

## **O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE. CINCO CONCLUSÕES POSSÍVEIS E CINCO QUESTÕES PARA A CONTINUIDADE DA INVESTIGAÇÃO\***

**Everaldo Santos MELAZZO**

Docente do Programa de Pós-Graduação em Geografia FCT-Unesp  
melazzo@fct.unesp.br

### **Resumo**

Este texto apresenta um conjunto de dados a respeito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) no Estado do Rio Grande do Norte e os analisa na perspectiva de sua distribuição territorial pelos municípios potiguares. Os dados apresentados sobre o Programa encontram-se atualizados até dezembro do ano de 2012 e dizem respeito ao número de empreendimentos, número de unidades contratadas (sejam elas já entregues e/ou em construção) discriminando, sobretudo, aquelas relativas à Faixa 1 do Programa, bem como os agentes econômicos por ela responsáveis. A análise encontra-se focalizada nos dados agregados seja para a Região Nordeste, seja para o Estado do Rio Grande do Norte em particular e, com especial atenção para os municípios. Desta maneira, o recorte territorial aqui privilegiado é aquele que permite vislumbrar relações entre a citada distribuição territorial dos empreendimentos e do número de unidades em cada um dos municípios potiguares com indicadores relacionados a suas respectivas posições na hierarquia da rede urbana. O texto alinha, ao final, cinco conclusões possíveis a partir dos dados trabalhados, apresentando elementos para a continuidade da investigação.

**Palavras Chave:** Programa Minha Casa Minha Vida, Produção imobiliária, Dinâmicas urbano-regionais, agentes imobiliários, Rio Grande do Norte.

## **EL PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM EL ESTADO DEL RIO GRANDE DO NORTE. CINCO CONCLUSIONES POSÍBLES Y CINCO CUESTIONES PARA LA CONTINUIDAD DE LA INVESTIGACIÓN**

### **Resumen**

Este artículo presenta un conjunto de datos acerca del Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) en el Estado de Rio Grande do Norte y los analiza en el contexto de las municipalidades de este Estado. Los datos actualizados hasta diciembre del año 2012, presentan los números de los emprendimientos, el número de unidades contratadas (si ya construídas y/o en construcción) y los agentes por ellas responsables, especialmente aquellas relacionadas con la denominada Faixa 1 del Programa. El análisis se centra en los datos agregados de la Región Nordeste de Brasil, del Estado de Río Grande do Norte y, en particular, con especial atención a sus municipios. De esta manera, el recorte territorial privilegiado aquí enfatiza las relaciones entre la distribución territorial de los proyectos antes mencionados y el número de unidades en cada uno de los municipios del Estado y indicadores relacionados con sus respectivas posiciones en la jerarquía de la red urbana. Al final el artículo dispone de cinco posibles conclusiones a partir de los datos discutidos, presentando elementos para la ampliación y continuidad de la investigación.

**Palabras clave:** Programa Minha Casa Minha Vida, Producción de vivienda, dinámicas urbano-regionales, agentes inmobiliarios, Rio Grande do Norte.

## **MINHA CASA MINHA VIDA PROGRAM IN RIO GRANDE DO NORTE STATE. FIVE POSSIBLE CONCLUSIONS AND FIVE QUESTIONS TO CONTINUE THE RESEARCH**

### **Abstract**

This paper presents a data set regarding Minha Casa Minha Vida Program (PMCMV) in the State of Rio Grande do Norte and analyses it in the context of its distribution in the state's municipalities. The data set referenced in December 2012 presents the numbers of the housing construction, the number of ordered units (if already constructed and/or under construction) and the agents responsible for them, especially those called Faixa 1 of the Program. The analysis focuses

---

\*Este texto foi produzido como parte das atividades de investigação levadas a cabo no âmbito do projeto "A reestruturação produtiva e a dinâmica urbano-regional no Rio Grande do Norte (1990-2010)", desenvolvido a partir do Programa Nacional de Cooperação Acadêmica – PROCAD/CAPES e que une docentes e alunos dos Programas de Pós-Graduação em Geografia da FCT-Unesp e da UFRN.

on the aggregate data from the Northeast Region of Brazil, the State of Rio Grande do Norte and in particular, with special attention to their municipalities. Thus, the territorial dimension emphasizes the relation between the spatial distribution of the projects and the number of units in each municipality and indicators related to their respective positions in the hierarchy of the urban network. At the end of the article are presented five possible conclusions from the data set discussed, presenting elements to expand and continue the research.

**Keywords:** Minha Casa Minha Vida Program, housing production, urban-regional dynamics, real estate agents, Rio Grande do Norte.

## 1. Introdução

Este texto apresenta um conjunto de dados a respeito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) no Estado do Rio Grande do Norte e os analisa na perspectiva de sua distribuição territorial pelos municípios potiguares. O propósito é, antes de mais nada, contribuir para os debates em curso no âmbito do projeto em andamento “A reestruturação produtiva e a dinâmica urbano-regional no Rio Grande do Norte (1990-2010)”, desenvolvido a partir do Programa Nacional de Cooperação Acadêmica – PROCAD/CAPES e que une docentes e alunos dos Programas de Pós-Graduação em Geografia da FCT-Unesp e da UFRN.

Os dados apresentados sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, atualizados até dezembro do ano de 2012, dizem respeito ao número de empreendimentos, número de unidades contratadas (sejam elas já entregues e/ou em construção) discriminando, sobretudo, aquelas relativas à Faixa 1 do Programa, bem como os agentes econômicos por ela responsáveis. A análise encontra-se focalizada nos dados agregados seja para a Região Nordeste, seja para o Estado do Rio Grande do Norte em particular e, com especial atenção para os municípios. Desta maneira, o recorte territorial aqui privilegiado é aquele que permite vislumbrar relações entre a citada distribuição territorial dos empreendimentos e do número de unidades em cada um dos municípios potiguares com alguns outros indicadores relacionados à suas respectivas posições na hierarquia da rede urbana, por exemplo.

Ao analisar os dados nesta perspectiva, além de apresentar um relevante conjunto de informações para o debate, espera-se iniciar a discussão dos efeitos espaciais que a referida produção imobiliária está exercendo no plano das transformações sociais, econômicas e espaciais que tem sido objeto de debate no referido projeto, que busca conhecer a fundo as dinâmicas das transformações que vem sendo detectadas no Estado do Rio Grande do Norte.

Assim, este texto constitui-se em parte de um esforço maior de situar as dinâmicas presentes no plano da produção das cidades como dimensão relevante daquele conjunto de transformações. Acredita-se que será possível (em fases posteriores) e com o aprofundamento da análise em

municípios selecionados verificar: as dinâmicas imobiliárias e fundiárias neles presentes; as interações econômicas e espaciais dos capitais de origem local ou extra-local que estrategicamente concorrem ou cooperam nestes mercados; o papel exercido pelo PMCMV nestes processos e seus efeitos espaciais; a alteração das articulações e/ou rearticulações na rede urbana e das lógicas econômicas comandadas pela capital, Natal e cidades de sua região metropolitana, as mudanças nas relações entre a capital e demais cidades da rede urbana potiguar, bem como as alterações nos padrões de expansão territorial e nas desigualdades socioespaciais nas principais cidades do Estado.

A partir da análise aqui desenvolvida, serão definidos os percursos a serem trilhados na continuidade da pesquisa que, necessariamente, deverá articular as várias escalas geográficas da produção do espaço, em particular do espaço urbano.

