

DESCRIÇÃO E ANÁLISE DA APLICAÇÃO DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSES SOCIAIS NA CIDADE DE CAICÓ - RN: UM CAMINHO PARA DEMOCRATIZAR O USO DO SOLO URBANO

SILVA, Monique Hellen de Souza¹; VASCONCELOS FILHO, João Manoel de²

DESCRIÇÃO E ANÁLISE DA APLICAÇÃO DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSES SOCIAIS NA CIDADE DE CAICÓ - RN: UM CAMINHO PARA DEMOCRATIZAR O USO DO SOLO URBANO

Resumo

Este artigo produz uma análise e descrição sobre as Zonas Especiais de Interesses Sociais (ZEIS) no espaço urbano da cidade de Caicó - RN, e realiza uma catalogação de prédios vazios e vazios urbanos na Área Central da cidade e em seus bairros adjacentes. O objetivo do trabalho é promover investigações que podem colaborar para a implementação de instrumentos urbanísticos essenciais para o processo de democratização do uso e ocupação do solo urbano. Foi realizada uma caracterização das ZEIS na legislação urbana e nas políticas sociais de habitação, a nível municipal, através da qual se tornou possível diagnosticar a não delimitação da ZEIS em sua tipologia de assentamentos precários, de imóveis subutilizados e vazios urbanos. Outro fator identificado foi o aumento das propriedades vagas e abandonadas, e das áreas urbanas não edificadas. Tais irregularidades resultam de um desenvolvimento urbano baseado em desordenamento territorial, discrepâncias estruturais e legislativas e, acima de tudo, a negligência da administração política local com o problema da habitação social.

Palavras-chave: ZEIS, espaço urbano, desordenamento territorial, administração política, habitação social.

DESCRIPTION AND ANALYSIS THE APPLICATION OF SOCIAL INTERESTS SPECIAL ZONES IN CAICÓ CITY - RN: ONE WAY FOR DEMOCRATIZE THE LAND USE URBAN

Abstract

This article produces an analysis and description about the Special Zones of Social Interests (ZEIS) in the urban space of Caico city - RN, and performs a cataloging of empty buildings and urban voids in the Central Area of the city and in their adjacent neighborhoods. The work's objective is promote investigations that can collaborate to the implementation of the essential urban instruments to the democratization process of the use and occupation of urban land. It was performed a characterization of ZEIS in the urban legislation and in the housing social policies, at the municipal level, through which it became possible to diagnose the not delimitation of the ZEIS in their typology of slums, underutilized properties and urban voids. Another identified factor was the increase in vacant and abandoned properties, and urban areas not built. Such irregularities is a result of the urban development based on territorial disordering, structural and legislative discrepancies and, above all, the negligence of the local political administration with the problem of social housing.

Keywords: ZEIS, urban space, territorial disordering, policy administration, social housing.

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL APLICACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERESES SOCIALES NA CIUDAD DE CAICÓ – RN: UN CAMINO HACIA DEMOCRATIZACIÓN DEL USO DEL SUELO URBANO

Resumen

En este artículo se hace un análisis y descripción de las Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) en el espacio urbano de la ciudad de Caicó - RN, y realiza un inventario de edificaciones vacías y de los vacíos urbanos en la zona central de la ciudad y sus barrios adyacentes. El objetivo del trabajo es promover investigaciones que puedan contribuir a la implementación de herramientas urbanísticas esenciales para el proceso de democratización del uso y ocupación del suelo urbano. Se realizó una caracterización de ZEIS en la legislación urbana y en las políticas de vivienda de interés social a nivel municipal, por medio de la cual fue posible diagnosticar la no delimitación de ZEIS en su tipología de asentamientos precarios, viviendas

¹Acadêmica do Curso de Licenciatura em Geografia/UFRN/CERES/CAICÓ.

