



UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO
PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO
CENTRO MULTIDISCIPLINAR DE PAU DOS FERROS
BACHARELADO EM CIÊNCIA E TECNOLOGIA

LUDIMILA CARVALHO FEITOSA

**A CIDADE E O MERCADO: A DINÂMICA IMOBILIÁRIA E VALORIZAÇÃO DO
IMÓVEL EM PAU DOS FERROS-RN**

Pau dos Ferros - RN
20 de outubro de 2017

LUDIMILA CARVALHO FEITOSA

**A CIDADE E O MERCADO: A DINÂMICA IMOBILIÁRIA E VALORIZAÇÃO DO
IMÓVEL EM PAU DOS FERROS-RN**

Monografia apresentada à Banca Examinadora do
Curso Ciência e Tecnologia, da Universidade Federal
Rural do Semiárido em cumprimento às exigências
legais como requisito parcial à obtenção do grau de
Bacharel em Ciência e Tecnologia.

Orientador: Prof. Dr. Otávio Paulino Lavor
(UFERSA - Campus Pau dos Ferros)

Co-orientador: Prof. Msc. Antônio Carlos Leite Barbosa
(UFERSA - Campus Pau dos Ferros)

Pau dos Ferros - RN
20 de outubro de 2017

UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO
CENTRO MULTIDISCIPLINAR DE PAU DOS FERROS

**A CIDADE E O MERCADO: A DINÂMICA IMOBILIÁRIA E
VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL EM PAU DOS FERROS-RN**

Ludimila Carvalho Feitosa

Monografia apresentada à Banca Examinadora do
Curso Ciência e Tecnologia, da Universidade
Federal Rural do Semiárido em cumprimento às
exigências legais como requisito parcial à obtenção do
grau de Bacharel em Ciência e Tecnologia.

Banca Examinadora:



Prof. Dr. Otávio Paulino Lavor

(Orientador – UFERSA – Centro Multidisciplinar de Pau dos Ferros)



Prof. Msc. Antônio Carlos Leite Barbosa

(Co-orientador – UFERSA – Centro Multidisciplinar de Pau dos Ferros)



Alice Costa de Almeida

(Graduada em Ciência e Tecnologia)

Pau dos Ferros - RN

20 de outubro de 2017

© Todos os direitos estão reservados a Universidade Federal Rural do Semi-Árido. O conteúdo desta obra é de inteira responsabilidade do (a) autor (a), sendo o mesmo, passível de sanções administrativas ou penais, caso sejam infringidas as leis que regulamentam a Propriedade Intelectual, respectivamente, Patentes: Lei nº 9.279/1996 e Direitos Autorais: Lei nº 9.610/1998. O conteúdo desta obra tomar-se-á de domínio público após a data de defesa e homologação da sua respectiva ata. A mesma poderá servir de base literária para novas pesquisas, desde que a obra e seu (a) respectivo (a) autor (a) sejam devidamente citados e mencionados os seus créditos bibliográficos.

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
Biblioteca Centro multidisciplinar de Pau dos Ferros (BCPDF)
Setor de Informação e Referência (SIR)

C311c Carvalho Feitosa, Ludimila.

A cidade e o mercado: a dinâmica imobiliária e valorização do imóvel
em Pau dos Ferros-RN / Ludimila Carvalho Feitosa. - 2017.

56 f. : il.

Orientador: Otávio Paulino Lavor.

Coorientador: Antônio Carlos Leite Barbosa.

Monografia (graduação) - Universidade Federal Rural do Semi-árido,
Curso de Ciência e Tecnologia, 2017.

1. Pau dos Ferros. 2. Dinâmica Imobiliária. 3. Valorização. 4.
Crescimento. I. Lavor, Otávio Paulino, orient. II. Barbosa, Antônio
Carlos Leite, co-orient. III. Título.

O serviço de Geração Automática de Ficha Catalográfica para Trabalhos de Conclusão de Curso (TCC's) foi desenvolvido pelo Instituto de Ciências Matemáticas e de Computação da Universidade de São Paulo (USP) e gentilmente cedido para o Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal Rural do Semi-Árido (SISBI-UFERSA), sendo customizado pela Superintendência de Tecnologia da Informação e Comunicação (SUTIC) sob orientação dos bibliotecários da instituição para ser adaptado às necessidades dos alunos dos Cursos de Graduação e Programas de Pós-Graduação da Universidade.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, que está sempre ao meu lado me protegendo e me guiando em cada passo inclusive na escolha de ingressar nesta faculdade que tanto me proporcionou conhecimento e experiências que vou levar pra toda a vida, também por toda saúde e força pra conseguir enfrentar todas as dificuldades.

Aos meus amados pais, Degislândia de Carvalho Pessoa Feitosa e Francisco Evandro Duarte Feitosa, pelos seus gestos de afeto e amor incondicional, pela educação que me deram e por todo esforço que fizeram para que eu pudesse estar aqui.

Ao meu irmão, Murilo Carvalho Feitosa por estar sempre me ajudando da melhor forma que pode, aos meus avós pelo incentivo nas horas difíceis, por todo carinho e por toda história de vida que me fazem acreditar cada vez mais na minha capacidade e aos meus tios e tias, primos e primas pela força.

Ao meu companheiro Jocivan Ferreira Cavalcante que de forma especial e paciente me deu motivação, por meio de todo seu conhecimento, amor, tempo e esforço pra me ajudar, por achar todas as soluções quando eu não as via, por compartilhar todos os meus momentos tristes ou felizes, te amo.

Agradeço aos meus padrinhos, Maria Elinete D. Feitosa e Né Feitosa por acreditarem em mim e investirem nos meus estudos, por todo carinho, amo demais vocês e sou eternamente grata.

Agradeço imensamente ao meu Orientador, pelo empenho, disponibilidade e suporte nesse pouco tempo que tivemos, foi um privilégio ser sua orientanda.

Agradeço ao meu Coorientador que me acompanhou durante toda essa jornada, por sua essencial ajuda, pelo apoio e dedicação em função da consolidação do meu trabalho.

Agradeço a todos os professores por me proporcionarem o conhecimento, que se dedicaram a mim, não somente por terem me ensinado, mas por terem me feito aprender.

Agradeço a todos os meus Amigos e colegas universitários que apeteram por esse momento, em especial a Ana Dália e Alice Costa por fazerem parte da minha formação, sendo companheiras e irmãs na amizade.

A todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação, o meu muito obrigada.

“Existe uma coisa que uma longa existência me ensinou: toda a nossa ciência, comparada à realidade, é primitiva e inocente; e, portanto, é o que temos de mais valioso”.

Albert Einstein

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Infográfico da Região de Pau dos Ferros – RN.....	17
Figura 2: Localização dos bairros na cidade de Pau dos Ferros-RN.	24
Figura 3: Bairro Princesinha do Oeste, cidade de Pau dos Ferros RN	26
Figura 4: Bairro Riacho do meio, cidade de Pau dos Ferros RN.....	28
Figura 5: Bairro Nações Unidas, cidade de Pau dos Ferros RN	28
Figura 6: Casas no centro da cidade de Pau dos Ferros RN	29
Figura 7: Bairro Alto do açude, cidade de Pau dos Ferros RN.....	30
Figura 8: Localização Bairro São Geraldo Pau dos Ferros RN	30
Figura 9: Bairro São Geraldo, cidade de Pau dos Ferros RN	31
Figura 10: Casas de taipa do Bairro Manoel Deodato Pau dos Ferros-RN	32
Figura 11: Ruas sem pavimentação no Bairro Manoel Deodato Pau dos Ferros-RN.....	32
Figura 12: Bairro Paraíso, cidade de Pau dos Ferros RN	35
Figura 13: Bairro Aluísio Diógenes, cidade de Pau dos Ferros RN	36
Figura 14: Bairro Centro, cidade de Pau dos Ferros RN	37
Figura 15: Bairro Centro, cidade de Pau dos Ferros RN	37
Figura 16: Bairro Chico Cajá, cidade de Pau dos Ferros RN	38
Figura 17: Bairro Manoel Domingos, cidade de Pau dos Ferros RN	39
Figura 18: Bairro Zeca Pedro 2012/2017, Pau dos Ferros-RN.....	40
Figura 19: Casas demolidas no bairro Zeca Pedro 2012/2017, Pau dos Ferros-RN.....	41
Figura 20: Preço aluguel de imóvel, bairro Nações Unidas na cidade de Pau dos Ferros-RN.....	41
Figura 21: Preço de venda de casas na cidade de Pau dos Ferros-RN.....	42

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01 - Número de Alvarás de construção na cidade de Pau dos Ferros- RN nos últimos 12 anos.....	30
Gráfico 02 - Número de Alvarás e habite-se na cidade de Pau dos Ferros- RN nos últimos 12 anos.....	37

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APP	Área de Preservação Permanente
BNH	Banco Nacional da Habitação
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IFRN	Instituto Federal do Rio Grande do Norte
INSS	Instituto Nacional de Seguridade Social
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
PIB	Produto Interno Bruto
UERN	Universidade do Estado do Rio Grande do Norte
UFERSA	Universidade Federal Rural do Semiárido
RN	Rio Grande do Norte
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEMUT	Secretaria Municipal de Tributação

RESUMO

A cidade de Pau dos Ferros possui médio porte que se tornou referência para grande parte das regiões vizinhas e tem atraído diversos investimentos imobiliários, seja residencial ou comercial. Pensando nisso, este trabalho objetiva uma melhor compressão da dinâmica imobiliária da cidade, entendendo desde a sua formação até os mais atuais eventos que contribuíram para a valorização dos imóveis e o crescimento da malha urbana. O estudo é feito com observações em cada bairro, entrevistas com corretores e secretário municipal. A pesquisa apontou um histórico do aumento de preços dos imóveis por bairro, informando os valores anteriores e atuais, bem como os dados da prefeitura local que mostram as regiões de maior crescimento da cidade.

Palavras-chave: Pau dos Ferros. Dinâmica imobiliária. Valorização. Crescimento.

ABSTRACT

The city of Pau dos Ferros has medium size that has become a reference for most of the neighboring regions and has attracted several real estate investments, be it residential or commercial. With this in mind, this work aims at a better understanding of the real estate dynamics of the city, understanding from its formation to the most current events that contributed to the valorization of real estate and the growth of the urban network. The study is done with observations in each neighborhood, interviews with brokers and municipal secretary. The survey pointed to a history of rising real estate prices by neighborhood, reporting past and current values, as well as data from the local city hall showing the city's fastest growing regions.

Keywords: Pau dos Ferros. Real estate dynamics. Valuation, Growth.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	10
2 REFERENCIAL TEÓRICO.....	14
2.1 MERCADO IMOBILIÁRIO	14
2.2 HISTÓRICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PAU DOS FERROS RN.....	18
2.3 MERCADO IMOBILIÁRIO EM PAU DOS FERROS-RN E EXPANSÃO DA MALHA URBANA.....	19
3 METODOLOGIA.....	24
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA	24
3.2. PROCEDIMENTOS METODOLOGICOS	25
4 RESULTADOS	26
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	44
6 REFERÊNCIAS	46
ANEXO A	462

1 INTRODUÇÃO

De acordo com Alcantara (2013), entende-se por dinâmica imobiliária, ao observar o contexto da produção capitalista das cidades, por especificar uma série de processos que repercutem sobre a estruturação urbana ao determinar os tipos de uso do solo urbano, sua distribuição em meio à cidade, à diferenciação socioespacial, ao acesso a cada uma das partes do tecido urbano, dentre outros.