Tal como já argumentado anteriormente (MELAZZO, 2013), dentre as novas estratégias dos capitais no uso do território tomadas a partir da dimensão nacional e mesmo internacional destes processos, destacam-se aquelas: vinculadas à expansão dos negócios imobiliários, o crucial papel dos circuitos financeiros e do crédito para alavancar a ação de agentes que tomam a terra urbana e os bens imobiliários como ativos de valor, a consolidação de uma produção habitacional em ritmo e escopo nacionalizado, dentre outras.

Se, de um lado, tais transformações provocaram e continuam provocando mudanças na escala de cada cidade, que devem ser apreendidas pelo debate sobre suas diferenciadas transformações intraurbanas, com a revalorização de terras urbanas, novos eixos de expansão das cidades, (re)hierarquização de seus espaços, produção da habitação de interesse social *vis a vis* a novos produtos imobiliários, de outro é possível também examiná-las a partir de outras escalas, tal como em uma meso escala que valoriza alterações na rede de cidades e suas interações, tal como aqui sugerido. Este texto, assim, procura agregar novas informações para tais debates em curso.

## **2. Sobre o déficit habitacional em sua dimensão regional e a Produção do PMCMV: algumas correlações básicas**

Apenas para contextualizar o debate, é possível afirmar que a partir do ano de 2003 inicia-se, com a criação do Ministério das Cidades, a retomada da formulação e implementação de uma política habitacional, interrompida pelo fim do antigo Banco Nacional da Habitação – BNH, no ano de 1986.

Concordando com Cardoso (2010, p. 3), é possível afirmar que

Na segunda metade dos anos 80, a crise do Sistema Financeiro de Habitação e a extinção do BNH criaram um vácuo com relação às políticas habitacionais, através de um processo de desarticulação progressiva da instância federal, com

fragmentação institucional, perda de capacidade decisória e redução significativa dos recursos disponibilizados para investimento na área.

Foge do escopo deste texto retomar tais questões. Contudo, é possível afirmar que no interregno citado, entre 1986 e 2003, as idas e vindas desta política pública na agenda do Estado brasileiro foram marcadas por diferentes arranjos e propostas operacionais, de financiamento e mesmo de criação e extinção de diferentes órgãos, tal como relatados por Cardoso (2010), Bonduki (2009), Arretche (1998) e Maricato (1987 e 2011) dentre outros.

De outro lado, a citada criação do Ministério das Cidades, do Fundo Nacional de Habitação e do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (2006), da Política Nacional de Habitação (2009) e sem qualquer correlação direta ou articulação, o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida no ano de 2009 retomam com intensidade o debate sobre a política habitacional e fundamentalmente interfere diretamente na retomada da produção em massa de habitações. Apenas a título de exemplo, ao ser lançado, o PMCMV apresentou a meta de edificar 1 milhão de novas unidades habitacionais em sua primeira fase e, na segunda fase mais 2,4 milhões, sendo que o BNH edificara aproximadamente 4 milhões em 25 anos de sua existência (BRASIL, s/d).

Na Fase I do Programa foram estabelecidas três faixas de renda a serem contempladas com subsídios decrescentes, a saber: Faixa 1 de 0 a 3 salários mínimos, a Faixa 2 entre 3 e 6 salários mínimos e a Faixa 3 entre 6 e 10 salários mínimos. Tais faixas, posteriormente modificadas para valores nominais, passaram a compreender os seguintes valores: até R\$ 1.395,00 entre R\$ 1.395,00 a R\$ 2.790,00 e de R\$ 2.790,00 a R\$. 4.650,00, posteriormente ampliadas para até R\$ 1.600,00, entre R\$ 1.600,00 e R\$ 3.275,00 e entre R\$ 3.275,00 e R\$ 5.000,00.

Para os propósitos deste texto, necessário se faz lembrar que o Programa procurou considerar duas dimensões básicas do déficit habitacional (BRASIL, s/d e FURTADO, NETO e KRAUSE, 2013).

A primeira, relacionada à distribuição do déficit habitacional do país, pode ser apreendida a partir dos dados referentes às macrorregiões e estados da federação e a segunda, dizendo respeito à distribuição do déficit em relação às faixas de renda em que se concentra.

Os dados indicam claramente a alta concentração do déficit nas faixas de rendimento de zero a três salários mínimos, alcançando aí 90,9% em relação ao total, sendo que cai drasticamente quando são consideradas as faixas de três a seis e de seis a dez salários mínimos, respectivamente 6,7% e 2,4% do total.

Considerando-se, em uma primeira aproximação, a distribuição entre as grandes regiões do país, é possível observar que a região Sudeste concentra 36,41% do total, seguida de perto pela

região Nordeste, com 32,38%, apresentando as demais regiões, percentuais que variam de 7% a 12%.

É a partir de tais dados gerais que se torna possível compreender os dados da Tabela 1\*\*, elaborada a partir de dados fornecidos pelo próprio Ministério das Cidades. O Programa Minha Casa Minha Vida, até o mês de dezembro do ano de 2012, havia alocado na Região Nordeste 27,32% dos empreendimentos e 32,38% e 27,54% do total de unidades e dos valores totais investidos no programa.

**TABELA 1**  
Grandes Regiões. Programa Minha Casa Minha Vida – Dados gerais – 2012.

Grandes Regiões	Número de empreendimentos	Total unidades	Total valores (em Reais)	Empreendimentos Faixa 1	Unidades Faixa 1	Valores Faixa 1 (em Reais)
Norte	764	133169	6.885.252.933	634	103900	4.542.119.493
%	5,40	7,89	7,34	7,04	10,62	11,15
Centro-Oeste	1307	170697	9.039.290.350	848	98403	4.059.951.474
%	9,24	10,11	9,64	9,42	10,06	9,96
Nordeste	3866	546394	25.835.728.367	3030	400771	14.608.416.296
%	27,32	32,38	27,54	33,65	40,97	35,85
Sul	4170	222977	12.003.199.269	2789	105220	3.961.652.658
%	29,47	13,21	12,80	30,98	10,76	9,72
Sudeste	4044	614428	40.041.827.759	1703	269798	13.577.951.487
%	28,58	36,41	42,69	18,91	27,58	33,32
Brasil	14151	1687665	93.805.298.677	9004	978092	40.750.091.407
%	100	100	100	100	100	100

**Fonte:** Ministério das Cidades, 2012.

Org.: do autor

\*\* Os dados foram obtidos diretamente no Ministério das Cidades, a partir do desenvolvimento de projeto coordenado pelo autor através da chamada MCTI/CNPq/MCIDADES Nº 11/2012, intitulado “Trajetórias do mercado imobiliário nas cidades de Marília e Presidente Prudente – SP, 1995 – 2012. A produção imobiliária do PMCMV, seus agentes e a diferenciação e desigualdades socioespaciais intraurbanas. Todos os dados sobre o Programa neste texto referem-se a dezembro do ano de 2012.

Tais percentuais, abaixo daqueles registrados para a Região Sudeste (principalmente no que se refere ao Total dos valores investidos em Reais) e acima dos demais regiões brasileiras, indicam que, deste ponto de vista, a distribuição regional dos três indicadores citados acompanha de perto os números agregados do déficit habitacional.

Considerando-se, entretanto, os números segmentados apenas para os empreendimentos direcionados à Faixa 1 do programa é possível observar, entretanto, uma leve alteração da hierarquia das regiões. O Nordeste passa a primeiro lugar, seja em relação ao número de empreendimentos, seja em relação aos valores investidos e, sobretudo, em termos de número de unidades, que alcançam pouco mais de 40% do total produzido no Brasil.

