


## CRESCIMENTO URBANO EM RAFAEL FERNANDES/RN E O LOTEAMENTO SANTA LUZIA

*RAFAEL FERNANDES/RN URBAN GROWTH AND SANTA LUZIA ALLOTMENT*

 Rosalvo Nobre Carneiro <sup>A</sup>

 Renata Maria do Nascimento <sup>B</sup>

<sup>A</sup> Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (UERN), Pau dos Ferros, RN, Brasil

<sup>B</sup> Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (UERN), Rafael Fernandes, RN, Brasil

Recebido em: 01/03/2021 | 21/07/2022 DOI: 10.12957/tamoios.2023.58095

Correspondência para: Rosalvo Nobre Carneiro (rosalvonobre@uern.br)

### Resumo

O fenômeno do crescimento urbano é uma realidade nas cidades brasileiras, e reflete as dinâmicas espaciais. Para tanto, os agentes produtores do espaço urbano desenvolvem ações específicas contribuindo de acordo com seus interesses particulares. Nesse contexto, as pequenas cidades não fogem a essa regra, pois se verifica que elas têm apresentado um crescimento urbano em razão direta de seus fatores motrizes, isto é, seja pela indústria, pelo comércio, pela agropecuária dentre outros. Há, ainda, os casos diretamente relacionados a abertura de loteamentos, se configurando como uma forma de expansão urbana para as pequenas cidades. Desse modo, objetivou-se analisar o crescimento urbano em Rafael Fernandes, pequeno município do estado do Rio Grande do Norte, a partir da transformação da terra rural em solo urbano para a abertura do loteamento Santa Luzia. Pesquisa qualitativa, em campo, realizou-se entrevistas com promotores imobiliários, incluindo engenheiros e proprietários de terras, e o poder público municipal. Identificou-se que o crescimento urbano está associado às ações desses agentes, especialmente a partir de 2010. Além disso, esse crescimento ocorre nas áreas à margem da BR-405, e em direção a Pau dos Ferros, centro subregional do interior do estado.

**Palavras-chave:** Espaço urbano; Loteamento; Rio Grande do Norte.

### Abstract

The phenomenon of urban growth is a reality in Brazilian cities, and reflects the spatial dynamics of the world, as well as of the different regions. For that, the urban space producing agents develop specific actions contributing to this growth, according to their particular interests. In this context, small cities are no exception to this general rule, as it appears that they too have been experiencing urban growth directly due to their driving factors, that is, whether by industry, commerce, agriculture or tourism, among others. There are also cases directly related to the opening of subdivisions, becoming a new form of urban expansion for small cities. Thus, the objective was to analyze urban growth in Rafael Fernandes, a small municipality in the interior of the state of Rio Grande do Norte, from the transformation of rural land into urban land for the opening of the Santa Luzia subdivision. Qualitative research in the field, interviews were conducted with property developers, including engineers and landowners, and the municipal government. It was identified that the urban growth of the city is associated with the actions of these agents producing urban space, especially from 2010. In addition, this growth occurs in the peripheral areas on the edge of the city's BR-405, with the transformation of rural land on urban land and towards Pau dos Ferros, a subregional hub in the interior of the state.

**Keywords:** Urban space; Allotment; Rio Grande do Norte.

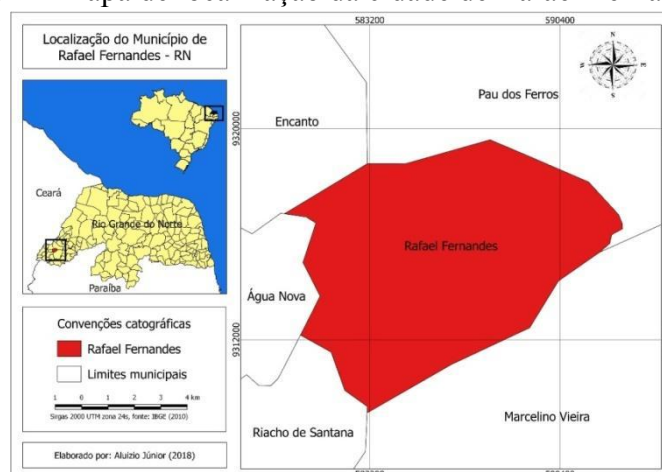
## INTRODUÇÃO

O crescimento urbano é um fenômeno que tem a cidade por epicentro, e pode ser explicado pela participação de diferentes agentes espaciais, mediante suas ações na produção do espaço. Conforme Corrêa (2005), cada agente social exerce uma função distinta na produção do espaço urbano e, embora seus objetivos sejam diferenciados quanto à geração e à concentração do capital, eles coincidem pela modalidade de ação instrumental que empregam.

As cidades estão a todo momento se modificando, evoluindo com base nos parâmetros do passado e do presente. Com isso, se estabelecem dinâmicas diferentes, consoante com suas funções urbanas, pois como afirma Pustrelo (2014), não apenas as cidades, mas já as suas áreas destacam-se pela função comercial, de serviços, residencial ou de entretenimento, como também há áreas reservadas para a futura expansão urbana e, conseqüentemente, valorização do capital.

No caso específico de muitas cidades pequenas, sua evolução é devida à dinâmica das necessidades de moradia da população, pelo uso e a ocupação das novas áreas por meio de loteamentos (BOVO; SANTANA; OLIVEIRA, 2016). Para o caso de Rafael Fernandes (figura 1), no interior do estado do Rio Grande do Norte, a implementação de loteamentos tem ocorrido ao longo do perímetro urbano, especialmente na sua porção sul.

**Figura 1** – Mapa de localização da cidade de Rafael Fernandes/RN



Fonte: Elaboração de Aluizio Júnior (2018).

Nesse âmbito, buscou-se analisar o crescimento urbano de Rafael Fernandes a partir do loteamento Santa Luzia, aberto em 2013. Para isso, levou-se em consideração a constituição histórica e territorial do município, bem como a sua dinâmica demográfica, e seu rebote na configuração do espaço urbano. Pretendeu-se ainda entender o processo de loteamento de terras, e analisar as ações dos agentes produtores do espaço urbano, especificamente os promotores imobiliários e o Estado – no nosso caso, a prefeitura – com suas distintas práticas espaciais.



Assim, este estudo é resultado de um Trabalho de Conclusão de Curso defendido perante banca examinadora em dezembro de 2019, atualizou-se as informações até abril de 2020, seja do ponto de vista teórico quanto empírico, com novas observações no loteamento e uso de imagens de satélite. Escolheu-se o período de 2013 a 2018 para análise, com a abertura do loteamento, impulsionado pela necessidade de compreender a produção do espaço urbano local, e em função da vivência como morador e cidadão do município.

Para alcançar os objetivos, realizou-se uma pesquisa bibliográfica sobre o tema, sendo realizada uma revisão de literatura em periódicos CAPES e no Banco Digital de Teses e Dissertações, atualizada em maio de 2020, mediante o uso do descritor “crescimento urbano” nos títulos das obras (quadro 1).. Ao identificar os estudos existentes, analisou-se inicialmente os títulos e, em seguida, os resumos para verificar a existência de relações diretas com os loteamentos.

**Quadro 1** – Evolução do tema “crescimento urbano” nos títulos das obras entre 1970 a 2020

Base/Décadas	1970	1980	1990	2000	2010	2020	Total
Periódicos CAPES	1	2	3	8	16	1	31
BDTD		2	1	18	19		40

Fonte: Elaboração própria a partir das bases de pesquisa (maio de 2020).

