

AUTOR/ES

**A ESPACIALIZAÇÃO/VARIAÇÃO DO
PREÇO DOS IMÓVEIS EM CAICÓ E
SEUS IMPACTOS NO TOCANTE AO
DIREITO À MORADIA E A
QUALIDADE DA INFRAESTRUTURA
ENCONTRADA NAS DIVERSAS
REGIÕES DA CIDADE**

*THE SPATIALIZATION/VARIATION OF
THE PROPERTY PRICE IN CAICÓ AND
ITS IMPACTS REGARDING THE RIGHT
TO HOUSING AND THE QUALITY OF
THE INFRASTRUCTURE FOUND IN
THE DIFFERENT REGIONS OF THE
CITY*

*ESPACIALIZACIÓN/VARIACIÓN DEL
PRECIO DE LA PROPIEDAD EN CAICÓ
Y SUS IMPACTOS EN RELACIÓN CON
EL DERECHO A LA VIVIENDA Y LA
CALIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA
EN LAS DISTINTAS REGIONES DE LA
CIUDAD*

Conflitos de interesses, filiação institucional e responsabilidades

Os autores declaram não haver interesses conflitantes.
Afiliações Institucionais são informadas pelo(s) autor(es) e de inteira responsabilidade do(s) informante(s).
O(s) autor(es) é(são) responsável(is) por todo o conteúdo do artigo, incluindo todo tipo de ilustrações e dados.

Recebido em: jun./2022

Aceito em: dez./2023

Rennan Douglas Alves de Moura

(rennandgs91@gmail.com)

Universidade Federal do Rio Grande do Norte

João Manoel de Vasconcelos Filho

(vasconfilho@gmail.com)

Universidade Federal do Rio Grande do Norte



Resumo

O seguinte trabalho faz uma análise crítica e sistemática sobre a espacialização e variação nos preços dos imóveis na cidade de Caicó/RN, bem como observa a qualidade da infraestrutura nas diversas regiões da cidade, que apresentam políticas públicas de moradia social. Um outro objeto deste estudo são os impactos no tocante ao direito à moradia assegurado pela Constituição Federal de 1988 em decorrência dos preços cobrados para se ter acesso a uma moradia digna e sua relação com os problemas de segregação e desigualdade socioespacial constatados neste município. A metodologia utilizada para este estudo foi uma abordagem quali-quantitativa, em que se priorizou, seguindo a orientação de Minayo (2001), o significado das coisas, suas representatividades e valores. No decorrer da pesquisa buscou-se trabalhar também com o conceito de Renda Diferencial, desenvolvido por Singer (1980), onde o mesmo explica como a localização vai ser um fator relevante na valorização de determinados espaços. Logo, constatou-se durante a referente pesquisa que à medida que o cidadão busca maiores amenidades o custo de tal bem se torna maior e com isso o acesso a uma infraestrutura e moradia digna se torna cada vez mais inacessível.

Palavras-chave

Caicó. Direito a moradia. Espaço Urbano. Renda da Terra Urbana.

Abstract

The following work makes a critical and systematic analysis of the spatialization and variation in properties prices in the city of Caicó/RN, as well as observes the quality of infrastructure in the various regions of the city, which have public policies for social housing. Another object of this study is the impacts regarding the right to housing guaranteed by the Federal Constitution of 1988 as a result of the prices charged to have access to decent housing and your relationship with the problems of segregation and socio-spatial inequality observed in this municipality. The methodology used for this study was a quali-quantitative approach, in which, following the guidance of Minayo (2001), the meaning of things, their representations and values. the course of the research, we also tried to work with the concept of Differential rent, developed by Singer (1980), where he explains how the location will be a relevant factor in the valorization of certain spaces. Then, it was found during the referent research that as the citizen seeks greater amenities, the cost of such a good becomes greater and with that the access to an infrastructure and decent housing becomes increasingly inaccessible.

Keywords

Caicó. Right to housing. Urban Space. Urban Land rent.

Resumen

El siguiente trabajo hace un análisis crítico y sistemático de la espacialización y variación de los precios inmobiliarios en la ciudad de Caicó/RN, además de observar la calidad de la infraestructura en las diversas regiones de la ciudad, que cuentan con políticas públicas de vivienda social. Otro objeto de este estudio son los impactos en el derecho a la vivienda garantizado por la Constitución Federal de 1988 como consecuencia de los precios que se cobran para acceder a una vivienda digna y su relación con los problemas de segregación y desigualdad socioespacial que se presentan en este municipio. La metodología utilizada para este estudio fue un enfoque cuali-cuantitativo, en el que, siguiendo la orientación de Minayo (2001), se priorizaron el significado de las cosas, sus representaciones y valores. Durante la investigación también se intentó trabajar con el concepto de Renta Diferencial, desarrollado por Singer (1980), donde explica cómo la ubicación será un factor relevante en la valorización de determinados espacios. Por lo tanto, durante la investigación referente se encontró que a medida que el ciudadano busca mayores comodidades, el costo de dicho bien se vuelve mayor y con ello el acceso a una infraestructura y vivienda digna se vuelve cada vez más inaccesible.

