

Direito à cidade: um estudo sobre o mercado imobiliário informal no bairro de Mãe Luiza (Natal/RN)*

Right to the city: a study about the informal real estate market in the Mãe Luiza neighborhood (Natal/Northeastern Brazil)

Carmem Cristina Fernandes do Amaral

Resumo

Diante da dificuldade do poder público em atender à demanda por habitação digna e acesso ao solo urbano da população brasileira, principalmente da mais carente, alternativas, como a informalidade, têm sido buscadas como o meio mais rápido e eficaz de garantir o direito à cidade àqueles de menor poder aquisitivo. Desse modo, este artigo tem por finalidade discutir a dinâmica imobiliária informal de Mãe Luiza – bairro de população carente de Natal/RN – com base em dados obtidos por meio de entrevistas por questionário, com questões abertas e fechadas, junto a uma amostra representativa e aleatória dos moradores do bairro, distribuídos nos setores censitários estabelecidos pelo IBGE.

Palavras-chave: dinâmica imobiliária; informalidade; habitação; direito à cidade; Mãe Luiza.

Abstract

In view of the government's poor performance regarding provision of social housing and improvement in the urban conditions for the poor, informal solutions have been found by urban dwellers in Brazilian cities, granting some sort of urban insertion and access to the city's infrastructure and services. This paper aims at discussing the informal real estate market – especially the housing market – in a poor neighborhood in the city of Natal, Northeastern Brazil. It draws on data from interviews with 290 households, a representative sample of dwellers in the Mãe Luiza neighborhood.

Keywords: real estate market; informality; housing; right to the city; Mãe Luiza, Natal.

O acesso ao solo urbano e à moradia digna, desde que os centros urbanos passaram a ser polos de atração de pessoas em busca de uma melhor qualidade de vida, é um dos grandes problemas enfrentados pela população de baixo poder aquisitivo, principalmente, nas grandes cidades latino-americanas. Hoje, um dos grandes desafios do poder público, em todas as suas instâncias, é prover a população mais carente de moradia em condições dignas de habitabilidade e promover o acesso ao solo urbano como garantia do seu direito à cidade.

O Brasil, ao longo dos anos, tem implementado diversas políticas habitacionais; contudo estas iniciativas vêm se mostrando incapazes de atender à necessidade de moradia das populações de baixa renda, que, para suprir esse problema, buscaram ou buscam alternativas que, na maioria das vezes, estão fora do que se convencionou chamar de legal ou formal. A informalidade dentro do mercado imobiliário brasileiro, e não só neste, mas também em outros países latino-americanos, é uma prática comum. Muitos estudos remetem a esse problema, que não é mais uma exceção e, sim, uma regra. Especialmente no Brasil, a cidade informal tem sido um grande problema de cunho “social e ambiental que afeta cerca de metade da população das grandes cidades no país” (Souza e Monteiro, 2009, p. 81). As raízes desse problema, segundo os autores, estão na combinação dos seguintes fatores históricos:

altos índices migratórios para as principais áreas urbanas, grandes desníveis de renda na sociedade, baixos salários da maioria da população, altas taxas de desemprego, baixa escolaridade, atuação pública insuficiente na oferta de habitação social e controle do uso do

solo, especulação imobiliária e, sobretudo, nas definições da legislação urbanística, desde os seus primórdios, política segregadora e excludente. (Souza e Monteiro, 2009, p. 81)

A cidade de Natal, capital do Rio Grande do Norte, seguindo uma tendência nacional, vem, desde meados do século XX, experimentando um acelerado processo de urbanização cujas consequências se refletem diretamente sobre a sociedade e sobre o espaço urbano, que se apresenta altamente segregado. A população de baixo poder aquisitivo, historicamente, tem se apoiado em meios informais e irregulares para ter “direito” à moradia urbana. É o caso de muitos moradores do bairro de Mãe Luiza, localizado na região administrativa Leste da cidade de Natal. Esse bairro possui uma história baseada na ocupação de uma duna por migrantes vindos do interior do Estado, na década de 1940, que, ao se instalarem ali, iniciaram um processo de consolidação da área, como *locus* de resistência de uma população de baixa renda.

O bairro, atualmente, possui quatro assentamentos precários, segundo dados da prefeitura, e apresenta uma dinâmica própria quanto às transações imobiliárias que acontecem ali. Dessa forma, a partir de uma pesquisa realizada em Mãe Luiza e com o objetivo de fazer uma análise da dinâmica imobiliária do bairro – que é pautada na informalidade das transações de compra, venda e aluguel de imóveis –, este artigo propõe uma discussão sobre as estratégias utilizadas por determinados grupos sociais para garantir seu direito às benesses proporcionadas pelo espaço urbano.

Essa é uma temática bastante atual, mas que pouco tem sido discutida no campo

acadêmico e nas instâncias administrativas da cidade de Natal. Mãe Luiza é um bairro de população pobre (com renda familiar, em média, de 2,05 salários, segundo o Censo 2000), inserido em meio a bairros nobres como Tirol, Petrópolis e Areia Preta. Tem uma localização privilegiada, do ponto de vista das amenidades ambientais, já que de diversos pontos do bairro se avista o mar e o verde da vegetação do Parque das Dunas, uma grande área de preservação de Mata Atlântica. Devido a esses aspectos, o bairro sofre constantemente com a pressão do mercado imobiliário formal. Contudo, Mãe Luiza, ao longo do tempo, resiste às ações dos diversos grupos de interesse, por meio de estratégias adotadas por sua população, como, por exemplo, o esforço empreendido para que a localidade fosse instituída como Área Especial de Interesse Social (AEIS), o que acabou acontecendo em 31 de julho de 1995, com a aprovação da Lei nº 4.663, que dispõe sobre o uso do solo, limites e prescrições urbanísticas da área em questão.

A dinâmica imobiliária de Mãe Luiza, como já foi dito, é pautada na informalidade das transações de compra, venda e aluguel e na irregularidade urbanística dos imóveis, que podemos, antecipadamente, concluir que seja fruto da forma como o espaço urbano natalense foi produzido. Para a discussão e análise de tal situação, foi realizada a leitura de diversos autores, que discutem sobre a questão urbana e a produção do espaço do ponto de vista do desenvolvimento desigual promovido pelo modelo econômico vigente.

Quanto à metodologia adotada, foi definido para a presente pesquisa trabalhar com uma amostragem de 290 domicílios contidos nos 13 setores censitários de Mãe Luiza, de acordo com o estabelecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Com o número de domicílios definidos, foi realizado um sorteio das residências onde iria ser aplicado o questionário, que se divide em três partes: perfil socioeconômico do morador de Mãe Luiza; características da habitação e percepção do morador acerca do bairro. Os questionários, com perguntas abertas e fechadas, destinadas aos proprietários e inquilinos das casas sorteadas, foram aplicados no período entre janeiro e março do ano de 2010. Concluídas as entrevistas por questionário, os dados foram tabulados, e, posteriormente, foi realizada a análise dos resultados.