²Professor adjunto do Departamento de Geografia/UFRN/CERES/CAICÓ. E-mail:vasconfilho@gmail.com.

subutilizadas y de edificaciones vacías. Otro factor identificado fue el aumento de las propiedades vacías y abandonadas , y de zonas urbanas no construídas. Tales irregularidades son el resultado de un desarrollo urbano basado en el desorden territorial, discrepancias estructurales y legislativas y, sobre todo, por la negligencia de la administración política local frente al problema de la vivienda de interés social.

Palabras clave: ZEIS, espacio urbano , desorden territorial, administración política , vivienda social.

1. INTRODUÇÃO

Nos últimos 30 anos, os conflitos socioespaciais advindos do crescimento desordenado das cidades nacionais e respectivamente dos seus aglomerados subnormais, provocaram diversas manifestações populares em prol da democratização do uso e da ocupação do solo urbano. Dentre as reivindicações estava a inserção das parcelas sociais situadas em ambientes de urbanização precária, em espaços de habitação e urbanização adequada. Para atender as demandas ativistas, novos mecanismos políticos e jurídicos foram concebidos pelo Poder Executivo Nacional, dentre os quais, o Ministério das Cidades, o Estatuto da Cidade e as Zonas Especiais de Interesses Sociais (ZEIS).

O Ministério das cidades deu início a uma série de publicações relacionadas ao tema das ZEIS a exemplo de “Como delimitar e regulamentar Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS de Vazios Urbanos”, “Guia Para Regulamentação e Implementação de Zonas Especiais de Interesse Social” e “Ações Integradas de Urbanização de Assentamentos Precários”. Um dos objetivos dessas iniciativas tem sido fornecer um sustentáculo para que todos os atores envolvidos no espaço citadino (dentre eles a comunidade universitária) possam colaborar para a concretização de propostas para o desenvolvimento urbano e habitacional a nível local.

O Plano Diretor de Caicó, lei basilar do planejamento urbano municipal, não dispõe de análises consistentes a cerca das ZEIS. Isto posto e partindo da necessidade de exercer o papel acadêmico a nível local nas propostas já mencionadas, o presente artigo executa uma análise das Zonas Especiais de Interesses Sociais em Caicó, enquanto ferramenta relevante para subsidiar o processo de democratização do uso e ocupação do solo urbano em questão.

Pretende-se contribuir para elucidar o problema da expansão de ambientes de habitação e urbanização precária que tem se alastrado na cidade de Caicó e que será mais bem discutido no próximo capítulo. O trabalho é de grandiosa importância devido à conotação regional da cidade, posto que diversos municípios (Acari, Parelhas, Jardim do Seridó, Carnaúba dos Dantas, Serra Negra etc...) da Microrregião do Seridó Ocidental, onde Caicó situa-se, dependem dos serviços educacionais, bancários, de saúde e lazer, do

comércio, da feira-livre e outros setores que são diretamente afetados por questões ligadas ao urbano.

As investigações aqui expostas são cruciais para que toda população caicoense, membros do Poder Público, atores empresariais, indústrias e mercadológicos e demais órgãos e instituições envolvidas no processo de democratização ao qual a cidade deve ser submetida, obtenham meios para materializá-lo. As contribuições podem ser realizadas por meio de informações contidas nesta pesquisa como a contabilização de áreas e prédios ociosos (de importantes bairros da cidade como o Penedo) aptos à instalação de projetos de edificação de moradias dignas e acessíveis à população carente.

Assegurada a sua relevância, faz-se necessário por hora, elencar os procedimentos metodológicos que substanciaram este artigo, dentre os quais se empreendeu uma identificação das ZEIS nos documentos primordiais para o planejamento urbano e nos órgãos da administração local, a fim de averiguar a existência ou não da sua aplicação no espaço citadino.

Identicamente realizou-se uma catalogação de prédios ociosos e terrenos não edificados objetivando examinar os tipos de utilização do solo urbano, e, por conseguinte, as possibilidades de conservação do mesmo em favor da demarcação de ZEIS de vazios urbanos. Ao término de tais procedimentos, notabilizou-se a não aplicação das Zonas Especiais de Interesses Sociais na cidade de Caicó.

