

# **A expansão do capital imobiliário em Mossoró: reestruturação territorial, dinâmica econômica e desigualdade socioespacial<sup>1</sup>**

*Eduardo Alexandre do Nascimento<sup>2</sup>*

*Ademir Araújo da Costa<sup>3</sup>*

## **Resumo**

Este artigo procura analisar a dimensão socioeconômica da expansão imobiliária e o rebatimento desta no processo de reorganização do espaço urbano de Mossoró. Considera-se um conjunto de fatores que, em nossa ótica, tem sido responsável direto pela forte dinâmica do capital imobiliário neste município. Em seguida, reflete-se acerca das consequências deste fenômeno sobre a realidade social e a configuração territorial mossoroense, procurando dimensionar as alterações impostas ao sistema espacial urbano local. As transformações no âmbito da estrutura econômica do lugar são também avaliadas, levando-se em conta as implicações sobre o reforço do crescente fluxo de capitais na cidade, a ampliação do consumo produtivo, bem como as consequências sobre o mercado de trabalho. Põe-se, ainda, como necessário refletir sobre até que ponto o fenômeno da especulação imobiliária tem sido responsável pelo aprofundamento dos antagonismos socioespaciais que vicejam em Mossoró.

**Palavras-chave:** Expansão Imobiliária; Espaço Urbano; Dinâmica Econômica.

## **The expansion of real estate capital in Mossoró, RN, Brazil: territorial restructuring, economic dynamics and social-spatial imbalance**

## **Abstract**

This article aims to analyze the real estate expansion on the socioeconomic dimension and on the current reorganization of urban space in Mossoró city. By seeking an effective understanding of the facts, in principle, we will take the set of factors into account, which in

---

1 O presente trabalho consiste em um esboço referente a uma proposta de pesquisa mais ampla, que será desenvolvida como dissertação no Programa de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia (PPGe) da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN).

2 Mestrando do Programa de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia (PPGe/UFRN), Bolsista do CNPq. E-mail: [eanascimentoa@gmail.com](mailto:eanascimentoa@gmail.com)

3 Prof. Dr. do Programa de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia (PPGe/UFRN). E-mail: [ademir@ufnet.br](mailto:ademir@ufnet.br)

our view, has been directly responsible for the strong dynamics of the real estate capital in this city. Then the undertaken effort will be in order to reflect on the consequences of this phenomenon on the reality of mossoroense society. They shall be thus considered the effects of this process on the territorial configuration, trying to scale the changes imposed on the local urban space system. The changes in the economic structure of the place will also be evaluated, taking the implications for strengthening the growing flow of capital in the city into account, the expansion of productive consumption, as well as effects on the labor market. He puts still, as necessary to reflect on how far this phenomenon has been responsible, because of strong speculation that has affected industry, the deepening of socio-spatial antagonisms that thrive in the current mossoroense social conjuncture.

**Keywords:** Real Estate Development; Urban Space; Economic Dynamics.

## Introdução

O setor imobiliário no Brasil experimenta, no atual período, um vigoroso crescimento. As causas determinantes dessa mudança do mercado de imóveis estão essencialmente atadas à necessidade do capital de produzir e reordenar o espaço a fim de conter a tendência inexorável de queda da taxa média de lucro. Nesta perspectiva, a criação de programas de crédito, a exemplo do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), responsável pela geração de demanda efetiva para os imóveis, assim como os dispositivos institucionais de proteção dos investimentos, figuram como pressupostos essenciais para a ampliação e fortalecimento do mercado imobiliário em território brasileiro.

Essa dinâmica expansiva do capital imobiliário se reproduz muito além dos limites territoriais das grandes metrópoles nacionais. As cidades médias, por exemplo, têm se mostrado, no presente momento, lugares bastante receptivos a esse tipo de negócios. A emergência do período histórico, denominado por Santos (2008a) de técnico-científico-informacional, que implica na reestruturação do território e da produção, dotou e vem dotando os centros urbanos de porte médio de grande potencial econômico.

Dessa forma, Mossoró, considerada uma das cidades médias mais destacadas, do ponto de vista econômico, das regiões Norte e Nordeste do país, se integra a esse processo, abrigando em seu território uma série de componentes favoráveis à expansão da acumulação do capital. Assim, nos últimos anos a economia mossoroense se desenvolve de forma significativa gerando condições efetivas para a ação, em nível

expressivo, do capital imobiliário. A expansão dessa modalidade do capital tem provocado alterações relevantes sobre a dimensão socioeconômica, bem como sobre o atual processo de reorganização e modernização do espaço urbano de Mossoró. Além disso, esse processo se desdobra acentuando o problema da segregação urbana e, por conseguinte, gerando uma multiplicidade de outros problemas sociais. Afinal, o objetivo dos agentes imobiliários, consiste, tão somente, em preparar o terreno para os capitais que buscam investimentos mais rentáveis.

O surgimento de novas formas e objetos espaciais, mudanças no âmbito do emprego e do consumo, e a instauração de um duro processo de aprofundamento das desigualdades sociais, decorrentes de uma reordenação espaço-temporal, comandada pelas ações do capital imobiliário em íntima associação com o Estado, são algumas das alterações que caracterizam e reconfigura substancialmente a atual estrutura urbana mossoroense. Foi precisamente, o contato com esta realidade concreta em franca transformação, e inexoravelmente transformadora, que suscitou em nosso espírito o interesse em analisá-la por meio de um viés geográfico.