A análise dos títulos e dos resumos dos artigos, dissertações e teses, revelaram que a maioria relaciona o crescimento urbano a diversos fatores que não aos loteamentos. Optou-se, então, por utilizar apenas os textos que estabelecem essa relação. Posto isso, trabalhos mais antigos, aqui identificados, como o de Déak (1975) na área de arquitetura e urbanismo, e o de Silva (1985) em geografia da saúde, apesar de seu valor histórico e para estudos em outras perspectivas, não foram considerados. Além disso, nos valem de outros estudos para suprir essa carência da literatura contida nas bases de pesquisa selecionadas.

Acreditava-se que o descritor selecionado revelaria uma quantidade significativa, dada a realidade urbana de nosso país, assim como de sua relação com os loteamentos. Entretanto, identificou-se apenas 31 artigos em português no período de 1975 a 2020 no portal de periódicos CAPES que continham exatamente o descritor empregado em seus títulos.

No caso da Biblioteca Digital de Teses e Dissertações (BDTD), encontrou-se 40 estudos, sendo 7 teses e 33 dissertações. Destarte, apenas 3 trabalhos de mestrado continham alguma referência diretamente aos loteamentos e crescimento urbano, mas não em seus títulos, e dentre a empiria estão as cidades Caxias do Sul e Santa Maria, no Rio Grande do Sul, e São José dos Campos em São Paulo.

Ressalta-se, ainda, que a presente pesquisa adota uma abordagem qualitativa que, segundo Dalfovo; Lana; Silveira (2008), se caracteriza pela predominância dos dados coletados pelo pesquisador e não são expressas em números, ou quando se têm números presentes, esses são considerados com um papel de menor análise.

Na segunda etapa, foi feito a coleta dos dados primários a partir de pesquisa de campo, em outubro de 2018, por meio de entrevistas abertas e no local de trabalho dos colaboradores. De acordo com Quaresma (2005), a entrevista aberta é aquela que o entrevistador propõe o



tema e o entrevistado dispõe da liberdade de se expressar da sua forma acerca do tema, podendo explorar mais a questão. Por conseguinte, as perguntas são respondidas informalmente, sendo que o entrevistador deve interferir o mínimo possível.

As entrevistas foram gravadas e realizadas com os agentes produtores do espaço urbano, os promotores imobiliários. Para os 3 engenheiros colaboradores concentrou-se em identificar os serviços prestados, o tempo de atuação na área, se constrói as casas com capital próprio ou por financiamento bancário para o cliente, bem como a relação do loteamento com a expansão urbana local; para 1 empresário de construção e incorporação, procurou-se saber os tipos de serviços prestados, em qual ano se construiu mais residências no loteamento e o público alvo; para a Secretaria de Obras e Urbanismo do município, perguntou-se acerca dos serviços implementados pela prefeitura e sobre a legislação municipal; para 1 corretor de imóveis, buscou-se informações sobre o valor dos terrenos, o tamanho dos lotes, as razões da escolha do local para abertura do loteamento, como também as motivações de procura dos compradores.

Com este último, realizamos a entrevista no próprio loteamento, e com os demais, em seus locais de trabalho. De modo geral, como descrito anteriormente, o intuito foi o de compreender o papel desempenhado por cada agente no crescimento urbano de Rafael Fernandes, e suas respectivas funções, no loteamento Santa Luzia, nos últimos anos. Destaca-se que no caso dos três engenheiros, fez-se uso apenas das falas de um deles, considerando que as respostas apresentaram regularidade, a qual será identificada como engenheira 1.

Na terceira etapa, foi realizada a coleta de dados secundários em órgãos como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE, 2010) e o Instituto de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente (IDEMA, 2008). Além disso, usaram-se informações do Atlas do Desenvolvimento Humano (2013) no que se refere à cidade em estudo, em busca de dados sobre a população. Também foram utilizados dados e informações sobre as leis urbanas da cidade, como a lei do perímetro urbano, colhidas junto à prefeitura municipal.

Na quarta e última etapa, deu-se a análise interpretativa dos dados, com elaboração de mapas e tabela, para melhor entender o fenômeno estudado. Nessa fase, ainda foram utilizadas imagens fotográficas que demonstram os serviços públicos e privados prestados na referida área, os diferentes padrões de imóveis, e o órgão ambiental que participa da regulamentação desse espaço.

O trabalho está dividido em três partes: na primeira, apresenta-se a leitura de referenciais teóricos importantes para a compreensão da pesquisa; na segunda, a ênfase recai sobre a história de Rafael Fernandes, abordando o surgimento do município e sua dinâmica populacional, evidenciando o crescimento da população urbana. E a terceira, demonstra-se como os produtores do espaço urbano agem, conforme suas respectivas funções no loteamento Santa Luzia, destacando as práticas dos promotores imobiliários e do Estado na formação do loteamento e no crescimento urbano local.

## O CRESCIMENTO URBANO E SEUS AGENTES ESPACIAIS

Diante do exposto anteriormente, e seguindo as indicações de Bento (2012) sobre a



importância do processo de localização, análise e investigação prévia em revistas científicas relacionadas com a área de estudo, menciona-se alguns autores que foram fundamentais para o nosso estudo. Meirelles (1978) e Brasil (1979) enfocam, através da Lei nº 6.766 de 1979 (BRASIL, 1979), sobre a temática do loteamento; Clark (1985) trata da cidade e de sua dinâmica; Rodrigues (1997) enfatiza a incorporação imobiliária, a especulação imobiliária, o Estado e sua relação com as leis municipais; Corrêa (2005) apresenta o conceito de espaço urbano e os agentes sociais produtores do espaço urbano; Maia (2010) enfatiza a dinâmica urbana; Japiassú; Silva (2012) destaca o crescimento da cidade relacionado ao poder público, com ênfase no crescimento horizontal; Pustrelo (2014) salienta as funções das cidades (comercial, residencial, entretenimento e para a expansão urbana); Lins (2014) discute acerca do processo de crescimento urbano e suas diferentes formas de expressão. Barbosa (2017) também aborda a cidade e seu dinamismo.

Com base em Corrêa (2005), o espaço urbano é caracterizado como fragmentado, por exemplo, o centro e a periferia, ao mesmo tempo em que é articulado, uma vez que suas partes se inter-relacionam constantemente através dos fluxos, seja de pessoas, de veículos, entre outros. No capitalismo, essa articulação ocorre por meio da circulação de decisões, mais-valia, renda, investimentos do capital, juros e salários.

Além disso, o espaço urbano também é um reflexo da sociedade e de como ela se apresenta, como, por exemplo, a segregação, que se caracteriza pela desigualdade social entre as classes, e que pode ser vista no espaço urbano. Por outro lado, embora seja reflexo, Corrêa (2005) afirma que esse espaço também é um condicionante social, devido à forma como as obras são enraizadas no solo, com os estabelecimentos se localizando próximos aos outros, desempenhando condições favoráveis para a produção e as suas relações.

De todo modo, o espaço urbano é um campo de lutas, pois em sociedades desiguais a sua produção é resultado de objetivos diferentes e contraditórios, ocasionando constantemente conflitos sociais. As lutas sociais podem resultar, por sua vez, em maior justiça espacial.