Primeiramente, neste trabalho, discutiremos a relação entre a segregação espacial e o mercado imobiliário. Mais especificamente, como os espaços segregados, principalmente na América Latina, são *locus* privilegiado da informalidade no setor imobiliário. Em seguida, serão apresentados e discutidos os resultados da pesquisa sobre a dinâmica imobiliária informal de Mãe Luiza, dando destaque ao perfil socioeconômico dos moradores do bairro, à caracterização dos imóveis e às transações imobiliárias de compra, venda e aluguel estabelecidas ali. Por fim, através de uma análise qualitativa, mostramos os motivos pelos quais os moradores de Mãe Luiza escolheram o bairro como seu local de moradia.

Mercado imobiliário (in)formal e segregação espacial

De acordo com Silva (2008), o termo segregação surgiu com a Escola de Chicago, ao estudar o arranjo étnico-cultural de demarcação do território dos migrantes que chegaram e se estabeleceram em Chicago. No que se refere ao mercado imobiliário, a compreensão deste processo é de fundamental importância, visto que o desenvolvimento dessa atividade depende diretamente da forma urbana, da organização espacial da cidade, melhor dizendo, da valorização ou não dos espaços, objeto de lucro dos agentes imobiliários, como bem analisou Ribeiro (1997).

Ao discutir sobre os espaços dentro das cidades, Villaça (2001, p. 141) afirma que “uma das características mais marcantes da metrópole brasileira é a segregação espacial dos bairros residenciais das distintas classes sociais”. Esse fenômeno pode ser definido como segregação espacial de grupos socioeconômicos e a ideia que se adota aqui é a de homogeneidade, ou seja, entendemos, assim como Castells (2006, p. 186), que a segregação se dá pelo processo de agrupamento de grupos sociais homogêneos no espaço: “a segregação refere-se ao processo pelo qual o conteúdo social do espaço torna-se homogêneo no interior de uma unidade e se diferencia fortemente em relação às unidades exteriores, em geral conforme a distância social derivada do sistema de estratificação”.

De acordo com Villaça (2001), há, dentro da cidade, uma tendência à concentração de classes ou camadas sociais, apesar de essa concentração não impedir a presença ou crescimento de outras classes no mesmo espaço.

Em Natal, este fenômeno é bastante claro. A cidade é administrativamente dividida em quatro zonas – Norte, Sul, Leste e Oeste. Essas áreas apresentam-se bastante heterogêneas, embora, em cada uma delas haja espaços de homogeneidade. Por exemplo, a Zona Sul (ZS) é uma área onde a predominância é de bairros de população de classe média a alta como: Lagoa Nova, Candelária, Capim Macio e Ponta Negra. A Zona Leste (ZL) é a mais rica da cidade, muito embora haja algumas áreas carentes, como Mãe Luiza, Brasília Teimosa e Rocas. Já nas Zonas Oeste (ZO) e Norte (ZN) a maior concentração é de bairros de população de classe média a baixa, como por exemplo: Felipe Camarão e Guarapes (ZO) e Nossa Senhora da Apresentação (ZN).

Como se percebe, o fenômeno da segregação espacial não é tão simples. Há autores, como Peter Marcuse, que defendem a existência da segregação voluntária e da não voluntária. Num artigo publicado na revista *Espaço & Debates*, o referido autor faz essa distinção. Na sua concepção, Marcuse (2004) aponta como voluntária aquela segregação oriunda da reunião, por decisão própria, de um grupo populacional que deseja se autoprotger e desenvolver seus interesses sem o recurso à dominação ou à exclusão, como, por exemplo, aglomeração de grupos étnicos ou religiosos. Já a segregação involuntária ocorre quando certo grupo social é forçado a se aglomerar em uma determinada área espacial, como os guetos americanos ou as favelas brasileiras. Contudo, há uma evidência de que são as razões socioeconômicas que levam às diferentes formas de apropriação do espaço.

Villaça (2001) afirma que os padrões espaciais são produto da estrutura social, ou

seja, da conjuntura econômica, política e ideológica que domina a sociedade capitalista, sendo o mercado imobiliário um instrumento de segregação, por ser, o mercado em si, “um instrumento de dominação e exclusão econômica que quase sempre apresenta uma manifestação espacial” (Villaça, 2003, p. 341). Essa ideia é corroborada por Santos (2008), quando faz uma análise dos fatores que levam à especulação imobiliária e, como essa, rebate na forma espacial:

A especulação imobiliária deriva, em última análise, da conjugação de dois movimentos convergentes: a superposição de um sítio social ao sítio natural; e a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização. A especulação se alimenta dessa dinâmica, que inclui expectativas. Criam-se sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, umas e outras, mais valorizadas. Por isso, são as atividades mais dinâmicas que se instalam nessas áreas privilegiadas; quanto aos lugares de residência, a lógica é a mesma, com as pessoas de maiores recursos buscando alojar-se onde lhes pareça mais conveniente, segundo os cânones de cada época, o que também inclui a moda. É desse modo que diversas parcelas da cidade ganham ou perdem valor ao longo do tempo. (Santos, 2008, pp. 106-107)

Como se percebe, a segregação residencial influencia o preço do solo e não só isso. Fenômenos como a informalidade, a ilegalidade e a irregularidade, de modo geral, são mais visíveis em áreas de concentração de população

pobre, como chama a atenção Smolka, citado por Sabatini, Cáceres e Cerda (2004, p. 70): “a ilegalidade, irregularidade e informalidade têm sido peculiaridades de assentamentos pobres e do mercado imobiliário latino-americano”.

Abramo (2003) e Fernandes (2008) chamam a atenção para esse fato. Segundo eles, em boa parte das cidades localizadas na América Latina, a informalidade fundiária e/ou urbanística é que se destaca nas formas de acesso ao solo urbano. Para Abramo (2003), pode-se entender este processo a partir de três lógicas da ação social, em que a primeira seria a lógica de Estado. Nesse caso, o autor afirma que o Estado é quem define e escolhe a localização, a forma e o público-alvo que terá acesso a um espaço no meio urbano, de modo que se garanta o maior grau de bem-estar para a sociedade e indivíduos.

A segunda lógica é a de mercado. Aqui o mercado se transforma num mecanismo social que torna possível a transação imobiliária entre aqueles que querem adquirir um terreno em área urbana (consumidores fundiários ou imobiliários) e aqueles que, por diversos fatores, estão dispostos a repassar seu direito de uso da terra urbana. Nesse caso, os terrenos ou imóveis transacionados podem estar enquadrados ou não nas normas e regras jurídicas e urbanísticas da cidade onde estão localizados, o que confere à lógica de mercado características institucionais diferentes.

Podemos encontrar mercados cujo objeto está inscrito na normalidade jurídica e urbanística, que chamamos “mercados formais”, e mercados cujo objeto transacionado não se enquadra nos requisitos normativos e jurídicos, que chamamos “mercados informais de terra”. (Abramo, 2003, p. 8)

A terceira lógica, que o autor chama de lógica da necessidade, está relacionada à incapacidade do indivíduo ou de um grupo social de “suprir uma necessidade básica a partir dos recursos monetários que permitiriam o acesso ao mercado” (Abramo, 2003, p. 8). Porém, para Abramo, essa lógica não é condicionada apenas por esse fator, e ele adiciona ainda o que chama de “carência institucional”, caracterizada, por exemplo, pela falta de políticas públicas habitacionais, voltadas para a população de baixa renda, o que leva essa classe a se valer de meios que garantam seu acesso ao espaço urbano, como as ocupações de terrenos ou imóveis, que eventualmente implica conflitos políticos e sociais e procedimentos judiciais.