A dinâmica imobiliária é o objeto deste estudo, onde se visa entender o funcionamento desse sistema, como também sua implantação em municípios de pequeno a médio porte é algo que tem por finalidade aumentar o conhecimento sobre a região e tentar fazer previsões sobre investimentos imobiliários. Ao se estudar a história de um sistema que é tão subjetivo, como o mercado imobiliário, pode-se encontrar normas ou tendências que simplifiquem estudos e que possam decodificar novas metodologias de estudo.

Segundo Melazzo (2013), o cenário urbano do Brasil torna difícil uma produção sobre o conhecimento imobiliário deste, pois são muito extensas e complexas em comparação com as diferentes regiões do país. Os principais estudos brasileiros sobre dinâmica imobiliária são para os grandes centros e principalmente para a região sudeste e sul do país, onde ali se concentra grande parte do desenvolvimento econômico brasileiro. Ainda assim é viável o estudo das obras para que assim possa chegar a algumas regras de conduta do mercado, ou ainda facilitar o seu entendimento, mesmo que para regiões distintas.

Ainda de acordo com o mesmo autor, a diferença urbana entre as regiões, implica as peculiaridades de urbanização e estruturação de cada cidade, compreender esse processo em realidades não metropolitanas nos faz partir primeiramente das desigualdades socioespaciais exposta por visível expansão e ocupação de cada área territorial por uma determinada classe, com determinados interesses, além da divergência dos produtos imobiliários que segmentam seletivamente o mercado de terras e das recentes criações graduais de novos bairros centrais. São fatores que visam do ponto de vista teórico, determinar a subsistência das desigualdades sociais e espaciais no país, sendo esse um entendimento essencial para compreender como se dá o processo de urbanização no Brasil.

É perceptível assim, que algumas concepções no entanto são bem semelhantes nas cidades não apenas brasileiras. “A análise do processo de urbanização nos conduz à percepção de uma série de transformações que condicionam o espaço urbano, sendo que a constituição de áreas centrais se revela entre as mais emblemáticas.” (ALCANTARA, 2013, p. 257). Segundo o autor, um princípio básico de grande parte das cidades é a existência de uma região central, também denominada como bairro central, ou centro. Dessa forma, o estudo da dinâmica imobiliária é algo extenso e que não vem ao caso generalizar tanto, um dos propósitos deste trabalho é especificar o entendimento para com o mercado imobiliário de Pau dos Ferros RN, que não é algo fácil e que exige uma individualização das regiões, pois estas possuem, cada uma, uma singularidade sobre as formas de ocupação, a economia local e regional, e também suas questões políticas.

A expansão urbana se torna cada vez mais notória em muitas áreas brasileiras, sendo que muitas delas ocupadas e construídas de forma irregular e dispersa sem acompanhamento de órgãos responsáveis pelo bem estar e organização dessas moradias. A falta de saneamento e os planos diretores, que foram criados afim de induzir o planejamento urbano, ainda não são usados efetivamente nos municípios, ou ainda sofrem alterações de forma a promover vantagens para alguns. A expansão urbana é influenciada por investimentos particulares, ou na maioria das vezes por incentivos do poder público, parte dessa expansão se dá por meio de loteamentos e imóveis que logo são bem valorizados por conta de sua localização privilegiada e da implantação de grandes obras importantes como universidades, construção de praças, postos de saúde entre outros. Tudo isso faz parte da especulação imobiliária, que se trata do ganho de alguns proprietários de terra através de investimentos de terceiros.

Esse conceito de especulação imobiliária aponta para uma outra preocupação, que são as informações privilegiadas, proporcionando que alguns que as possuem comprem terra por preços muito baixos e veem em um futuro próximo uma extraordinária valorização destes imóveis. O que está acontecendo com o preço destes imóveis na cidade de Pau dos Ferros e regiões adjacentes? Como a natureza do município, centro regional local e universitário tem influenciado no valor venal destes imóveis? São os questionamentos e possíveis respostas que o presente trabalho pretende levar ao leitor.

A cidade de Pau dos Ferros se encontra no oeste Potiguar, é uma cidade que apresenta um crescimento de sua malha urbana significativo, devido, principalmente, a alguns investimentos públicos e privados no município. O trabalho objetiva avaliar as movimentações no mercado imobiliário da cidade, este que tem promovido especulações e registrado um grande número de aquisições de imóveis no município.

De acordo com Praxedes, Bezerra (2012), as primeiras imobiliárias em Pau dos Ferros só instalaram a partir de 2007, por consequência ou “coincidentemente” o mercado imobiliário da cidade partiu para níveis de alta valorização dos imóveis e também um crescimento da malha urbana. O entendimento destes fenômenos é pertinente, uma vez que este trabalho se interessa em expressar a alta dos preços dos imóveis em Pau dos Ferros, fazendo uma análise também em quais áreas há e haverá maiores especulações.

Pau dos Ferros está em uma localização privilegiada e por consequência acaba por ser uma referência para cidades vizinhas no quesito de ser prestadora de alguns serviços básicos que outras cidades vizinhas não possuem. Além disso, a cidade vem vivendo um período de alguns investimentos, principalmente de ordem pública que serviram, para promover a alta dos imóveis na cidade, o crescimento urbano por consequência beneficiou alguns proprietários de terras que viram seus imóveis valorizarem de forma muito acelerada. Um dos principais investimentos públicos que gerou a valorização de imóveis na cidade, foi a instalação de Instituições de Educação Superior no município, com a vinda de estudantes e empresas que se interessam neste tipo de serviço, a mesma assim apresenta um crescimento populacional intenso.

O processo de crescimento de Pau dos Ferros foi muito acelerado, porém não houve a mesma agilidade na melhoria da infraestrutura da cidade. O município teve sua população aumentada mais que o dobro em um período de 40 (quarenta) anos. Também com a instalação das universidades públicas, se faz necessário que a cidade tenha maior potencial de prestação de serviços públicos como segurança, transporte e saúde, mas também privados como entretenimento, lazer, alimentação e demais serviços (LIMA *et al* 2013).

Buscasse apresentar alguns dados do setor imobiliário da cidade advindos de uma pesquisa de campo a ser realizada com as imobiliárias da cidade e também comparar com alguns dados da prefeitura local. Esses dados serão analisados e demonstrados afim de dar maior confiabilidade ao estudo. Também se faz importante a pesquisa bibliográfica, de forma que o trabalho de outros autores servem para proporcionar maior credibilidade e dar um embasamento teórico para este trabalho em questão.

O presente estudo busca entender como aconteceu e acontece a valorização dos imóveis da cidade de Pau dos Ferros RN, a dinâmica imobiliária da região e a importância da instalação das instituições de ensino no local. Entender como acontece o crescimento da malha urbana e a valorização imobiliária é importante para que haja um planejamento nas áreas de infraestrutura e também para que o poder público consiga implantar políticas mais igualitárias, sem favorecer alguns grupos específicos da sociedade. Além disso é interessante

para os profissionais da área imobiliária e afins possuírem conhecimento sobre as questões especulativas do mercado em Pau dos Ferros e região.

Sendo assim, o trabalho possui a seguinte estruturação: no primeiro momento se buscará apresentar alguns conhecimentos técnicos de o que viria a ser mercado imobiliário, mostrando também alguns conceitos importantes, como por exemplo, o conceito de especulação imobiliária. No segundo momento será apresentado a cidade de Pau dos Ferros – RN, sua história de formação, alguns de seus costumes, como veio a formar sua economia e também sua evolução até os dias presentes. Entender a formação da cidade é importante pois através disso consegue-se ter uma ideia melhor do seu mercado imobiliário e também suas carências.

O terceiro e último momento será voltado mais especificamente para o principal assunto deste estudo que é o mercado imobiliário da cidade de Pau dos Ferros, assim será apresentado um pouco do seu histórico os principais eventos que promoveram e que ainda podem promover seu crescimento. Será apresentada as áreas com maior potencial de crescimento, as que possuem mais alta especulação, e outros fatores que compõem o mercado imobiliário.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 MERCADO IMOBILIÁRIO

Segundo Campos (2017) para se estudar o mercado imobiliário, é necessário considerar não somente características que formam o imóvel, mas também as que cerceiam esse bem. Através destes fatores compreende-se que o mercado imobiliário fica como sendo complexo e intrinsecamente correlacionado com o espaço. Pelas características de localização fixa do bem imóvel é que decorre a importância do estudo da vizinhança, pois assim como o próprio imóvel alocado no espaço forma a característica do ambiente e reflete no preço do bem, outras características que compõem a vizinhança geram externalidades sobre o mecanismo de preço.

O estudo de Carraro *et al* (2016), relata a importância que tem as bem feitorias e fatores como oportunidades de emprego ou estudo possuem ao influenciar o preço dos imóveis. Seu trabalho fala de um outro município brasileiro localizado no estado de Mato Grosso do Sul que teve um crescimento populacional de 68.162 habitantes em 1991 para 111.652 habitantes em 2014. O autor relaciona este crescimento devido a uma lei de incentivo a instalação de indústrias e a instalação de Universidades e Faculdades privadas e públicas.

O mercado imobiliário no Brasil no início era apenas para produção de imóveis voltada para a subsistência familiar. Eram comuns os mutirões de finais de semana realizados por familiares e amigos visando construir as casas. Geralmente as jornadas de trabalho eram acompanhadas de uma feijoada ou churrasco fornecidos pelo futuro morador. Com o passar do tempo isso mudou. Alguns comerciantes com sobra de caixa viram na construção civil um mercado promissor, e começaram a adquirir terrenos e investir recursos na construção de sobrados, casas e cortiços voltados para a locação. Todas as negociações de compra, venda, construção e locação eram feitas sem nenhuma regulamentação, de forma que nenhuma das partes envolvidas possuía qualquer garantia sobre o processo (VALIM, 2013).

Valim (2013), ainda mostra o desenvolvimento do mercado imobiliário brasileiro atual em algumas partes do seu estudo.

Mesmo com vários loteamentos já existentes, apenas em 1964 foi promulgada uma lei sobre o assunto, a Lei nº 4.591, a qual tratou de gerar as regras e definições para o mercado imobiliário, definindo o que é garagem, o que é área comum e regulamentando e normatizando a figura do condomínio, patrimônio de afetação, as obrigações e direitos do incorporador, e as demais implicações contratuais decorrentes.

Como consequência do Plano Nacional de Habitação, em 1966 foi então criado o BNH (Banco Nacional da Habitação), criando o mecanismo de financiamento para a compra e construção de imóveis. Conforme dados do IBGE, o déficit habitacional nesta época era de cerca de dez milhões de unidades.

Em 1967 o BNH criou o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), proporcionando a aquisição de recursos para empreendimentos imobiliários através da caderneta de poupanças. Foi o primeiro passo para a expansão do setor.