Pode depreender-se daí duas conclusões mais amplas para o debate: a primeira diz respeito à uma conformidade adequada na distribuição dos recursos de acordo com os dados agregados do déficit habitacional, direcionando os esforços de investimentos para as regiões que apresentam historicamente os maiores e mais intensos problemas de moradia, seja pelos motivos de déficit quantitativo, seja qualitativo. A segunda, entretanto, matiza a primeira na medida em que é visível o direcionamento mais intenso dos empreendimentos Faixa 1 e, sobretudo, do número de unidades nesta Faixa para a Região Nordeste, em contraste com as demais. Tais conclusões, ainda provisórias, contribuem para a elaboração de perguntas cruciais que podem/devem ser formuladas para a continuidade da presente investigação.

Tomando-se, agora, a distribuição daquela produção da Região Nordeste para cada um dos Estados da Federação que a compõem, a partir das Tabelas 2 e 3 que se complementam, é possível observar que no que se refere ao número de empreendimentos, o Estado da Bahia absorve tanto o maior número de empreendimentos, quanto de unidades construídas/em construção e valores totais dos recursos alocados. O mesmo pode ser observado em relação aos empreendimentos da Faixa 1 do programa.

Por sua vez, dentre os nove estados considerados, o Rio Grande do Norte encontra-se em sexto lugar no que se refere ao número de empreendimentos e em sétimo lugar em relação ao total do número de unidades construídas/em construção, com pouco menos de 30.000. Considerando-se apenas aqueles imóveis residenciais destinados à Faixa 1 do Programa, o Estado do Rio Grande do Norte também se encontra em sexto lugar, com pouco mais de 20.000 unidades. Considerando-se a relação entre o total de unidades destinadas ao Faixa 1 e o total de unidades, os Estados do Piauí e do Maranhão apresentam percentuais acima do 80%, enquanto o Rio Grande do Norte, em uma posição intermediária, registra um percentual acima de 67%.

**TABELA 2**  
Estados da Região Nordeste. Programa Minha Casa Minha Vida – Dados gerais – 2012.

UF	Número empreendimentos	%	Total unidades (a)	%	Total valores (em Reais)	%
Bahia	896	23,18	157205	28,77	7.634.091.150	29,55
Maranhão	505	13,06	85254	15,60	3.780.377.656	14,63
Ceará	429	11,10	45757	8,37	2.361.187.137	9,14
Piauí	414	10,71	41369	7,57	1.696.138.049	6,57
Pernambuco	412	10,66	69600	12,74	3.381.061.487	13,09
Rio Grande do Norte	393	10,17	29951	5,48	1.384.703.694	5,36
Paraíba	318	8,23	25488	4,66	1.129.465.144	4,37
Sergipe	295	7,63	24955	4,57	1.267.846.406	4,91
Alagoas	204	5,28	66815	12,23	3.200.857.644	12,39
Total	3866	100,00	546394	100,00	25.835.728.367	100,00

Fonte: Mcidas. Dados até 31.12.2012.

Org.: do autor

**TABELA 3**  
Estados da Região Nordeste. Programa Minha Casa Minha Vida – Dados gerais – 2012.

UF	Empreendimentos Faixa 1	%	Unidades Faixa 1 (b)	%	Valores Faixa 1	%	Percentual de Unidades Faixa no total de unidades b/a
Bahia	686	22,64	117247	29,26	5.057.327.240	34,62	74,58
Maranhão	427	14,09	70378	17,56	2.809.929.091	19,24	82,55
Ceará	357	11,78	35650	8,90	1.546.845.642	10,59	77,91
Piauí	369	12,18	35667	8,90	1.326.202.413	9,08	86,22
Pernambuco	289	9,54	48959	12,22	2.053.277.371	14,06	70,34
Rio Grande do Norte	308	10,17	20325	5,07	674.589.462	4,62	67,86
Paraíba	283	9,34	18971	4,73	659.380.907	4,51	74,43
Sergipe	185	6,11	9274	2,31	2.753.827.831	1,89	37,16
Alagoas	126	4,16	44300	11,05	205.481.386	1,41	66,30
Total	3030	100,00	400771	100,00	14.608.416.296	100,00	73,35

Fonte: Mcidas. Dados até 31.12.2012.

Org.: do autor

Considerando-se as Faixas de renda do Programa e os percentuais de unidades da Faixa I na Tabela 3, a questão central passa a ser a verificação e aprofundamento da análise no sentido de verificar a distribuição espacial destes empreendimentos e unidades, bem como os critérios e os

procedimentos de alocação de tais unidades em municípios selecionados. Ou seja, na medida em mais de 65% das unidades edificadas ou em edificação destinam-se à faixa de renda de até R\$ 1.600,00, no Estado do Rio Grande do Norte, é imprescindível aprofundar o debate discriminando sua localizações vis a vis ao déficit habitacional em cada município.

### **3. A distribuição dos empreendimentos pelos municípios do Rio Grande do Norte**

Tomando-se, agora, a localização dos empreendimentos no Estado sob análise (FIG. 1), observa-se que há clara primazia do maior número na capital e na região metropolitana de Natal., seguidos por Mossoró. Chama a atenção que do total de empreendimentos, que alcança o número de 393 em todo o Estado, 107 deles encontram-se localizados nos dez municípios que compõem a Região metropolitana de Natal. Ou seja, 27,2% dos empreendimentos localizam-se em 6% dos municípios. Tão relevante quanto constatar tal concentração, é observar, ainda, que no município com maior número de empreendimentos no Estado, Parnamirim (que também faz parte da região metropolitana) registra-se a presença de 46, seguido de Natal com 37. Apenas em terceiro lugar aparece Mossoró.

Por outro lado, doze municípios não tinham ainda recebido qualquer empreendimento do Programa (Afonso Bezerra, Canguaretama, Jardim de Angicos, Macau, Montanhas, Rafael Godeiro, Santa Cruz, São Bento do Norte, São José de Mipibu, São Miguel, Serra Caiada ou Presidente Juscelino e Tibau do Sul).

O segundo mapa (FIG. 2) apresenta o total de unidades contratadas, construídas ou em construção, nos municípios. Mais uma vez sobressaem-se os municípios da Região metropolitana, seguidos de Mossoró.