A compreensão da dinâmica e dos inúmeros processos envolvidos na ampliação das atividades do capital imobiliário em Mossoró, bem como a análise e apreensão dos efeitos desse fenômeno sobre a realidade socioespacial desse município, consiste num duro desafio para o pesquisador.

A grande complexidade da análise aqui proposta encontra-se na profundidade e no amplo alcance das implicações decorrentes da expansão do setor imobiliário em Mossoró. O atual processo de reprodução do seu espaço urbano, animado pelas forças do capital imobiliário em conjunto com as políticas públicas de habitação do governo federal (mais especificamente o MCMV), resulta em um reordenamento espaço-temporal, que viabiliza, sobretudo, a acumulação do capital na cidade. Essa nova dinâmica de acumulação capitalista, fortalecida e sustentada pelo avanço sem precedentes do mercado imobiliário e por uma nova estrutura espaço-temporal, incide de forma direta sobre vários aspectos da totalidade da vida social do lugar. Repercute também sobre o contexto socioeconômico, fazendo surgir novas atividades, revitalizando e ampliando aquelas pré-existentes, o que afeta frontalmente o mercado de trabalho e o consumo produtivo. Notadamente, esse fenômeno ainda tem implicações substanciais sobre a geografia urbana de Mossoró, o que fica notório na produção da paisagem, que se reconfigura pela incorporação de um número expressivo de novas formas e objetos. Os efeitos da expansão do capital imobiliário sobre a geografia mossoroense não se reduz apenas à

transformação das formas, mas geram também resultados sociais perversos, ligados principalmente à forte especulação imobiliária.

Assim, a pressão do mercado imobiliário, ao encarecer, sobremaneira, os imóveis, provoca a segregação espacial, empurrando um número significativo de famílias para as periferias mal servidas de equipamentos urbanos e de serviços básicos, comprometendo a qualidade de vida de milhares de indivíduos. A especulação imobiliária, que promove a elevação dos alugueis, tem fortes implicações sobre a renda de muitas famílias, sobretudo, daquelas de menor poder aquisitivo, a medida em que estas passam a comprometer uma parcela cada vez maior de sua renda, já insuficiente para suprir suas necessidades, no pagamento da locação de residências. Ainda, como corolário direto desse processo, a multiplicação de unidades habitacionais construídas, cada vez mais distantes das áreas centrais, compromete o habitar (enquanto vivência da centralidade urbana, da cidade como um todo, prática viva e diversa) que se esfuma dando lugar ao *habitat* (o morar enquanto prática meramente funcionalista e abstrata). A lógica imobiliária capitalista se instala em Mossoró e no mundo rechaçando de forma implacável o habitar. Este é posto de lado a favor do *habitat*, que se instaura de cima, pela “aplicação de um espaço [...] homogêneo e quantitativo obrigando o ‘vivido’ a encerrar-se em caixas, gaiolas, ou máquinas de habitar” (LEFEBVRE, 2008a, p. 79).

Embora as atividades do capital imobiliário em Mossoró venham impactando significativamente variadas instâncias da realidade objetiva dos habitantes dessa cidade, gerando desigualdades e, por conseguinte, atraindo a atenção de numerosos segmentos da sociedade, ainda são escassas as pesquisas que avaliem a dinâmica e a natureza desse fenômeno, bem com sua relação com as especificidades do ambiente urbano mossoroense. No entanto, a análise dos principais contornos e efeitos do desenvolvimento e do fortalecimento do capital imobiliário figura como meio de suma importância para pensar Mossoró no presente e considerar possíveis tendências para o futuro. É justamente neste ponto onde reside a relevância desta proposição, precisamente, porque, refletir criticamente acerca da multiplicação das ações do setor imobiliário no âmbito dessa cidade significa considerar uma série de aspectos imprescindíveis à compreensão de sua realidade.

## **A interação de forças de ordem geral e de forças de ordem local na promoção do capital imobiliário em Mossoró**

Mossoró, importante centro regional nordestino, nos últimos tempos, se integra mais intensamente a lógica da acumulação capitalista. Os processos de modernização e reestruturação econômica e territorial do Nordeste brasileiro se desdobram efetivamente a partir do início dos anos 1990, promovidos pela globalização e o advento do período técnico-científico, e inserem Mossoró, de forma mais profunda, como “lugar de reserva” nos circuitos de reprodução do capital (ELIAS, 2006). Neste momento, a ação das forças do capital em território mossoroense tem engendrado a reunião de um conjunto de condições favoráveis ao expressivo incremento do setor imobiliário na cidade. Isto se evidencia pela enorme quantidade de investimentos aplicados no desenvolvimento de obras de infraestrutura e na construção de condomínios residenciais destinados às classes média e alta, e de conjuntos habitacionais populares.

Dados divulgados em 2010 pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Norte (SINDUSCON), secção Mossoró, apontam cerca de 1,5 mil unidades de apartamentos, residências ou lotes em construção, com investimentos superiores a R\$ 100.000.000,00. Essa oferta envolve desde a construção de unidades de pequeno porte, destinadas a uma classe média que vem se fortalecendo e ampliando nos últimos anos, até a construção de apartamentos de luxo com valores superando os R\$ 600.000,00 e localizados em bairros nobres da cidade<sup>4</sup>.