Palabras clave:

Caicó. Derecho a la Vivienda. Espacio Urbano. Renta del Suelo Urbano.



Introdução

O objetivo desse trabalho é fazer uma análise crítica e sistemática sobre a espacialização e variação nos preços dos imóveis na cidade de Caicó/RN, bem como observar a qualidade da infraestrutura nas diversas regiões da cidade, que apresentam políticas públicas de moradia social e seus impactos no tocante ao direito à moradia assegurado pela Constituição Federal de 1988. Posto isso, é importante que antes de trabalharmos a cidade e com ela suas contradições que se faça uma abordagem sobre o espaço urbano e a cidade, com o intuito de melhor compreender o processo de produção deste espaço.

Pois bem, o espaço urbano é caracterizado pelas suas formas de uso, que podem ser de uso comercial, industrial, residencial, lazer etc. Essa diversidade de uso faz do espaço urbano, um espaço fragmentado, separado por suas diferentes características e suas diferentes dinâmicas, formando uma espécie de núcleos espaciais.

No caso da cidade, o que a difere do espaço urbano é que ela funciona como um espaço em que há a materialização dessa dinâmica do espaço urbano, ou seja, ela expressa de forma empírica as relações sociais de produção, mas também as contradições que resultam dessas relações sociais e do modo de produção vigente conhecido como sistema capitalista.

Logo, um exemplo dessa contradição expressa na cidade, é a condição de classe. Isso pode ser observado a partir da paisagem da cidade, onde é evidenciado um contraste espacial, que separa a população nobre em bairros ricos em infraestrutura de qualidade, mas também de acessibilidade de bens e serviços. Enquanto isso, a população em situação de vulnerabilidade social se encontra na maior parte dos casos em regiões periféricas, isolada das áreas de bens e serviços e em regiões com déficit de infraestrutura, disto resulta as tensões e os conflitos sociais, registrados entre os atores que ocupam o solo urbano.

Contudo, embora fragmentado, o espaço urbano também se caracteriza como um espaço articulado e conectado (CORRÊA, 1989) onde um núcleo depende do outro e está ligado ao outro através de diferentes relações, sejam elas econômicas (espaços de produção, comércio, etc.), lazer (Espaços turísticos, espaços de convivência como, por



exemplo, praças) ou espaços residenciais (Polos imobiliários com condomínios, casas, etc.)

Outro ponto a ser destacado é que além de um espaço fragmentado e articulado o espaço urbano também é um reflexo da sociedade, assim como a cidade. No caso do espaço urbano, isto se torna evidente no seu movimento contínuo, na sua dinâmica, que através desse movimento de produção e reprodução vai expressar as relações sociais que resultam deste processo.

Ao tratarmos da cidade, é importante destacar que nela também vai ser expresso essas relações sociais, mas de maneira mais empírica, através das formas. Nela é expressa as relações sociais e de produção, do presente e do pretérito, isso é manifestado pela forma que se organiza a cidade e pela qual foi/é (re)produzida. Assim, o espaço urbano é o espaço que compete a cidade e a cidade é a materialização dessa dinâmica do espaço urbano, não podendo serem vistos de forma independente e separadamente, mas sim, conectados.

Tudo isso pode ser captado a partir da análise crítica do espaço urbano e da cidade, através dessa análise, podemos identificar as subjetividades que passam por vezes despercebidas pelo senso comum, o que faz do geógrafo uma peça importante na interpretação do espaço e das questões sociais e econômicas atreladas a ele. No entanto, para se fazer uma apreensão do Espaço Urbano de maneira mais eficiente, é preciso que seja utilizada uma metodologia adequada aos parâmetros do objeto de estudo, tornando esta análise mais eficiente.

Logo, metodologia na pesquisa científica é parte relevante da construção da investigação, atribuindo-a uma sistematização no desenvolvimento do estudo. Neste trabalho utilizamos uma metodologia quali-quantitativa, em que priorizou-se, seguindo a orientação de Minayo (2001), o significado das coisas, suas representatividades e valores. Não se prende, portanto, aos dados estatísticos utilizados, pois estes colaboram numa perspectiva complementar. Em suma, trata-se uma pesquisa exploratória, seguindo uma metodologia quali-quantitativa.

Esta pesquisa, teve início com a seleção e leitura do material bibliográfico, com o intuito de enriquecer o debate do tema e para um estudo preciso da espacialização e variação dos preços dos imóveis, assim como seus impactos no tocante ao direito à moradia. Para isto, se fez um estudo teórico inicial, onde foram analisadas algumas obras direcionadas ao tema.