Com a construção de edificações bancadas principalmente pelo financiamento dos compradores junto ao BNH, e tendo as parcelas reajustadas conforme a inflação, tornou-se quase impossível a quitação das mesmas e a amortização das dívidas, pois na década de 80 a inflação chegava a 80% ao mês. Além disso, alguns compradores ainda eram iludidos com preços de construções cerca de 30% abaixo do valor de mercado quando comparados a produtos similares. A inexperiência no setor permitiu que alguns contratos fossem assinados sem que no valor total estivessem inclusos elementos básicos da obra, tais como elevadores e esquadrias por exemplo. Desta forma eram frequentes os pedidos de adição de valores para as obras, as quais tornavam-se extremamente longas, ultrapassando bastante o prazo de entrega previsto no cronograma e também o valor previsto inicialmente pelos compradores. Com a crise, foi então extinto o BNH. (VALIM 2013, p. 2-3).

O mercado imobiliário é passivo, como qualquer outro, de mudanças e variações. O mercado brasileiro depois de longos 30 anos ruins começa, a partir de 2004 uma nova fase, uma fase de valorização e que já se encontra em queda nos dias atuais, mais especificamente em meados de 2015 e 2016.

De acordo com Matos (2013), o mercado pode ser entendido como um conjunto de compradores e vendedores que atuam interagindo com a finalidade de comprar e vender seus produtos ou serviços. O equilíbrio do mercado ocorre por meio da lei da oferta e da procura. Entende-se por oferta e procura a relação entre a demanda de um produto ou serviço, que é entendido como procura, e a quantidade que é oferecida (oferta).

O mercado imobiliário se trata de uma forma de negociação de bens imóveis. Um terreno representa um ativo bastante valioso e pode ser objeto de investimento e especulação. Há várias formas de investimento em imóveis, um imóvel proporciona inúmeras possibilidades, eles possuem um valor especulativo independente de benfeitorias dentro dele ou nas suas mediações. Quando se adquire um imóvel para fins de construção leva-se em consideração tudo o que é viável naquela região. Sem contar que é necessário observar as leis

e o plano diretor da cidade, antes de fechar alguma negociação imobiliária (BRUGUGNOLI, 2012).

A definição de mercado imobiliário, também pode se sustentar de maneira mais dinâmica:

O mercado imobiliário, no contexto destas investigações, é considerado como o lugar econômico da valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização. Trata-se, também, de reconhecer as especificidades e crescente autonomia dos capitais que nele atuam, que podem ser denominados como capitais imobiliários frente aos demais capitais particulares. Para tanto, apenas a leitura histórica de suas transformações e do peso conferido ao solo urbano no contexto da economia brasileira podem responder satisfatoriamente a sua análise: da terra rural e urbana como status, símbolo do poder político, bem raiz e reserva de valor à terra como ativo de valor capaz de alavancar acumulação e lastrear processos econômicos, urbanos e da cidade e daí à terra associada ao capital financeiro, sincronizada com seus movimentos e lógicas. Sobreposição/articulação, mais que sucessão e eliminação devem conduzir o pensamento para reconstruir tais trajetórias. A análise deve se pautar, portanto, pela produção e a distribuição da riqueza material em suas condicionantes históricas que conduzem, hoje, os processos de urbanização no território brasileiro (MELAZZO, 2013, p.3).

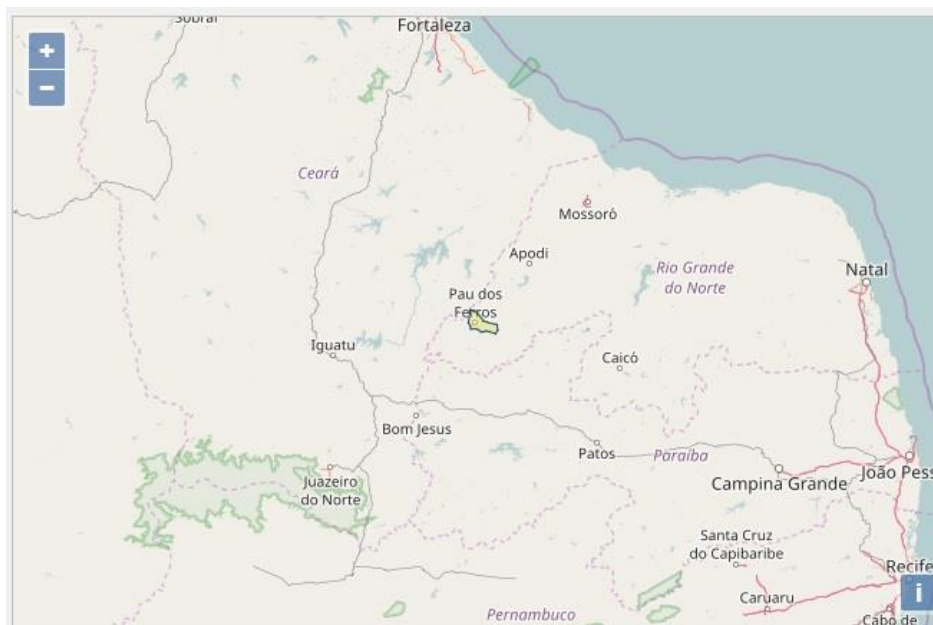
A composição do mercado imobiliário é heterogênea, é composto pelos seguintes agentes: imobiliárias, corretoras de imóveis autônomas, o profissional corretor, proprietário, empreiteiras de mão de obra, empresas da construção civil e empresas prestadoras de serviços em propaganda e marketing, que atuam nas atividades de administração e comercialização dos empreendimentos imobiliários. Um terreno vago pode abrigar algum tipo de construção que seja viável naquele lugar e também que atenda o plano diretor do local. Uma casa pode servir de moradia, fonte de renda de aluguel, pode ser demolida, ou seja as possibilidades com os produtos imobiliários são diversas. Essa variedade proporciona um crescimento e uma evolução para o mercado da construção civil. A construção habitacional tem sido um importante indicador do crescimento urbano, pois a demanda desse setor habitacional reflete nas mudanças da população e na demanda por vários outros serviços. Isso também reflete no aumento ou valorização dos preços dos imóveis, lembrando que a construção habitacional não

é o único responsável pela urbanização. Fatores como industrialização, obras de infraestrutura e grandes empreendimentos são bons exemplos de fatores que proporcionam valorização imobiliária e faz movimentar de forma significativa o mercado (MATOS, 2013).

Para Campos Filho (1992) *apud* Silva (2010) a especulação imobiliária é uma forma pela qual proprietários de terra aproveitam ou recebem uma renda transferida de outros setores produtivos da economia, principalmente os investimentos públicos. Esses investimentos podem ser em obras de infraestrutura, transporte, centros universitários e tantos outros mais. Por isso o ganho que derivou de um investimento indireto é definido como especulativo, pois não derivou de investimentos de seu proprietário.

Segundo Lima, *et al* (2013), a cidade (Figura 1) em questão apresenta uma taxa de crescimento alta e sem planejamento. Para expor este argumento os autores expõem os dados do IBGE, nos anos de 1970 a cidade apresentava cerca de 12.318 habitantes, 40 anos depois o Censo do IBGE em 2010 estimou que a cidade já possuía 27.745 habitantes. Observando estes dados, é possível notar que a população mais que dobrou. O estudo ainda aponta que foi muito danoso para a região este crescimento desordenado e sem planejamento.

Figura 1: Infográfico da Região de Pau dos Ferros – RN



Fonte: IBGE 2016. Adaptado por Ludimila Carvalho Feitosa.

Quando se aborda um crescimento sem planejamento, já se remete a ideia de que também a dinâmica imobiliária não aconteceu de forma planejada, ou ainda favorecendo toda a população e não apenas alguns. O trabalho aborda a considerável valorização imobiliária após a instalação de instituições de ensino superior como é o caso da Universidade do Estado

do Rio Grande do Norte (UERN), da Rede Federal de Educação Profissional, Científica e Tecnológica, representado pelo Instituto Federal do Rio Grande do Norte (IFRN) e principalmente pela implantação do Campus da Universidade Federal Rural do Semiárido (UFERSA) (SANTOS, ALVES, 2015).

2.2 HISTÓRICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PAU DOS FERROS RN

A cidade de Pau dos Ferros foi emancipada de Portalegre, na década de 1850. A versão mais convincente de sua etimologia é a de que o nome seja devido a uma árvore, mais precisamente de marcas fixadas com ferro em brasa numa oiticica, como possuía grande dimensão oferecia sombra e portanto era um ótimo local de repouso para os vaqueiros, onde estes gravavam marcas de seus patrões no tronco das grandes arvores, com o propósito de que todos conhecessem os carimbos, uns dos outros, para poderem identificar as reses perdidas nos pastos e fazê-las retornarem ao seu dono. Este ciclo deu origem ao povoamento da região que foi favorecido pela estratégica localização (centro da região oeste do estado) e pelo desenvolvimento de sua agricultura e pecuária. Através da Resolução Provincial nº 344, Pau dos Ferros se tornou município em 4 de setembro de 1856. (BARRETO, 1987 *apud* Lima, Silva, Gurgel, 2013).

De acordo com Bezerra e Lima (2011) o surgimento das pequenas cidades no estado do Rio Grande do Norte, esteve relacionado em grande parte à reestruturação econômica ocorrida em todo o país a partir da segunda metade do século XX (vinte). Já nas últimas décadas as mudanças que se processaram na estrutura produtiva do estado, decorrentes do projeto de desenvolvimento e integração nacional do país, desencadearam uma grande crise na economia da região, já que alguns espaços foram contemplados com políticas desenvolvimentistas em detrimento de outros que se tornaram apenas centros consumidores. Por decorrências de fatores deste tipo houve a criação de várias cidades abandonadas socioeconomicamente no estado.

Ainda segundo Bezerra e Lima (2011), no oeste potiguar o processo de formação das cidades aconteceu devido as atividades agropastoris. Com o transporte de mercadorias e as necessidades de comércio e demais atividades aconteceu então a formação das cidades nesta região. Através deste conceito, o processo de produção sócio territorial das cidades na região se deu em meio ao crescimento populacional. Este aumento populacional, sem infraestrutura correta e sem o acompanhamento de políticas públicas que contribuíssem para o desenvolvimento socioeconômico provocou vários problemas sociais. Alguns exemplos

destes problemas são a falta de infraestrutura básica como calçamento nas ruas, rede de esgoto e tratamento de água, coleta de lixo. Também problemas de ordem sociais como deficiências na educação, segurança e saúde, falta de emprego, violência e o processo de marginalização.

Nos últimos anos a região do município de Pau dos Ferros tem mudado sua dinâmica espacial, o espaço rural está dando lugar a expansão urbana. Isso é consequência do aumento das atividades produtivas, comércio e serviços, e ainda pelo aumento da demanda populacional. As principais atividades atualmente em Pau dos Ferros corresponde as do setor terciário da economia, como prestação de serviços, dentre estes principalmente os serviços públicos educacionais nos níveis superior e técnico (SANTOS, ALVES, 2015). O crescimento da malha urbana fez com que decrescesse a população da zona rural diminuindo também o limite entre o campo e a cidade.