Este atual processo de reprodução e modernização do espaço urbano do município tem sido um dos vetores decisivos para o forte crescimento da economia local, haja vista que uma grande parcela do conjunto desses investimentos se incorpora ao território causando mudanças profundas em sua materialidade e em sua dinâmica, provocando alterações no conjunto das relações sociais da cidade. A dinâmica do setor imobiliário em Mossoró, que resulta em um novo sistema de formas geográficas e na emergência de novas relações espaciais, pode ser demonstrada a partir das determinações de um contexto que combina, de um lado, forças e relações atreladas a uma ordem mais geral e, do outro, a dinâmica específica da estrutura socioespacial do lugar. A necessidade de investigar os principais contornos e efeitos decorrentes do presente fenômeno imobiliário passa por considerar, portanto, simultaneamente sua condição tributária ao movimento do todo e a singularidade da dinâmica socioespacial local. Este quadro relacional que congrega forças gerais e locais torna-se pressuposto essencial para pensar a expansão

4 Disponível em: < [www.sindindustria.com.br/sindusconrn](http://www.sindindustria.com.br/sindusconrn) > Acesso em: 03/11/2011.

imobiliária e seus efeitos sobre a realidade socioespacial mossoroense.

Segundo, por exemplo, o raciocínio de Santos (2008b), que postula ser o movimento do todo responsável pelas transformações localizadas no território, a ampliação dos empreendimentos imobiliários em Mossoró e a consequente reestruturação geográfica de seu espaço urbano devem ser apreendidas em consonância com o processo geral de crescimento econômico, haja vista a acumulação capitalista ser um processo que pressupõe, necessariamente, profundos ajustes geográficos.

Assim, “Com relação à sua determinação mais profunda, o sistema do capital é orientado para expansão e movido pela acumulação” (MÉSZÁROS, 2002, p. 95), não podendo prescindir, sob pena de extinção, da continuidade sustentável dessa expansão. A competição, enquanto realidade imanente da formação societal vigente, força cada capitalista a manter constantemente o aumento do seu capital, para conservá-lo. No entanto, ele não consegue expandi-lo exceto por meio da acumulação progressiva, o que implica na necessidade contínua de crescimento e valorização dos ativos.

Como obstáculo, no regime capitalista a expansão da economia é um processo inerentemente antagônico, que, frequentemente, irrompe em forma de crises. De acordo com Harvey (2006, p. 78) “essas crises são tipicamente registradas como excedentes de capital [...] e excedentes de força de trabalho lado a lado, sem que haja aparentemente uma maneira de conjugá-los lucrativamente”. Dentre os meios utilizados para atenuar a crise estrutural do capitalismo, as estratégias de (re)produção do espaço geográfico são fatores que consistem em vias autênticas de resolução das contradições internas do capital.

Os ajustes espaciais surgem como mecanismos que buscam neutralizar as tensões inerentes aos processos de acumulação do capital, criando tipos particulares de estruturas geográficas. Segundo Harvey (2005), o capital sobreacumulado é responsável pela crise, e precisa encontrar um campo fértil para sua absorção se deslocando da dimensão do consumo imediato, já saturada pela ausência de demanda efetiva, para a dimensão da produção de capital fixo, como obras de infraestrutura e edificações destinadas à produção, a circulação e ao consumo (caso da habitação). Assim, os ativos sobreacumulados são absorvidos, promovendo o restabelecimento das condições ideais para realização do lucro.

Estas asseverações, fundamentadas na teoria das “ordenações espaço-temporais” de Harvey, possibilitam pensar o recente processo de expansão imobiliária que irrompe em Mossoró como resultado dos agentes do capital. Estes criam e reestruturam o espaço

na tentativa de encontrar oportunidades lucrativas para o capital sobreacumulado e, por conseguinte, evitar sua tendência de desvalorização.

O advento de uma rede de cidades médias brasileiras, enquanto elemento imprescindível para o crescimento da economia e a reorganização do território nacional, consiste em outro fator determinante na apreensão do atual processo de expansão dos empreendimentos imobiliários em Mossoró. A recente dinâmica expansiva do capital imobiliário se reproduz muito além dos limites territoriais das grandes metrópoles nacionais, fazendo-se fortemente presente nas cidades médias, representando para esses espaços urbanos alterações profundas em sua realidade.

A emergência do período técnico-científico-informacional (SANTOS, 1997), implica na reestruturação do território e da produção, e vem dotando as cidades médias de grande potencial econômico. Esse tipo de cidade atualmente abriga instituições de ensino superior e/ou profissionalizantes, que promovem o amplo treinamento da mão de obra local; dispõem de redes de fibra óptica para transmissão de fluxos de informações e de redes de transportes para a circulação de mercadorias; e ainda conta com sistemas de engenharia modernos de provimento de energia elétrica etc.

Esse novo conjunto de forças produtivas permite aos agentes do capital realizar investimentos com baixos custos de produção, o que torna este tipo de cidade interessante para atração de certos tipos de investimentos. Parafraseando Contel (2010), pode-se afirmar que uma característica marcante do crescimento das cidades médias atualmente é que elas reproduzem parte das lógicas que eram, até recentemente, eminentemente metropolitanas. Um exemplo disso são os empreendimentos imobiliários como negócio especulativo, e que agora estão integrados a lógica reprodutiva das cidades médias.

Assim, o capitalismo encontra nesses centros de porte médio as condições ideais para reativar seu processo irrestrito de acumulação. No caso específico do setor imobiliário, o acréscimo constante e maciço de capital fixo ao território a partir da expansão do capital imobiliário (na forma de imóveis residenciais, comerciais, industriais etc.) permite sobreviver ao sistema de produção de mercadorias. Como diz Harvey (2006), o capitalismo tem recorrido repetidas vezes à reorganização geográfica como solução parcial para suas crises e impasses.