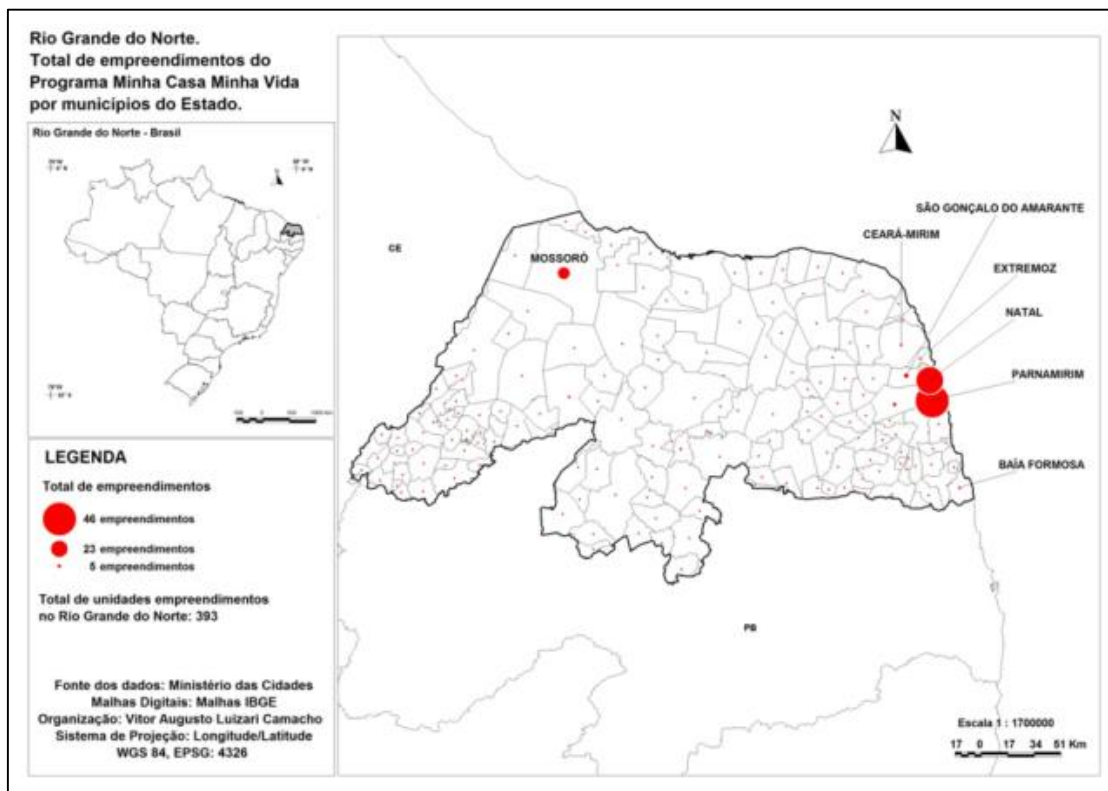


FIGURA 1: Rio Grande do Norte. Total de empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida por municípios do Estado – 2012.

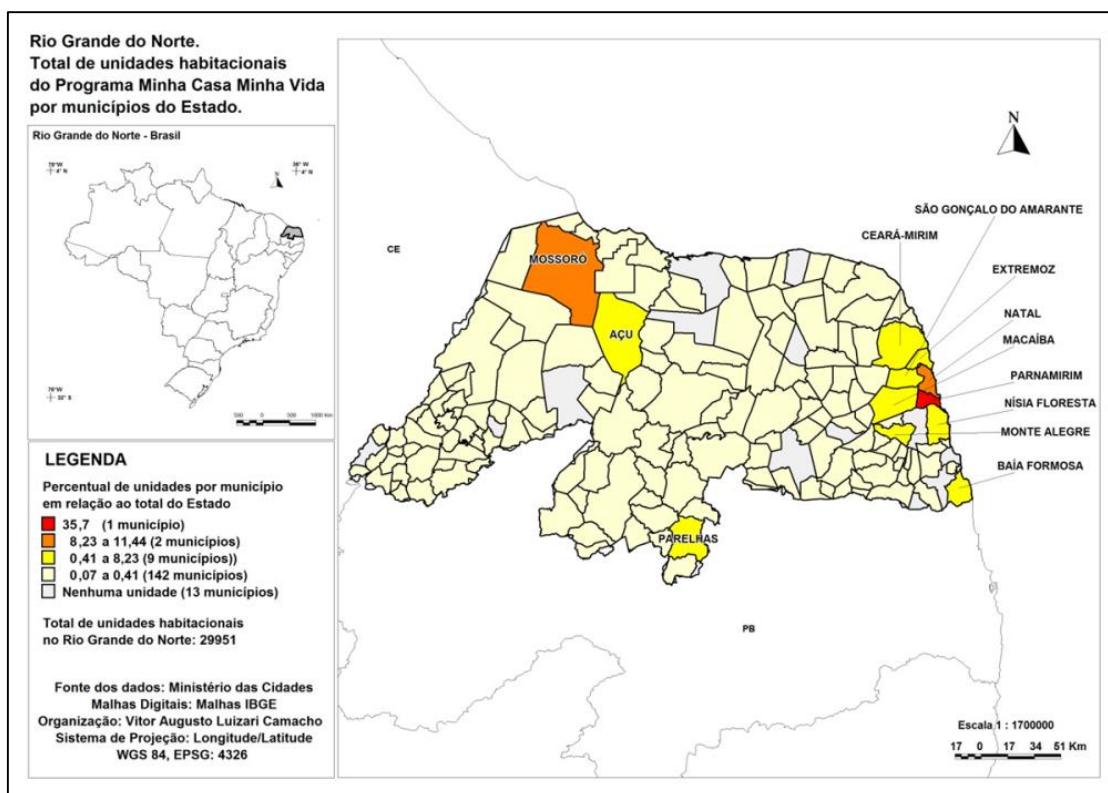
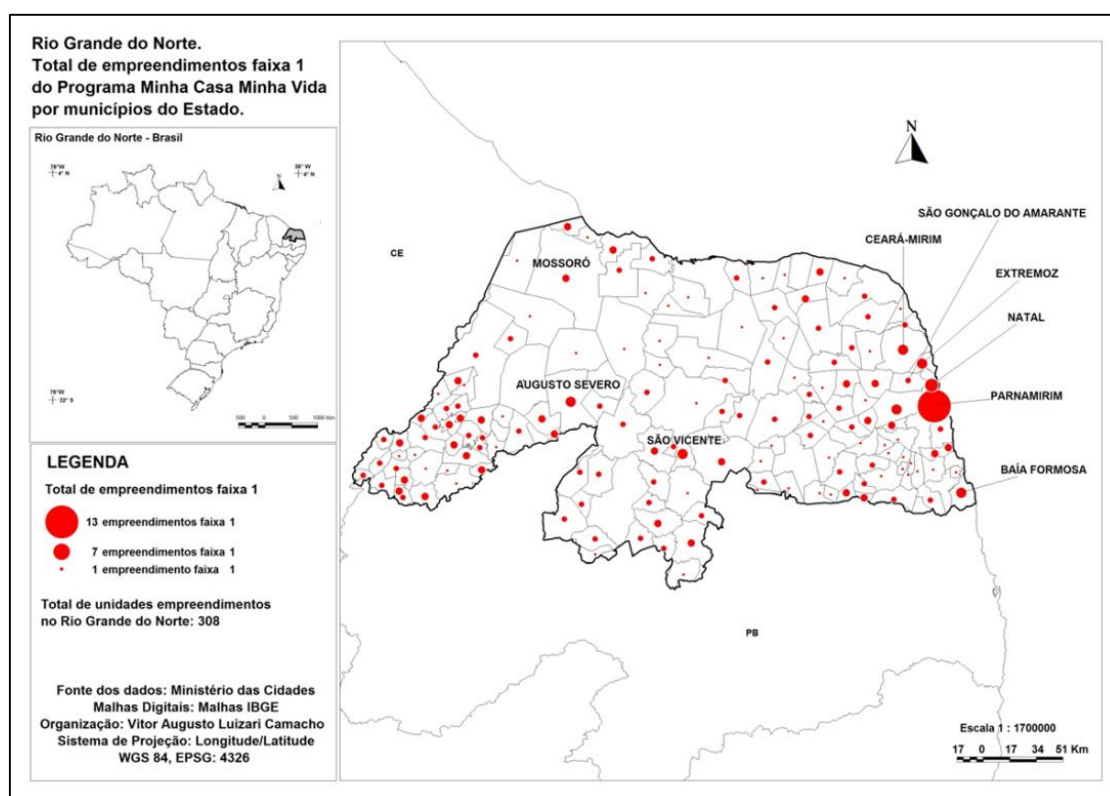


FIGURA 2: Rio Grande do Norte. Total de unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida por municípios do Estado – 2012.

No que se refere aos empreendimentos destinados à Faixa 1 do Programa são observadas algumas variações que merecem destaque. Em primeiro lugar, do total de 308 empreendimentos na Faixa 1 no Estado (ou 67,86%), apenas 12% (ou 37) localizam-se nos municípios da Região Metropolitana, sendo treze em Parnamirim e apenas cinco em Natal. Também Mossoró, que se destaca no total do conjunto dos empreendimentos, apresenta apenas três deles na Faixa 1.