2. Estudo e caracterização das ZEIS na cidade de Caicó-RN.

Segundo o Ministério das Cidades (2009) por volta de 1980, capitais brasileiras, a exemplo de Recife e Belo Horizonte, já iniciavam as suas primeiras experiências de Zoneamentos Especiais. Referente à terminologia adotada na atualidade, “Zonas Especiais de Interesses Sociais” a lei que regulamenta o uso e a ocupação do solo da cidade de Recife foi a primeira a mencionar o termo.

Todavia, a incorporação legítima e obrigatória dos Zoneamentos Especiais aos Planos Diretores de todos os municípios nacionais ocorreu somente após a aprovação da Lei nº 10.257 intitulada de Estatuto da Cidade em 2001, e a criação do Ministério das Cidades em 2003, quando os mesmos reafirmaram a relevância das ZEIS e possibilitaram uma base mais sólida para sua aplicação em todo território do país.

As modificações realizadas pelo Estatuto da Cidade também reforçaram o papel chave do Plano Diretor para o exercício da função social da propriedade urbana (assegurado inicialmente pela Constituição Federal de 1988). Consonante a nova lei, o

princípio será obedecido mediante a execução das normas que fundamentam o Plano Diretor de cada município.

Em suma as ZEIS se definem por instrumentos urbanísticos caracterizados por zoneamentos delimitados com o intuito de ampliar a oferta de solo para o setor da habitação social, e promover a integração de assentamentos precários a uma infraestrutura urbana menos desigual. O Ministério das Cidades (2009) estipula duas tipologias de ZEIS, as ZEIS de assentamentos precários, que englobam cortiços, favelas, periferias e assemelhados e as de ZEIS de vazios urbanos que se caracterizam por imóveis vazios e vazios urbanos. Fundamentado nesses conceitos, buscou-se estudar a configuração desses instrumentos urbanos na cidade de Caicó.

O município de Caicó, destacado em tom vermelho na figura 1, está localizado na Microrregião do Seridó Ocidental Potiguar e apresenta uma área territorial de 1.228,583 km². De acordo com o IBGE (2015) estimam-se para o ano de 2015 que sua população esteja em torno de 67.259 mil habitantes. Em meados de 1735, na capitania do Rio Grande do Norte, iniciou-se seu processo de ocupação.

A pecuária, a agricultura de subsistência e a cotonicultura foram as principais atividades econômicas a darem suporte ao povoamento da área. No período de 1940 a 1970, com a ascensão do beneficiamento do algodão aliada à atividade pecuária em voga, a economia atingiu o seu auge, promovendo um dos momentos mais expressivos do crescimento urbano.