Para as discussões, reflexões e análises sobre o entendimento da cidade, do espaço urbano e do uso solo urbano, utilizamos Spósito (1988), Carlos (1992), Corrêa (1989) e Singer (1980). Inicialmente, a obra analisada foi o livro *Capitalismo e Urbanização de Maria Encarnação B. Sposito*. No qual, a mesma expõe os processos de Urbanização desde os primórdios, evidenciando o início da organização social e de trabalho. Outro ponto de destaque, é que a obra retrata os impactos do capitalismo na organização e produção do espaço urbano.

Posteriormente, foi feito um estudo com maior foco ao tema, utilizando a obra de Roberto Lobato Corrêa, o livro *Espaço Urbano*, onde o mesmo retrata como se organiza o espaço urbano, quem o produz, os conflitos que resultam da luta pelo solo urbano e também suas contradições.

Continuando o estudo, foi feita a análise do livro *A Cidade*, da autora Ana Fani Alessandri Carlos, onde a autora faz uma apreensão do que é a cidade, expõe suas contradições, o papel das relações sociais na produção da cidade, seus conflitos e as desigualdades existentes na mesma.

Para uma reflexão e entendimento das políticas públicas de moradia social e do direito à moradia, realizou-se a leitura da Tese de Doutorado de Vasconcelos Filho (2013), onde deu-se ênfase ao capítulo em que o autor trata do histórico de políticas públicas no Brasil voltadas ao problema de moradias sociais. Para adquirir a realidade local, acerca da problemática da moradia social em Caicó-RN, trabalhou-se com a Dissertação de Medeiros (2020). Onde a mesma, deu ênfase ao capítulo que retrata a construção do bairro Nova Caicó, localizado na zona norte da cidade de Caicó-RN, que tinha por finalidade a entrega de moradias sociais.

Para finalizar a parte teórica, foi feito um estudo sobre a Lei nº 10.257, criada em 10 de junho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade. Nela, buscou-se entender quais as diretrizes que compõem esta lei e quais instrumentos são utilizados para impedir o uso inadequado da terra, para propagar a democratização da terra urbana e exigir uma gestão menos desigual.

A espacialização/variação do preço dos imóveis em Caicó e seus impactos no tocante ao direito à moradia.

Diante das diferentes formas de uso da cidade, insere-se também a desigualdade do uso do solo urbano, mesmo porque, a cidade não é e nunca foi um espaço democrático. Portanto, o direito de posse e de uso da terra urbana está pautado pelo



valor que se pode pagar pelo uso e ocupação do solo urbano, o que causa uma má distribuição das áreas e com isso uma luta por espaço. Sendo assim, além de fragmentado, articulado e reflexo da sociedade, o espaço urbano é também um espaço de luta e de conflitos que ocorrem frequentemente na cidade.

Com o avanço do sistema capitalista veio com ele também os desdobramentos e avanços permeados pelo capital, no tocante as novas formas de produzir, caracterizadas por uma super produção de bens, mão de obra barata e expansão das indústrias, etc. Frente a isso, com o crescimento industrial a demanda por espaço se torna cada vez mais importante, levando os proprietários dos meios de produção a buscar cada vez mais a aquisição de terras. Porém, essa busca visa adquirir terras mais baratas visto que o proprietário dos meios de produção almeja a maximização do lucro, mas também a minimização dos gastos, conforme aponta Corrêa (1989).

Sendo assim se inicia um conflito entre os proprietários dos meios de produção e os proprietários fundiários. Estes proprietários fundiários têm por objetivo a retenção da maior quantidade de terra, promovendo a “escassez” e com isso a valorização de suas propriedades, essa estratégia é conhecida como especulação imobiliária. O objetivo dos proprietários fundiários não é o valor de uso da terra, mas o seu valor de troca, com isso a retenção de terra objetiva a venda para aqueles que podem pagar mais, gerando assim um valor cada vez mais alto da terra, conseqüentemente um aumento do preço deste bem.

Porém, para isso, os proprietários fundiários contam também com o auxílio do Estado, sabendo que a terra urbana se caracteriza por ter maior valor econômico, os mesmos buscam com a ajuda do Estado englobar terras que se encontram para além dos limites do espaço urbano, principalmente na zona de contato entre o urbano e o rural, que é denominado pela nomenclatura de periurbano. O Estado então desempenha um papel importante para esses proprietários fundiários, que é o de dotar o espaço de infraestrutura e também o de financiar obras que irão valorizar esses espaços que serão comercializados com o objetivo de adquirir o maior grau de lucro.

Não obstante, o mesmo empenho que o Estado tem demonstrado em subsidiar as melhores áreas da cidade para as operações capitalistas, seja no tocante aos proprietários de estabelecimentos industriais e comerciais, não apresenta a mesma disponibilidade em produzir espaços urbanizáveis para os grupos em estado de vulnerabilidade social. Tudo isto tem rebatimentos sobre a configuração do espaço urbano da cidade capitalista, que em sua paisagem vai expressar conflitos e tensões



sociais, a partir da existências de núcleos de pobreza urbana, a exemplo dos aglomerados subnormais, guetos e palafitas, apenas para citar alguns casos de negação dos direitos, que no caso brasileiro se dá a um tempo, no que diz respeito à moradia e a cidade.