O terceiro mapa (FIG. 3) apresenta os municípios fora da Região Metropolitana em que se destaca esta produção destinada à primeira faixa de renda, sendo possível afirmar uma maior desconcentração espacial neste indicador.

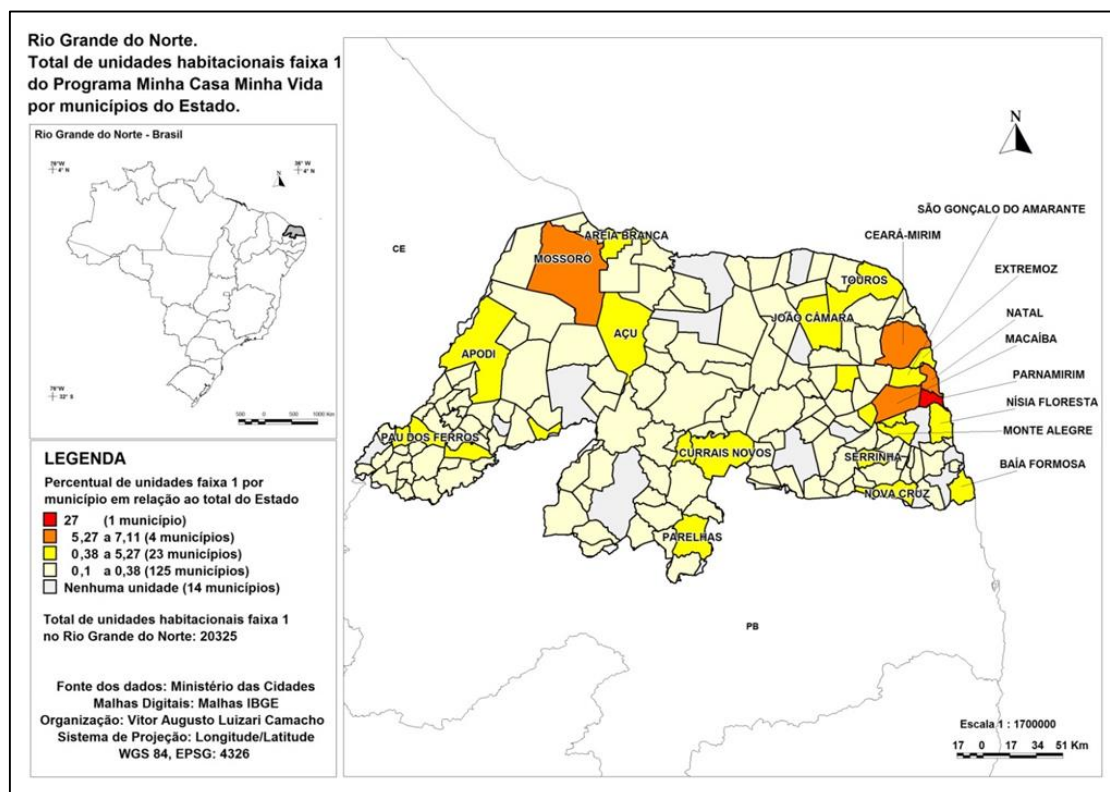
Mais uma vez, o avanço na compreensão desta distribuição territorial torna-se possível a partir deste ponto, à medida em que novos dados e informações, de caráter regionalizado, possam ser incluídos na análise, tais como as articulações institucionais em grupos de municípios ou ainda as informações socioeconômicas de cada um.



**FIGURA 3:** Rio Grande do Norte. Total de empreendimentos faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida por municípios do Estado – 2012.

Por fim, ainda em relação aos empreendimentos Faixa 1, o quarto mapa (FIG. 4) apresenta o número de unidades em percentual para os municípios potiguares, com o destaque para Parnamirim

com 5488 do total de 10680, ou 51,4% do total, contrastando com Natal com apenas 31,3% nesta Faixa.



**FIGURA 4:** Rio Grande do Norte. Total de unidades habitacionais faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida por municípios do Estado- 2012

O Quadro 1 complementa as informações sobre a alocação do Programa, apresentando a distribuição dos empreendimentos e unidades totais e referentes ao Faixa 1 para os grupos de municípios, sintetizando a relação entre dispersão/concentração dos investimentos já aludida. O destaque aqui cabe aos 57 municípios com apenas um empreendimento e que totalizam 2402 unidades e aos 116 com apenas dois empreendimentos e um total de 3816 unidades. Ou seja, do total de municípios onde o Programa se implantou, em 34,1% e 69,4%, o número médio é de 42 e 33 unidades por empreendimento, na sua maioria absoluta na Faixa I do Programa, contrastando com os municípios de Macaíba, São Gonçalo do Amarante, Mossoró, Natal e Parnamirim que respondem por apenas 3% do total de municípios e por 28% e 63,8% dos empreendimentos e número de unidades, respectivamente.

**QUADRO 1**

Municípios do Estado do Rio Grande do Norte. Dados gerais do PMCMV – 2012.

Municípios	Nº de Municípios	Nº de empreendimentos por Município	Nº de unidades	Nº total de empreendimentos Faixa 1	Nº de unidades Faixa 1
Afonso Bezerra, Canguaretama, Jardim de Angicos, Macau	12	0	0	0	0
Montanhas, Rafael Godeiro, Santa Cruz, São Bento do Norte, São José de Mipibu, São Miguel, Serra Caiada (Presidente Juscelino), Tibau do Sul					
Açu, Água Nova, Alexandria, Almino Afonso, Alto do Rodrigues, Angicos, Baraúna, Brejinho, Caiçara do Norte, Caiçara do Rio do Vento, Caicó*	57	1	2402	56	2370
Campo Redondo, Caraúbas, Carnaubais, Equador, Espírito Santo, Galinhos, Goianinha, Governador Dix-Sept Rosado, Grossos, Ipangaçu, Ipueira, Itajá					
Itaú, Jaçanã, Januário Cicco, Japi	116	2	3838	115	3816
Jundiá, Lagoa de Pedras, Lagoa de Velhos, Lagoa Nova, Lagoa Salgada, Lajes Pintadas, Marcelino Vieira, Monte Alegre, Monte das Gameleiras, Olho-d'Água do Borges, Paraú, Passagem, Pedra Preta, Pedro Avelino, Pendências, Pilões, Rafael Fernandes, Riachuelo, Rio do Fogo, Rodolfo Fernandes, Santana do Matos, Santo Antônio, São Bento do Trairí, São Miguel do Gostoso, São Pedro, Taipu, Tangará, Upanema, Várzea, Vila Flor					
Acari**, Apodi, Barcelona, Bento Fernandes, Bodó, Carnaúba dos Dantas, Cerro Corá, Coronel Ezequiel, Coronel João Pessoa, Cruzeta, Doutor Severiano, Felipe Guerra, Fernando Pedroza, Francisco Dantas, Frutuoso Gomes, Guamaré, Jandaíra, Jardim de Piranhas, João Câmara, Jucurutu, Lagoa d'Anta, Lajes, Lucrecia, Luís Gomes, Martins, Maxaranguape, Nísia Floresta, Nova Cruz, Ouro Branco, Paraná, Patu, Pau dos Ferros, Pedro Velho, Poço Branco, Porto do Mangue, Pureza, Riacho da Cruz, Riacho de Santana, Ruy Barbosa, Santana do Seridó, São Fernando, São João do Sabugi, São José do Campestre, São José do Seridó, São Paulo do Potengi, São Rafael, São Tomé, Senador Elói de Souza, Serra do Mel, Serra Negra do Norte, Serrinha, Sítio Novo, Taboleiro Grande, Tenente Laurentino Cruz, Timbaúba dos Batistas, Touros,					