2.3 MERCADO IMOBILIÁRIO EM PAU DOS FERROS-RN E EXPANSÃO DA MALHA URBANA

O aumento do valor dos imóveis em Pau dos Ferros se dá principalmente pelo crescimento do perímetro urbano, esse fator promoveu que se valorizassem terrenos que deixaram de ser rurais para fazerem parte da malha urbana, por isso tamanha é a valorização destes. Para Barbosa (2016) a compreensão do conceito de espaço urbano não é tão simples, pode gerar muita complexidade quando se tenta entender os fenômenos que a expansão da malha urbana promove.

De acordo com Corrêa (2002) *apud* Barbosa (2016), entende-se por espaço urbano como um conjunto de usos da terra que em princípio se moldam de forma a se estruturarem para corresponder aos moldes da cidade. Considera-se que esse espaço ainda é plausível de algumas interpretações ambíguas, pois se expressa também de forma fragmentada e articulada, devido principalmente, aos diferentes elementos bem como as dimensões que influenciam na sua formação e transformação.

Como já mencionado, a cidade de Pau dos Ferros se trata de um importante centro socioeconômico da região oeste Potiguar. A mesma sofre um processo de crescimento, dentre outros fatores, também devido aos investimentos públicos para a instalação de Instituições de Ensino Superior.

De acordo com Bezerra e Lima (2011), Pau dos Ferros, se assemelha a maioria das cidades brasileiras, apresentando diferentes formas de uso e ocupação do solo, as principais características são as áreas como o centro, onde predominam o comércio, serviços e

administração pública e também alguns moradores que resistem à expansão do setor terciário no local.

De acordo com Lima e Bezerra (2011), o Princesinha e o conjunto (bairro) Nações Unidas, são conhecidos por concentrarem dentro de suas limitações a parte da população detentora de um maior poder aquisitivo, esse fator reflete diretamente nas construções das residências. Nessas áreas o valor dos imóveis é maior, bem como o valor de locação destes. Os autores acima mencionam que todas as residências do bairro Nações Unidas possuem cobertura de serviços como energia elétrica, abastecimento de água potável, coleta de lixo e ainda um sistema de esgoto implantado. Contudo, o bairro Princesinha do Oeste, por ser o maior conjunto da cidade, e de acordo com os dados e época do autor possuía “[...]38 logradouros, tem todas as suas 802 residências ligadas ao sistema de abastecimento de água, energia elétrica e coleta de lixo, sendo 56,37% das residências ligadas ao sistema de esgotos.” (BEZERRA e LIMA, 2011, p. 49).

Ainda de acordo com Bezerra e Lima (2011), as desigualdades entre os bairros nobres (Princesinha do Oeste e Nações Unidas) em relação aos bairros menos favorecidos como Riacho do Meio e Manoel Deodato é visível até nas próprias construções e ainda nos serviços oferecidos. Alguns dados na época de seu trabalho são levantados pelo autor mostrando como as desigualdade são tão expressivas.

O bairro Riacho do Meio possui 97,98% das 744 residências ligadas ao sistema de energia elétrica e 96,37% ligadas ao sistema de abastecimento de água, sendo que as demais (3,63%) residências utilizam água de poço ou outros meios. Neste bairro, somente 0,65% das residências estão ligadas ao sistema de esgotos, as demais (95,56%) utilizam o sistema de fossas e 3,76% despejam a céu aberto.

Por fim, o Conjunto Manoel Deodato, onde inclusive está localizada a favela Beira-Rio, contando com um total de 822 residências, sendo 90,39% destas ligadas ao sistema de energia elétrica e 92,32% ligadas ao abastecimento de água e as demais (2,68%) usam água de poço ou outros meios. Já em relação ao destino do lixo, 90,27% é coletado pelo serviço público, 2,31% queimado e 7,42% jogado a céu aberto. Nesta área, 22,26% das residências são ligadas ao sistema de esgotos, as demais (66,55%) utilizam o sistema de fossas e 11,19% despejam a céu aberto (BEZERRA e LIMA 2011, p. 50).

O bairro Alto do Açude, próximo ao bairro Riacho do Meio de acordo com Praxedes e Bezerra (2012), também representa um dos bairros residenciais da cidade de Pau dos Ferros, o autor menciona que é um dos bairros também que recebe investimentos próprios para a habitação.

O estudo de Santos e Alves (2015) mantém seu foco de estudo em um bairro de Pau dos Ferros, o São Geraldo. O estudo é otimista em relação ao crescimento deste bairro, que segundo os autores o crescimento se deve a instalação do Campus da UFRSA. Esse é um bom exemplo de quando o poder público age de forma a proporcionar a igualdade social e não apenas favorecer os lugares já bem estruturados, pois a população que vivia marginalizada, hoje já pode usufruir de benefícios advindos da especulação imobiliária (SILVA, ALVES, 2015).

Já para Lima, Silva e Gurgel (2013) no município de Pau dos Ferros, existe exemplos de segregação socioeconômica promovidos na malha urbana. O estudo explica que segregação não é simplesmente e somente um fator de divisão de classes no espaço urbano, mas também um instrumento de controle desse espaço. Os autores apresentam o bairro de Manoel Deodato e explicam que é o caso mais alarmante de segregação socioeconômica da cidade. O bairro é constituído principalmente por uma população carente, exibe cerca de 24% das casas de taipa de todo o município.

Ainda de acordo com esses autores, o principal motivo pelo qual todos estes problemas sociais acontecem no bairro Manoel Deodato do município de Pau dos Ferros, é que a segregação aumenta a sensação de desigualdade e pode contribuir para uma maior violência urbana, desmotivação na população e falta de perspectivas de vida. O estudo explica que a população de maior poder aquisitivo busca comprar imóveis em áreas centrais já com maiores infraestrutura, isso proporciona que essas áreas fiquem ainda mais valorizadas e que haja o progressivo deslocamento dos serviços e equipamentos urbanos na direção dessas áreas. É por isso que normalmente a elite da sociedade tende a se localizar em regiões mais próximas ao centro das cidades.

É importante, portanto, entender como a formação de Pau dos Ferros influencia não só na especulação imobiliária, mas também em aspectos sociais. De acordo com Barbosa (2016) no decorrer dos primeiros quatorze anos do século XXI (vinte e um), a cidade de Pau dos Ferros, sofreu um incremento de seu tecido urbano de 244 ruas e consequentemente seis novos Bairros (Bairro Nações Unidas, Bairro Princesinha, Bairro Bela Vista, Bairro domingos Gameleira, Bairro João Catingueira, Bairro Zeca Pedro, Manoel Deodato, Riacho do Meio). Inclusive o estudo de Bilac e Alves (2015) afirma que o bairro Manoel Deodato localizado na área sul da cidade, correspondem a locais próximos ao centro, mas que margeiam o leito do rio e está sobre uma Área de Preservação Permanente (APP), ou seja, isso mostra que a expansão urbana foi tão acelerada que não houve planejamento e preocupação em orientar as ocupações.

O presente estudo busca entender as questões da dinâmica imobiliária da cidade de Pau dos Ferros RN, observando dentre outros, estes fatores de exclusão ou inclusão social por parte dos incentivos públicos e privados que favorecem a especulação imobiliária.

Também pra Lima, Silva e Gurgel (2013), a cidade de Pau dos Ferros se destaca na região oeste do estado do Rio Grande do Norte, isso devido a quantidade de serviços que esta cidade dispõe, tornando-a muito conhecida na região. Os serviços que a cidade presta são os mais diversos como serviços bancários disponíveis através das agências do Banco do Brasil, Banco do Nordeste, Banco Bradesco e Caixa Econômica Federal, todos localizados no centro da cidade.

Na área educacional destaca-se no ensino superior e médio as universidades públicas e o instituto, no caso a UERN localizada no bairro Arizona próximo aos bairros Zeca Pedro, Nações Unidas e Princesinha, o IFRN no bairro Chico Cajá, a UFRSA no São Geraldo, além da inserção das universidades privadas que é o caso da Faculdade Evolução do Alto Oeste Potiguar localizada no João XXIII, da Faculdade Anhanguera no bairro princesinha sendo também importante ressaltar a escola profissionalizante Catarina de Siena no bairro São Benedito, bairros esses que vem se desenvolvendo bastante nos últimos ano. Ainda segundo o IBGE (2015), o município possui uma rede de 20 (vinte) escolas para educação infantil, 24 (vinte e quatro) para ensino fundamental e 5 (cinco) escolas de ensino médio, o que também faz gerar empregos e educação no município.

Existe ainda a oferta de outros serviços públicos tanto em escala estadual como federal, destacam-se o Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), a Central do Cidadão que engloba vários órgãos estaduais. No campo da saúde podem-se mencionar os consultórios, laboratórios, clínicas e etc. Além de conter um comércio varejista considerável. De acordo com o IBGE (2010) estima-se que o setor de prestação de serviço em Pau dos Ferros é responsável por 86% do PIB municipal.

Como a cidade de Pau dos Ferros corresponde a um importante centro na região, a especulação imobiliária na cidade, ganha cada vez mais força. A configuração da malha urbana da cidade, se dá principalmente por meio de agentes imobiliários e fundiários, estes agem no espaço visando interesses lucrativos economicamente (PRAXEDES e BEZERRA, 2012).

Ainda segundo Praxedes e Bezerra (2012), o setor imobiliário na cidade corresponde a compra, venda, alugueis de imóveis, serviços de corretagem, dentre outros. Para que isso aconteça, aparece indiretamente os serviços complementares, como bancos, financiadores, investimento alto em marketing e propagandas. Também é importante salientar as empresas e

profissionais de construção civil, além das lojas de materiais de construção, que ganham com a dinâmica imobiliária mais procura pelos seus serviços.

A dinâmica imobiliária da cidade, combinada com a aceleração da malha urbana gera várias preocupações e também um certo otimismo para algumas áreas. Deve-se atentar que o crescimento de uma cidade não é ruim ou bom, e simplesmente deve ser estudado. O crescimento de qualquer município deve ser feito através de um planejamento sólido e consistente, diminuindo a desigualdade social, a falta de infraestrutura e proporcionando a toda a cidade um aspecto de crescimento sustentável.