Neste caso, precisamos trazer à baila uma discussão em torno da propriedade fundiária da terra urbana. Entendendo que o modelo que se estruturou ao longo do tempo, pode nos trazer respostas mais profícuas para o que percebemos hoje. Este modelo em que se projetou a propriedade da terra no Brasil, e de forma particular, da terra urbana, guarda estreita relações com a estrutura social colonial, onde se tinha a Casa grande, ocupada pelos dominantes, e a Senzala, ocupada pelas pessoas escravizadas, ou seja, dominadas. Neste ínterim, a estrutura social, política e econômica brasileira, se espacializa na configuração urbana de nossas cidades.

Não obstante, estamos afirmando que há uma indissociabilidade entre o modelo e a forma de ocupação e o uso do solo urbano, com a produção da moradia, ou enfaticamente, com a implantação de políticas públicas de moradia social, para os grupos em estado de vulnerabilidade social, conforme aponta Vasconcelos Filho (2013).

Ao observar a cidade, percebe-se que a mesma funciona como um núcleo centralizado da produção capitalista, concentrando em si uma grande diversidade de atividades de produção. Devido a essa alta concentração mercantilista, a disputa pelo uso da terra se intensifica, contudo, vale ressaltar que segundo Singer (1980), essa luta pelo uso e apropriação do espaço urbano é pautado pelas regras do capitalismo, onde “se fundamenta na propriedade privada do solo, a qual — por isso e só por isso — proporciona renda e, em consequência, é assemelhada ao capital.” (Singer, 1980, p. 77).

Destarte, este atributo da terra urbana de promover condições favoráveis a reprodução do capital, confere ao solo urbano maior valor, o que o torna uma mercadoria cobiçada, atribuindo a este uma semelhança ao capital. Contudo, esse capital pode ser visto como um “capital falso”, visto que a terra é um bem natural e só passa a ter valor quando se torna uma propriedade privada. Assim, dotada de um valor econômico a terra passa a ser uma mercadoria remunerada, onde seus valores vão ser definidos a partir da sua localização, amenidades, entre outros, entre outros requisitos que só terão acesso aqueles com uma posição mais favorável no tocante ao processo de acumulação de capitalista.

Contudo, embora o espaço da cidade seja por vezes, dotado de um valor pelas relações impostas pelo modo de produção capitalista, o capital imobiliário não segue a mesma linha. O valor do capital imobiliário não deriva do seu potencial em si, mas das



atribuições que o mercado imobiliário atribui a alguns compartimentos da cidade. Por exemplo, uma residência a qual se concentra mais próxima do centro pode ter seu valor elevado, não somente por sua estrutura, mas pelas facilidades que sua localização pode proporcionar.

Entretanto, a mesma residência pode ter menos relevância pelo mesmo motivo, sua localização carrega consigo, poluição sonora, poluição atmosférica, entre outros desconfortos que podem baixar o seu valor, para isso, o mercado imobiliário busca estratégias para realocação desse público consumidor em áreas mais afastadas do centro. Porém, percebe-se que há uma contradição entre o valor cobrado para se ter acesso ao solo urbano, a determinadas localidades e a estrutura de qualidade, conferida pelo capital imobiliário. Tal contradição está diretamente relacionada ao preço que se pode pagar para adquirir a terra e com ela a moradia, disto resulta a exclusão socioespacial dos grupos em estado de vulnerabilidade social. Esta contradição vai se expressar na paisagem urbana de Caicó-RN.

Diagnóstico e análise da variação/espacialização do preço da terra urbana em diversas regiões da cidade de Caicó.

A próxima etapa deste estudo é marcada pelo caráter prático. Para esta finalidade, foi feito inicialmente uma pesquisa, com o objetivo de obter os preços dos imóveis na cidade de Caicó-RN, como também da qualidade e infraestrutura desses imóveis. A pesquisa foi inicialmente feita via internet nas principais imobiliárias da Cidade e em seguida a campo.

Em campo foi feita uma análise da qualidade da infraestrutura e da gama de serviços encontrados nos bairros Penedo, Centro, Paulo VI e Samanaú, assim como os preços cobrados nas diferentes regiões da cidade. A escolha por estes bairros se deu em função das diferentes classes sociais que os mesmos abrigam. Isto foi pensado para demonstrar as contradições sociais, bem como a maneira como o Estado atua, de forma a priorizar as classes de maior renda, em detrimento daquelas que estão em condições de vulnerabilidade social.

Feito a coleta de informações, realizou-se a síntese dos dados gerando uma espacialização dos preços e apresentando as principais variações a depender da localização e das amenidades que estão atreladas a ela. Posto isso, construiu-se uma análise comparativa entre os valores cobrados para se ter acesso a determinado espaço



e a infraestrutura urbana encontrada nos bairros periféricos da cidade, onde se concentra a maior parte da população em situação de vulnerabilidade social.