A multiplicação de empreendimentos imobiliários em Mossoró vincula-se também a profusão do crédito, pressuposto fundamental para o financiamento de imóveis e a implementação de programas habitacionais. Com o acirramento da globalização e a

difusão do meio técnico-científico-informacional em território brasileiro, erguem-se as bases materiais que permitem a dispersão geográfica do capital, sobretudo o financeiro.

De acordo com Santos (2008a, p. 123), “o fato de o espaço ser chamado a ter cada vez mais um conteúdo em ciência e técnica traz consigo uma quantidade de conseqüências”, dentre as quais a informatização do território brasileiro e certamente uma nova composição orgânica de seu espaço. A mudança orgânica do espaço somada a ampliação do consumo, que passou a representar uma maior necessidade de capital adiantado, implicou na enorme expansão do sistema bancário e na creditização do território.

Ainda que a expansão do capital no setor imobiliário em Mossoró se manifeste, com suas conseqüências, em âmbito local, a compreensão dessa dinâmica não pode prescindir de uma análise da relação com a totalidade da realidade social, já que as mudanças locais se dão também impulsionadas pelo movimento do todo. No entanto, essa ampliação das ações do capital imobiliário em Mossoró não está submissa, exclusivamente, às transformações globais da realidade social, pois depende também das relações imediatas.

Santos (1997, p. 271) se expressa afirmando que “o mundo, porém, é apenas um conjunto de possibilidades, cuja efetivação depende das oportunidades oferecidas pelos lugares”. No presente momento, esse aspecto é fundamental já que a urgência da “competitividade exige que os lugares da ação sejam global e previamente escolhidos entre aqueles capazes de atribuir a uma dada produção uma produtividade maior” (SANTOS, 1997, p. 271). Neste sentido, o exercício do capital imobiliário em Mossoró passa a depender da existência de condições locais que garantam a eficácia das atividades desse ramo.

As condições locais/regionais que alimentam a dinâmica do capital imobiliário em Mossoró são forjadas no decurso do processo histórico e a partir de um contexto social caracterizado por um forte processo de reestruturação técnica e produtiva que se espacializa no território reordenando profundamente as matrizes produtivas do município e de sua região de influência.

Mossoró, além de contar com uma localização geográfica privilegiada, pressuposto central para sua condição pretérita de importante empório comercial nordestino, interconectando, durante décadas, praças comerciais de várias partes do país, conta também com a presença de recursos naturais abundantes e variados (dentre os quais, o sal, o petróleo e o calcário figuram como os mais relevantes). Ao longo de sua história,



experimentou a concentração de uma série de economias complementares em seu território, polarizando as decisões referentes à coordenação das atividades econômicas que se baseiam na exploração das potencialidades naturais da região.

O envolvimento do poder público estadual e municipal na implementação de ações no sentido de promover os arranjos institucionais e infraestruturais indispensáveis à realização adequada do capital, associado ao conjunto de potencialidades naturais do município em questão e de sua mesorregião (Oeste Potiguar), viabiliza uma série de avanços nos setores da indústria (com a produção de petróleo e gás, sal marinho, cimento e porcelanato), do comércio (fortalecido pela ampliação dos consumos consumptivos e produtivos, fenômeno decorrente do incremento da indústria e dos serviços) e dos serviços (fortemente ampliado em função da expansão do ensino superior no município), tornando a cidade apta a dinamizar o capital local/regional e a receber quantidades significativas de investimentos externos.

A fruticultura irrigada, a produção petrolífera e a indústria salineira mecanizada constituem atividades econômicas que, somadas, impulsionam o conjunto da economia mossoroense na direção de um forte crescimento, integrando seu mercado mais intensamente aos mercados nacionais e internacionais. Estas atividades passam a se instalar na cidade a partir de meados da década de 1970, sendo catalisadas necessariamente pela combinação de capitais externos e internos. Estes capitais se entremeiam, se associam com vistas a criar condições para a realização da acumulação de capital.

O desenvolvimento dessas atividades produtivas associado ao fortalecimento do setor de serviços com a implantação, sobretudo, de instituições públicas de ensino técnico e superior como o Instituto Federal do Rio Grande do Norte (IFRN), a Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (UERN) e a Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA), instaladas na cidade e nos municípios vizinhos, compõem um conjunto de fatores que responde pelo desenvolvimento de um importante processo de reestruturação econômica de Mossoró e da região oeste do estado do Rio Grande do Norte. O desenvolvimento sinérgico dessas atividades produtivas e de serviços permite a Mossoró criar condições efetivas para dinamizar sua economia - atraindo investimentos externos e realizando o capital local - e, por conseguinte, recuperar sua influência regional perdida com a falência da economia algodoeira, haja vista a reconfiguração e o revigoramento de suas bases econômicas ter engendrado um amplo e profundo processo de reordenamento urbano regional.