3 METODOLOGIA

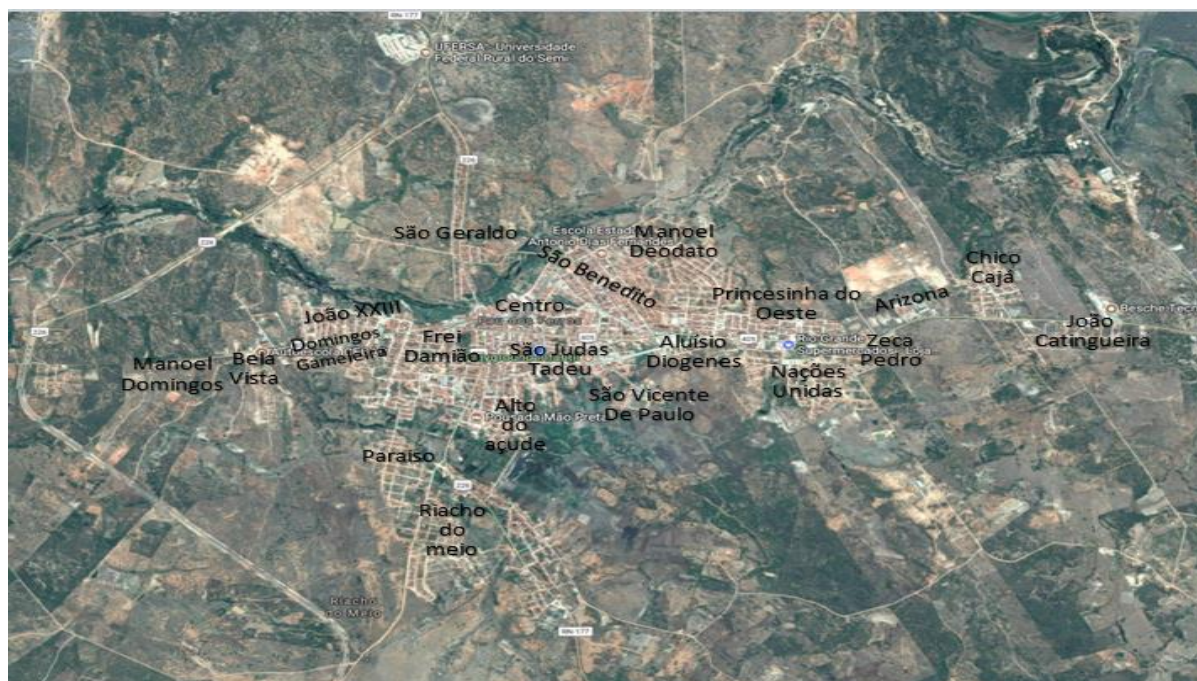
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

O trabalho aborda a dinâmica imobiliária de Pau dos Ferros, se trata de uma cidade brasileira situada a Oeste do estado do Rio Grande do Norte. A região é formada por 07 Microrregiões subdivididas em 62 unidades municipais. A cidade se constitui como o núcleo urbano mais importante da região do Alto Oeste Potiguar. (Observe a Figura 1). (SANTOS, ALVES, 2015).

O município, se encontra a oeste do estado, sendo um importante polo principalmente com os atuais investimentos em instituições de ensino públicas e privadas. O Brasil possui na maioria do seu espaço, uma composição por cidades de pequeno porte, no Rio Grande do Norte o número de cidades pequenas chega a 93,37% do total das cidades (IBGE, 2010), sendo essa região do Alto Oeste Potiguar aquela que se encontra mais fragmentada, com distância aproximada entre as cidades de 20 km, em média. Essa região compreende cerca de 9,96% de todo o estado, é dividida entre 36 municípios dos quais Pau dos Ferros responde como centro regional. (BEZERRA, LIMA, 2011).

A figura 2 retrata a localização dos bairros na cidade e consegue demonstrar a situação geográfica deste município e seus bairros.

Figura 2: Localização dos bairros na cidade de Pau dos Ferros-RN.



Fonte: Autoria própria, 2017.

Devido também ao crescimento do município e cidades próximas, criou-se a Microrregião de Pau dos Ferros, reunindo além de Pau dos Ferros, outros 16 (dezesseis) municípios. Dentre eles temos: Alexandria, Francisco Dantas, Itaú, José da Penha, Marcelino Vieira, Paraná, Pilões, Portalegre, Rafael Fernandes, Riacho da Cruz, Rodolfo Fernandes, São Francisco do Oeste, Severiano Melo, Taboleiro Grande, Tenente Ananias, Viçosa. Sendo estes alguns dos municípios que recorrem a Pau dos Ferros quando precisam de serviços básicos que seus municípios não possuem.

3.2. PROCEDIMENTOS METODOLOGICOS

O trabalho faz uso de uma metodologia de caráter qualitativo, subsidiada pela pesquisa bibliográfica e jornada de campo.

A parte teórica do trabalho teve como base a produção científica publicada na área, tanto em revistas acadêmicas impressas como as publicações disponíveis no meio digital. A pesquisa de campo se trata de uma pesquisa que foi realizada na cidade de Pau dos Ferros RN, afim de obter informações atualizadas sobre o mercado imobiliário da cidade. O foco foi duas das mais bem conceituadas imobiliárias da cidade sendo estas também as de maior porte, estas possuem maiores informações e conseguem relatar com fidelidade ou proximidade disso os preços e os fatos relacionados a especulação imobiliário no município.

Além disso, houve também uma importante pesquisa com os dados de expedição de alvará na cidade pela prefeitura mais precisamente na Secretaria Municipal de Tributação (SEMUT) no período de 2005 a 2017. Pesquisou-se a quantidade de expedição e ainda em quais bairros houve tais construções. Após o recebimento destes e conferência destes dados, foi efetuado o tratamento destes de forma a ficar mais compreensível para o leitor e por isso, os dados foram colocados nos Gráficos 1 e 2.

Em relação à pesquisa com as imobiliárias foi feita para com os dois entrevistados as mesmas perguntas e buscou-se a intercalação dos dados afim de priorizar a fidelidade das informações. A entrevista foi composta pelas perguntas presentes no Anexo A. Houve uma análise e exposição sobre estes dados das duas imobiliárias, tentando comparar as diferenças e semelhanças destes.

4 RESULTADOS

A partir de uma pesquisa realizada na cidade com as duas maiores e mais antigas imobiliárias, Esmeraldo Imóveis e Correia Negócios Imobiliários, foi obtido alguns dados que favorecem a teoria afirmada no trabalho de que os imóveis da cidade foram valorizados em alta proporção e em um curto espaço de tempo. Assim, a pesquisa contida nos Anexos deste trabalho trazem os dados pertinentes ao mercado imobiliário da cidade, com os avanços de preço, mostrando os preços por metro quadrado de períodos antigos e os contemporâneos, então observasse que em curtos espaços de tempo os preços chegam a ser mais que o dobro em muitos casos.

Em Pau dos Ferros são conhecidas como áreas de uso residencial, os bairros Princesinha do Oeste (Figura 3), Nações Unidas, Riacho do Meio, Alto do Açude e o Conjunto Manoel Deodato, nos quais a variável renda exerce grande influência na ocupação de determinados espaços, diferenciando dos demais, de acordo com o nível socioeconômico da população.

Figura 3: Bairro Princesinha do Oeste, cidade de Pau dos Ferros RN

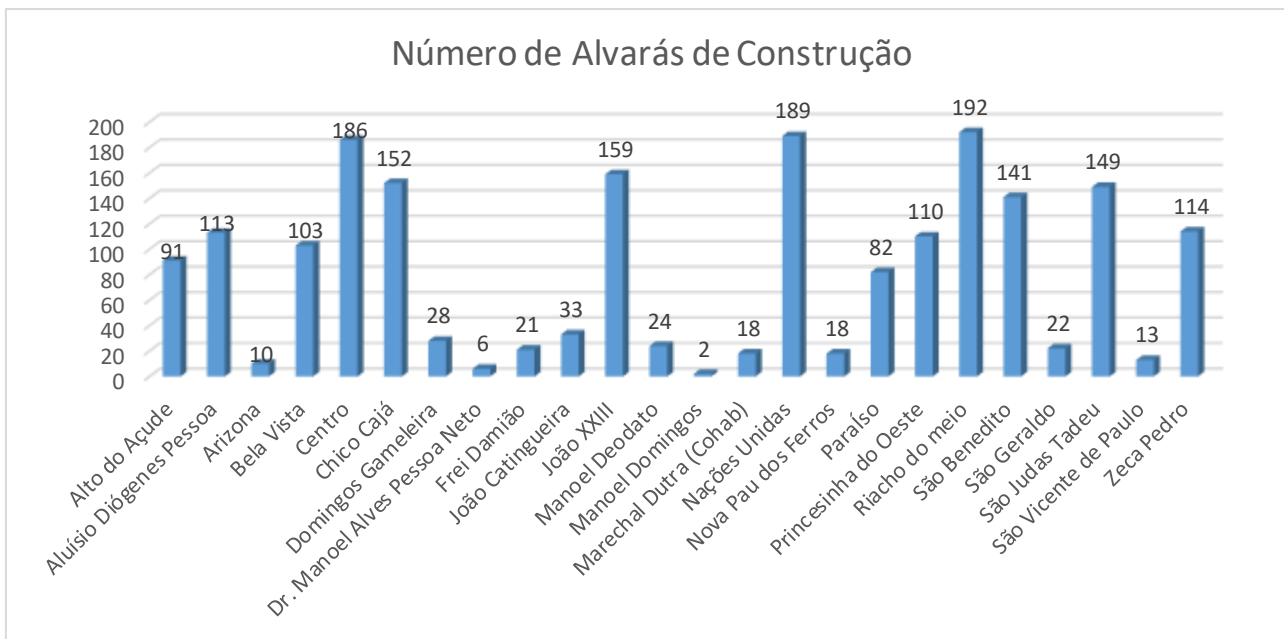


Fonte: Autoria própria, 2017.

A partir da Figura 3 é possível notar que o bairro, possui boa infraestrutura, o que infelizmente, não é para toda a cidade. O crescimento destes bairros e também o desenvolvimento desses pode ser observado ainda nas figuras seguintes, onde se nota uma infraestrutura mais bem implementada e de melhor qualidade como foi citado na entrevista da Esmeraldo.

O Gráfico 1 consegue demonstrar o crescimento no número de alvarás de construção no período de 2005 a 08/2017 na cidade de Pau dos Ferros RN, obtidos através de dados da SEMUT juntamente com Praxedes (2012).

Gráfico 1 – Número de Alvarás de construção na cidade de Pau dos Ferros- RN nos últimos 12 anos.



Fonte: Autoria própria, 2017.

A partir deste gráfico pode-se observar o crescimento dos bairros mencionados no como bairros residenciais, esse crescimento se deve principalmente ao que já foi mencionado no trabalho que são os investimentos públicos, principalmente os educacionais na área de ensino superior como já mencionado. Seguindo o resultado obtido nesse gráfico de bairros que mais se desenvolveram, será possível conhecer um pouco mais sobre cada bairro inclusive os que já foram citados no estudo.

Pelo Gráfico 1, é possível concluir que o bairro que teve o maior número de alvarás nesses 12 anos foi o bairro Riacho do Meio (Figura 4), que por não possuir grandes comércios nem universidades próximas, ofereceu e tem oferecido um melhor preço no m² (metro quadrado) se comparado com os outros bairros que também cresceram na mesma proporção, segundo os entrevistado da Esmeraldo antes o preço era R\$ 40,00 o m² e hoje equivale a aproximadamente R\$ 90,00 o m².

Figura 4: Bairro Riacho do meio, cidade de Pau dos Ferros RN



Fonte: Autoria própria, 2017.

Em segundo lugar nessa mesma análise, pode-se observar o bairros Nações Unidas que como já mencionado, se trata de um bairro nobre em que seus imóveis são avaliados por altos preços por ser uma das áreas que abriga uma classe detentora de poder aquisitivo como pode ser observado na Figura 5, pelo nível de seus produtos imobiliários.