Diferentemente das outras duas lógicas, o acesso ao solo urbano a partir da lógica da necessidade não exige um capital político, institucional ou pecuniário acumulado; em princípio, a necessidade absoluta de dispor de um lugar para instalar-se na cidade seria elemento suficiente para acionar essa lógica de acesso à terra urbana. (Abramo, 2009, p. 6)

Neste artigo, não entraremos no mérito de conceituar as atividades informais, “uma vez que dificilmente uma atividade formal obedece a todas as leis que regem as atividades econômicas. Da mesma forma, as informais, muitas vezes, pagam algum tipo de imposto ou taxa” (Lacerda e Melo, 2009, p. 114). Basta dizer que entendemos, assim como Silva (2008), que aquilo que o Estado não consegue controlar e manter dentro do que é condizente com o que está instituído, com o que está normatizado pela legislação existente, dentro de uma determinada instância de poder, seja ela nacional,

estadual ou municipal, está ilegal, irregular. É informal. Sendo o mercado imobiliário um setor da economia, a informalidade não se dá apenas, por exemplo, na sonegação de impostos. As formas de informalidade ou de ilegalidade são diversas. Ela está presente na ocupação ilegal de terras públicas ou privadas, no modo irregular como são construídos os imóveis, fora dos padrões urbanísticos, e nas formas de transação imobiliária, que se dão à margem do mercado formal.

Para Baltrusis (2005), o mercado imobiliário informal não se constitui num setor. É um novo segmento, um submercado do mercado imobiliário formal: um complemento desse setor produtivo.

[...] a informalidade seria um complemento do setor produtivo, um sub-mercado, e o que diferencia dos segmentos formais seriam os baixos salários pagos e o baixo valor da mercadoria produzida, o não pagamento de taxas e impostos e a não submissão às normas e regulação do Estado. (Baltrusis, 2005, p. 4)

Assim, o que diferencia, de acordo com o autor, o mercado imobiliário informal e o mercado imobiliário formal seria a irregularidade jurídica do primeiro, “em relação à posse dos terrenos, normas de edificação entre outras coisas” (Baltrusis, 2005, p. 4).

Apesar de Abramo (2009) não se utilizar do termo submercado, como o faz Baltrusis (2005), para se referir à condição do mercado imobiliário informal em relação ao formal, ele considera que o primeiro complementa o segundo e até existe entre eles certo grau de influência de um para o outro e vice-versa. Isso, no entanto, não anula a concorrência existente entre os dois mercados – o formal e o informal.

[...] as formas de interação entre os mercados formais e informais de solo podem ser de natureza complementar, de concorrência ou de efeitos de borda com mútua influência no comportamento e estratégias dos agentes dos dois mercados. (Abramo, 2009, p. 60)

Contudo, Abramo (2009) afirma que o mercado informal de terras é constituído de dois grandes submercados, quais sejam: o fundiário e o imobiliário. O autor os denominou da seguinte maneira: *Submercado de Loteamentos*, o qual é subdividido em clandestinos ou irregulares, e o *Submercado de Áreas Consolidadas*, subdividido em residencial e comercial; ambos envolvem a comercialização e os aluguéis dos imóveis.

Foi também o que concluiu Lacerda e Melo (2009), numa pesquisa realizada no que elas chamaram de conjunto de áreas pobres da Região Metropolitana do Recife (RMR), formado por quatro áreas: Brasília Teimosa, Mustardinha, Pilar e Passarinho. Neste trabalho, as autoras observaram que “o mercado imobiliário informal na RMR funciona a partir de submercados” (Lacerda e Melo, 2009, p. 138). Esses submercados possuem um caráter autorreferencial, ou seja, o vendedor de um imóvel, antes de anunciá-lo à venda, busca informação no seu entorno a respeito do preço praticado dos imóveis.

O mercado de habitações de áreas pobres funciona a partir de submercados. Cada um deles corresponde a uma área pobre, onde os compradores, os vendedores e os inquilinos não se informam dos preços em outras localidades. Esses submercados são, portanto, mais atomizados e mais delimitados territorialmente quando comparados aos submercados

formais, caracterizados na RMR por certa continuidade espacial. (Lacerda e Melo, 2009, p. 137)

Baltrusis (2005), em suas pesquisas, observou que a classificação e estruturação dos submercados do mercado imobiliário informal nas favelas de São Paulo vão depender da área, da localidade, ou melhor, da realidade e da dinâmica que se impõem. Na pesquisa que fez nas favelas de Paraisópolis e São Remo, Baltrusis (2005) pode identificar os seguintes submercados: o imobiliário informal de moradias de alvenaria com acabamento, situadas em ruas ou vielas principais; o de moradias de alvenaria com ou sem acabamento, localizadas em áreas periféricas da favela; o de locação, porta de entrada para muitos na favela; e o submercado de imóveis comerciais, ou comerciais residenciais, que, segundo o autor, permite ao comprador a possibilidade de gerar renda.

Para Abramo (2009), no que se refere ao solo urbano, a informalidade é algo que está fora do marco institucional do direito que regula seu uso, estando nesta esfera o direito urbanístico, econômico, comercial, de propriedade, entre outros direitos civis, como bem destaca Alegria, citado por Abramo (2009, p. 55):

[...] podemos dizer que a informalidade urbana seria um conjunto de irregularidades em relação aos direitos: irregularidade urbanística, irregularidade construtiva e irregularidade em relação ao direito de propriedade da terra.

Com relação ao mercado imobiliário informal, esse também apresenta as irregularidades apresentadas acima, mas, de acordo com Abramo (2009, p. 55), existem outras irregularidades que ferem o direito econômico, como os

“contratos de mercado que regulam as transações mercantis. Assim, o mercado informal de uso do solo é a somatória de duas dimensões da informalidade: a informalidade urbana e a informalidade econômica.”

No mercado imobiliário informal, as transações imobiliárias que são estabelecidas não possuem, na lei, no marco do direito regulatório, garantias e segurança de efetivação, ou seja, no caso de conflito, sua resolução não poderá se dar pelos instrumentos legais de mediação e execução, como chama a atenção Abramo (2009). Contudo, o mercado imobiliário informal é uma realidade nos países latino-americanos e, apesar de ser algo novo nos estudos atuais sobre o urbano, não é uma prática ou uma atividade recente,¹ o que configura a existência do que Abramo (2009) chama de “instituições” que possibilitam seu funcionamento, inclusive garantindo o cumprimento dos contratos estabelecidos nas transações imobiliárias. Tais instituições devem ser de caráter também informal, configuram-se numa base sustentadora, que permitem que o mercado imobiliário informal continue a funcionar.

uma base importante que garante o funcionamento do mercado e da sua cadeia contratual são as relações de confiança e de lealdade que as duas partes contratantes estabelecem entre si; assim, os compradores e os vendedores, da mesma maneira que os locadores e locatários, depositam no outro uma relação de confiança que tem como base a expectativa de reciprocidade a partir de uma relação de lealdade entre as partes. (Abramo, 2009, p. 57)

As pesquisas de Pedro Abramo e Nelson Baltrusis, além do trabalho de Norma Lacerda

e Julia Morim Melo, retratam esta realidade. Nos trabalhos desses autores, ficou evidente que aqueles que compraram, venderam ou alugaram seus imóveis nas favelas tiveram por base a confiança no outro, e esse outro, na maior parte das vezes, foi um amigo ou parente, ou seja, ocorre o que Abramo (2009) chama de personalização das relações contratuais, condição necessária para a existência das transações imobiliárias no mercado informal de imóveis.