O restabelecimento da dinâmica econômica promovido pela constituição do tripé produtivo sal marinho, petróleo e fruticultura irrigada, e a ampliação do ensino técnico e superior, demanda e estimula o surgimento e o fortalecimento de uma multiplicidade de outras atividades econômicas. Na esteira do processo de reestruturação produtiva, se multiplicam os profissionais liberais (médicos, advogados etc.) e surge uma série de pequenos e médios comerciantes locais. Além disso, a forte dinâmica econômica, aliada a implementação de políticas públicas de incentivo a produção contribui para a implantação de várias indústrias na cidade. No período 2006-2011, 35 novas indústrias se estabeleceram ou estão se estabelecendo em Mossoró. O Instituto Brasileiro de Geografia e estatística (IBGE) (2011) aponta um incremento em torno de 490% do PIB industrial deste município em nove anos, passando de R\$ 201 milhões em 1999, para R\$ 1,180 bilhão em 2008, enquanto que Natal (capital do estado) cresceu 87,8%, levando em consideração o mesmo período<sup>5</sup>.

A atual conjuntura econômica local/regional, animada pela reestruturação do setor produtivo (que se viabiliza em função da produção petrolífera, da mecanização da indústria salineira, da forte presença do agronegócio e da implantação de uma série indústrias no município) e pela ampliação do setor de serviços (o que se dá, principalmente, a partir da implantação de uma série de instituições de ensino técnico e superior) e do comércio (hoje pujante, em função da forte dinâmica da economia local), reúne condições que contribuem diretamente para a formação de uma demanda solvável, que consome boa parte do espaço produzido pelo capital imobiliário. Assim, o conjunto dessas atividades locais/regionais preexistentes figura como condição essencial para a ampliação do mercado de imóveis em Mossoró, a medida em que o desenvolvimento dessa nova economia e do ensino técnico e superior constitui na cidade uma classe média com renda suficiente para consumir os imóveis construídos.

O potencial econômico gerado por essas atividades além de propiciar aos empresários locais a aplicação de seus capitais no circuito imobiliário, tem atraído investimentos de grupos oriundos de Natal (Metro Quadrado e Fox) e de outros estados do Nordeste (como a Massai e a Proenge, originadas em João Pessoa-PB). Ainda, em função da pujança econômica que caracteriza a realidade social mossoroense, os grandes promotores imobiliários do país, a exemplo do grupo *Alfhabille* e do grupo que administra o empreendimento Quintas do Lago, passam a atuar no município, e outros já solicitaram estudos para avaliar a viabilidade do mercado local, como é o caso da *Cyrela*,

5 Disponível em: < [www.ibge.gov.br/](http://www.ibge.gov.br/) > Acesso em: 05/11/2011.

segunda maior construtora brasileira em 2009<sup>6</sup>.

Assim, a ampliação do capital imobiliário em Mossoró, com todos os seus desdobramentos sobre a dinâmica socioespacial do município, não se explica apenas em razão de processos socioeconômicos gerais e relativamente contínuos. Evidente que não se trata de negar a importância da reestruturação da rede urbana brasileira a partir do advento do período técnico-científico-informacional, que coloca as cidades médias brasileiras em outro patamar no interior da divisão territorial do trabalho, nem o papel da financeirização do território e das políticas habitacionais do governo federal, que em conjunto propiciam o desenvolvimento de uma estrutura de crédito para viabilização da produção e do consumo do imobiliário. Mas se trata de explicar a dinâmica urbana mossoroense também em função da presença e da ação de conjunto de arranjos e vetores locais preexistentes.

O estudo das articulações dos níveis e das escalas da realidade que permitirá pôr em evidência a gênese, a natureza e as implicações da expansão do capital imobiliário, que incidirá, principalmente, sobre a dinâmica socioeconômica de Mossoró (impactando o mercado de trabalho, o consumo produtivo, etc.) e sobre os processos de modernização e reorganização do espaço urbano desse município. Essas interações, que podem ser vistas também como trocas de energias ou relações dialéticas, entre os fatores de ordem geral e as condições locais/regionais habilitará a apreensão das distorções e defasagens resultantes desse processo. As contradições do e no espaço que se aprofundam em Mossoró como resultado do fortalecimento do fenômeno imobiliário também se elucidam pela análise da totalidade, pela consideração da imbricação de fatores locais com os fatores globais.

Os subespaços (regiões, territórios, lugares etc.) são definidos e redefinidos, em boa medida, a partir das determinações de uma lógica global, no entanto esta não opera só; a dinâmica engendrada pelos vetores de alcance mundial se associa às condições locais preexistentes, específicas, dando a cada fração do espaço uma configuração singular. Assim, estipula-se que a recente expansão do mercado imobiliário com seus rebatimentos sobre a dinâmica socioespacial mossoroense, com suas particularidades, se compreende pela constituição de uma trama de relações, processos e forças em uma dimensão multiescalar.

---

6 Disponível em: < [www.sindindustria.com.br/sindusconrn](http://www.sindindustria.com.br/sindusconrn) > Acesso em: 05/11/2011.

## **Implicações e rebatimentos sobre a dinâmica socioespacial em Mossoró: reestruturação territorial, emprego e consumo**

Esse processo de expansão imobiliária se desdobra com robustez impressionante e “produz forma, movimento e conteúdo sobre o espaço urbano” (CORRÊA, 2001, p. 148) de Mossoró. Repercute profundamente sobre a realidade socioeconômica local, alterando fortemente as relações sociais nesta cidade. A configuração territorial é substancialmente alterada, em função da expressiva quantidade de construções incorporadas ao espaço urbano, ganhando novos contornos e dando a cidade uma aparência moderna em face de sua verticalização. A dimensão do consumo produtivo é fortemente dinamizada com a multiplicação dos empreendimentos imobiliários em Mossoró, que tem impactado uma série de segmentos da economia local.