Durante a pesquisa foi feito uma análise comparativa entre os preços cobrados para se adquirir a residências em bairros nas zonas, norte, leste e centro. Além do preço cobrado, outro fator que foi observado, foi a qualidade da infraestrutura desses imóveis e também as amenidades que estão atreladas à sua localização. Após isso, foi constatado um contraste entre as regiões citadas, tanto no que diz respeito ao preço cobrado, quanto no quesito infraestrutura e amenidades.

Um exemplo desse contraste é observado na cidade de Caicó/RN e foi constatado através de uma pesquisa realizada via internet, em uma das principais imobiliárias da cidade. Durante esta investigação no site da imobiliária foi encontrado, um anúncio de um apartamento para alugar no valor de R\$ 800,00 de 100m² contendo dois quartos e dois banheiros, na rua Renato Dantas, que se localiza no centro de Caicó, ou seja, fácil acesso a transporte público, além de acesso com facilidades a bancos como a Caixa Econômica, Banco do Brasil, mercados, etc.

Em contraste, durante uma pesquisa em campo, no bairro Samanaú, que se localiza na zona norte de Caicó, foi encontrado uma casa no valor de R\$ 350,00, com três quartos, um banheiro, área, muro, totalizando seis cômodos. Contudo, a residência se localiza em um dos bairros periféricos da cidade, em uma rua não pavimentada e distante de serviços básicos, como os hospitais públicos da cidade.

Um outro exemplo desse contraste é um novo loteamento que está sendo construído no bairro Samanaú. Em um outro momento da pesquisa, encontramos residências que se localizam nesse novo conjunto de moradias à venda, no valor de R\$ 155.000,00. As residências apresentam projetos arquitetônicos semelhantes e ao analisar uma delas exclusivamente, via site, constatamos que a mesma continha dois quartos, dois banheiros e 200m². Logo, foi feito uma visita a campo, onde observou-se também que essas residências continham garagem e se localizavam em ruas pavimentadas, que por uma análise presencial pode-se constatar que essa pavimentação foi realizada recentemente, o que podemos supor que foi feita em prol da valorização desse conjunto de residências.

No entanto, o que é curioso é que essa infraestrutura só é constatada nos quarteirões que se localizam estas moradias, contrastando com a realidade do resto do bairro, que possui áreas sem pavimentação (figura 1) e com casas com déficit de infraestrutura e de alguns serviços básicos (figura 2).

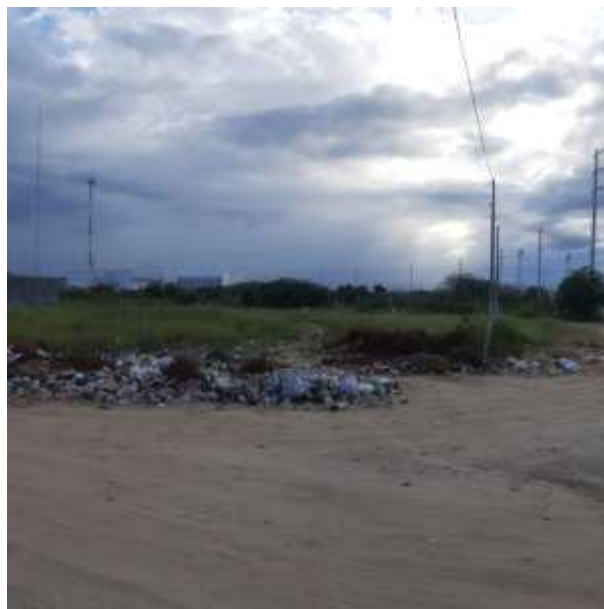
Aliás, percebe-se uma diferença de preço e de infraestrutura dentro do próprio bairro, onde há algumas ruas asfaltadas com imóveis de maior qualidade enquanto em outras, que carece de ruas asfaltadas, são encontrados imóveis em condições precárias de infraestrutura.

Figura 1- Exemplo de infraestrutura urbana precária registrada na, Bairro Samanaú – Caicó – RN



Fonte: Elaboração Própria

Figura 2- Descarte irregular de resíduos sólidos no Bairro Samanaú, em Caicó - RN



Fonte: Elaboração própria

Ao se tratar do preço, os imóveis que se encontram em ruas asfaltadas têm seu preço elevado, é o caso deste novo loteamento localizado no bairro. Um fato interessante foi a divergência de preço entre as mesmas residências desse novo loteamento para uma residência que se localiza no bairro Penedo, conhecido como bairro nobre de Caicó.



Enquanto as residências acima citadas possuem um valor de R\$ 155.000,00, uma residência semelhante, que foi encontrada a venda no mesmo site da imobiliária, contendo os mesmos 200m², dois quartos e com o acréscimo de um banheiro, totalizando três banheiros, está sendo vendida no valor R\$ 380.000,00, ou seja, mais que o dobro das residências no bairro Samanaú.