No caso do mercado informal e popular de solo, em que a relação de reciprocidade confiança-lealdade é uma das instituições fundadoras da possibilidade de existência da troca mercantil informal, temos a necessidade de uma personalização das relações contratuais. Essa personalização pode não ser totalmente transparente e assumir um caráter opaco, mas a personalização (alguém que vendeu ou alugou e alguém que comprou ou alugou) introduz a possibilidade da relação de confiança-lealdade na constituição de uma relação contratual que por definição é implícita (informal), isto é, não está garantida pelos direitos que regulam os contratos econômicos. Assim, no mercado informal de solo são justamente a eliminação da impessoalidade e a personalização da relação contratual que garantem o mecanismo de confiança e lealdade que permite um contrato de compra e venda ou locação informal. (Abramo, 2009, citado por Abramo, 2009, p. 57)

Outro aspecto que aparece nas pesquisas dos dois autores – Abramo e Baltrusis – e que está presente não só no mercado imobiliário informal, mas também no mercado formal de imóveis, é a questão das preferências locais das famílias. Diante da realidade em

que muitas famílias se encontram, de muitas vezes viverem no limite de sua renda, o fator localização se torna preponderante na hora de decidir onde morar. Nas pesquisas de Abramo e Baltrusis, dentro de favelas, isso ficou muito claro. Os autores observaram que os fatores de proximidade do emprego e fatores de vizinhança são os principais motivos que os levam a decidir por se instalar em determinado lugar em detrimento de outro: “Os fatores proximidade de uma eventual fonte de rendimento e os fatores de vizinhança são frequentemente citados como os principais motivos na decisão da escolha locacional dos pobres urbanos” (Abramo, 2003, p. 190).

Então, a localização do imóvel está diretamente ligada à possibilidade dos mais pobres de economizar, por exemplo, em passagens de transporte, por estarem mais próximos do local de emprego ou da escola onde os filhos estudam. Além disso, também há de se considerar que, em muitos casos, o emprego ou a possibilidade de conseguir trabalhos temporários pode estar no próprio bairro. Contudo, ainda há outros fatores que devem ser considerados. Abramo (2003, p. 199) divide os “fatores locacionais mais importantes na decisão residencial das famílias pobres” em três grupos: o primeiro está ligado à preferência por acessibilidade à cidade, aos centros de emprego, às áreas melhores dotadas de infraestrutura, ao comércio e aos serviços urbanos; o segundo diz respeito à preferência por vizinhança. Nesse caso, a presença de familiares e de amigos, ou seja, de uma rede social, é uma variável de total relevância na escolha locacional. Por último, no terceiro grupo, está a preferência por estilo de vida. Nos seus estudos, Abramo percebeu que muitos moradores

de favelas veem neste espaço a possibilidade de reviver ou recriar “certos elementos do cotidiano rural e/ou de cidades de pequeno porte, impossíveis de serem reproduzidos em outras localizações da metrópole” (Abramo, 2003, p. 205). Por exemplo, criar animais ou fazer uma roça no quintal ou mesmo sentar na calçada para conversar com os vizinhos são práticas possíveis. Ou seja, a escolha por determinado modo/estilo de vida também influencia as preferências locacionais.

Consequentemente, essa demanda gerada por determinadas localizações também vai influenciar os preços dos imóveis, o que pode ser observado em várias escalas, seja ela no âmbito da cidade (um bairro que apresenta uma infraestrutura melhor é mais valorizado que aqueles que não possuem ou que possuem, mas é precária), do bairro (uma rua mais calma, mais larga ou com fácil acesso, por exemplo, possui imóveis mais valorizados) ou do logradouro (uma casa, para fins de moradia, localizada em determinado ponto da rua terá seu valor mais elevado em relação àquela que está próxima de uma fonte de poluição, como um bar, uma padaria, uma oficina, etc.).

Como se vê, o mercado imobiliário informal é algo que possui uma dinâmica própria e contribui diretamente para a produção do espaço urbano, já que esse é fruto das ações sociais, políticas e econômicas de agentes que transformam a cidade. A interferência desses agentes pode se dar tanto pelas vias formais como informais, e a informalidade, principalmente no que diz respeito ao acesso ao solo e à moradia, tem sido recorrente no meio urbano, principalmente em países ditos em desenvolvimento. No Brasil, não é diferente. O processo de produção do espaço por meio de mercados

informais e/ou ilegais virou regra, o que se dá, em muitos dos casos, pela falta de políticas públicas que possam auxiliar a população de baixa renda no acesso à moradia. É essa a realidade do bairro de Mãe Luiza.

A dinâmica imobiliária em Mãe Luiza

No Brasil e também na América Latina, a informalidade urbana não se trata mais de um conjunto de casos isolados, mas de um padrão que cresce cada vez mais, principalmente quando se trata do mercado imobiliário informal. Apesar de não ser uma prática restrita aos pobres, a informalidade se dá principalmente nas camadas de menor poder aquisitivo, que acabam ocupando locais, muitas vezes, de alta vulnerabilidade ambiental ou de difícil acesso. Com base em autores como Edésio Fernandes, Nelson Baltrusis, Pedro Abramo e outros, que há muito estudam e observam as questões do urbano, entendemos que, para poder compreender a existência de um mercado imobiliário informal de imóveis, dentro do bairro de Mãe Luiza, faz-se necessário conhecer o perfil socioeconômico de seus moradores.

De modo geral, a pesquisa revelou que os moradores entrevistados são pessoas consideradas maduras: cerca de 45% estão na faixa etária de 25 a 69 anos; são de nacionalidade brasileira, sendo a maioria nascida em Natal/RN, mas parte significativa é proveniente do interior do Estado; possuem baixo grau de instrução; são, na maioria (60%), casados e com filhos; trabalham em atividade que requer pouca especialização profissional, como

manicure, auxiliar de cozinha, merendeira, varredor, serviços gerais, porteiro, etc. E o local de trabalho, normalmente, fica no próprio bairro ou em áreas próximas; para ir ao serviço, alguns se utilizam de transporte público (48,4%) e outros vão a pé (26,1%), de carro (4,5%), de moto (3,8%), de bicicleta (2,5%) ou, simplesmente, trabalham no próprio imóvel; têm renda familiar entre um e dois salários mínimos (68,3% dos entrevistados) e 14,8% das famílias sobrevivem com menos de um salário mínimo; 12,1% percebem de 3 a 4 salários mínimos e apenas 1,4% contam com mais de quatro salários mínimos; 3,4% preferiram não declarar sua renda.