Assim, o emprego vivencia um momento bastante favorável, com a multiplicação de postos na indústria da construção civil e nos setores que complementam o capital imobiliário. E, como é comum no universo do modo de produção prevalecente, há também o aprofundamento das discrepâncias sociais, decorrente da intensificação da especulação imobiliária que, encarecendo os imóveis e elevando o preço dos alugueis, que impede a maior parte da sociedade de aquisição destes, agravando ainda mais o problema do *déficit* habitacional.

Ainda com relação ao mercado de trabalho a dinâmica do setor imobiliário em Mossoró tem gerado um número expressivo de empregos e um esforço de qualificação dos profissionais da área. O Cadastro Geral dos Empregados e Desempregados, órgão ligado ao Ministério do Trabalho mostra que o crescimento do mercado imobiliário neste município em 2010 foi responsável por cerca de 2.500 empregos diretos<sup>7</sup>. Ainda, em entrevista recente a um jornal local (Jornal de Fato) o presidente do SINDUSCON, secção Mossoró, ao tratar deste crescimento acima da média histórica, afirmou que o setor emprega direta e indiretamente mais de 12.000 trabalhadores.

É necessário considerar as transformações decorrentes da ampliação das atividades do capital imobiliário sobre a estrutura do espaço geográfico, através de objetos e de relações que integram o espaço urbano mossoroense, especialmente pelo número de construções (sobretudo verticalizadas) que representa o delineamento de um importante processo de reorganização do território do município. Dados do SINDUSCON (2011) demonstram que Mossoró possui 4.300 unidades entre casas e apartamentos em

7 Disponível em: <<http://portal.mte.gov.br/delegacias/pr/cadastro-geral-de-empregados-edesempregados-caged/>> Acesso em: 10/11/2011.

construção ou lançadas, um importante incremento comparado com anos anteriores. Esse incremento ocorre especialmente em função do aporte de recursos provenientes do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), o mais recente programa habitacional do governo federal. O programa do governo federal representa um grande impulso, já que das 4.300 unidades, mais da metade são dirigidas ao programa, perfazendo um total específico de 2.500 apartamentos. Essa profusão de construções em Mossoró representa a incorporação de uma quantidade expressiva de novas formas geográficas ao espaço urbano do município, o que altera profundamente sua configuração.

A ação do capital que circula no setor imobiliário tem promovido o acréscimo substancial de objetos ao espaço urbano de Mossoró. A construção de edifícios verticalizados comerciais e residenciais, assim como de condomínios horizontais fechados e de conjuntos habitacionais, vem alterando profundamente a paisagem da cidade. Estas transformações, que ocorrem em ritmo acelerado, redimensiona a forma (e a aparência) e atribui novos conteúdos ao espaço urbano. Este novo conjunto relacional de formas-conteúdo engendra uma nova dinâmica geográfica com modos de viver e conviver, isto é, novas formas de morar, de práticas de lazer etc. Os desdobramentos dessa nova realidade espacial atingem ainda a dimensão subjetiva do ser social, e desperta novos desejos e projetos de vida.

A produção de novas formas e paisagens urbanas em Mossoró decorrentes da intensificação da mercadificação do solo urbano, resulta em processos de rarefação e de fragmentação do espaço urbano, onde este é retido para especulação e parcelado para ser comercializado aos pedaços. Essas formas espaciais específicas são típicas das cidades capitalistas contemporâneas. Sobre essa questão, Lefebvre ressalta que:

A terra e ainda o espaço inteiro se vendem por parcelas. A permutabilidade tem uma importância crescente na transformação das cidades; mesmo a arquitetura depende dela: a forma dos edifícios provém dos loteamentos e da compra da terra fragmentada em retângulos de pequenas dimensões (2001, p. 157).

Em suma, as influências exercidas pelas forças inerentes ao capital imobiliário em Mossoró ensejam transformações profundas em sua estrutura socioespacial e em sua paisagem. A “configuração territorial” é reorganizada e novos objetos urbanos lhes são acrescentados com a finalidade de adequá-lo às necessidades contingentes de reprodução do sistema capitalista.

A multiplicação dos investimentos no setor imobiliário tem promovido, ainda, o surgimento de novas modalidades econômicas, bem como gerado impactos importantes

em vários segmentos da economia local. A nova dinâmica do mercado de trabalho, o surgimento de novas atividades econômicas, a ampliação significativa do consumo produtivo etc. são algumas das mudanças importantes decorrentes dessa multiplicação dos empreendimentos imobiliários em Mossoró.

A ampliação desses empreendimentos e a conseqüente multiplicação dos postos de trabalho demanda um esforço por parte das empresas do setor imobiliário, assim como das políticas públicas de qualificação profissional. Esse é o caso dos novos cursos de engenharia civil em universidades da cidade (UFERSA e UNP) e da formação de corretores imobiliários pelo Serviço Nacional do Comércio (SENAC) local, voltados a atender a demanda do setor.

Os capitais provenientes da dinâmica imobiliária em cidades médias fazem-se presentes repercutindo de forma decisiva sobre seus processos socioeconômicos e sobre suas estruturas territoriais. A medida em que o uso desses recursos estimula a produção de imóveis, incorporando uma grande massa de capital ao território, a economia tende a se dinamizar. A construção em massa de conjuntos habitacionais e condomínios, além de gerar um incremento nas atividades envolvidas diretamente com a produção imobiliária (construtoras, incorporadoras, imobiliárias, indústrias envolvidas com a produção de materiais de construção etc.), geram uma significativa demanda de outros ramos da economia, como publicidade e *marketing* e sistema de ensino profissionalizante (técnicos em construção civil, corretores de imóveis etc.).