Figura 5: Bairro Nações Unidas, cidade de Pau dos Ferros RN



Fonte: Autoria própria, 2017.

Por meio deste gráfico entende-se o motivo pelo qual houve a intensa valorização imobiliária em Pau do Ferros. Ainda há de se levar em conta a criação de novos bairros, que nem assim diminui o fluxo nos bairros pré-existentes, como o centro (Figura 6) que até hoje é um dos bairros mais solicitados da cidade principalmente para aluguel de imóveis e que como a imagem demonstra e já foi mencionado, ainda há a permanência de casas em meio a expansão comercial e alta dos preços de imóveis nessa área.

Figura 6: Casas no centro da cidade de Pau dos Ferros RN



Fonte: Autoria própria, 2017.

Ao analisar a Figura 7 pode-se perceber que o bairro Alto do Açude, também é um bairro nobre, que porta construções de alta qualidade e apresenta uma boa infraestrutura. De acordo com Praxedes e Bezerra (2012) e ainda conforme informações da Secretaria Municipal de Obras e Transportes (SEMUT) da cidade, este bairro em 2009, recebeu mais investimentos feitos em obra pública do que até o Princesinha do Oeste.

Figura 7: Bairro Alto do açude, cidade de Pau dos Ferros RN



Fonte: Autoria própria, 2017.

Observando também os bairros que não tiveram um número expressivo de alvarás podemos citar o bairro São Geraldo, que pode ser observado na Figura 8, área delimitada pela elipse em vermelho, próximo ao bairro vê-se o Campus da UFERSA, implantado no ano de 2012. Mesmo não tendo um grande número de alvarás, é um número expressivo para um bairro pequeno que não chama tanto desejo da população, o que vem mudando nos últimos anos devido principalmente a esse fator mencionado.

Figura 8: Localização Bairro São Geraldo Pau dos Ferros RN



Fonte: Google Earth 2017. Adaptado por Ludimila Carvalho Feitosa.

O bairro se tratava de uma região periférica do espaço urbano de Pau dos Ferros. A população do local é considerada de baixa renda e antes da instalação da UFERSA apresentava baixa atratividade em seus imóveis (Figura 9). Contudo, após esse investimento por parte do poder público esse bairro ganhou maior atenção pelos agentes sociais que produzem e consomem parcelas do espaço urbano, visando se beneficiarem do processo especulativo gerado pela implantação do Campus da UFERSA.

Figura 9: Bairro São Geraldo, cidade de Pau dos Ferros RN



Fonte: Autoria própria, 2017.

Como exemplo da segregação socioeconômica já mencionada, destaca-se entre os entrevistados o bairro Manoel Deodato (Figura 10) que é carente de infraestrutura, pavimentação, saneamento básico, segurança e educação, além disso, apresenta alto índice de criminalidade, violência e tráfico de drogas. Também é perceptível nessa figura o dado de que o bairro possui 24% de casas de taipa, sendo assim afirmado que possui um aspecto não desejado pela população de maior poder aquisitivo.

Figura 10: Casas de taipa do Bairro Manoel Deodato Pau dos Ferros-RN



Fonte: Autoria própria, 2017.

Um dos fatos que trazem a uma parte do bairro não possuir aparência tão agradável é por se localizar próximo ao rio Apodi e possuir assim construções de risco e sem nenhuma fiscalização de órgãos responsáveis. É possível observar na Figura 11 que mesmo sem algumas obras de infraestrutura o bairro desde 2013 à 2017 já começa a contar com algumas casas que apresentam um aspecto melhor. Esse é o sinal de valorização que o bairro vem ganhando no decorrer de aproximadamente apenas 4 anos.

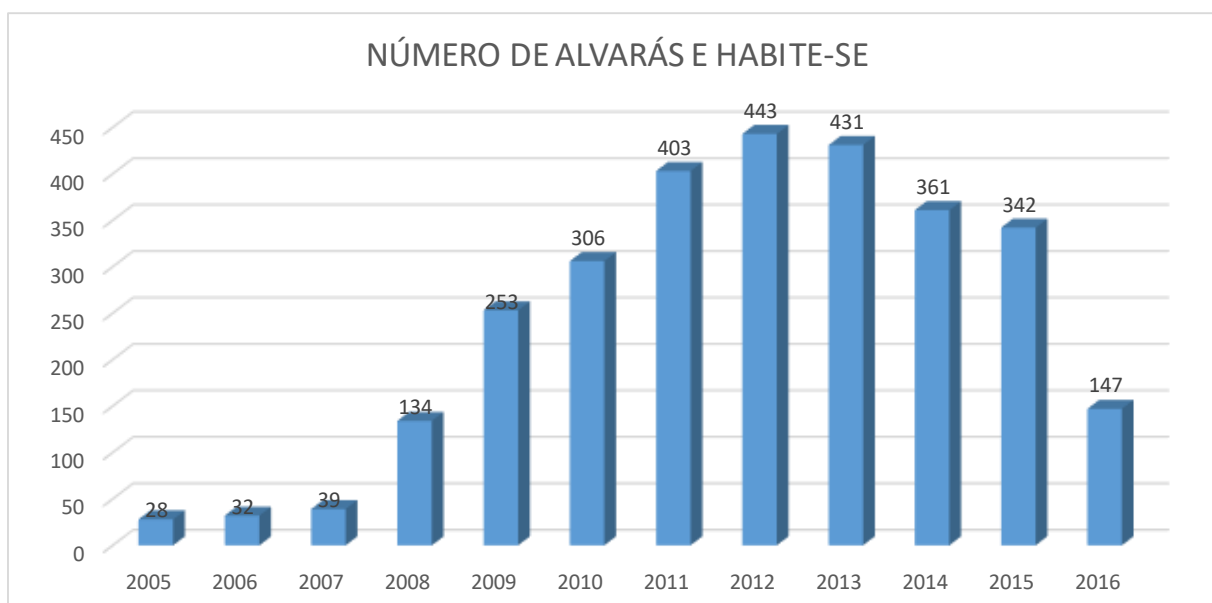
Figura 11: Ruas sem pavimentação no Bairro Manoel Deodato Pau dos Ferros-RN



Fonte: Autoria própria, 2017.

Através da pesquisa contida no Anexo A, pode-se verificar que o mercado imobiliário em Pau dos Ferros, assim como na maioria das cidades de médio porte no Brasil sofreram um aumento significativo nos preços e valorização imobiliária, mas que contudo atualmente o mercado já não está tão positivo para investimentos, até mesmo comerciantes que antes investiam na área de comprar terrenos para que depois de valorizados pudessem vender em preços maiores, não estão mais investindo. O único e pouco investimento são de pessoas que desejam obter sua casa própria.

De acordo com Rocha (2015), o Brasil a partir do ano de 2007 começou vivendo uma explosão de novas construções no setor imobiliário, tanto em empreendimentos comerciais quanto residenciais. Basicamente, esse crescimento explosivo ocorreu em decorrência de variados fatores positivos que estão diretamente atrelados à estabilidade econômica ocorrida no Brasil. Dentre estes fatores cita-se a alteração na legislação ocorrida em 2004, trazendo maior segurança jurídica para os bancos, através do mecanismo de alienação fiduciária; diminuição da taxa de juros e consequente facilitação de acesso ao crédito; expansão dos prazos de financiamento para até 30 anos; aumento do poder aquisitivo da população como afirmado pelo entrevistado da Esmeraldo. Além disso houve um programa governamental que é mencionado no Anexo B pelo entrevistado que foi a criação do “Minha casa, minha vida” e ainda se tinha um déficit habitacional muito grande no país. Essa valorização entre os anos de 2007 e 2012 supera o IPCA em quase 100%, podemos confirmar esse aumento através dos dados obtidos na SEMUT como demonstrado no Gráfico 2, em que se foi tabelado o número de alvarás emitidos em cada ano respectivamente.

Gráfico 02- Número de Alvarás e habite-se na cidade de Pau dos Ferros- RN nos últimos 12 anos

Fonte: Autoria própria, 2017.

Através dos dados de Besarria (2016) e também Rocha (2015) é possível observar que no Brasil há uma provável existência de uma bolha no mercado imobiliário, nenhum autor quer, ou consegue confirmar essa existência, mas o fato é que o Brasil desde o ano de 2013 vem passando por várias crises políticas, econômicas e sociais. Todos os subsídios do governo foram reduzidos, a economia enfraqueceu e houve várias mudanças políticas que comprometem no mínimo a especulação do mercado.

O fato é que Pau dos Ferros teve um aumento significativo no mercado de imóveis, é o que demonstra os dois Gráficos, também é visível o crescimento da cidade e um pouco na infraestrutura, pois como é possível visualizar na Figura 12 não apenas esse bairro mais muitos outros ainda se encontram com ruas sem pavimentação, não sendo possível informar se é por conta do aumento recente nos últimos anos ou da falta de estrutura para tamanho aumento como pode ser constatado na Figura 11. Contudo, este momento entre 2016 e 2017 foi muito conturbado, pois além das crises que o país enfrenta houve redução significativa do governo nas áreas de infraestrutura, saúde e educação, que é uma das áreas que promovem a valorização imobiliária de Pau dos Ferros e outros municípios brasileiros.

Figura 12: Bairro Paraíso, cidade de Pau dos Ferros RN



Fonte: Autoria própria, 2017.

Ao se analisar as entrevistas das duas maiores imobiliárias da cidade, que oferecem serviços como venda de terrenos e loteamentos, também aluguel, compra e venda de imóveis; pode-se observar algumas particularidades importantes para reforçar as hipóteses do trabalho. A entrevista com a Correia, demonstra que os programas federais e incentivos por parte do governo tiveram um reflexo marcante também na cidade em questão. O entrevistado afirma que o crescimento da cidade se deu no ano de 2008, que como mencionado nos textos e referenciais teóricos foi em 2007 que houve vários incentivos governamentais que influenciaram positivamente o mercado imobiliário e aqueceu de forma efetiva a sua dinâmica.

Ainda na entrevista da Correia, é reafirmada uma das ideias deste trabalho que é a ideia de que os estudantes e os profissionais que são advindos das instituições de ensino que se instalaram na região influenciaram consideravelmente a procura de imóveis para venda e aluguel. Também a imobiliária Esmeraldo confirma essa hipótese, sendo que o responsável pela Esmeraldo menciona uma estimativa da procura de aluguel e venda de imóveis por esse tipo de pessoa (acadêmicos e profissionais da rede acadêmica), em torno de 40%, ele também encaixa nesse percentual profissionais em outras áreas como da justiça federal.

Para a imobiliária Correia não há uma relação entre perfil de compradores de imóveis e a área procurada por estes. Já a imobiliária Esmeraldo diverge, afirmando que há sim uma relação, que se expressa nas próprias qualidades das construções e o poder aquisitivo de cada

possível comprador. A Esmeraldo afirma que pessoas com maior poder aquisitivo procuram bairros nobres e mais próximos ao centro, como por exemplo o bairro Aluísio Diógenes (Figura 13), de residências de alto padrão ou ainda regiões que disponham de toda infraestrutura, já as pessoas de baixo poder aquisitivo buscam regiões mais afastadas e por consequência, com o valor do imóvel mais baixo.