Esse é o perfil social de Mãe Luiza que, como poderemos constatar mais adiante, se reflete nas condições habitacionais existentes no bairro, no que se refere ao estado de conservação, às características edilícias e à regularização dos imóveis.

Caracterização dos imóveis

A caracterização das habitações se mostra de suma importância, uma vez que esse quesito influencia diretamente o valor dos imóveis, sejam eles negociados no mercado imobiliário formal ou informal. Sendo assim, a pesquisa de campo realizada em 290 domicílios evidenciou que 95,9% desses são constituídos de casas (Figuras 1) e 4,1% são sobrados (Figuras 2 e 3), ou seja, edificações com dois ou mais pavimentos. Quanto à natureza da habitação, quase 80,0% do universo amostral é composto por imóveis próprios, quase 15% são imóveis alugados e cerca de 5% são cedidos.

Figura 1 – Casas horizontais em Mãe Luiza (R. João XXIII)



Fonte: Acervo particular (2009).

Figura 2 – Sobrados localizados na ladeira de Mãe Luiza (R. João XXIII)



Fonte: Acervo particular (2009).

Figura 3 – Sobrado localizado na R. João XXIII



Fonte: Acervo particular (2009).

Figura 4 – A maioria dos imóveis de Mãe Luiza é de alvenaria e concreto



Fonte: Acervo particular (2009).

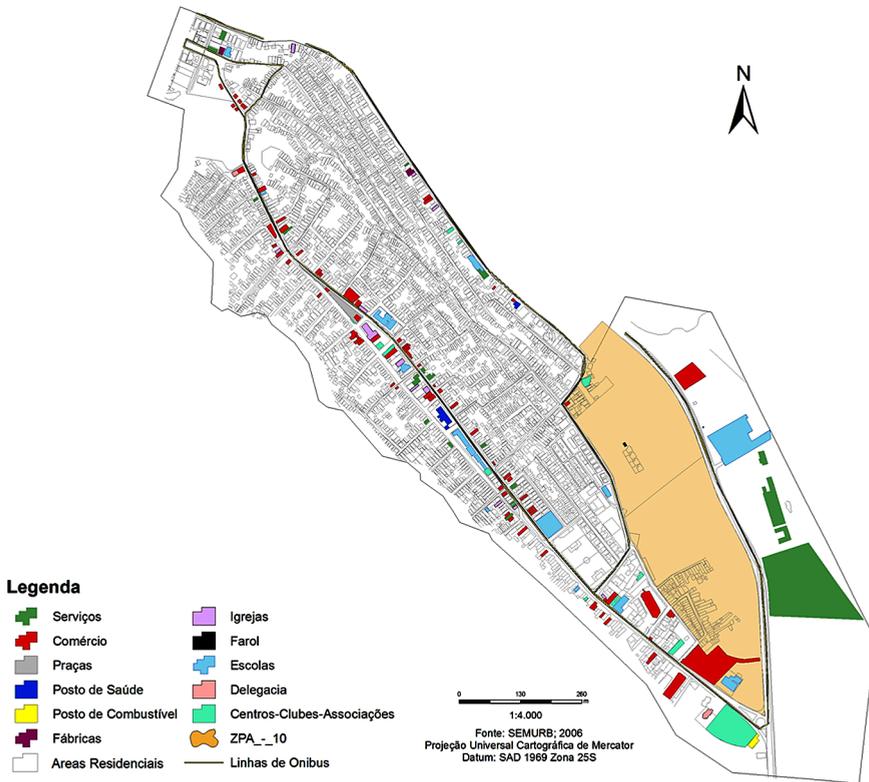
As casas no bairro são construídas de alvenaria e concreto: 100% dos imóveis visitados são de alvenaria, e 88,6% possuem acabamento e 11,4% não possuem. Quanto ao estado de conservação, boa parte das habitações apresenta-se num estado de bom a regular. Apenas cerca de 4,0% estão num estado de ruim a péssimo (Figura 4).

No que diz respeito ao uso do imóvel, Mãe Luiza é um bairro eminentemente habitacional. Dos imóveis visitados, mais de 80% servem apenas de moradia. Os outros quase 20%, além de servir de moradia, possuem algum tipo de comércio ou serviço, do tipo mercearia, salão de beleza, *lan house*, lanchonete, bar, armarinho, etc. Ressalte-se que

esses, normalmente, estão localizados nas vias principais do bairro, como as ruas João XXIII e Guanabara (Mapa 1).²

Quanto à divisão interna dos imóveis, a média de cômodos por habitação em Mãe Luiza é de quatro a seis, o que representa 63,4% da amostra. Esses, em média, possuem sala, banheiro, cozinha e quarto. Contudo, também existem imóveis com apenas dois cômodos e outros (4,5%) com mais de onze. Dentro desse percentual, existe um imóvel com 19 cômodos: cinco salas, cinco banheiros, duas áreas de serviços, cinco quartos, uma cozinha e uma garagem. Esse imóvel fica localizado na divisa entre Mãe Luiza e Petrópolis. Segundo o proprietário, a casa está avaliada em 300 mil reais.

Mapa 1 – Uso e ocupação do solo de Mãe Luiza, Natal/RN



Fonte: SEMURB, 2006. Projeção Universal Cartográfica de Mercator. Datum: SAD 1969 Zona 25S.

Transações imobiliárias

Para facilitar a compreensão, dividimos a análise entre imóveis próprios ou cedidos e imóveis alugados, já que a dinâmica entre essas categorias apresentam diferenciações que precisam ser consideradas.

Imóveis próprios ou cedidos

Percebe-se, a partir da leitura da Tabela 1, que a dinâmica imobiliária em Mãe Luiza inicia-se na década de 40, dados validados pela historiografia do bairro. Vê-se que esse processo se intensifica com o passar do tempo, havendo uma pequena queda na década de 1980. Contudo, os dados mais expressivos são após o ano 2000, quando 24,7% dos imóveis próprios ou cedidos foram adquiridos ou ocupados nesse período, caracterizando-se aí uma maior comercialização ou transação de imóveis em relação às décadas anteriores.

Os dados referentes a como os proprietários adquiriram seus imóveis apresentam uma peculiaridade interessante: apenas uma

residência foi adquirida através de imobiliária, o que representa 0,4% dos imóveis próprios ou cedidos. A maior parte destes, 63,2%, foi negociada diretamente com os proprietários anteriores. Os demais imóveis dividem-se entre posse, doação, herança, troca e imóvel cedido. Vale salientar que as transações de troca se deram no próprio bairro. É o caso de uma moradora, de 63 anos, da Rua Atalaia. Ela resolveu trocar sua casa com uma conhecida (a Sra. Benedita), porque sua residência ficava muito distante da rua principal e, como a outra queria uma casa um pouco maior, elas entraram em acordo e fizeram a troca dos imóveis.