Essas transformações também se realizam intensamente em cidades pequenas. Maia (2010) ressalta que as cidades pequenas, na literatura especializada, são chamadas assim pela consideração do critério do número da população. Lencioni (2008) assevera que o conceito abarca cidades com 2.000 habitantes até as grandes cidades com cerca de milhões de habitantes. Em ambos os casos, pequena ou grande, cidade seria algo que apresenta diferenciação interna, como defende Clark (1985, p. 181), pois “Os conjuntos de zonas, comunidades, bairros são frequentemente distinguíveis em termos de aparência física, composição da população e aspectos relacionados com as características e problemas sociais, que se repetem de uma cidade para outra”. Nesse contexto, Pereira (2005) analisou a relação entre centro-periferia como uma metáfora da transposição da leitura da dominação entre países, defendendo a sua superação, afirmando que a ênfase da produção do espaço urbano seja na articulação entre os agentes construtores do espaço urbano.

Essas diferenciações se associam, não apenas em relação à composição da população, mas de variados agentes que produzem o espaço. Segundo Corrêa (2005), esses agentes o modificam constantemente, particularmente, os proprietários dos meios de produção, os grandes industriais, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários e o Estado. Além desses, há os grupos sociais excluídos, que não possuem os meios de produção como a terra para morar, e o capital suficiente para construir sua moradia.



Cada um desses agentes socioespaciais têm uma função distinta na produção do espaço urbano. Para Corrêa (2005), os proprietários fundiários objetivam obter o maior lucro das suas propriedades, principalmente pelo uso comercial e residencial de *status*. O seu interesse é transformar a terra rural em solo urbano, pois obterão um maior lucro nessa transformação. Nesse processo, todos os proprietários do meio de produção estão interessados, pois são grandes consumidores de espaço, logo, precisam de terrenos que sejam amplos e com preços baixos, atendendo aos requisitos de localização de suas empresas. Localizam-se, sobretudo, próximo às vias férreas, portos, ou em locais que tenham uma boa acessibilidade à população, como é o caso do loteamento em estudo, situado à margem da BR-405.

Como agentes centrais da produção do espaço urbano da área de estudo, os promotores imobiliários vêm desempenhando diversas funções: a incorporação; o financiamento; o estudo técnico; a construção ou produção física do imóvel; e a comercialização, transformando o capital-mercadoria em capital-dinheiro acrescido de lucro. Logo, o Estado, no nosso caso, a prefeitura, é outro agente que participa da produção do espaço urbano, e tem função primordial na implantação de serviços públicos, como o calçamento, o sistema viário, o abastecimento de água, o sistema de esgoto, a iluminação, a coleta de lixo, as áreas de lazer, dentre outras atividades.

Rodrigues (1997) comentando acerca da especulação imobiliária, declara que ela pode ser praticada de várias formas, sendo a mais comum o fato de um único grupo incorporador vender inicialmente os lotes que estão em pior localização, mais afastados dos equipamentos e serviços urbanos. Posteriormente, a ocupação de alguns lotes aumenta o preço dos demais, o que valoriza o loteamento, sendo que alguns ficam localizados estrategicamente para a instalação de serviços e abastecimento diário (padarias, açougues, farmácias).

Nessa perspectiva, Rodrigues (1997) ainda salienta a respeito dos incorporadores, caso o loteamento seja localizado no perímetro urbano, faz-se necessário elaborar projetos, legalizar e ser aprovado nas prefeituras. De acordo com a Lei nº 6.766, Art.2º, parágrafo 1º, que estabelece o parcelamento do solo urbano, “considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” e, no parágrafo 4º, “considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe” (BRASIL, 1979). Em ambos os casos, verificou-se, *in loco*, essas condições para o loteamento Santa Luiza. Além das condições informadas por Meirelles (1978, p. 62) como resultado de procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba submetida à aprovação da Prefeitura, e a inscrição no registro imobiliário, a limitação dos lotes, dentre outros.

O aumento desses loteamentos nas cidades provoca a expansão urbana ou “crescimento territorial urbano” que, segundo Japiassú e Lins (2014), se dá de diferentes formas, podendo ser dividido em crescimento territorial urbano intensivo e crescimento territorial urbano extensivo. O crescimento intensivo apresenta duas formas: a central, com a verticalização que contribui para a alta densidade nos centros urbanos e a periférica, que tem ocorrência às margens do centro urbano. Já o crescimento extensivo, se configura pela soma de novas áreas a mancha urbana, com a adição de áreas ao tecido urbano, transformando áreas rurais em urbanas, como acontece em Rafael Fernandes com o loteamento Santa Luzia. Nesse sentido, Silva (2012) destaca que os loteamentos nos arredores do centro da cidade são considerados





uma expressão do crescimento horizontal.

Por sua vez, Anjos (1991, p. 62) identifica entre 1977-1990 o período de “explosão dos loteamentos” em Brasília, transformando áreas rurais em urbanas, o que nos auxilia a entender tal processo no contexto pesquisado. Do ponto de vista histórico, o crescimento de municípios do litoral norte de Santa Catarina está recorrentemente referenciado a empresas loteadoras, notadamente em Balneário Camboriú, como mostraram Skalee e Reis (2008), enfatizando a atração da BR-101. Confirma-se, recentemente, essa relação a partir do caso de Itapema, no mesmo estado (PINHO; REIS, 2013). Os referidos estudos ajudam a entender a presença do loteamento Santa Luzia à margem da BR-405 que atravessa Rafael Fernandes.

Oliveira e Aquino (2015), analisando os impactos do crescimento urbano em Teresina, Piauí, sobre a cobertura vegetal, valendo-se de outros estudos, relacionaram o crescimento para o limite rural/urbano e a abertura de loteamentos, no bairro Vale do Gavião. Para Japiassu e Lins (2014), os loteamentos podem ser abertos por ocupação ou por apropriação. Embora as duas formas estejam presentes no loteamento Santa Luzia que, a partir de 2015, entrou na fase de ocupação com a construção de casas, comércios e prédios públicos.

A expansão urbana no Brasil pode ser analisada pelo aspecto demográfico e também pelo aspecto territorial – crescimento físico do território da cidade –, sendo que, quando a cidade cresce territorialmente, a população se redistribui pelo território urbano (JAPIASSÚ; LINS, 2014). Destarte, analisar a diversidade de relações entre o mercado de capital imobiliário e o Estado municipal no processo de crescimento urbano de Rafael Fernandes, buscando desvendar seus papéis e funções sociais, requer primeiramente, compreender a própria formação territorial local, os processos que precedem o presente espacial.

## O ESPAÇO DE RAFAEL FERNANDES NA HISTÓRIA

A cidade denominada de Rafael Fernandes pode ser caracterizada como um pequeno município do interior do Rio Grande do Norte. Inicialmente, tinha por topônimo Varzinha, e teve sua formação a uma curta distância do Riacho Santana/RN, devido às plantações reduzidas que necessitavam de água para se desenvolverem. O povoado que se formou, utilizou a área para a atividade pastoril, pois algumas fazendas e criação de caprinos e ovinos se faziam presente nas proximidades do povoado (IBGE, 2010).

De acordo com o Instituto de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente do Rio Grande do Norte (IDEMA, 2008), o município pertencia a microrregião de Pau dos Ferros, mas na nova divisão regional do Brasil, do IBGE de 2017, atualmente compõe a Região Geográfica Imediata de Pau dos Ferros, alcançando Índice de Desenvolvimento Humano de 0,652. No ano de 1953, o povoado foi elevado à categoria de distrito, recebendo o nome de Rafael Fernandes, homenageando Rafael Fernandes Gurjão, um médico, comerciante e industrial, e que foi responsável por incentivos ao crescimento da região. No entanto, em 1963, Rafael Fernandes desmembrou-se de Pau dos Ferros/RN, centro sub-regional, se tornando um novo município do Rio Grande do Norte, por meio da Lei nº 2.964 de 1963 (IBGE, 2010).