Figura 13: Bairro Aluísio Diógenes, cidade de Pau dos Ferros RN



Fonte: Autoria própria, 2017.

As duas imobiliárias em questão concordam quando falam dos bairros mais nobres, sendo que a Correia destaca o bairro Aluísio Diógenes e o Princesinha do Oeste (Figura 3). Já a Esmeraldo destaca também o Princesinha do Oeste e lembra do alto valor venal dos imóveis do Centro (Figura 6, 14).

Figura 14: Bairro Centro, cidade de Pau dos Ferros RN



Fonte: Autoria própria, 2017.

O bairro se trata de uma área comercial e próxima a locais de prestação de serviços, que futuramente será ainda mais valorizado pela presença do Plaza Shopping que encontra-se em construção, como é possível observar na figura 15, esse investimento particular vai alavancar o mercado e consequentemente gerar um maior interesse de imóveis nas proximidades.

Figura 15: Bairro Centro, cidade de Pau dos Ferros RN



Fonte: Autoria própria, 2017.

Também é mencionado pela Esmeraldo os bairros Nações Unidas (Figura 5) e Chico Cajá (Figura 16) que segundo o entrevistado, são bairros que foram criados por pessoas com um poder aquisitivo mais alto da cidade e foi formado por pessoas como funcionários federais e estaduais.

Figura 16: Bairro Chico Cajá, cidade de Pau dos Ferros RN



Fonte: Autoria própria, 2017.

Ainda se fazendo uma análise das entrevistas com as imobiliárias, fica explícito a hipótese de que o bairro Manoel Deodato (Figuras 10 e 11), é um dos bairros mais pobres da cidade e também menos favorecido, isso contribui para a baixa nos preços de imóveis que se encontram dentro desse bairro e por consequência em suas mediações. Tanto o entrevistado da imobiliária Correia como o da Esmeraldo, expressa claramente que esse bairro é um dos menos procurados pelos clientes. O entrevistado da Esmeraldo também cita bairros como Riacho do Meio (Figura 4), Manoel Domingos (Figura 17) e São Geraldo (Figura 9), ainda afirma que sua desvalorização decorre nesses locais devido a existência de construções depreciadas esteticamente e pela condição financeira baixa de seus habitantes.

Figura 17: Bairro Manoel Domingos, cidade de Pau dos Ferros RN



Fonte: Autoria própria, 2017.

Para os dois entrevistados a cidade de Pau dos Ferros sofreu uma valorização imobiliária importante nos últimos anos, pois é uma cidade polo na região, ou seja oferece serviços para cerca de 32 cidades circunvizinhas e também conta com polos acadêmicos importantes para oferta de cursos e oferta de empregos.

Foi feita também uma comparação dos preços dos imóveis na cidade de Pau dos Ferros relacionando o possível crescimento destes preços no decorrer dos últimos anos. Para a Correia a variação não é tão grande na maioria dos bairros, mas já a Esmeraldo contradiz essa afirmação, uma vez que apresenta variações extremamente significativas. Um bom exemplo é para o bairro Alto Açude que variou de R\$11,00 o m² do terreno para R\$111,00, ou seja, uma variação positiva de mais de 1000%, no centro essa variação foi de 400% no valor do terreno pois o que custava R\$400,00 o m² hoje custa em torno de R\$1600,00 o m², no bairro Chico Cajá o que era R\$28,00 o m² hoje custa R\$160,00 o m² até mesmo em bairros que não crescerem tanto nos últimos anos como o Domingos Gameleira o que custava R\$13,00 o m² hoje custa R\$130,00 o m², o bairro Frei Damião que antes era R\$30,00 o m² hoje custa R\$90,00 o m². A Esmeraldo demonstrou que para a maioria dos bairros houve crescimento expressivo nos valores venais dos terrenos e imóveis. Contudo, mesmo a Correia não apresentando variações tão significativas e até para alguns bairros manteve o preço dos imóveis, nenhuma das imobiliárias apresentou desvalorização venal de imóveis em nenhum bairro.

A pesquisa retratou ainda a comparação dos preços dos alugueis de imóveis na cidade. O que se apresenta nos dados é a mesma lógica para os valores venais dos imóveis, a

imobiliária Correia relata pouca expressividade na variação dos preços, mas a Esmeraldo já apresenta valores de variação expressivos. A Esmeraldo não relatou queda nos preços dos alugueis, mas a Correia relata que o preço do aluguel de prédios comerciais caíram em torno de R\$500,00 no entanto é notável que o valor desses alugueis mesmo com tamanha queda ainda são altos, por exemplo prédios comerciais no centro variam de acordo com a Correia de R\$1000,00 a R\$1700,00, e de acordo com a Esmeraldo de R\$1200,00 a R\$2000,00. O aumento nesses valores durante os anos foi tamanho como foi afirmado pela Esmeraldo, em que antes esses alugueis de prédios comerciais variavam o que hoje são aluguel de imóveis em torno de R\$400,00, o mesmo aumento significativo também aconteceu no aluguel de residências nessa área que antes custava R\$300,00 e hoje custa em torno de R\$800,00, ou seja uma variação de R\$500,00 em uma pequena faixa de tempo, em torno de 10 anos.

Através do Gráfico 1 podemos afirmar que as áreas que mais tem crescidos são os bairros ao sul, saída para Rafael Fernandes-RN, sendo eles Princesinha do Oeste, Nações Unidas, Chico Cajá e Zeca Pedro que podemos visualizar na Figura 18, um grande avanço durante os últimos 5 anos. Já a Oeste, saída para o Encanto-RN e Ererê-CE destacam-se na expansão os bairros Riacho do Meio, Alto do Açude (Figura 7) e Paraíso (Figura 12). Mais central temos o próprio bairro Centro como já foi bem comentado, o Aluísio Diógenes Pessoa (Figura 13) e o São Benedito, ao norte saindo agora no sentido Mossoró-RN temos o Bairro João XXIII e o Bela Vista com respectivos 159 e 103 novas residências nos últimos 12 anos.

Figura 18: Bairro Zeca Pedro 2012/2017, Pau dos Ferros-RN



Fonte: Google Maps, 2012 / Autoria própria, 2017.

Foi observado que durante a época de aumento e investimentos na cidade imóveis mais antigos em que pessoas com baixa renda viviam foram demolidos por ser mais viável a venda desse terreno futuramente, o que pode ser notado na Figura 19 ao qual na primeira

imagem ano de 2012 temos casas e depósitos na área e no mesmo lugar em 2017 temos o loteamento Jardim São Paulo pertencente a Esmeraldo.

Figura 19: Casas demolidas no bairro Zeca Pedro 2012/2017, Pau dos Ferros-RN



Fonte: Google Maps, 2012 / Autoria própria, 2017.

Ainda através das entrevista é possível visualizar que o preço dos imóveis variam de acordo com a localização e de acordo com o acabamento e idade da estrutura, pois hoje só se procuram casas bem arrumadas, em Pau dos Ferros a diferença dos valores devido à localização é bem notada como segundo a Esmeraldo casas ou apartamentos com dois quartos possuem no bairro João XXIII alugueis que chegam a R\$300,00, no São Geraldo em torno de R\$150,00, no Manoel Domingos de R\$110,00 enquanto outros lugares como Chico Cajá por R\$600,00, Princesinha de R\$580,00 e no centro até R\$800,00.

Figura 20: Preço aluguel de imóvel, bairro Nações Unidas na cidade de Pau dos Ferros-RN.

The screenshot shows the website of Correia Negócios Imobiliários. At the top, there is a header with the company name, contact numbers (84) 3351-3907, 9125-3120, and 8888-3907, and a navigation menu with links: Página Inicial, Divulgue seu Imóvel, Institucional, Projetos Arquitetônicos, Imóveis, and Fale Conosco. The main content area features a listing titled 'Aluguel - Casa - Chalés no nações' with a description of a new house in the Nações Unidas neighborhood. The listing includes a photo of the house and a red button that says 'PESQUISE POR CASA'. The location is listed as Pau dos Ferros/RN and the date as Domingo, 15 de Outubro de 2017. The value is listed as R\$ 1.200,00.

Fonte: Site Correia Negócios Imobiliários, 2017.

Como é possível observar nessa oferta de aluguel da Correia (Figura 20) no bairro Nações Unidas hoje que custa R\$1200,00 antes seria R\$400,00. Segundo os entrevistados o que faz esses lugares serem mais caros é falta de terrenos para novas construções, além da presença de comércios e do alto padrão social. De acordo com Praxedes (2012) a igreja católica é dona de quase toda a área central incluindo por exemplo uma parte dos bairros São Judas Tadeu e Riacho do Meio, quando se compra terrenos nessas localidades não se obtém a escritura do terreno mais sim uma autorização para construir no mesmo, por conta disso todos que constroem nessa área pagam uma quantia por ano “foro” para terem assim o direito de utiliza-lo.

De acordo com o secretário paroquial responsável pelo setor de foro e laudêmio da igreja católica de Pau dos Ferros, essa quantia é irrisória, pois o valor cobrado pelo metro quadrado equivale apenas a 10 centavos. Em um terreno de 200 m², por exemplo, é cobrada uma quantia de 20 reais ao ano. No que consiste na transação de compra e venda definitiva do imóvel é necessário que se adquira o laudêmio, documento que autoriza o domínio pleno do imóvel. Segundo o representante da casa paroquial o valor cobrado pelo domínio pleno do imóvel depende do terreno e de sua localização. Um imóvel na área central custa 180 reais o metro quadrado, já no bairro Riacho do Meio localizado na periferia o valor do metro quadrado é de 15 reais. Com isso, nota-se a localização de um imóvel é um dos determinantes de seu preço. (PRAXEDES, 2012, p. 197)

Figura 21: Preço de venda de casas na cidade de Pau dos Ferros-RN.

CORREIA
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CRECI 3257/1ª REGIÃO

(84) 3351-3907 | 9125-3120 | 8888-3907

[Página Inicial](#) | [Divulgue seu Imóvel](#) | [Institucional](#) | [Projetos Arquitetônicos](#) | [Imóveis](#) | [Fale Conosco](#)

Busca personalizada

Pau dos Ferros/RN
Quarta-Feira, 11 de Outubro de 2017

PESQUISE POR CASA

Casa em Pau dos Ferros
Venda - Casa Residencial Nova - Bairro Alto do Açude
Valor: R\$100.000,00

Casa em Pau dos Ferros
Venda - Casa no Bairro Paraíso
Valor: R\$180.000,00

Casa em Pau dos Ferros
Venda - Casa na Rua Quintino Bocaiuva - Próximo a Recorel
Valor: R\$440.000,00

Fonte: Site Correia Negócios Imobiliários, 2017.