Quanto à condição de pagamento, chama a atenção o fato de que 57,1% dos imóveis foram pagos à vista e em 27,1% das transações não houve pagamento em dinheiro. Confrontando esses dados com a forma como se adquiriu os imóveis, vê-se que esse número, de 27,1%, é correspondente à soma dos percentuais de imóveis que foram adquiridos por meio de trocas, doações, heranças ou poses, que é de aproximadamente 27%. Contudo, percebe-se que houve também pagamentos parcelados e até financiamento, embora esse seja um número quase irrisório.

Tabela 1 – Tempo em que os imóveis foram adquiridos ou ocupados

Ano que adquiriu o imóvel	Abs.	%
Década de 40	2	0,8
Década de 50	1	0,4
Década de 60	24	9,7
Década de 70	36	14,6
Década de 80	34	13,8
Década de 90	38	15,4
Década de 2000	61	24,7
NR	51	20,6
Total	247	100,0

Tabela 2 – Transações imobiliárias

Transação imobiliária	Abs.	%
Contrato de compra/venda registrado em cartório	99	40,1
Contrato de compra/venda sem registro em cartório	16	6,5
Recibo particular	17	6,9
Acordo verbal	55	22,3
Sem transação imobiliária	31	12,6
NR	29	11,7
Total	247	100,0

As transações imobiliárias, no que se refere à documentação que garante a posse da casa, não constituem fator de preocupação entre os negociadores, ou seja, entre o comprador e o vendedor. A Tabela 2 mostra bem essa realidade. Percebe-se um percentual bastante elevado de acordos verbais, em torno de 22%. Alguns tiveram a preocupação de emitir um simples recibo particular, outros até firmaram um contrato, porém não houve registro em cartório algum. O percentual de 40,1% de imóveis cuja transação imobiliária foi registrada em cartório engloba os registros realizados em cartório de imóveis e em outros cartórios.

Dos imóveis visitados, apenas 19,8% daqueles que são próprios ou cedidos possuem escritura pública; 24,3% possuem escritura particular; 6,1% não possuem documentação alguma e 42,9% possuem carta de aforamento, um documento expedido pela Prefeitura e entregue aos ocupantes de terrenos apossados, garantindo a esses a posse definitiva sobre o imóvel ou sobre a terra. Contudo, nas transações imobiliárias, de acordo com declarações de alguns entrevistados, tal documento – a

carta de aforamento – era simplesmente repassado do vendedor para o comprador, sem nenhuma preocupação em oficializar a questão, perante os órgãos públicos.

Em relação ao preço dos imóveis, há uma variação muito grande. Existem imóveis de R\$2.000,00 até R\$300.000,00. Metade dos imóveis apresenta valores abaixo de 50 mil reais e os imóveis que aparecem mais valorizados estão, normalmente, inseridos nas bordas ou vias mais pressionadas pelo mercado imobiliário formal. Como exemplo, temos algumas residências localizadas na Rua João XXIII, na Rua Guanabara e na Rua Desembargador Benício Filho, limite do bairro com Petrópolis.

Percebe-se, assim, que a dinâmica imobiliária de Mãe Luiza está em consonância com o mercado imobiliário formal, em que o fator localização do imóvel é de extrema relevância para se definir o preço de um imóvel. Os imóveis mais valorizados estão justamente nas ruas e avenidas mais importantes do bairro, principalmente no corredor de transporte coletivo, que se dá pela Avenida João XXIII e Rua Guanabara.

Imóveis alugados

No que se refere aos imóveis de aluguel, os dados revelaram que 97,7% dos inquilinos negociaram o aluguel do imóvel diretamente com os proprietários, enquanto apenas 2,3% tiveram como mediador um parente. Com relação à documentação referente ao compromisso de aluguel, apenas 58% dos inquilinos se comprometeram verbalmente em honrar com suas responsabilidades perante o imóvel do locador; outros 42% firmaram algum tipo de contrato, seja ele com ou sem registro em cartório, mas, ainda, os contratos sem registro sobressaem. Cabe ressaltar que esse registro significa apenas o reconhecimento de uma assinatura.

Quanto ao valor dos aluguéis, estes estão entre R\$80,00 e R\$400,00. Fato interessante de se observar é que o valor do aluguel não só vai depender das características da habitação, mas a localização, em muitos casos, é fator preponderante na hora de negociar o preço, mesmo que o imóvel não apresente características edilícias condizentes com a necessidade da família que o pleiteia.

Um dado importante de se ressaltar é o tempo em que um imóvel alugado passa ocupado. De acordo com a Tabela 3, podemos inferir que o mercado imobiliário de imóveis de aluguel em Mãe Luiza é bastante dinâmico, ou seja, a maioria dos inquilinos, quase 70%, não passa mais do que dois anos num imóvel. Os outros 30% já estão há mais de dois anos morando no mesmo imóvel. Porém, dentro desse percentual, apenas 11,6%, ou seja, cinco inquilinos da amostragem, ocupam a mesma residência há mais de cinco anos.

A ponte entre a demanda e a oferta

A pesquisa de campo revelou que os agentes imobiliários que se destacam em Mãe Luiza são parentes ou conhecidos, que facilitam o acesso ao bairro daqueles que estão procurando um imóvel que possa ser comprado ou alugado por um preço que seja adequado ao seu orçamento, sem muita burocracia, e que esteja bem localizado e servido por serviços públicos e infraestrutura urbana.

Tabela 3 – Tempo de moradia no imóvel alugado

Tempo que mora no imóvel alugado	Abs.	%
Até 1 ano	22	51,2
De 1 a 2 anos	8	18,6
De 2 a 3 anos	4	9,3
De 3 a 4 anos	3	7,0
Acima de 5 anos	5	11,6
NR	1	2,3
Total	43	100,0

É através desses parentes ou conhecidos que se dão as transações imobiliárias formais e informais de compra/venda e/ou aluguel dentro de Mãe Luiza. Foi possível constatar, através da observação direta, que a presença de imobiliárias e corretores formais é bastante insipiente. Isso talvez se dê pelo fato de que a maioria dos imóveis está dentro da informalidade ou da ilegalidade urbanística, o que impossibilita a atuação desses agentes que trabalham dentro do mercado imobiliário formal; ou mesmo, como chamam a atenção Lacerda e Melo (2009, p. 127), “talvez porque esse tipo de intermediação acaba onerando o preço final da habitação”. Normalmente, os imóveis que se apresentavam para vender no bairro, através de imobiliária formalizada, eram ou são legalizados, principalmente na Prefeitura, já que para efetuar transações de compra e venda de um imóvel, através de financiamento bancário, faz-se necessária sua escritura pública, principal documento solicitado pelas agências financiadoras.

Contudo, a proeminência da informalidade imobiliária no bairro não impede que algumas áreas sofram com a especulação imobiliária. Existem exemplos disso em Mãe Luiza, principalmente na Rua Guanabara, onde foram compradas várias residências, normalmente juntas umas das outras, com fins especulativos. Algumas vezes, os compradores mantêm de pé os imóveis; outras vezes, as casas são derrubadas e os terrenos são murados como se fossem um só. Os especuladores, segundo alguns moradores do bairro, são empresas construtoras ou empresários de ramos diversos. De acordo com uma senhora que mora na Rua Largo do Farol, existe uma grande indústria de doces – balas e pirulitos – do Estado, que possui vários

imóveis (casas e terrenos), em frente a sua residência. Ou seja, talvez Mãe Luiza só não sofra mais com a especulação imobiliária da cidade, devido às limitações impostas pela Lei nº 4.663/95, que o regulamentou como área de interesse social.