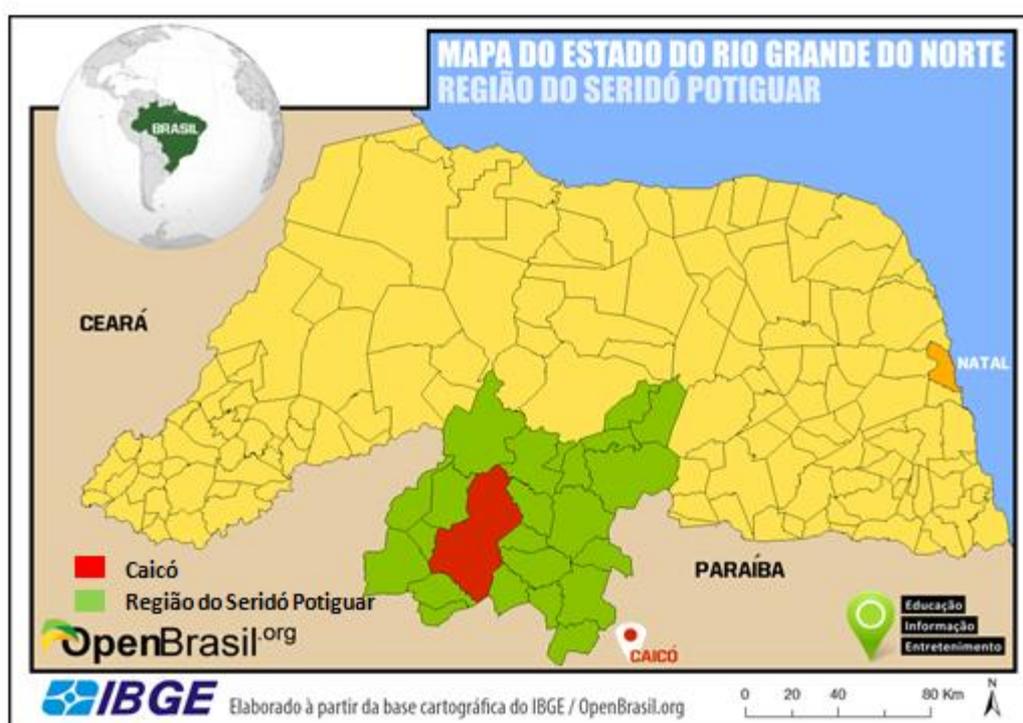


FIGURA 1: Mapa do Estado do Rio Grande do Norte e da Região do Seridó Potiguar.
Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE/OpenBrasil.org, 2013.

Nos dias que correm, a economia se distribui, particularmente, em indústrias do setor têxtil, de alimentos (fabricação de massas, doces e bolos), laticínios, bonelarias, o comércio varejista e, notadamente destaca-se, a feira-livre. O setor de comércio e serviços se responsabiliza por atrair moradores das cidades do toda a Microrregião do Seridó Ocidental, e até mesmo da parte Oriental que abrange algumas cidades do estado da Paraíba, a exemplo dos municípios de Várzea e Santa Luzia. Contudo tal atração tem fomentando, o aumento das imigrações sazonais e migrações pendulares em direção à cidade de Caicó. Dentre as consequências deste aumento, verificou-se um crescimento da população urbana, que foi acompanhado pelo aumento do número de assentamentos precários e do déficit habitacional.

Dados recentes da Secretária Municipal de Saúde (2015) demonstram que 23,4% dos habitantes locais residem em áreas não legalizadas, com péssimas condições de moradia e aparelhagem urbana. Em grande parte dos casos, a falta de recursos financeiros constitui-se como um dos fatores primordiais para a permanência desses indivíduos em ambientes de alta vulnerabilidade social, onde a pobreza se faz presente. Para (CUTTER, 1993, apud CIDADE, 2013, p.174) “vulnerabilidade é a probabilidade de um indivíduo, ou grupo, ser exposto e afetado adversamente por um perigo. Isto é, a interação de perigos do lugar (risco e mitigação) com o perfil social das comunidades”. Dessa forma, riscos de deslizamentos de terras, contaminação provocada por esgoto a céu aberto, riscos provocados pela violência social e uma série de outros problemas que incidem em loteamentos irregulares, contribuem para o aumento e o agravamento da situação de vulnerabilidade no qual os indivíduos estão submetidos.

Entretanto, a postura do Poder Executivo local diante dessas problemáticas tem sido deficiente, visto o exíguo e insatisfatório contingente de políticas públicas atuantes no combate as condições precárias identificadas. Ademais, a produção de moradia popular se caracteriza como mais um dilema da cidade, em razão da edificação compulsória de habitações em localidades desprovidas de infraestrutura urbana (mobilidade urbana, pavimentação e asfaltamento de ruas, abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem fluvial), o que contribui para a permanência de agentes sociais em ambientes que proporcionam uma baixa qualidade de vida.

Neste contexto, produzir análises e investigações das ZEIS em Caicó se faz substancial, tendo em vista a sua relevância enquanto instrumento urbanístico apto à

inclusão de camadas sociais menos favorecidas, ao direito à cidade e a habitação de qualidade.