Analogamente, a forte presença do capital no mercado imobiliário em Mossoró exige um conjunto de bens e serviços necessários a sua realização. A amplificação desta forma de consumo produtivo, em boa medida vinculada ao desenvolvimento da ação do capital imobiliário, implica no surgimento e no fortalecimento de indústrias ligadas à construção civil (de cimento, de cerâmica, de pré-moldados etc.), localizadas em Mossoró e municípios vizinhos. O setor terciário tem sido redefinido no mesmo sentido, com o surgimento e a ampliação de inúmeras atividades de comércio e de serviços, direta ou indiretamente surgidos do movimento do capital imobiliário na cidade. As incorporadoras, o *marketing*, a publicidade, as instituições financeiras, as imobiliárias, os corretores de imóveis etc., são agentes e serviços que surgem para facilitar e assegurar a produção e o consumo de imóveis na cidade. Esses novos serviços encontram-se no centro de um forte processo de reestruturação do terciário, repercutindo sobremaneira na dinâmica da economia local.

## **A dinâmica do imobiliário e o agravamento das desigualdades sociais no espaço e do espaço mossoroense**

Os agentes do capital em associação direta com as instituições públicas, visando conservar intactas as estruturas fundamentais da ordem socioeconômica prevalecente, criam estratégias para manter o fluxo de acumulação do capital. O espaço, sobretudo hoje, torna-se lugar e meio onde se desenvolve tais estratégias, tornando-se interessante instrumento de acumulação de capital. Assim, é imperativo ao processo de reprodução capitalista o uso instrumental do espaço urbano. Lefebvre ao afirmar que o capitalismo se manteve (e se mantém) pela conquista e integração do espaço, postula a ideia de mobilização do imobiliário:

O mercado da habitação se generaliza [...]. A construção deixa de ser um ramo industrial secundário, um setor subordinado da economia. Ela torna-se um setor primordial. Ela não desempenha apenas o papel de *feedback*, de equilíbrio, de retomada, mais um papel estimulante na economia atual; tornando-se um ramo essencial da produção (2008, p. 152).

Dessa forma pode-se afirmar que a reprodução do espaço urbano mossoroense, a partir da dinâmica do imobiliário, consiste num ajuste espacial visando unicamente a reprodução do capital. O espaço integrado e produzido pela valorização capitalista significa será acessado apenas através das relações de troca, resultando no agravamento do problema da justiça social na cidade, onde o “capital constrói, destrói e reconstrói o espaço à sua semelhança de maneira que quem tem, tem, e quem não tem, fica sem” (VALENÇA, 2008, p. 248). A partir da intensificação da dinâmica imobiliária que ocorre dentro dos marcos da economia de mercado, o espaço urbano mossoroense se reproduz dentro dessa lógica gerando um forte processo de segregação espacial e exclusão social, imprescindível a acumulação do capital.

A medida que qualquer subespaço se abre à ação do capital imobiliário, se processa uma tendência de crescente valorização dos imóveis e da terra, dificultando e, até mesmo, impossibilitando o acesso das classes menos favorecidas aos bens imobiliários no meio urbano, acentuando-se, desta forma, a concentração de riquezas, o que agrava as discrepâncias socioeconômicas. O espaço produzido sob as determinações da ordem do capital firma-se na “apropriação privada, que aliena o produtor do produto; nesse sentido, o espaço se produz a partir da contradição entre sua produção socializada e apropriação individual” (CARLOS, 1994, p. 22), impedindo o acesso generalizado das classes sociais à terra e aos equipamentos geográficos

construídos.

Essa lógica marcada pela mobilização da venalidade generalizada do espaço se instala em Mossoró com vigor, fazendo do espaço urbano da cidade uma “nova raridade”, apesar dos espaços livres e sem uso abundantes no município. Estes não sumiram, mas foram integrados ao mercado imobiliário, e sua posse tornando-se agora restrita a uma parcela privilegiada da sociedade: “A carestia do espaço assim ocupado e rarefeito é um fenômeno, com consequências cada vez mais graves” (LEFEBVRE, 2008, p. 54).

Torna-se possível afirmar que o atual programa habitacional do governo federal Minha Casa Minha Vida (PMCMV) que, em tese, busca resolver o grave problema de moradia entre as classes sociais de menor poder aquisitivo em Mossoró, surge como grande obstáculo ao acesso destas mesmas classes à moradia digna. Os imóveis financiados por este programa apresentam preços que estão muito além da realidade financeira da população sem teto do município. Assim, é pertinente presumir que as políticas públicas desenvolvidas para atenuar o problema habitacional no Brasil tem se mostrado ineficientes, já que a forma como os recursos são aplicados a partir desses programas tem fomentado uma forte especulação no mercado imobiliário e, por conseguinte, o encarecimento dos imóveis.

O principal estímulo que este programa federal tem dado ao mercado de imóveis em Mossoró resulta na geração de uma forte especulação imobiliária, o que significa o encarecimento do solo urbano, dos imóveis e dos aluguéis. O principal resultado disso é que as camadas desfavorecidas da sociedade terão mais dificuldades para obter moradia de qualidade. Assim, o capital no setor imobiliário brasileiro, amplamente fortalecido pelo PMCMV, encontra condições efetivas para sua realização, para se reproduzir por meio da produção do espaço urbano, “criando novas contradições e aprofundando o conflito com os espaços da moradia, na medida em que os interesses do capital entram em choque com os desejos e necessidades da reprodução da vida humana” (CARLOS, 2007, p. 93).