Isso corrobora com o conceito de renda diferencial, encontrada em Paul Singer, onde a localização vai ser o principal fator na delimitação dos preços. De acordo com Singer a renda diferencial está atrelada a localização e as "vantagens" que esta localização proporciona. No caso do exemplo acima, o bairro Penedo é abundante em infraestrutura, tem maior proximidade a serviços comerciais e de saúde, o que vai explicar o preço elevado para se ter acesso aos imóveis que o compõe. Frente a essa comparação podemos observar que os valores se elevam a partir do momento que um indivíduo busca maiores amenidades, que por vezes estão relacionados a melhores localizações.

Reflexões sobre a renda da terra, o papel do estado e suas intervenções na cidade de Caicó.

O acesso ou uso do solo urbano é determinado pelo valor que se pode pagar por ele, “Este acesso pode ser ganho mediante a compra de um direito de propriedade ou mediante o pagamento de um aluguel periódico” (Singer, 1980, p. 78). Assim, seu acesso se torna limitado a determinados grupos sociais, é o caso dos grupos sociais excluídos, que não dispõem de capital suficiente para usufruir de determinado espaço. Um exemplo desse impacto na vida da população de Caicó/RN pode ser observado ao analisar a qualidade da infraestrutura de algumas regiões da cidade em comparação com as demais.

O Bairro Penedo, se localiza na Região leste de Caicó e é considerado o bairro nobre da cidade. O bairro dispõe de ruas asfaltadas, residências com infraestrutura de qualidade, além de um gama variadas de clínicas, imóveis comerciais, farmácias, concessionárias de automobilísticas, universidade, ou seja, uma variedade de serviços e comércio que reforça o papel deste, em ser um bairro atrativo para as classes de renda média e alta.

Diametralmente oposto à realidade descrita, temos o bairro Paulo VI, que se localiza na zona Oeste da cidade. Neste, verificou-se um déficit em infraestrutura, em grande parte das moradias da região, além de ausência de áreas pavimentadas ou



asfaltadas na maioria das ruas. Acrescenta-se o fato, do bairro dispor apenas de um único mercado de grande porte (Supermercado Santa Rita) e algumas pequenas mercearias. Outro destaque para ser citado, é a existência de áreas de riscos de alagamentos, devido a irregularidade das ruas, o que põe a população em risco de terem suas residências danificadas por esse problema.

Outro exemplo dessas contradições socioespaciais, é vista ao compararmos o bairro Centro com a Zona Norte de Caicó, onde se encontra o Bairro Samanaú, Nova Caicó, Boa Passagem, dentre outros Bairros. O centro desponta como polo comercial, e de uma gama variável de serviços, que por sinal é marcada pela presença de grandes empresas a exemplo das lojas Americanas e Magazine Luiza, e também por equipamentos de serviços públicos e privados, representados pela Câmara de vereadores, prefeitura, escritórios da Receita Federal e do Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, apenas a título de exemplo.

Além disso, a área central apresenta uma melhor infraestrutura, representada por ruas pavimentadas, sinalização de trânsito e algumas residências que não foram transformadas em estabelecimentos comerciais. Em contra ponto, o bairro Boa Passagem, que se localiza na zona norte de Caicó, ainda carece de serviço de saneamento básico em algumas localidades, visto que em algumas ruas é encontrado esgoto a céu aberto, o que coloca a população sujeita a contrair doenças infecciosas. Outro ponto a ser destacado, é a ausência de ruas asfaltadas em algumas áreas e os casos de violência urbana que esta região norte da cidade, está sujeita.

Contudo, não são só os grupos de baixa renda que sofrem com esse conjunto de contradições encontrado na cidade. Pequenos empreendedores também ficam impossibilitados de desenvolver suas atividades e de ter acesso a determinadas áreas. Isso ocorre pelo fato de que algumas localidades possuem um alto preço, o qual as vendas e a arrecadação do lucro de determinadas empresas não conseguem suprir os gastos, criando obstáculos a prosperidade desse empreendimento neste local.

Em uma pesquisa sobre os preços dos aluguéis de imóveis no centro de Caicó, entrevistamos um empreendedor de uma pequena loja de bijouterias, que se localiza em uma das principais ruas do centro da cidade, a Rua Otávio Lamartine. Durante a entrevista, esse comerciante nos revelou que o preço do aluguel do seu estabelecimento era no valor de R\$1.200,00 mensal e, que no momento estava procurando um novo imóvel, pois a proprietária do imóvel estava pretendendo aumentar o preço do aluguel.



No entanto, ele também revelou que o preço por um imóvel na principal rua comercial de Caicó era impossível para ele ter acesso, pois os valores giravam em torno de R\$ 2.500,00 a 3.500,00. O que leva a crer que esse pequeno empreendedor tende a se afastar da região central devido aos altos preços cobrados pelos alugueis destes estabelecimentos. Demonstrando que, há uma certa exclusão de pequenos empreendedores do centro comercial de Caicó, por não dispor de poder econômico suficiente para competir com as grandes empresas.