A escolha pelo local de moradia

Através de uma análise qualitativa da percepção do morador de Mãe Luiza a respeito do bairro, quisemos entender quais os motivos que levaram uma pessoa ou uma família a se instalar ali; que tipos de problemas o bairro apresenta; quais os pontos positivos de se morar em Mãe Luiza e o interesse em permanecer no local.

Ressalta-se, primeiramente, que pelo menos 78% da população entrevistada está no bairro há mais de 20 anos. Ou seja, são pessoas que realmente conhecem o lugar onde moram e as dificuldades enfrentadas pela população residente.

Ao serem questionados sobre o porquê de ter escolhido o bairro de Mãe Luiza para morar, os moradores alegaram diversos motivos, mas o que sobressaiu foi o fator localização.

Em consonância com diversos estudos acadêmicos, o quesito localização se mostrou como o principal motivo para a escolha de um local ou um imóvel para morar. Dentro desse grupo, os entrevistados indicaram diversas causas para a escolha por Mãe Luiza como local de moradia, entre elas estão: a oportunidade que tiveram, na época, de possuir ou alugar o imóvel; a oportunidade de se apossar de um terreno, onde construíram sua casa e a escolha ou decisão voluntária da família. Nessa resposta,

as pessoas simplesmente diziam ter escolhido o bairro como o local onde queriam viver.

Essas respostas estão em conformidade com o que Abramo (2003) chama de Lógica da Necessidade. Os moradores de Mãe Luiza estão ali empurrados por sua incapacidade financeira de adquirir um imóvel em partes da cidade mais valorizadas. Aliada a isso, está também a incapacidade do Estado em suprir a necessidade dos mais pobres por habitação.

Quanto aos problemas que o bairro apresenta, 67,6% dos entrevistados indicaram que o que mais os preocupa é a falta de segurança. O bairro possui duas delegacias de polícia, mas, ainda assim, a segurança deixa a desejar. Em seguida, 10,7% dos entrevistados disseram que a assistência à saúde é deficitária. Os dois postos de saúde que existem em Mãe Luiza não são suficientes para o atendimento à população local. Além disso, faltam médicos, enfermeiros e medicamentos. Já 5,9% das pessoas reclamaram da falta de água, pois, muito embora o bairro seja contemplado com a rede de abastecimento da companhia de água e esgoto do Estado, em muitos locais a água não chega, principalmente nos terrenos de cotas mais elevadas. Outros 4,5% do pessoal entrevistado indicaram o tráfico de drogas como o principal problema de Mãe Luiza, depois vem a falta de infraestrutura, a falta de educação, a falta de saneamento, os problemas com a limpeza pública e com os alagamentos. Ainda houve quem dissesse, cerca de 3% da amostra, que o bairro não apresenta problema algum.

Mesmo com o resultado apresentado, com todos os problemas apontados pelos entrevistados, a maioria deles não tem vontade de mudar-se do bairro. Cerca de 70% dos respondentes dizem estar satisfeitos em morar em

Mãe Luiza. Para muitos deles, mudar-se dali significaria perder qualidade de vida. Eles gostam do bairro, especialmente por ficar próximo de “tudo”. Além disso, há uma infraestrutura que os atende, mesmo que precariamente. Muitos deles alegaram possuir familiares no bairro que, sempre que necessário, se disponibilizam a ajudar, seja para ficar com seus filhos na hora de trabalhar, seja para emprestar uma xícara de açúcar, um pouco de café, uma passagem de ônibus ou mesmo prestar socorro. Ou seja, a rede de solidariedade (Abramo, 2003, 2009; Baltrusis, 2005), também em Mãe Luiza, é um fator a se considerar no momento em que há a necessidade de escolher se fica ou não no bairro. Os outros quase 30% realmente gostariam de mudar-se para outro local e a maioria deste percentual alegou a falta de segurança como o principal fator de expulsão.

Claramente, os fatores locais, citados por Abramo (2003) e confirmados pelos trabalhos de outros autores que tratam do tema, como Baltrusis (2005) e Lacerda e Melo (2009), como as preferências por acessibilidade, vizinhança e estilo de vida, são determinantes na escolha dos moradores de Mãe Luiza em permanecer no local ou mesmo quando estavam a “escolher” o lugar onde iriam morar.

Este é o perfil da dinâmica imobiliária em Mãe Luiza: um bairro segregado, de população de baixa-renda (83,1% dos entrevistados possuem renda familiar entre um a dois salários-mínimos), que resiste à pressão do mercado formal de imóveis, por meio de estratégias comuns entre localidades onde residem pessoas de baixo poder aquisitivo, que precisam buscar meios para atender suas necessidades mais básicas, como é a questão de ter onde morar.

Já que o Estado não exerce seu papel de prover essa população de moradia ou de promover seu acesso ao solo urbano, ela vai buscar na informalidade o atendimento de suas necessidades, o que termina por contribuir para que o mercado informal de imóveis seja mais um processo pelo qual o espaço urbano se molda.

Considerações finais

Do local para o global, foi esse o pensamento que norteou o presente trabalho. O interesse em contribuir para a compreensão do urbano, considerando a complexidade que lhe é inerente e entendendo que a fragmentação das partes pode também ajudar a entender o todo, fez-nos optar por um estudo de caso que, embora tenha suas particularidades, na verdade, reflete uma realidade bastante presente nos países da América Latina – a informalidade dentro do mercado habitacional.

Mãe Luiza não é o primeiro nem o último bairro ou área, num núcleo urbano, a apresentar um mercado imobiliário alicerçado na informalidade. Apesar de ser um novo campo de estudo, esse tipo de “economia marginal” não é recente. Abramo (2009) afirma que há evidências de que, no tempo da colônia, em muitos países de colonização portuguesa e espanhola, esse modelo de mercado já existia, embora não fosse tão significativo.

Mãe Luiza é resultado do processo acelerado de urbanização por que passou Natal. Na verdade, desde seu surgimento, os moradores do bairro convivem com essa realidade, e a configuração espacial de Mãe Luiza denuncia sua história: uma favela que virou

bairro, constituído de uma população de baixa renda, totalmente integrada à vida urbana de Natal, e inserido numa das áreas mais bem localizadas da cidade, com diversos atributos naturais que chamam a atenção do mercado imobiliário local. Contudo, este mercado, o formal, não consegue ter uma atuação significativa dentro do bairro, embora haja indícios de que isso poderá mudar.

A dinâmica imobiliária informal em Mãe Luiza é bastante expressiva. Talvez pelo fato de boa parte de seus moradores ter uma renda familiar entre um e dois salários mínimos, a informalidade dos imóveis seja tão significativa. Esse fato é resultado da dificuldade que essa população tem de ter acesso ao solo e à moradia urbanos, devido aos altos preços praticados no mercado formal de imóveis e à burocracia imposta na hora de adquirir ou alugar um imóvel por meios formais.