Dessa forma, as ZEIS surgem como uma alternativa primordial para as questões habitacionais, uma vez que possibilitam não só uma ampliação e aperfeiçoamento das condições de moradia, como também a inserção de uma parcela da sociedade, regularmente privada de seus direitos, a uma cidade mais democrática.

A princípio, a análise das ZEIS se dá por meio do código jurídico-urbano que define o seu conceito, sua função, mapeamento e as demais ferramentas urbanísticas que colaboram para a sua aplicação efetiva em cada município. Conforme o Ministério das Cidades (2009), as Zonas Especiais de Interesses Sociais – ZEIS - devem constar prioritariamente nas diretrizes do Plano Diretor (PD), lei base para o planejamento de cidades com mais de 20 mil habitantes. Entretanto, estas podem ser igualmente instituídas, tanto na legislação do uso e ocupação do solo, quanto no Plano Local de Habitação de Interesse Social, abarcando o setor de habitação social e o setor de planejamento de projetos urbanos.

Promulgado em 17 de outubro de 2006, a lei nº 4204 corresponde à criação do Plano Diretor de Caicó estabelecendo como um dos seus principais objetivos, assegurar meios efetivos de ação do Poder Executivo municipal para a solução da problemática habitacional. Particularmente, no que se referem às áreas ocupadas pelas camadas sociais mais pobres, o Plano Diretor deve atuar combatendo o déficit e a precariedade de moradias, priorizando a ocupação dos espaços vazios através da designação de Áreas de Interesse Social.

Em seu corpo jurídico, este documento também classifica as ZEIS como **Áreas Especiais de Interesse Social** (AEIS), uma terminologia equitativamente aceita pelo Ministério das Cidades que as conceitua como instrumento de produção e conservação da habitação de interesse social, e as classifica em suas tipologias de assentamentos precários e terrenos ociosos.

As Áreas Especiais de Interesse Social são aquelas destinadas prioritariamente à produção e manutenção de habitação de interesse social, visando atender a população de menor renda, em sua necessidade de habitação, recuperando áreas em condições precárias de moradia e garantindo a permanência da população moradora no local quando for legalmente possível e vantajoso para a população. (PLANO DIRETOR DE CAICÓ, 2006, p. 3).

No que tange especificamente aos vazios urbanos, o Plano Diretor (2006, p. 5) os define como “espaços não utilizados por qualquer atividade social, econômica ou de natureza pública”. A subutilização desses espaços descumpra o princípio da função social da propriedade urbana instituído no território caicoense doravante o uso e aproveitamento

do solo para atividades de caráter urbano compatíveis com a capacidade dos equipamentos e serviços públicos. Outros pré-requisitos integram esse princípio, como a preservação do meio ambiente, da saúde e segurança dos usuários envolvidos, e a preservação das propriedades limítrofes.

Em face de uma potencial constatação do uso inadequado dessas propriedades, o Plano Diretor regulamenta um leque de ferramentas ao Poder Executivo Local objetivando a promoção de um processo de ocupação e utilização do solo mais apropriado. Dentre as quais estão “o direito de preempção” que possibilita a administração municipal uma aquisição preferencial de imóveis urbanos improdutivos sob a posse de particulares ou órgãos governamentais. A reurbanização consorciada igualmente evidencia parte relevante dessas ferramentas.

A reurbanização consorciada, segundo a qual o município poderá declarar de interesse social, para fins de desapropriação, imóvel urbano improdutivo ou subutilizado, sem corresponder às necessidades de habitação, serviços ou trabalho da população, a que deva suprir com nova destinação de uso. (PLANO DIRETOR DE CAICÓ, 2006, p. 23).

Contudo, faz-se necessário salientar e classificar as diretrizes aqui citadas como meras construções jurídicas sem qualquer tipo de respaldo na práxis das políticas cidadinas. Haja vista que a instituição dos instrumentos substanciais para a efetuação das ZEIS encontra-se desarticulada das delimitações e mapeamentos dos Zoneamentos.