Triunfo Potiguar, Venha-Ver					
Antônio Martins, Areia Branca, Arês, Bom Jesus					
Currais Novos, Encanto					
Florânia, Ielmo Marinho, Janduís, Jardim do Seridó, João Dias, José da Penha, Major Sales					
Messias Targino, Parazinho, Parelhas, Passa e Fica, Pedra Grande, Portalegre, Santa Maria, São Francisco do Oeste, Senador Georgino Avelino, Serra de São Bento, Serrinha dos Pintos, Severiano Melo, Tenente Ananias, Tibau	30	3	2314	90	2314
Umarizal, Vera Cruz, Viçosa					
Baía Formosa, Campo Grande (Augusto Severo)	5	4	2286	20	2286
Ceará-Mirim, Extremoz, São Vicente					
Macaíba	1	5	1549	4	1443
São Gonçalo do Amarante	1	6	995	2	349
Mossoró	1	16	2465	3	1178
Natal	1	37	3422	5	1072
Parnamirim	1	46	10680	13	5488
Total	167	393	29951	308	20325

Obs.: \* Único Município neste grupo com empreendimento voltado à Faixa 2 do PMCMV

\*\* Único Município neste grupo com empreendimento voltado à Faixa 2 do PMCMV

Fonte: MCidades. Dados até 31.12.2012.

Org.: do autor

Não menos relevante é observar os dados do número de unidades produzidas ou em produção em cada município, em relação ao total do número de domicílios particulares permanentes recenseados pelo IBGE, no ano de 2010.

Depreende-se que os impactos em cada município tendem a ser bastante variados e diversificados exigindo, a partir desta identificação, selecionar diferentes empreendimentos em distintos municípios com situações geográficas diversas para fazer avançar este ponto, analisando as dinâmicas demográficas, da produção imobiliária em seu conjunto, bem como as localizações intraurbanas dos empreendimentos.

**QUADRO 2**

Municípios do Estado do Rio Grande do Norte. Relação entre número de unidades do PMCMV e domicílios particulares permanentes - 2012.

Municípios	Unidades PMCMV/Total Domicílios Particulares Permanentes (%)
Caraúbas, Caicó, Santana do Matos, Goianinha, Tangará, Jardim de Piranhas, Santo Antônio, Pedro Velho, Tenente Ananias, Apodi, Lagoa Nova, Alto do Rodrigues, Governador Dix-Sept Rosado, Currais Novos, Guamaré, Brejinho	
Angicos, Alexandria, Pau dos Ferros, Ipanguaçu, Nova Cruz, Baraúna, Pendências, Grossos, Carnaubais, Rio do Fogo, Jucurutu, Marcelino Vieira	1%
João Câmara, Campo Redondo, Januário Cicco, Espírito Santo, Pureza, Riachuelo, Areia Branca, Natal, Bom Jesus	
Lagoa de Pedras, São Paulo do Potengi, Jaçanã, Acari, Itajá, Pedro Avelino	
Jandaíra, Ielmo Marinho, Japi, Upanema, Equador, São Pedro, São Miguel do Gostoso, Lagoa d'Anta, Poço Branco, Felipe Guerra, Umarizal, Itaú, Jardim do Seridó, Lagoa Salgada, Patu, Várzea, Lajes, Tibau do Sul, Arês, São José do Campestre, Parelhas, Serra do Mel, Almino Afonso, São Tomé, Cerro Corá	2%
Taipu, Vera Cruz, Rafael Fernandes, Lajes Pintadas, Bento Fernandes, Olho-d'Água do Borges, Rodolfo Fernandes, Caiçara do Norte, Cruzeta, Riacho de Santana, Florânia	
Caiçara do Rio do Vento, Maxaranguape, Luís Gomes, Paraú, Açu, Baía Formosa, Venha-Ver, Martins, São Rafael, São Bento do Trairí, São Fernando	3%
Serra Negra do Norte, Carnaúba dos Dantas, Pilões, Jundiá, Portalegre, Fernando Pedroza, Mossoró	
Santana do Seridó, Monte Alegre, Água Nova, São João do Sabugi, José da Penha, Antônio Martins, Serrinha, Senador Elói de Souza, Doutor Severiano	
Passa e Fica, Lagoa de Velhos, Severiano Melo, Pedra Preta, São Gonçalo do Amarante, Tenente Laurentino Cruz, Porto do Mangue, Sítio Novo, Ipueira	4%
Coronel Ezequiel	
Janduís, Passagem, Monte das Gameleiras, Campo Grande (Augusto Severo)	
Parazinho, Ouro Branco, Galinhos, Coronel João Pessoa, São Francisco do Oeste, Frutuoso Gomes	5%
São José do Seridó, Senador Georgino Avelino, Paraná, Major Sales, Nísia Floresta, Santa Maria, Barcelona, Lucrécia, Tibau	6%
São Vicente, Ceará-Mirim, Ruy Barbosa, Serrinha dos Pintos	7%
Riacho da Cruz, Pedra Grande, João Dias, Francisco Dantas, Encanto, Macaíba	8%
Messias Targino	9%
Triunfo Potiguar, Vila Flor, Taboleiro Grande	10%
Extremoz	12%
Bodó	15%
Viçosa	17%
Parnamirim	18%

Fonte: MCidades. Dados até 31.12.2012 e IBGE, 2010.

Org.: do autor

A diversidade de situações que pode ser observada, entretanto, no Quadro 2 indica a possibilidade de duas perspectivas analíticas que possam desdobrar e aprofundar a análise: de um lado, observa-se que o peso relativo diferenciado do PMCMV em cada localidade encontra alguma relação com a própria posição de cada uma na hierarquia urbana, sem no entanto ser este elemento determinante. De outro lado, porém, sugere-se aqui que mediações políticas e institucionais deveriam ser alavancadas nesta explicação na medida em que o papel mais ativo ou não do próprio poder público municipal em viabilizar ou disponibilizar terrenos ou articular interesses de

construtoras e incorporadoras ou ainda a eles responder de maneira ágil podem cumprir papel não desprezível nestes contextos.

#### 4. As empresas que atuam no PMCMV no Estado do Rio Grande do Norte

Por fim, aborda-se aqui um primeiro conjunto de dados referentes às empresas que atuam no Programa Minha Casa Minha Vida no Estado do Rio Grande do Norte. Não é demais recordar que são basicamente dois os canais operacionais que fundamentam o Programa. No caso dos imóveis incluídos na Faixa 1, o Governo Federal garante a totalidade dos recursos necessários, solicitando projetos dos empreendimentos que devem ser submetidos às Superintendências Regionais da Caixa Econômica Federal, seja por incorporadoras, construtoras, cooperativas/associações em parceria com governos estaduais e/ou municipais, que se encarregam da alocação das unidades aos beneficiários previamente identificados. No caso dos empreendimentos destinados às faixas 2 e 3 o processo guarda semelhanças. O Governo Federal repassa os recursos, após a aprovação dos projetos, sendo as empresas autorizadas a partir deste momento, a lançarem e comercializarem as unidades, com os financiamentos bancários correspondentes (BRASIL, 2013).

Depreende-se, portanto, o importante papel representado pelas empresas e/ou entidades sociais no desencadeamento do processo, apresentando projetos. Daí ser relevante, também, o reconhecimento e análise de tais agentes, o que pode ser iniciado através da observação de alguns dados preliminares expostos no Quadro 3.