Toda esta reflexão foi bastante proveitosa, uma vez que, com o exemplo de Mãe Luiza, pudemos entender como se dão as relações e as contradições promovidas pelo modelo econômico que vivenciamos. Esse capitalismo “selvagem”, que sobrevive através da perpetuação de um modelo de desenvolvimento desigual e que encontrou na cidade o meio ideal para se reproduzir, promove a diferenciação dos espaços, pela segregação social que, diretamente, influencia a valorização ou não do solo.

O solo urbano e a habitação são, no capitalismo, mercadorias valiosas, que se distinguem de outras por seu caráter monopolista. Por serem mercadorias de valor de uso especial, difíceis de produzir ou irreprodutíveis, como chamou a atenção Valença (2003), podem gerar ao seu detentor uma renda. Devido a isso, o espaço urbano possui áreas de maior ou menor

valorização, o que vai depender, de acordo com vários autores estudiosos do assunto, de diversos fatores, como o perfil social da população que ocupa a área, as amenidades ambientais, a infraestrutura, etc. Mas o fato é que paga pelo melhor espaço quem pode, ou seja, os terrenos ou habitações melhor localizados pertencerão àqueles que detêm poder econômico para tal, sobrando à população mais pobre apenas as áreas desprezadas pela classe de maior poder econômico, como encostas de morro, áreas alagadiças e de difícil acesso.

Quem se beneficia dessa diferenciação que existe na cidade são os agentes (o proprietário de terra, o incorporador, o construtor, o financiador, o corretor, o investidor imobiliário...) do mercado formal ou informal de imóveis, que retiram sua renda através do uso e da transformação do espaço urbano. Concordamos, assim, com Edésio Fernandes, Pedro Abramo e outros, quando afirmam que a informalidade, seja em qualquer área ou campo econômico, não é um fato isolado e, sim, uma tendência, um padrão, uma regra em países como o Brasil, principalmente quando o assunto é habitação, ou melhor, acesso à cidade e às “benesses” que ela proporciona.

Este artigo não teve a pretensão de esgotar a discussão em torno de um tema tão importante na atualidade que é a informalidade no mercado imobiliário de habitações. Ao contrário, uma de suas intenções é suscitar interesse por uma questão que cada vez mais está presente na vida dos moradores dos centros urbanos, principalmente nos países ditos em desenvolvimento. A informalidade do mercado imobiliário é uma característica dos países que passaram por um processo acelerado de urbanização e apresentam alto grau de segregação dos espaços. O acesso ao solo urbano para aqueles que podem pagar pela supervalorização dos espaços se dá pelas vias formais e legais; para quem é desprovido de recursos financeiros, se dá por meios que driblam as leis impostas pelo Estado, o qual tem sido negligente no atendimento às necessidades deste segmento da sociedade. Natal, assim como outros centros urbanos, apresenta problemas relacionados ao acesso ao solo urbano, que cada vez mais tem se valorizado. Por isso, vê acentuar-se a segregação de seus espaços urbanos e a desigualdade social. Em Natal, em vista da dimensão do problema, pouco se tem discutido sobre este assunto.

Carmem Cristina Fernandes do Amaral

Licenciada e Mestra em Geografia. Lotada na Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal/RN no Departamento de Fiscalização Urbanística e Ambiental.

carmem06@yahoo.com.br

Notas

- (*)Este artigo é fruto da dissertação de mestrado apresentada ao programa de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia da UFRN, no ano de 2011.
- (1) De acordo com Abramo (2009), existem evidências de que o mercado imobiliário informal já existia no tempo da colônia em muitos países de colonização portuguesa e espanhola. Mas foi o processo acelerado de urbanização no século XX que contribuiu de forma significativa para a ampliação desse mercado.
 - (2) Foram consideradas na elaboração do Mapa de Uso e Ocupação do Solo apenas ruas que apresentavam uma concentração maior de imóveis com comércio e serviços.

Referências

- ABRAMO, P. (org.) (2003). *A cidade da Informalidade: o desafio das cidades latino-americanas*. Rio de Janeiro, Livraria Sette Letras/FAPERJ.
- _____. (2009). *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*. Porto Alegre, ANTAC.
- BALTRUSIS, N. (2005). *Mercado imobiliário informal em favelas e o processo de estruturação da cidade: um estudo sobre a comercialização de imóveis em favelas na Região Metropolitana de São Paulo*. Tese de doutorado. São Paulo, USP.
- CASTELLS, M. (2006). *A questão urbana*. Rio de Janeiro, Paz e Terra.
- FERNANDES, E. (2008). “Reformando a ordem jurídico-urbanística no Brasil”. In: VALENÇA, M. M. (org.). *Cidade (i)legal*. Rio de Janeiro, Mauad X.
- LACERDA, N. e MELO, J. M. (2009). “Mercado imobiliário informal de habitação na Região Metropolitana do Recife”. In: ABRAMO, P. (org). *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*. Porto Alegre, ANTAC.
- MARCUSE, P. (2004). Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o Estado. *Espaço e Debates*. São Paulo, v. 24, n. 45, pp. 24-33.
- NATAL (1995). *Lei nº 4.663, de 31 de Julho de 1995. Dispõe sobre o uso do solo, limites e prescrições de Área Especial de Interesse Social – AEIS, no bairro de Mãe Luiza no município de Natal*. Disponível em: <http://www2.rn.sebrae.com.br>. Acesso em: 24/set/2007.
- RIBEIRO, L. C. de Q. (1997). *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira.
- SABATINI, F.; CÁCERES, G. e CERDA, J. (2004). Segregações residenciais nas principais cidades chilenas: tendência das três últimas décadas e possíveis cursos de ação. *Espaço e Debates*. São Paulo, v. 24, n. 45, pp. 60-74.
- SANTOS, M. (2008). *A urbanização brasileira*. São Paulo, Edusp.

- SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO (2009). *Anuário Natal 2009*. Natal, Departamento de Informação, Pesquisa e Estatística.
- SILVA, J. B. da (2008). "O mercado de trabalho e a cidade brasileira". In: VALENÇA, M. M. (org.). *Cidade (i)legal*. Rio de Janeiro, Mauad X.
- SOUZA, A. G. e MONTEIRO, D. A. (2009). "Ocupação urbana e mercado informal de solo em Salvador". In: ABRAMO, P. *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*. Porto Alegre, ANTAC.
- VALENÇA, M. M. (2003). Habitação: notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar. *Cadernos Metrópole*. São Paulo, n. 9, pp. 165-171.
- VILLAÇA, F. (2001). *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo, Studio Nobel.
- _____ (2003). A segregação urbana e a justiça (ou A justiça no injusto espaço urbano). *Revista brasileira de Ciências Criminais*. São Paulo, ano 11, n. 44. pp. 341-346. Disponível em: <http://www.flavioillaca.arq.br/pdf/ibccrim.pdf>. Acesso em: 12/maio/2009.

Texto recebido em 1ºago/2011
Texto aprovado em 16/nov/2011