Considerando a taxa de crescimento da população total no período de 2021 a 2010, registra-se para o município um aumento de 9,93% e entre 2010 e 2000, 10,47%. A taxa de



urbanização saltou mais de 6% entre 2000 e 2010, ao passo que o aumento da população urbana representou um acréscimo de 22,80 % (tabela 1). Então, tanto a população total e a urbana aumentaram em ritmos aproximados.

**Tabela 1** – População total, por gênero, rural e urbana do município de Rafael Fernandes de 2000 a 2010

População	População (2000)	População (2010)*	População estimada (2021)**
População total	4.247	4.692	5.158
População masculina	2.141	2.328	-
População feminina	2.106	2.364	-
População rural	2.041	1.983	-
População urbana	2.206	2.709	-
Taxa de urbanização	51,94%	57,74%	-

Fonte: Elaborado a partir do Atlas do desenvolvimento humano, 2013.

\* Censo demográfico (IBGE, 2020).

\*\* Cidades IBGE (2022).

Conforme se verifica, a população urbana de 2000 a 2010 continua crescendo, assim também como a total, até 2021, e a população rural diminuindo, confirmando o êxodo rural e, conseqüentemente, impulsionando o crescimento urbano. Nessa perspectiva, o município de Rafael Fernandes passou e passa por modificações em seu território, desde a sua formação aos dias atuais, com o aumento da população urbana através das migrações rural – urbana, apresentando um crescimento urbano relacionado a migrações. Nesse viés, Barbosa (2017) salienta que as cidades têm vivenciado um processo histórico que origina novas realidades territoriais com a imigração para o centro urbano, processo que engloba nos dias atuais, tanto as cidades médias como também as cidades pequenas. Esse processo ajuda a compreender a abertura de loteamentos com a transformação da terra rural em solo urbano.

## A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE RAFAEL FERNANDES E O LOTEAMENTO SANTA LUZIA

O espaço urbano de Rafael Fernandes tem sido produzido em conformidade com a lógica do capital imobiliário, desse modo, buscam lucrar por meio de seus investimentos em solo urbano. Segundo Silva e Macêdo (2009), a atuação desses agentes é complexa, tendo origem na dinâmica de acumulação do capital. Por sua vez, Corrêa (2005) destaca que cada um desses agentes desempenha um papel na organização do território, porém, apresentam um objetivo em comum que se configura como a acumulação do capital nas mãos de poucos, desenvolvendo ações de acordo com seus próprios interesses.

Cabe acentuar que os promotores imobiliários realizam práticas distintas dentro do espaço urbano, apresentando funções diferenciadas no loteamento Santa Luzia. Acerca disso, Silva e Macêdo (2009) enfatizam que os promotores imobiliários são responsáveis por um processo complexo englobando um conjunto de ações e de agentes. Os promotores

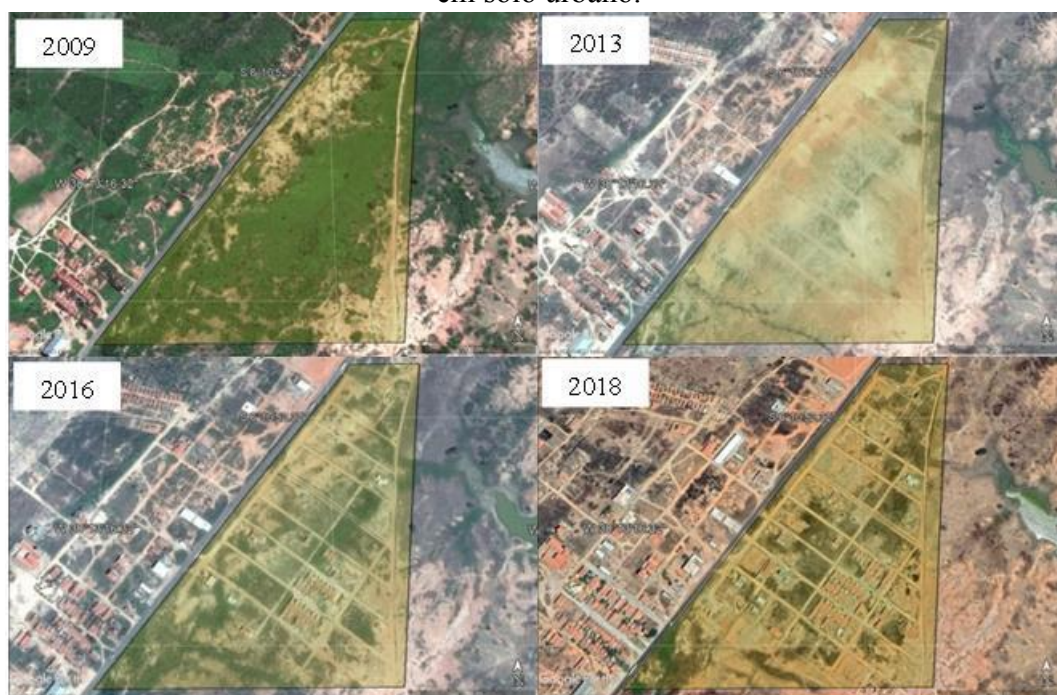


imobiliários compram o terreno, decidem o seu tamanho, a sua localização, e quem vai se encarregar de construir o imóvel, o tamanho e a qualidade do prédio, a propaganda e, por fim, a comercialização e transformação do capital em dinheiro, agora acrescida com lucros.

Corrêa (2005, p.20-21) diferencia estes agentes, incluindo o proprietário fundiário que pode se transformar-se em construtor e em incorporador, o comerciante que diversifica as suas atividades criando uma incorporadora, e além desses, os grandes bancos e o Estado. Desse modo, no loteamento Santa Luzia, as terras que pertenciam a um proprietário fundiário, que também se caracteriza como um dos agentes produtores do espaço urbano, foram vendidas a uma empresa comercial, passando a atuar como promotor imobiliário, responsável pelo processo de loteamento de terras, objetivando obter o máximo de lucro do solo urbano. A esse respeito, Hoyler (2014) compreende que os incorporadores, um tipo de promotor imobiliário, agem através da modificação do solo urbano, visando o lucro e levando em consideração a legislação vigente.

Entretanto, esses agentes não atuam sozinhos, por isso, Rodrigues (1997) afirma que para se lotear áreas que não fazem parte do perímetro urbano, é necessário primeiramente a aprovação pelo poder legislativo da cidade, por meio de projeto de lei que trata da expansão do perímetro urbano. Logo, os promotores imobiliários necessitam se aproximar do Estado para negociar a alteração do perímetro urbano, para expandir sobre a zona rural. Diante disso, a Prefeitura Municipal de Rafael Fernandes (PMRF, 2013), por meio da Lei nº 008 de julho de 2013, alterou os limites do perímetro urbano do município e transformou a terra rural (figura 2 em 2009) em solo urbano (figura 3 em 2013) para promover a abertura e ocupação do loteamento Santa Luzia (figuras 4 em 2016 e 5 em 2018).

**Figuras 2 a 5 – Loteamento Santa Luzia em Rafael Fernandes, transformação da terra rural em solo urbano.**



Fonte: Elaborado a partir do *Google Earth* (2020).