O espaço urbano acaba agindo assim como um seletor, determinando quem pode habitar determinado local e quem não pode, essa questão ocorre também por causa de uma super valorização do mercado imobiliário dos espaços e pela má conduta do Estado em relação as áreas mais debilitadas, a esse processo denomina-se seletividade espacial. Devido ao direito a propriedade privada, os grandes proprietários de terra urbana passam a ter um determinado poder sobre suas propriedades, isso faz com que os mesmos determinem quem poderá usufruir delas e qual será aquele que pode pagar mais.

A renda monopolizada apresentada por Singer (1980) exemplifica essa situação, o detentor de espaços com maior exclusividade, por exemplo, estabelecimentos dentro de shopping Center, podem dispor de preços mais elevados em seus produtos, isso se torna um atrativo para qualquer empreendedor, no qual a partir dessa monopolização ele se apropria de uma maior renda que é conferida pelo elemento da exclusividade. Assim também vê os promotores imobiliários, levando-os a partir da monopolização deste espaço a elevar o preço do seu imóvel.

Com relação a renda diferencial, o que se torna relevante é a sua localização e não tanto sua exclusividade, muitas vezes é o fato de se concentrar no polo comercial que se determina o valor desse estabelecimento, que na maioria das vezes é altíssimo. Esse tipo de conduta leva a uma superestimação dos preços, ao ponto de tornar-se impossível o acesso a tal bem por grupos de baixa renda, é nesse ponto que o Estado passa a ter seu papel, o de intervenção.

No decorrer da história, as desigualdades sociais sempre estiveram presentes, contudo, com o desenvolvimento do sistema capitalista elas foram mais acentuadas, nesse sentido, a cidade se coloca como espaço dessas desigualdades e contradições. É nela onde se constata de forma mais expressiva, essas desigualdades socioespaciais, produzidas pelas relações capitalistas de produção e de trabalho.



A super concentração da população nas cidades é resultado acima de tudo de um movimento de esperança, onde a cidade foi vista como uma oportunidade de mudança de vida. Porém, esse deslocamento do homem do campo para os centros urbanos não foi favorável a todos, o espaço urbano não foi capaz de abrigar toda essa demanda populacional, que ficou desamparada e desprovida de recursos. Somado a isso, a má gestão do território, também foi um fator determinante da realidade social, que se produz com persistência a desigualdade social e espacial, que temos no momento atual.

Diante do problema, que cresceu e continua persistindo, o Estado passou a ser forçado a intervir na organização urbana com o papel de proporcionar condições favoráveis e dignas de vida. Dentre elas, está o sistema de saneamento básico, sistema de saúde o de segurança e o de moradia de qualidade. Dentre as medidas elaboradas para o enfrentamento desse problema, está o Estatuto da Cidade (EC).

Aprovado em 10 de Junho de 2001, o Estatuto da Cidade tem como finalidade contribuir para uma gestão mais democrática e eficiente da cidade, voltando-se para as questões sociais e ambientais, através de normas e diretrizes a serem seguidas. No parágrafo único, das diretrizes gerais dessa lei, está evidenciado o seguinte objetivo: “Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (Estatuto da Cidade, 2001).

Logo, é através do EC que a população passa a ter maior participação no planejamento urbano, visto que nele existem instrumentos que são voltados aos problemas sociais, como o Plano Diretor e a Gestão Democrática da Cidade. Ambos, são utilizados para uma gestão e desenvolvimento da cidade menos desigual e para maior participação popular, que reivindicam seus direitos através dessa oportunidade de falar sobre suas necessidades, no tocante a vida urbana. Quando tratamos do Plano Diretor, é importante ressaltar os seus objetivos, que são em partes expressos no Art. 40 desta lei: “O Plano Diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.” (Estatuto da cidade, Plano diretor).

Assim, o Plano Diretor nasce de uma proposta de desenvolvimento urbano, que resulte em diminuir a desigualdade social, beneficiando principalmente as camadas mais pobres da cidade. Para isso, foi elaborado uma série de políticas, que irão atuar como um instrumento de democratização. Um exemplo a ser citado é o inciso I do parágrafo 4 do plano diretor: “a promoção de audiências públicas e debates com a participação da



população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;” Ou seja, dar relevância ao papel popular e espaço para as suas reivindicações. Um outro reforço a participação popular é feito pela política da Democratização da Cidade, que no art. 43 nos incisos “II – debates, audiências e consultas públicas;” e “IV- iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;” são utilizados como instrumentos para maior participação popular.

Uma das medidas implementadas no município de Caicó para fazer vigorar o direito à moradia, foi a construção (a partir de 2009) de um novo conjunto habitacional localizado na Zona norte da cidade. Nesse novo conjunto habitacional foram entregues 372 moradias sociais que, no entanto, não foram capazes de solucionar o problema de acesso dos grupos sociais excluídos a moradia de qualidade.