**QUADRO 3**  
Empresas que atuam no PMCMV no Estado do Rio Grande do Norte - 2012

<b>Incorporadora/Construtora</b>	<b>Número de Municípios em que atuam</b>	<b>N. de unidades</b>	<b>Unidades Faixa 1</b>
Borges e Santos	1	3000	2956
Brick Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	112	0
Brisa Incorporações Ltda.	1	144	0
C S M Construções Serviços e Materiais Ltda	1	500	500
C3 Empreendimentos	1	768	768
CEF – Matriz	1	27	27
CNG Construtora Nobrega Gomes Ltda	1	376	376
Com D3 Empreendimentos e Construções Ltda	1	158	158
Construtora Galvão Marinho Ltda	1	22	0
Ecocil –Santos	1	154	0

EIM Engenharia e Incorporação Medeiros Ltda	1	16	0
Engeplan	1	96	0
G & G Parnamirim Empreendimentos Imob. Ltda	1	336	0
GMA Construções E Empreendimentos Ltda	1	40	0
Haste – Habitac	1	60	0
Helsan	1	80	0
Ibrhis	1	50	50
Imperial Construções Ltda	1	96	0
Jardim Imperial Empreendimentos Imob. Ltda	1	112	0
JSBI Incorporações Ltda.	1	239	0
LF Construções	1	96	0
Loft	1	20	0
M&K Comercio e Construção Ltda	1	1888	1888
MRV Novas Fronteiras Construções Ltda	1	456	0
Mossoró Empreendimentos	1	132	0
MRV Engenharia e Participações S.A.	1	2538	0
Mundicons Natal	1	8	0
Nobaia Natal Empreendimentos	1	8	0
PM Passa e Fica	1	50	50
Proel- Projetos de Engenharia E Execuções	1	641	401
Repav Ltda	1	864	401
Santo Agostinho Empreendimentos Imob. Ltda	1	288	0
Sindicato dos Trabalhadores Rurais de Florânia	1	33	33
Spazio Nautilus Incorporações Ltda	1	343	0
SS Empreendimentos Construções Ltda	1	96	0
Terra Imóveis Ltda.	1	256	0
Total Incorporação de Imóveis Ltda	1	204	0
TR Engenharia e Comercio Ltda	1	383	0
Villares Construções E Empreendimentos Ltda	1	401	0
Viverde SPE 4 Emp Imob Ltda	1	128	0
BIB Incorporações e Investimentos Ltda	2	452	0
Construtora CAGEO	2	621	621
Construtora Monte Neto Ltda	2	414	414
Foss & Consultores Ltda	2	160	0
Marco Engenharia	2	420	420
Tecnard Ltda	2	428	428
Verdes Mares Construções E Incorporações Ltda	2	113	0
Zeta Construção Civil Ltda	2	424	424
Modulo Incorporações e Construções Ltda	4	2570	2000
Paiva Empreendimentos Ltda	4	813	0
Ciranda Social	13	585	585

Fonte: Mcidade. Dados até 31.12.2012.

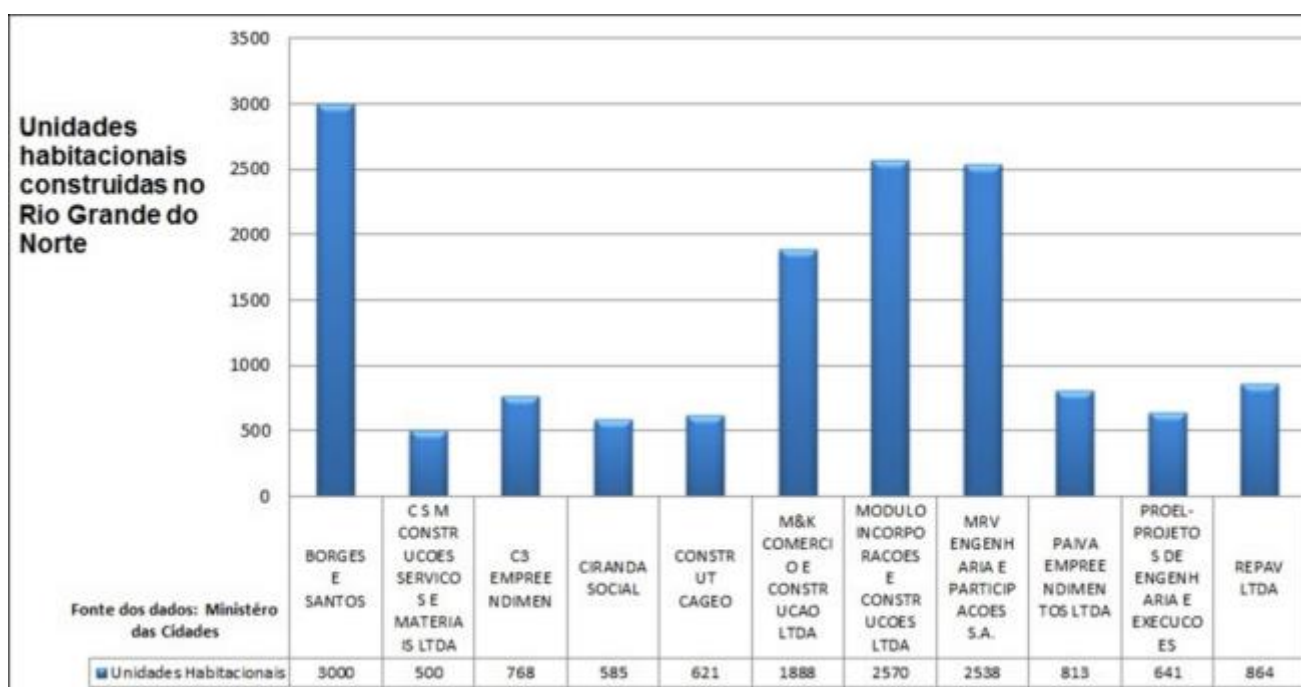
Org.: do autor



Aparecem aí, desde empresas de atuação de âmbito nacional, como a MRV, até empresas locais e que atuam apenas em sua cidade/município de origem. Aparecem, ainda, empresas com finalidades específicas de produção imobiliária e entidades diversas, como Sindicato e a empresa Ciranda Social.

A grande maioria dos agentes atua em apenas um município, apresentando padrão de dispersão territorial significativo. É grande, também, a variação do número de unidades sob a responsabilidade de cada uma, variando de 8 a 3000. Porém, observa-se ainda que muitas destas empresas atuam exclusivamente na produção de unidades destinadas ao Faixa 1 do programa, bem como outras que não atuam para tal Faixa.