No art.1º da referida lei, torna-se área urbana do município a gleba denominada Sítio Varzinha; no art.2º autoriza a implantação de loteamento urbano em concordância com as normas tributárias do município, como também toda a legislação pertinente à matéria. Desse modo, o loteamento Santa Luzia é característico de um crescimento extensivo, com a transformação do espaço rural em espaço urbano, possibilitando o aumento do perímetro urbano.

Outros promotores imobiliários se expressam no loteamento Santa Luzia, com práticas fundamentais que impulsionam o crescimento urbano local. O corretor, funcionário contratado pela empresa que fez o processo de incorporação imobiliária no âmbito do loteamento de terras, é responsável pela venda dos terrenos do loteamento. Acerca dessa função como promotor imobiliário, Corrêa (2005) expõe que está relacionada à comercialização e também à transformação do capital, de mercadoria em capital dinheiro, com o acréscimo de lucros, sendo os corretores, planejadores de venda, profissionais de propaganda, os responsáveis por esta prática.

No loteamento Santa Luzia, as empresas de construção e incorporação são responsáveis pela comercialização dos imóveis, com a transformação da mercadoria, isto é, casa construída em dinheiro, configurando-se como a última etapa do processo imobiliário. Dessa forma, no loteamento duas empresas atuantes desempenham funções relacionadas, a construção e a incorporação, pelo programa “Minha Casa, Minha Vida” através do financiamento bancário na Caixa Econômica Federal. Corrêa (2005) reitera que entre as funções dos promotores imobiliários está a incorporação e a construção. A construção refere-se à produção física do imóvel, por meio da ação de firmas especializadas nas várias etapas do processo produtivo, sendo que a força de trabalho se liga às firmas construtoras.

Portanto, as empresas são responsáveis por contratar mão de obra, e em âmbito local, a construtora tem uma equipe de 40 pessoas para a construção de 4 casas, dividindo-se igualmente 10 pessoas por casa a ser construída. Em relação à incorporação, Corrêa (2005, p. 20) expressa que “[...] o incorporador realiza a gestão do capital–dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação [...]”.

De acordo com Royer (2009), no Brasil a incorporação é uma atividade que visa à produção no mercado imobiliário, e que perpassa pela transação de imóveis, englobando a propriedade da terra assim como a edificação incorporada à terra. Como se vê, a incorporação é uma atividade complexa que vai desde o processo de loteamento com sua infraestrutura básica, até a construção do imóvel.

Dessa maneira, no loteamento Santa Luzia encontra-se a empresa que desenvolveu a incorporação, compreendendo o processo de loteamento de terras, e outras empresas que são construtoras e desenvolvem a incorporação relacionada à edificação. Por outro lado, há uma empresa que construiu casas sem o financiamento, desenvolvendo ações de construção e incorporação em que a engenheira é a proprietária da empresa, não sendo necessária a contratação do engenheiro civil para o desenvolvimento de seus projetos. São agentes que desempenham diversas funções no ramo imobiliário, as quais sempre estão se interligando na produção e na transformação do espaço urbano.

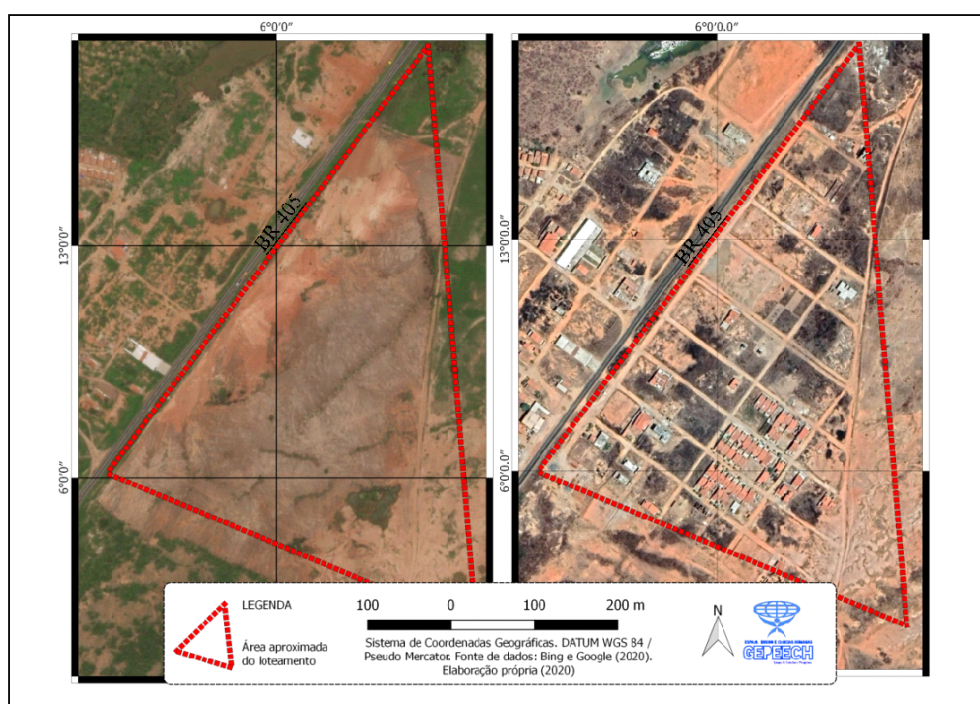
Uma engenheira entrevistada se caracteriza também como uma promotora imobiliária e é responsável pelo estudo técnico. Então, vai ao terreno e o avalia, observa os valores dos terrenos, se valem o preço que estão sendo cobrados, como também trata das documentações, e ainda se responsabiliza por todas as plantas do projeto arquitetônico, realiza visitas técnicas durante a execução da obra desde a construção de casas, e às vezes participa da venda de terrenos. Ela ainda é contratada por uma empresa que desenvolve funções de construção e incorporação imobiliária no loteamento. Quando questionada se participa da venda dos terrenos, a entrevistada diz:

Depende, pois a gente age em conjunto com a empresa, a empresa responsável pelo capital e material, e eu sou responsável por saber se o terreno está de acordo com as conformidades estabelecida pelo programa minha casa minha vida (ENGENHEIRA 1).

Considerando essa afirmação, Corrêa (2005) destaca como uma prática do promotor imobiliário o estudo técnico, que pode ser realizado dentre outros pelos arquitetos, no qual busca a verificação da viabilidade técnica da obra, ou seja, encontra-se com base nos parâmetros estabelecidos pelo incorporador como também pelo código de obras do município.

O loteamento Santa Luzia, localizado às margens da BR-405, abriu no ano de 2013, período da organização de documentos para a sua legalização, mas a venda dos terrenos e a construção das moradias iniciaram-se apenas no ano de 2014. De 2016 em diante, se verificava um ritmo maior de ocupação dos lotes (figura 6).

**Figura 6** – Evolução da ocupação no loteamento Santa Luzia do ano de 2013, de sua abertura, ao ano de 2018



Fonte: Elaboração própria (2020).



Procurando estabelecer relações entre a ocupação do loteamento, neste período de 6 anos, e a abertura, as vendas e sua localização de frente à BR-405, ao ser questionado, o corretor respondeu da seguinte maneira:

Principalmente pela posição estratégica entre Rafael Fernandes e Pau dos Ferros, e devido o favorecimento geográfico de crescimento, Rafael Fernandes não cresce em direção a Marcelino Vieira, José da Penha, cresce próximo a Pau dos Ferros, cidade mais polo, mais central, tem clientes de toda região, Pau dos Ferros, Tenente Ananias, a maioria trabalha em Pau dos Ferros, que tem uma economia aquecida, o loteamento é bem mais próximo de Pau dos Ferros, tem pessoas que preferem morar aqui do que num bairro longe de Pau dos Ferros pela acessibilidade da BR, tem o livre acesso (CORRETOR).