Medeiros (2021) realizou uma pesquisa, aplicando 38 questionários no bairro Nova Caicó. Estes cidadãos foram indagados sobre a qualidade da infraestrutura das suas residências, se era pior, semelhante ou mais adequada em relação a suas antigas habitações. Após a análise dos dados, Medeiros (2021) constatou em seu estudo que 32% declararam que a moradia social era pior, 29% declararam ser semelhante e 39% declarou ser mais adequada do que a residência anterior. De acordo com o seguinte estudo, mais da metade (61%) dos moradores não consideram a qualidade da infraestrutura de suas residências mais adequadas do que suas antigas habitações.

Considerações finais

Pôde-se constatar que a variação e espacialização no preço dos imóveis no município de Caicó-RN, está subordinado as atribuições do mercado imobiliário, que age de forma seletiva, determinando quem terá acesso a uma melhor infraestrutura e também moradia, isto demonstra o processo de segregação social observado na paisagem do município de Caicó-RN.

Outro ponto importante é que o preço dos imóveis está atrelado as amenidades, entretanto é lícito afirmar que a renda da terra urbana é definida, em última instância, por sua localização. Esta que é nomeadamente conhecida como a renda diferencial. Na cidade de Caicó-RN os bairros com maior proximidade a serviços públicos e privados são dotados de maior preço e valor, é o caso do bairro centro e de alguns bairros próximos ao centro, como, por exemplo, o bairro Penedo, o que corrobora com o conceito de renda diferencial apresentada por Paul Singer (1980).



Seguidamente, deve-se destacar que esses preços exercem um papel de condicionantes ao acesso ao espaço urbano e também a cidade, gerando com isso um problema de segregação social, pela exclusão dos grupos sociais de baixo poder econômico a bairros mais próximos das áreas centrais, pelo fato dos mesmos não disporem de capital suficiente para compra ou aluguel destes imóveis.

Assim, a paisagem da cidade, expressa em seu espaço um problema social de segregação e desigualdade social, que é percebido pela concentração da população em inferioridade econômica nas extremidades da cidade, a exemplo das zonas Norte e Oeste, sem acesso à moradia digna e adequada, privada de alguns serviços básicos, como sistemas de saneamento e áreas asfaltadas. Mas também pela concentração da população de classe média e alta nas áreas próximas do centro e dotadas de serviços e infraestrutura de qualidade.

No entanto, é preciso destacar também a negligência do poder público. Embora a prefeitura de Caicó-RN tenha realizado a construção de moradias sociais em prol da redução dessa desigualdade socioespacial, isso não foi suficiente para a solução do problema, pois percebe-se que essas residências são simplórias e apresentam déficit de infraestrutura.

Logo, o direito à moradia digna e de qualidade assegurado pela Constituição Federal de 1988 ainda não é vigorado para uma parcela da população de Caicó-RN, que são privados de seus direitos por não disporem de capital suficiente para a aquisição de uma residência de qualidade se sujeitando a residir em bairros afastados do centro e de serviços básicos, em residências que apresentam déficit em sua estrutura e em alguns casos se localizam em áreas de risco.

Assim, esta situação gera uma outra contradição, se a moradia de qualidade é um direito, porque ter que se pagar por ele? Infelizmente, por conta de uma certa negligência do poder público, o direito de propriedade se sobrepõe ao cumprimento da função social da propriedade urbana. Logo o direito à terra e à moradia, são negligenciados pelo Estado e pelo mercado, no tocante aos grupos sociais em estado de vulnerabilidade social. Disto resulta que, aquele que não dispõe de capital tenha seu direito negado no que diz respeito ao acesso a uma moradia de qualidade, fazendo com que o problema persista no município de Caicó, bem como em outras cidades do território brasileiro.



Referências

- BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 2016.496p. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil>. Acesso em:30/11/2022.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A Cidade: o homem e a cidade; a cidade e o cidadão; de quem é o solo urbano?** São Paulo: Editora Contexto, 1992.
- CORRÊA, Roberto Lobato et al. **O espaço urbano**. São Paulo, Ática, 1989.
- Estatuto da Cidade. **Guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. Senado Federal, Brasília, 2001.
- Imobiliária São João. Disponível em: <<https://imobsaojoao.com.br>>. Acesso em: 24 Ago, 2022
- MEDEIROS, Ravena Valcácer de. **Entre o direito e a negação à moradia: análises das políticas públicas de moradia social em Caicó**. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Caicó, 2021.
- MINAYO, Maria Cecília de Souza (org.). **Pesquisa Social: teoria, método e criatividade**. 18 ed. Petrópolis: Vozes, 2001.
- SINGER, Paul. **O uso do solo urbano na economia capitalista**. Boletim paulista de Geografia, n. 57, p. 77-92, 1980.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: 1988.
- VASCONCELOS FILHO, João Manoel de. **O Direito à moradia e o discurso de Implantação de políticas públicas habitacionais na perspectiva de construção de cidades saudáveis e democráticas: reflexões sobre Araguaína-TO**. [Tese de Doutorado]. UFU, Uberlândia, 2013.