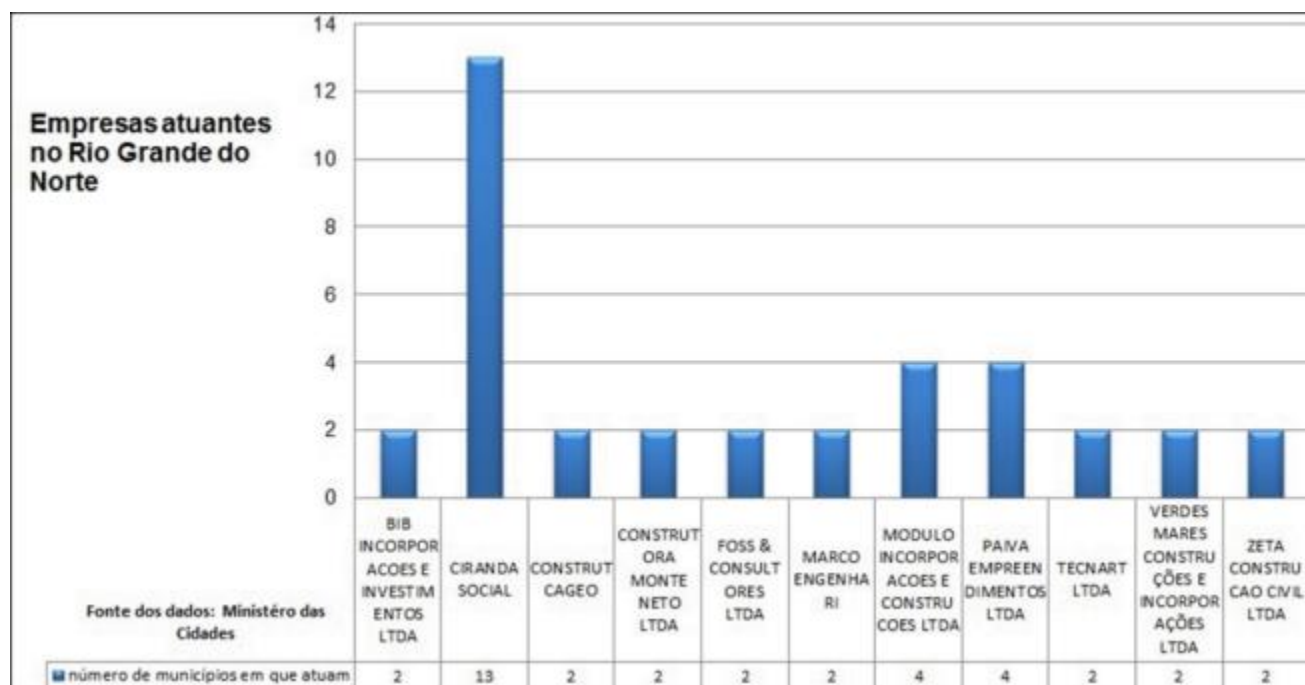
Os Gráficos 1 apresenta os agentes responsáveis pelo maior número de unidades. O Gráfico 2 mostra aqueles que atuam em mais de um município, sendo que quatro agentes participam de ambos os grupos (Ciranda Social, Construtora CAGEO, Módulo Incorporações e Construções e Paiva Empreendimentos Ltda).



**GRÁFICO 1:** Unidades habitacionais construídas no Rio Grande do Norte por empresa – 2012.  
Fonte: MCidades. Dados até 31.12.2012

Mais uma vez, indica-se aqui a necessidade de continuidade da investigação destes agentes. A incorporação e análise de dados sobre a origem destes capitais e entidades, a localização de suas sedes vis a vis às localizações dos empreendimentos, as faixas de renda de suas respectivas produções e a relação entre tamanho/porte e municípios em que atuam podem fornecer relevantes

informações que qualifiquem, diferenciem e enfim caracterizem tais agentes em seus processos de escolha de áreas, tipologias e volume de produção.



**GRÁFICO 2:** Número de municípios de atuação das empresas no PMCMV – Rio Grande do Norte – 2012  
 Fonte: Mcidade. Dados até 31.12.2012

## 5. Considerações finais

Este texto teve como objetivo apresentar um conjunto de dados empíricos a respeito da produção imobiliária promovida pelo Programa Minha Casa Minha Vida no Estado do Rio Grande Norte. A exploração, mesmo que preliminar, de tais dados, permitiu delinear a continuidade da investigação em curso, apontando concretamente caminhos a serem seguidos, hipóteses novas a serem formuladas e os esforço necessário para apreender os impactos multiescalares que tal Programa vem desencadeando.

Os cinco pontos a seguir agrupam e sintetizam algumas conclusões e apontam para a continuidade da investigação:

1 – Em relação ao número de empreendimentos e unidades observados nas diferentes regiões do país e nos diferentes Estados da Região Nordeste, é possível apontar para uma distribuição dos recursos de acordo com os dados agregados do déficit habitacional. Porém, apenas desagregando o déficit habitacional em suas diferentes categorias e, mais que isso, cruzando-se tais

dados com aqueles relativos aos municípios, será possível avançar no debate a respeito dos impactos regionais e estaduais que Programa vem provocando;

2 – O mesmo pode ser afirmado em relação aos percentuais de empreendimentos e unidades da Faixa 1, aprofundando a análise no sentido de verificar sua distribuição espacial, os critérios e os procedimentos de alocação de tais unidades em municípios selecionados.

3 – No caso específico do Estado do Rio Grande do Norte, o avanço na compreensão da distribuição territorial ou a produção de uma regionalização mais acurada podem revelar padrões de características socioeconômicas e/ou articulações institucionais específicos que ajudem sua explicação;

4 – Na medida em que os impactos em cada município tendem a ser bastante variados e diversificados, é possível a partir dos dados, até o momento trabalhados, selecionar diferentes empreendimentos, em distintos municípios, com situações geográficas diversas para análises que partam das localizações intraurbanas dos empreendimentos;

5 – Por fim, mas não menos relevante, indica-se a necessária continuidade da investigação dos diversos agentes responsáveis em cada localidade por esta produção, identificando suas trajetórias, origens e estratégias de ação de acordo com seus portes.

Concluindo, se em Melazzo (2013) exploramos a dimensão nacional e internacional dos agentes imobiliários, que produzem em múltiplas escalas geográficas as estratégias de valorização de seus capitais com capacidade renovada e ampliada hoje de transformarem os processos de produção do espaço urbano, neste texto procuramos sinalizar, a partir do Estado do Rio Grande do Norte, uma dimensão ainda pouco explorada na literatura da área. Tal dimensão diz respeito aos efeitos do Programa em relação aos municípios em seu conjunto, às mudanças mais ou menos intensas que podem provocar na rede urbana e no aprofundamento de diferenças e desigualdades, a partir das estratégias de atuação dos agentes imobiliários.

No caso específico aqui tratado, as evidências obtidas, até o momento, exigem a continuidade das investigações, a partir de agora cada vez mais centradas na escala de cada cidade e em seus diferentes espaços internos.

## **Agradecimentos**

À Capes – Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior pelo financiamento do Projeto do qual este artigo resulta e faz parte.

## **Referências**

ARRETCHE, M. T.S. Política habitacional entre 1986 e 1994. In: ARRETCHE, M. T. S. e RODRIGUEZ, V. (Org.). **Descentralização das políticas sociais no Estado de São Paulo**. São Paulo/Brasília: FUNDAP/FAPESP/IPEA, 1998. P. 104-131

BONDUKI, N. Do projeto Moradia ao Programa Minha Casa Minha Vida. **Revista Teoria e Debate**. São Paulo, 2009, n. 82, p. 8-14.

BRASIL. Caixa Ministério das Cidades. **Minha Casa Minha Vida – Caderno**. s/d. Disponível em [www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br). Acesso em 2/10/2013.

BRASIL. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico 2010**.

CARDOSO, A. L. **Política habitacional no Brasil: Balanço e perspectiva**. Disponível em [file:///C:/Users/Everaldo/Downloads/adauto\\_polhab\\_brasil.pdf](file:///C:/Users/Everaldo/Downloads/adauto_polhab_brasil.pdf). Acesso em 7/11/2014. 11 p.

FURTADO, B. A., NETO, V.C.. L. e KRAUSE, C. Estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010). **Nota Técnica**. Brasília: IPEA, 2013. 20 p.

MARICATO, E. **Política habitacional no regime militar**. Petrópolis: Vozes, 1987.

\_\_\_\_\_. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MELAZZO, E.S. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, 2013, n. especial (2), p. 29-40.

Enviado em 15/06/2015

Aceito em 06/11/2015