### **Considerações Finais**

Apesar da natureza embrionária deste trabalho e da ausência de resultados empíricos mais reveladores neste estágio da pesquisa, podemos tecer algumas breves considerações gerais sobre o objeto em questão. A partir de uma reflexão geográfica, embora ainda superficial, fundamentada no contato e na observação da realidade concreta, foi possível perceber alguns dos processos e das tramas tecidas pela expansão do capital imobiliário em Mossoró, bem como observar parcialmente as implicações desse



fenômeno expansivo capitalista sobre a estrutura econômica e a dimensão socioespacial de Mossoró.

O panorama geral traçado para a apreensão desse fenômeno de expansão imobiliária a partir de suas relações com a totalidade da realidade social, com relações e forças que perpassam múltiplas escalas, desvela as contradições socioeconômicas decorrentes dos processos de produção e reorganização do espaço urbano mossoroense.

A multiplicação dos empreendimentos imobiliários em Mossoró apesar de trazer alguns “benefícios” à cidade, tais como a ampliação do índice de emprego, o aumento de residências construídas e o crescimento da demanda por uma série de serviços e produtos (todos geradores de oportunidades de investimentos interessantes para classe empresarial), acarreta em grandes custos sociais para a maior parte da população do município. A dificuldade cada vez mais presente de adquirir um imóvel em função da forte especulação imobiliária que grasna na cidade elevando sobremaneira os valores dos imóveis e dos alugueis, consolida a condição de pobreza dos já suficientemente pobres, fazendo avançar o processo de segregação socioespacial que evolui na cidade como um “paradoxo” da modernização econômica, inclusive com a produção ampliada de espaços precarizados.

Procuramos desenvolver uma reflexão crítica procurando identificar as contradições socioespaciais mossoroenses agravadas pela especulação imobiliária em curso, esperando contribuir para a superação prática de um contexto profundamente marcado pela injustiça social.

## Referências

CARLOS, A. F. Alessandri. **A (Re)Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: EDUSP, 1994.

\_\_\_\_\_. **O Espaço Urbano: os novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Labur Edições, 2007.

CONTEL, Fábio Betioli. **Rede urbana e cidades médias no Brasil: abordagens clássicas, abordagens contemporâneas**. In Holanda, V.C.C. Amora; Zenilde Baima (Orgs.). **Leituras e Saberes sobre o Urbano**. Fortaleza: Expressão Gráfica Editora, 2010.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Trajetórias Geográficas**. 2a. ed. Rio de Janeiro: Bertrand, 2001.

ELIAS, Denise. **Agronegócio e desigualdades socioespaciais**. In ELIAS, Denise; PEQUENO, Renato. **A difusão do agronegócio e as novas dinâmicas socioespaciais**. Fortaleza: Banco do Nordeste, 2006.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. In Secretarias Estaduais de Governo e Superintendência da Zona Franca de Manaus – SUFRAMA, 2011. Disponível em: [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br). Acesso em: 11 de novembro de 2011.

HARVEY, David. **Espaços de esperança**. 2a. ed. São Paulo: Edições Loyola, 2006.

\_\_\_\_\_. **O novo imperialismo**. 2a. ed. São Paulo: Edições Loyola, 2005.

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e Política**. Belo Horizonte: UFMG, 2008.

\_\_\_\_\_. **O direito à cidade**. 4a. ed. São Paulo: Centauro, 2006.

MÉZÁROS, István. **Para além do capital: rumo a uma teoria da transição**. 1a. ed. São Paulo: Boitempo Editorial, 2002.

MINISTÉRIO DO TRABALHO E EMPREGO - MTE. **Cadastro Geral de Empregados e Desempregados - CAGED**, 2011. Disponível em: [www.mte.gov.br](http://www.mte.gov.br). Acesso em: 11 de Novembro de 2011.

SANTOS, Camila Dutra; ELIAS, Denise. **Difusão do consumo produtivo e seus rebatimentos na economia urbana: a lógica do processo em Mossoró – RN**. In Holanda, V.C.C. Amora; Zenilde Baima (Orgs.). **Leituras e Saberes sobre o Urbano**. Fortaleza: Expressão Gráfica Editora, 2010.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. 2a. Ed. São Paulo: HUCITEC, 1997.

\_\_\_\_\_. **Da Totalidade ao Lugar**. 1a. ed. São Paulo: EDUSP, 2008a.

\_\_\_\_\_. **Metamorfoses do espaço habitado**. 6a. ed. São Paulo: EDUSP, 2008b.

\_\_\_\_\_. **Por uma geografia nova**. 3a. ed. São Paulo: HUCITEC, 1990.

SANTOS, Milton, SILVEIRA, Maria Laura (Orgs.). **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. 7a. ed. Rio de Janeiro: Record, 2005.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO RIO GRANDE DO NORTE – SINDUSCON/RN. **A indústria na mídia**, 2011. Disponível em: [www.sindindustria.com.br/sindusconrn](http://www.sindindustria.com.br/sindusconrn). Acesso em: 23 de Outubro de 2011.

VALENÇA, Márcio Morais. **Ensaio Sobre a Dinâmica do Imobiliário em Harvey**. In VALENÇA, Márcio Morais (Org.). **Cidade (i)Legal**. Rio de Janeiro: Mauad X, 2008.