Ainda com base na resposta do corretor, várias pessoas de outras cidades estão procurando o loteamento Santa Luzia para morar, aumentando a população de Rafael Fernandes, com as migrações interurbanas. Para Ramos (2012), no contexto da globalização, não só as migrações inter-regionais e transnacionais, mas também as interurbanas provocam a interação entre cidades e espaços geográficos distintos.

Logo, está havendo um crescimento urbano pelo aumento do perímetro urbano, como também pelo crescimento demográfico com o aumento da população absoluta, conforme se verifica na tabela 1. Segundo Japiassú e Lins (2014), o aspecto demográfico para medir a expansão das cidades brasileiras é um parâmetro muito utilizado em estudos.

O loteamento apresenta uma área de 121.657,08 m<sup>2</sup> e 12.165,7 ha, é dividido em 403 lotes de diferentes tamanhos: 10 x 20 m, 10 x 25m e 8 x 20m (figura 7). A área referente ao loteamento é dividida em área verde, local destinado à arborização, áreas públicas, que foram doadas pelos donos do loteamento, para a localização de imóveis públicos: posto de saúde, praça de eventos da cidade e terrenos privados.

**Figura 7 – Lotes de terras do loteamento Santa Luzia**





Fonte: Adaptado por Aluizio Júnior (2018).

Nesse sentido, o Estado, na esfera municipal, se caracteriza como importante agente produtor do espaço urbano, implementando no loteamento infraestrutura, a exemplo da obra da praça de eventos da cidade (figura 8) que agora vai se localizar no loteamento Santa Luzia. Durante uma visita ao campo, em maio de 2020, essa obra encontrava-se parada.

**Figura 8** – Construção da praça de eventos da cidade no loteamento Santa Luzia



Fonte: Os autores, outubro de 2018.

A obra da praça de eventos da cidade está com construção iniciada, na sua primeira etapa, com aterramento e calçamento. Os agentes participantes da obra são o Ministério do



Turismo por meio de financiamento, e a Prefeitura Municipal de Rafael Fernandes com orçamento próprio. O espaço será destinado para o desenvolvimento econômico da cidade, com a criação de quiosques, para a comercialização de alimentos, bebidas, e para a realização de eventos culturais e outras comemorações, bem como para atividades físicas.

Bezerra (2008) discute que as festas, rituais que de início caracterizavam-se de forma espontânea em relação às tradições populares, estão sendo utilizadas pela administração pública e por empresários, originando-se os grandes eventos em que o caráter tanto econômico como comercial se tornam predominantes, dessa maneira, as praças e os eventos contribuem, de algum modo, para a economia local.

Outra iniciativa do poder público municipal no loteamento Santa Luzia é a construção de um posto de saúde (figura 9). O posto de saúde está sendo construído para atender a população do loteamento e de áreas vizinhas da cidade. No loteamento ainda existem outros empreendimentos, contudo, de ordem privada, como oficina mecânica, pequena mercearia para venda de alimentos, e também vendas de marmitas, doces e salgados. De acordo com Rodrigues (1997), sobre a especulação imobiliária, essas obras estão localizadas em pontos estratégicos no loteamento, em que possibilitará o aumento do preço de muitos lotes próximos a esses empreendimentos públicos.

**Figura 9** – Posto de saúde em construção no loteamento Santa Luzia



Fonte: Os autores, outubro de 2018.

A prefeitura, no loteamento, também é responsável pela encanação da água, iluminação pública (figura 10), meio fio, drenagem, já em relação ao saneamento básico, que ainda não tem no loteamento, observa-se a presença de alguns esgotos. A água para consumo, por enquanto, é feita por meio de um poço privado (figura 11), em que o proprietário lucra com sua comercialização, com o hidronegócio.

**Figuras 10 e 11** – Destaque para a iluminação (pública) e poço artesiano (água particular) no loteamento Santa Luzia





Fonte: Os autores, outubro de 2018.

Apesar da discussão sobre o fato de que o poder público deverá melhorar o loteamento, por meio de suas ações, ao entrevistar a engenheira sobre os motivos pela qual as pessoas procuram o loteamento para a moradia, a profissional fez a seguinte afirmação: *“Porque é o local mais apropriado em Rafael Fernandes para fazer uma construção pelo programa minha casa minha vida, lá já está tudo completo, a largura da rua é de acordo com o que eles exigem, tamanhos de calçadas”* (ENGENHEIRA 1).

Corrêa (2005) afirma que o Estado se desenvolve de forma mais corrente e esperada por meio da implantação de serviços públicos, tais como calçamento, sistema viário, água, iluminação, esgoto, coleta de lixo, portanto, na “produção, distribuição e gestão dos equipamentos coletivos”, especialmente para as classes populares (RODRIGUES, 1997, p. 20).

A regulamentação do loteamento é feita por meio do IDEMA, ligado ao estado, sendo responsável por definir a política ambiental associada à abertura do loteamento. Entre as principais atribuições do IDEMA destacam-se: promoção de educação ambiental, licenciamento e revisão de atividades potencialmente poluidoras, zoneamento ambiental, aplicação de penalidades disciplinares e compensatórias, implantação de unidades de conservação, controle ambiental, controle florestal (IDEMA, 2013). Essas ações são importantes, considerando que a abertura de um loteamento implica na retirada da vegetação nativa, no caso, a caatinga, e pode provocar impactos ambientais.

Segundo informações da Secretaria de Obras e Meio Ambiente, no loteamento Santa Luzia existem casas financiadas e casas próprias sem financiamento. Cerca de 95% são de casas financiadas e 5% de casas próprias, sendo a Caixa Econômica Federal o financiador



principal. Em relação a quais bancos fazem o financiamento das casas no loteamento, a engenheira responde que antes o Banco do Brasil atuava no mercado: “[...] o banco do Brasil começou a fazer, mas teve muita inadimplência, os clientes não pagavam, ficou só aumentando a dívida e o banco cessou, não conseguiu sustentar, para não ter prejuízo preferiu não participar do programa minha casa minha vida” (ENGENHEIRA 1).

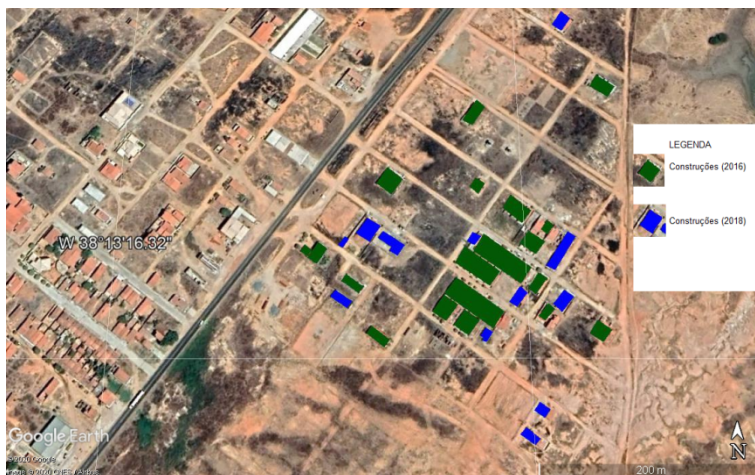
Em função de facilidades de financiamento, nos anos de 2014 a 2015 houve maior procura por imóveis, por meio do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, pois durante esses anos as pessoas que não tinham renda fixa comprovada, podiam utilizar outros meios para a comprovação. A Lei nº 11.977 de 2009 (BRASIL, 2009), em seu art. 1º, dispõe que sua finalidade é criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de habitações, novas ou requalificadas, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais).