Evidenciando o quanto a área influencia nos valores dos imóveis, algo que pode ser acrescentado sobre isso é por exemplo que uma casa com três quartos no bairro Paraíso não tão longe do centro sendo que a mesma possui alguns imóveis já projetados e ar condicionado custa segundo o site da Correia (Figura 21) R\$180.000,00 enquanto uma casa no centro com três quartos sem os móveis custa R\$440.000,00 uma diferença bem considerável. De todas as formas já percebemos o quanto o valor desses imóveis são altos mesmo em um período de crise devido a economia do país, é ainda mais perceptível essa supervalorização quando comparado com outras cidades desenvolvidas no Rio Grande do Norte como Mossoró e Natal, nos quais os valores são praticamente equivalentes.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho propôs o estudo do mercado imobiliário de uma cidade de médio porte no oeste Potiguar, através deste trabalho é possível entender a dinâmica de valorização que aconteceu em boa parte da cidade e relacionar o que motivou essa valorização. É pertinente o estudo desses casos para toda a sociedade uma vez que a linha de investimento que envolve o mercado imobiliário abrange uma extensão da sociedade significativa.

No primeiro momento foram apresentadas as características da cidade que, como mostra o trabalho e suas pesquisas, favorece a dinâmica imobiliária na cidade, uma vez que esta além de se encaixar como um polo de prestação de serviços para as outras cidades circunvizinhas. Também recebeu alguns investimentos em infraestrutura, incentivos governamentais, instalação de instituições acadêmicas e outros prestadores de serviços.

Além de tudo o que já foi mencionado, a história de Pau dos Ferros contribui para a valorização imobiliária da cidade. Desde seus primórdios a cidade já se inicia oferecendo serviços à população e esta sempre usa a cidade como ponto de passagem para a capital e para vender suas mercadorias e comprar outras.

Portanto, de acordo com todas as referências, também as pesquisas de campo a cidade de Pau dos Ferros RN passou sim por uma alta considerável nos preços dos seus imóveis, este ápice aconteceu por volta de 2008 e foi favorecido por, além das singularidades de Pau dos Ferros, mas também pelos incentivos federais que tiveram efeito semelhante em todo país. Neste período também aconteceu investimentos na própria cidade como as instituições acadêmicas que favoreceram a expansão da malha urbana e a valorização por consequência, de alguns imóveis. Também as outras instituições públicas centralizaram algumas prestações serviços na cidade e que ainda geram emprego, trazem pessoas e impulsionam o mercado interno.

Em relação as condições atuais da cidade, o mercado imobiliário, se comparado com os anos entre 2008 e 2013 não se encontra tão aquecido, contudo não houve desvalorização, apenas diminuiu ou estagnou os preços de venda e aluguel de imóveis. O trabalho mostra que a dinâmica imobiliária, assim como qualquer outro investimento no mercado capitalista depende de uma série de fatores. Contudo como já mencionado, não se pode negar que a cidade de Pau dos Ferros apresentou uma grande expansão da malha urbana nos últimos 12 anos e uma valorização expressiva de seus imóveis. No entanto, surgiu também a marginalização e o esquecimento por parte do poder público de algumas regiões na cidade que comportam pessoas menos favorecidas.

O desenvolvimento devia estar ligado com o planejamento, educação social, organização, saneamento e estruturação de forma a manter a cidade agradável a todos. A condução de novas pesquisas abrangendo os temas abordados neste trabalho tem amplas opções de desenvolvimento. Algumas maneiras para continuação do estudo apresentado e enriquecimento dos resultados pode ser através detalhamento de cada bairro com seus pros e contras sobre o crescimento, bem como a aferições sobre como diminuis os impactos que o crescimento vem gerando como a falta de saneamento, pavimentação e desemprego para uma parte da população. Através disso, realizar ações que envolva tanto a sociedade, quanto o município que precisa tomar providencias para essa expansão desordenada e a implantação de empresas que possam gerar renda aos desempregados, diminuindo a marginalização e violência. Ainda seria interessante analises sobre como devia ser fiscalizado essa expansão e construção de novas residências, entre diversos outros fatores que podem ser analisados ao respeito do desenvolvimento e expansão do município.

6 REFERÊNCIAS

ABREU, Marlon Altavini; AMORIM, Wagner Vinícius. **O estudo do mercado imobiliário em cidades médias: procedimentos para coleta e sistematização dos dados**. Geo UERJ, v. 2, n. 25, p. 297-323, 2014.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. **NBR 14724: Informação e documentação — Trabalhos acadêmicos**. Apresentação. Rio de Janeiro, 2011.

ALCANTARA, Danilo Marcondes. Centralidade e dinâmica imobiliária em Londrina (PR): considerações a partir da Avenida Tiradentes. **Caminhos de Geografia**, v. 14, n. 45, 2013.

BEZERRA, Josué Alencar; DE LIMA, Keliane Queiroz. **Desigualdades socioespaciais em pequenas cidades: a segregação residencial na cidade de Pau dos Ferros-RN**. Revista Geotemas, v. 1, n. 1, p. 43-54, 2011.

BILAC, Roberto Platini Rocha; ALVES, Agassiel de Medeiros. **Crescimento urbano nas áreas de preservação permanente (APPs): um estudo de caso do leito do rio Apodi/Mossoró na zona urbana de Pau dos Ferros-RN**. Revista Geotemas, v. 4, n. 2, p. 79-95, 2015.

BRUGUGNOLI, Veronica Favato. **Opções reais, operações urbanas e o mercado imobiliário na cidade de São Paulo**. 2012. Tese de Doutorado.

CAMPOS, Rodger Barros Antunes. **O mercado imobiliário residencial no município de São Paulo: uma abordagem de preços hedônicos espacial**. Nova Economia, v. 27, n. 1, 2017.

CARRARO, Nilton César et al. **Formação de preço de locação de imóveis residenciais no município de três lagoas/ms: análise de mercado**. Revista Livre de Sustentabilidade e Empreendedorismo, v. 1, n. 2, p. 3-21, 2016.

DA NÓBREGA BESARRIA, Cassio. Testando bolhas nos mercados habitacionais: uma análise a partir do modelo painel-cointegrado para os estados brasileiros. **Economia Aplicada**, v. 21, n. 1, p. 49, 2017.

DE ANDRADE, Ana Paula Guedes. **O mercado imobiliário e os centros históricos: falta de políticas públicas x excesso do poder privado**. ARCHITECTON-Revista de Arquitetura e Urbanismo, v. 4, n. 6, 2016.

FARIAS, Fablênia Tatiany de. **Comércio e cidade: processos e formas espaciais em Pau dos Ferros/RN**. 2015. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

LIMA, Livia Gabriela; SILVA, Patrícia Tâmara; GURGEL, Taís Cristina. O processo de expansão da malha urbana de pau dos ferros/RN. *Revista Geotemas*, v. 3, n. 1, p. 45-56, 2013.

MATOS, Débora; BARTKIW, Paula Izabela Nogueira. **Introdução ao mercado imobiliário**. Curso Técnico em Transações Imobiliárias-Rede E-TEC Brasil. Instituto Federal do Paraná. Paraná, 2013.

MELAZZO, Everaldo Santos. **Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no brasil (landing strategies and financial dynamics of Brazil's real estate)**. *Revista Mercator*, v. 12, n. 2, p. 29 a 40, 2013.

MENDONÇA, Mário Jorge; SACHSIDA, Adolfo. **Existe bolha no mercado imobiliário brasileiro?**. 2012.

PRAXEDES, Lediane Leite; BEZERRA, Josué Alencar. **Registros recentes sobre a expansão urbana e a especulação imobiliária da/na cidade de pau dos ferros-RN**. *Caminhos de Geografia*, v. 13, n. 43, 2012.

ROCHA, Lucas Kraemer da. **Bolha?: uma análise do setor imobiliário no Brasil**. 2015.

SANTOS, Antonio Carlos; ALVES, Larissa da Silva Ferreira. Produção do espaço urbano da cidade de Pau dos Ferros-RN: análise da tendência de valorização fundiária do bairro São Geraldo. **Boletim de Geografia**, v. 33, n. 2, p. 73-88, 2015.

SILVA, Rones Borges; ALVES, Lidiane Aparecida. **Expansão territorial e segregação socioespacial Urbana**. In: I Congresso brasileiro de organização do espaço e X seminário de Pós-Graduação em Geografia da UNESP/Rio Claro. 2010.

VALIM, Vinícius Ziegler. Riscos e Cuidados com Investimentos no Mercado Imobiliário. **Revista Especialize Online IPOG**, v. 6, n. 06, p. 1-15, 2013.



ANEXO A

Universidade Federal Rural do Semi-Árido Campus Pau dos Ferros-RN Bacharelado em Ciência e Tecnologia

Esta entrevista faz parte de uma pesquisa monográfica do curso de Ciência e Tecnologia, da UFERSA Campus Pau dos Ferros. Agradecemos antecipadamente a generosa participação.

Por: Ludimila Carvalho Feitosa

Orientador: Otávio Paulino Lavor

Assunto: A Dinâmica Imobiliária e Valorização do Imóvel em Pau Dos Ferros-RN.

Empresa: _____ Data: ____ / ____ / ____

Tempo de serviço da empresa na cidade: _____

Identificação do(a) Entrevistado(a)

Nome:

Idade:

Escolaridade:

Cargo:

Tempo de serviço:

Questionário

1. Trabalhou sempre nessa mesma corretora?

2. Em seu ponto de vista a partir de que ano o mercado imobiliário na cidade (Pau dos Ferros), vem marcando maior crescimento? Existem motivos claros para esse crescimento?

3. Qual o maior público alvo na venda de terrenos e aluguel de imóveis?

4. Existe uma relação entre os perfis de compradores e as áreas procuradas por eles?

5. Quais os bairros mais bem valorizados da cidade? Existem razões para esta valorização?

6. Quais os bairros menos procurados? Existem motivos para esta baixa procura?

7. Quais os fatores que aquecem o mercado imobiliário de Pau dos Ferros?

8. Quais os atuais loteamentos disponíveis, onde se localizam e qual o valor do m^2 de cada um deles?

9. Preços por localização:

Bairro	Ano de criação	Preço de venda do m²		Preço do aluguel apartamento ou casa com dois quartos	
		ANTES	HOJE	ANTES	HOJE
Alto do Açude	2009				
Aluísio Diógenes Pessoa	2008				
Bela Vista	2011				
Centro	2001				
Chico Cajá	2000				
Domingos Gameleira	2007				
Frei Damião	1997				
João Catingueira	2007				
João XXIII					
Paraíso	1991				
Riacho do Meio					
São					

Benedito					
São Geraldo					
São Judas Tadeu	1991				
São Vicente de Paulo	1997				
Zeca Pedro	2007				

Bairro	Ano de criação	Preço de venda do m ²		Preço do aluguel apartamento ou casa com dois quartos	
		ANTES	HOJE	ANTES	HOJE
Manoel Deodato	1999				
Manoel Domingos	1991				
Marechal Dutra (Cohab)					
Olívio de Souza Medeiros	2000				

Nações Unidas	1998				
Princesinha do Oeste					

Núcleo habitacional	Ano de criação	Preço do m ²		Preço do aluguel	
		ANTES	HOJE	ANTES	HOJE
Arizona	2002				
José Nicodemos de Lima	1995				

Entrevistado