto Oeste Potiguar através da oferta de serviços e comércio a demais cidades circunvizinhas. Em decorrência deste fator diferencial, Pau dos Ferros apresenta um rápido, e ao mesmo tempo, desordenado processo de expansão urbana, o qual pode ser

justificado pelo seu crescimento econômico e pela ampliação na oferta de serviços e comércio verificada na cidade.

4. Considerações finais

Ao finalizar este trabalho percebe-se que a cidade de Pau dos Ferros apresenta uma dinâmica e uma configuração intra-urbana diferenciada e, ao mesmo tempo, caracterizada pela atuação marcante dos agentes produtores do espaço, dentre os quais se destacam os promotores imobiliários e fundiários, os quais atuam de forma seletiva no espaço urbano, uma vez que apenas determinados espaços da cidade são privilegiados com os investimentos e as ações destes, o que proporciona a tais espaços as suas valorizações em detrimento de outros.

Com base nisso, é possível compreender que o processo de expansão urbana da cidade vem apresentando grandes avanços, principalmente em direção às áreas periféricas, pelo fato destas apresentarem espaços propícios ao investimento do capital imobiliário, como espaços vazios favoráveis à criação de loteamentos urbanos. Além disso, são áreas contempladas com a chegada e ampliação da oferta de comércios e serviços, dentre as quais se destaca a Zona Sul, por ser esta a área que vem apresentando maiores avanços e atuações mais marcantes dos promotores imobiliários e fundiários; os quais buscam obter lucros e acumular capital a partir da compra, venda e aluguel de imóveis, como também da criação de loteamentos, ações estas que contribuem para a valorização da área, que por sua vez, atrai o interesse de pessoas de classe média e alta em residir nesta região.

Neste sentido, o bairro Chico Cajá se configura como um dos bairros da zona Sul que mais apresentou avanços e crescimentos do seu espaço urbano nos últimos cinco anos, visto que há dez anos o bairro estava sendo criado; existindo, portanto, poucas residências e muitos terrenos vazios, porém o auge da sua expansão ocorre a partir de cinco anos até o momento atual, em que se verifica uma expansão acelerada, tanto que a infra-estrutura não acompanha o ritmo de crescimento do bairro. No entanto, apesar destas problemáticas, o bairro se encontra em um momento de grande valorização em virtude da sua localização próxima aos *campi* da UERN e do IFRN, bem como de estabelecimentos comerciais.

Deste modo, foi de extrema importância analisar a produção e organização do espaço urbano paufferense para compreender que sua atual configuração é resultado da ação dos agentes produtores do espaço, os quais atuam de forma desigual neste espaço, de modo a atender seus interesses na obtenção de lucros, promovendo assim, a existência de áreas supervalorizadas, por um lado, e segregadas pelo outro, fato este que intensifica cada vez mais a desigualdade socioespacial constatada na cidade em estudo.

5. Referências

ARRUDA, Inácio. **Estatuto da cidade**: uma conquista histórica. Câmara dos Deputados. Brasília: 2002. 2 ed. 4ª sessão legislativa.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. 8 ed. São Paulo: Contexto, 2005.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 2000.

_____. Espaço um conceito-chave da Geografia. In: CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo Cesar da Costa; CORRÊA, Roberto Lobato. (orgs). **Geografia**: conceitos e temas. 8 ed. Rio de Janeiro; Bertrand Brasil, 2006.

_____. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011. p. 41-51.

HENRIQUE, Wendel. Dinâmicas do mercado imobiliário na produção do espaço urbano e da natureza em Salvador e região metropolitana (Bahia). In: **Revista Cidades**. Bela Vista, v.7, n.12, p.307-329, 2010.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades**. 2012. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>. Acesso em: 21/08/2012.

LIMA, Keliane Queiroz de. O processo de segregação residencial: um olhar sobre as desigualdades espaciais no Conjunto Manoel Deodato em Pau dos Ferros – RN. **Trabalhos de Conclusão de Curso de Geografia**. Pau dos Ferros, p.27-66, 2010. v.2.

PEREIRA, Camila da Silva; BEZERRA, Josué Alencar; SANTOS, Wanessa Djanis de Queiroz. In: SALÃO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA da UERN. 6. 17 a 18 de out. de 2011. Mossoró. Alguns apontamentos sobre a produção do espaço urbano de Pau dos Ferros - RN: o setor imobiliário e as implicações para a segregação urbana. **Anais...** Mossoró: UERN. 2011. p.1-8.

PEREIRA, Sofia Rebouças Neta. In: I CONGRESSO BRASILEIRO DE ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO E X SEMINÁRIO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA DA UNESP/RIO CLARO. 5 a 7 de out. de 2010. A Produção do Espaço Urbano em Guanambi. Rio Claro - SP. **Anais...** Rio Claro - SP: UNESP, 2010. p.5279-5296.

PRAXEDES, Lediane Leite. Registros recentes sobre a expansão urbana e a especulação imobiliária da/cidade de Pau dos Ferros - RN. **Trabalhos de Conclusão de Curso de Geografia**. Pau dos Ferros, p.93-112, 2010. v.2.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradias nas cidades brasileiras**. 10 ed. São Paulo: Contexto, 2003. p.16-27.

SILVA, Vânia da. In: I CONGRESSO BRASILEIRO DE ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO E X SEMINÁRIO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA DA UNESP/RIO CLARO. 5 a 7 de Out. de 2010. A Lei e a Produção do Espaço Urbano: Condomínios Horizontais e loteamentos Fechados em Cuiabá – MT. Rio Claro - SP. **Anais...** Rio Claro - SP: UNESP, 2010. p. 5540-5554.

SOUZA, Marcelo Lopes. **ABC do Desenvolvimento urbano**. 3 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.