Porém, nos últimos três anos, a Caixa Econômica Federal passou a dificultar esse procedimento, com regras mais exigentes para a comprovação de renda. Nessa direção, o proprietário de uma das construtoras e incorporadoras, que desenvolve a profissão de comerciante na região, declara:

Os anos de 2014 a 2015 foram os anos que mais construíram casas no loteamento pelo programa minha casa minha vida, porque nessa época as pessoas encaixavam a renda informalmente por meio de um documento que comprovava a renda autônoma, por exemplo, que a gente realizava (PROPRIETÁRIO DA EMPRESA).

Buscou-se estabelecer relações entre essas falas e identificação área das construções no loteamento Santa Luzia. Imagens disponíveis no *Google Earth* de 2013, ano de abertura do loteamento, de 2014, 2016 e 2018, revelam intensificação de novas construções, sobretudo residências, no ano de 2016 (figura 12). O baixo número de novas unidades em 2018 confirma a fala da pessoa entrevistada. Adicionalmente, ressalta-se que não foi possível encontrar imagens de satélite de 2015, ao mesmo tempo em que a imagem de 2014 é de 1/03, e não se verifica construções, por tudo isso, as construções se iniciaram posteriormente a essa data.

**Figura 12** – Construções de imóveis no loteamento Santa Luzia em 2016 e 2018



Fonte: Elaborado a partir do *Google Earth* (2020).

No loteamento, o processo de financiamento é complexo e existem diferentes formas, desde o terreno e a casa, os dois possíveis pela Caixa Econômica Federal. A maioria financia o terreno com a casa, como aponta a engenheira:

É uma minoria as pessoas que não quiseram financiar somente a casa sem o terreno, de 100 % cerca de 15% paga o terreno por fora, muito difícil. Os compradores geralmente financiam o terreno, pois não tem capital, dinheiro e o minha casa minha vida dá essa oportunidade, além da construção também financia o terreno, e acaba que as pessoas preferem uma casa menor englobando o terreno (ENGENHEIRA).

Os imóveis presentes no loteamento apresentam diferentes padrões. Alguns com valores mais altos para sua construção e outros menores. A Caixa Econômica Federal financia no máximo 95 mil reais para a construção na cidade de Rafael Fernandes, no entanto, a pessoa que tem o terreno pode utilizar esse dinheiro somente para a casa, mas os que não têm utilizam essa quantia para o financiamento tanto do imóvel como do terreno, resultando em diferentes modelos de casas (figuras 13 e 14).

**Figuras 13 e 14** – Casa própria e casas financiadas pela Caixa Econômica Federal





Fonte: Os autores, outubro de 2018.

Assim, nota-se que a participação dos agentes produtores do espaço urbano no período analisado se constitui elemento importante para a compreensão do crescimento urbano de Rafael Fernandes, aliado a uma demanda dos agentes sociais excluídos, vindo da zona rural ou de cidades vizinhas, que representam a principal fonte de compra dos imóveis por via do financiamento estatal.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por meio do presente estudo, pode-se verificar que de fato ocorreu o crescimento urbano de Rafael Fernandes a partir do loteamento Santa Luzia, apresentando um crescimento extensivo, marcado pela transformação da área rural em área urbana para possibilitar o loteamento de terras, que, por sua vez, se configura por um processo que envolve agentes produtores do espaço urbano, sobretudo, promotores imobiliários e o Estado, em que suas práticas estão conectadas.

*A priori*, a produção do espaço urbano, parte do latifundiário que vende suas terras para uma empresa que é responsável por loteá-las. Por conseguinte, para prosseguir no processo de transformação da zona rural em urbana, dá-se ênfase à ação do Estado no âmbito municipal que viabilizou a lei municipal, capaz de aumentar o perímetro urbano por meio dessa transformação de áreas.

Dessa forma, vê-se que os agentes atuam de forma seletiva, com investimentos em determinadas áreas da cidade. No loteamento em questão, existe outro tipo de crescimento urbano com aumento da população entre 2000 e o tempo atual, uma vez que pessoas de outras cidades vêm se estabelecer no loteamento.

Com base nisso, é possível compreender que a história da cidade de Rafael Fernandes está ligada a Pau dos Ferros, e mesmo com o evento de seu desmembramento político, ainda sofre forte influência desse município. Um dos principais aspectos vislumbrados diz respeito ao fato de que a população das outras cidades vizinhas tem vindo se estabelecer no loteamento Santa Luzia, devido à proximidade com esse centro polarizador, o que provoca o crescimento nos arredores da cidade em direção a ele, caracterizando essas áreas como ideais para a promoção do capital imobiliário.

Outro ponto essencial no estudo foi comprovar que os promotores imobiliários



apresentam práticas distintas, sendo que cada uma é de extrema importância para a produção do espaço e crescimento da cidade. Os promotores imobiliários trabalham em conjunto, são partes que quando se unem são capazes de dar origem ao espaço urbano capitalista, suas ações são tão complexas que um mesmo promotor pode desenvolver a mesma ação de outro, tudo em prol do capital.

Nessa ótica, os serviços e investimentos dos promotores imobiliários e do Estado valorizam a área, aumentando a procura de pessoas pelo loteamento Santa Luzia em virtude da sua localização na BR-405 e da proximidade com a cidade de Pau dos Ferros/RN.

Portanto, o estudo buscou contribuir para compreender a dinâmica estabelecida no loteamento Santa Luzia, bem como os agentes que estão por trás da produção e organização do espaço rafaélense, que a cada dia cresce, se constrói e se refaz. Espera-se, por fim, que o estudo possa auxiliar na compreensão da problemática geográfica local de incorporação de terras e aumento populacional numa simbiose entre poder público e poder privado.

## REFERÊNCIAS

- ANJOS, R. S. A. dos. Configurações espaciais do crescimento urbano no distrito federal e seu entorno imediato (1964-1900): Leitura a partir de dados de sensoriamento remoto. *Geosul*, n. 11, ano VI, p. 55-73, 1991. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/geosul/article/download/12769/11940>. Acesso em: 20/05/2020.
- ATLAS DO DESENVOLVIMENTO HUMANO NO BRASIL. *Perfil do município de Rafael Fernandes*. 2013. Disponível em: [http://atlasbrasil.org.br/2013/perfil\\_print/rafaelfernandes\\_rn](http://atlasbrasil.org.br/2013/perfil_print/rafaelfernandes_rn). Acesso em: 08/10 2018.
- BARBOSA, A. C. L. (Re) Produção do espaço urbano e valorização mercadológica em Pau Dos Ferros – RN/Brasil. *Espacios*, São Paulo, v.38, n.17, p. 15, 2017. Disponível em: <https://www.revistaespacios.com/a17v38n17/a17v38n17p15.pdf>. Acesso em: 20/05/2020.
- BENTO, A. M. V. Como fazer uma revisão da literatura: Considerações teóricas e práticas. *Revista JA (Associação Acadêmica da Universidade da Madeira)*, n.65, ano VII, p. 42-44, 2012. Disponível em: <http://www3.uma.pt/bento/Repositorio/Revisaodaliteratura.pdf>. Acesso em: 2/10/2018.
- BEZERRA, A. C. A. Festa e cidade: entrelaçamentos e proximidades. *Espaço e Cultura*, n.23, p.7.18, jan./jun., 2008. Disponível em: [https://cutt.ly/RyUhD5R\\_](https://cutt.ly/RyUhD5R_). Acesso em: 2/10/2018.
- BOVO, M. C; SANTANA, V. B. P; OLIVEIRA, M. A. Produção do espaço urbano em pequenas cidades: reflexões acerca dos loteamentos urbanos em Peabiru (PR), Brasil. *Caminhos de Geografia*, Uberlândia, v.18, n.18, p.65.83, Set. 2016. Disponível em <http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/>. Acesso em: 10/10/ 2018.
- BRASIL. *Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009*. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001. Disponível em: <https://cutt.ly/ZyUhGrv>. Aceso em: 2/11/2018.
- BRASIL. *Lei nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1979*. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: <https://cutt.ly/cyUhGCb>. Acesso em: 25/09/2018.
- CLARK, D. *Introdução à geografia urbana*. São Paulo: Difel, 1985.
- CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. 4 ed. São Paulo: Ática, 2005.
- DALFOVO, M. S.; LANA, R. A.; SILVEIRA, A. Métodos quantitativos e qualitativos: um resgate teórico. *Revista Interdisciplinar Científica Aplicada*, Blumenau, v. 2, n. 4, p. 1-13, 2008. Disponível em: <https://cutt.ly/VyUhO2Z>. Acesso em: 20/05/2020.





DÉAK, C. Modelo de simulação do crescimento urbano – MOSCU. *R. Adm. Emp.*, Rio de Janeiro, V. 15, n. 1, p. 15-27, jan./fev., 1975 Disponível em: <https://cutt.ly/RyUhL1b>. Acesso em: 20/05/200.

HOYLER, T. *Incorporação imobiliária e intermediação de interesses em São Paulo*. 2014. Dissertação (Mestrado em Ciência Política) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Cidades*. 2010. Disponível em: <http://www.cidades.ibge.gov.br/>. Acesso em: 08/10/2018.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Coordenação de Geografia. *Divisão regional do Brasil em regiões geográficas imediatas e regiões geográficas intermediárias*. Rio de Janeiro: IBGE, 2017.

IDEMA – Instituto de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente do Rio Grande do Norte. *Perfil do seu município - Rafael Fernandes*. Natal-RN, v.10, p.1-22, 2008. Disponível em: <http://www.idema.rn.gov.br>. Acesso em: 8/08/2018.

IDEMA – Instituto de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente do Rio Grande do Norte. *Adcon*. 2013. Disponível em: <http://adcon.rn.gov.br/ACERVO/idema/Conteudo.asp>. Acesso em: 8/11/ 2018.

JAPIASSÚ, L. A. T; LINS, R. D. B. As diferentes formas de expansão urbana. *Revista Nacional de gerenciamento de cidades*, v. 2, n. 13, p.15-25, 2014.

LENCIONI, S. Observações sobre o conceito de cidade e Urbano. *GEOUSP-Espaço e tempo*, São Paulo, n. 24, p. 109-123, 2008. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74098>. Acesso em: 20/05/2020.

MAIA, D. S. Cidades médias e pequenas do Nordeste: conferência de abertura. In: LOPES, D. M. F; HENRIQUE, W. (Organizadores). *Cidades médias e pequenas: teorias, conceitos e estudos de caso*. Salvador: SEI, p.13-37, 2010. Disponível em: <https://cutt.ly/3yUhbA8>. Acesso em: 20/05/2020.

MEIRELLES, H. L. Urbanismo e proteção ambiental. *R. Dir. Proc. Geral, Rio de Janeiro*, n. 33, p. 14-62, 1978. Disponível em: <https://cutt.ly/ByUzqi8>. Acesso em: 20/05/2020.

OLIVEIRA, C. E; AQUINO, C. M. S. de. Crescimento urbano e impactos sobre a cobertura vegetal no bairro vale do gavião - Teresina – PI – BR. *Revista da Casa da Geografia de Sobral*, Sobral/CE, v. 17, n. 2, p. 68-84, Jul., 2015. Disponível em: <https://regis.uvnet.br/index.php/RCGS/article/view/176>. Acesso em: 20/05/2020.

PEREIRA, P. Sobre Dinâmica imobiliária e Metropolização: a NOVA Lógica do crescimento urbano em São. *Scripta Nova*, Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Barcelona, vol. IX, núm. 194 (10), 1 de agosto, 2005. Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-10.htm>. Acesso em: 20/05/2020.

PINHO, L; REIS, A. F. Processo de crescimento urbano-turístico: estudo do Balneário Meia Praia, no município de Itapema (Santa Catarina, Brasil). *Labor E Engenho*, Campinas, v.7, n.3, p.142-157, 2013. Disponível em: <https://cutt.ly/OyUl6Dm>. Acesso em: 20/05/2020.

PMRF – Prefeitura Municipal de Rafael Fernandes. *Lei nº 008/2013 – Altera os limites do perímetro urbano do município de Rafael Fernandes*. Rafael Fernandes: PMRF, 2013.

PUSTRELO, D. A. Espaço Urbano, Produção do espaço e segregação socioespacial: o espaço urbano capitalista e o caso de Marília/SP. *Revista do Laboratório de Estudos da Violência da UNESP*. Nov. ISSN 1983-2192, 2014. Disponível em: <http://www2.marilia.unesp.br/revistas/index.php/levs>. Acesso em: 25/08/2018.

QUARESMA, V. B. S. J. Aprendendo a entrevistar: como fazer entrevistas em Ciências Sociais. *Revista Eletrônica dos Pós-Graduandos em Sociologia Política da UFSC*, v. 2, n. 1, p.68-80, jan./jul, 2005. Disponível em: <http://ppgsp.posgrad.ufsc.br/revistas/>. Acesso em: 10/10/2018.

RAMOS, M. C. P. *Migrações, Desenvolvimento e Dinâmicas Locais e Regionais, Grandes Problemáticas do Espaço Europeu*. Porto: FLUP, 2012.

RODRIGUES, A. M. *Moradia nas cidades Brasileiras*. 7 ed. São Paulo: Contexto, 1997.

ROYER, L. O. *Financeirização da política habitacional: Limites e perspectivas*. 2009. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

SILVA, L. J. da. Crescimento urbano e doença: a esquistossomose no município de São Paulo (Brasil). *Rev. Saúde públ.*, S,





Paulo, v. 19, p. 1-7, 1985. Disponível em: <https://cutt.ly/YyUI26k>. Acesso em: 20/05/2020.

SILVA, N. A. *Loteamentos*: Um estudo do crescimento urbano horizontal da cidade de Guarabira. 22 ed. Guarabira: UEPB, 2012.

SILVA, R. C. N.; MACÊDO, C. S. *A produção do Espaço urbano*. Natal, João Pessoa: UFRN, UFPB, 2009.

SKALEE, M; REIS, A. F. Crescimento urbano-turístico: traçado e permanências urbanas em Balneário Camboriú. Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. *ACTAS DEL X COLOQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA*, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo, 2008. <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/184.htm>. Acesso em: 20/05/2020.

## COMO CITAR ESTE TRABALHO

CARNEIRO, Rosalvo Nobre. NASCIMENTO, Renata Maria. Crescimento urbano em Rafael Fernandes/RN e o loteamento Santa Luzia. *Revista Tamoios*, São Gonçalo, v. 19, n. 1, p. 116-136, 2023. Disponível em: <https://doi.org/10.12957/tamoios.2023.58095> . Acesso em: DD MM. AAAA.