Conforme o Plano Diretor (2006, p. 20) “até o ano de 2008, formar-se-á base técnica e legislativa para consolidar e colocar em prática as determinações deste Plano, a saber; instituição das Áreas Especiais, regulamentando seus perímetros”. Ou seja, esse trecho do Plano prevê a demarcação das AEIS apenas para o ano de 2008, no entanto, nove anos depois da promulgação do PD e sete anos após o término do prazo estabelecido, a legislação do município permanece inalterada, o que evidencia o descaso político para com o assunto.

Concernente ao Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) – conjunto articulado de diretrizes, objetivos, metas, ações e indicadores que caracterizam os instrumentos de planejamento e gestão habitacionais - o Poder Executivo novamente infligiu a lei, não concretizando sua aprovação, de fato, o documento nunca chegou a existir. Mediante inadimplências aqui expostas, é permissível diagnosticar um quadro de negligência governamental para com a constituição e aplicação do corpo legislativo urbano de uma das cidades de mais notória influência para a região do Seridó. Constata-se nas leis tão somente a existência de previsões futurísticas a cerca de uma demarcação

de AEIS não concretizada, desencadeando uma transgressão do regulamento prescrito pelo Ministério das Cidades.

O arranjo legislativo que dá sustentação ao planejamento urbano caicoense manifesta-se de modo extremamente vago e inconsistente. Para Villaça (2000) isso tem origem no agravamento das problemáticas urbanas, interferindo diretamente sob a adoção de um discurso urbanista de caráter social marcado pela criação de planejamentos resumidos a projetos de leis, princípios e diretrizes sem propostas concretas, retardando a resolução das problemáticas.

A cidade vem apresentando nos últimos anos um ordenamento territorial não programado, assinalado principalmente pela ausência de regulamentação fundiária. Nota-se que uma das principais razões pela qual não há a demarcação de ZEIS está na regularização das terras em que os zoneamentos devem ser implantados, posto que, esse é um dos requisitos fundamentais para efetivar a legalização da posse dessas áreas e priorizá-las com projetos e programas de moradia e urbanização.

Além da omissão quanto à formulação das leis do PLHIS, delimitação dos bairros e a lei de regulamentação fundiária, o mapeamento a definição das ZEIS no Plano Diretor igualmente não foi efetivada, trazendo conseqüências diretas nas questões de moradia, por meio da paralisação do repasse de recursos financeiros realizados pelo Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS).

É imprescindível ressaltar que exatamente no momento em que se deu a suspensão desses recursos, por volta do ano de 2004, havia apenas um programa de moradia popular em voga, a produção de 372 unidades residenciais no bairro planejado “Nova Caicó”. Na época o projeto estava vinculado ao “Programa Minha Casa Minha Vida”, contudo, em virtude das diversas lacunas burocráticas identificadas no município, o mesmo foi desligado dos repasses financeiros. Sem condições de dar prosseguimento à obra, a Administração Municipal suspendeu a concessão de 50 unidades residenciais por sete anos, dificultando a situação de várias pessoas inscritas no programa.

Por intermédio das adversidades aqui mencionadas, verifica-se a existência de significativos obstáculos para o estabelecimento de Zonas Especiais de Interesses Sociais na cidade de Caicó. Há um descompasso explícito entre a esfera política e as propostas de melhorias urbano-habitacionais, que supostamente deveriam beneficiar a grande maioria dos cidadãos residentes em ambientes de vulnerabilidade social como os bairros, João XXIII, Paulo VI e Walfredo Gurgel, contudo, a situação permanece agravando-se.

Há uma discrepância entre as disposições jurídicas que regulamentam o desenvolvimento urbano e a realidade urbana investigada. Esta discrepância é perceptível

na negação de direitos públicos elementares como a regularização fundiária, bem como no aumento do número de terrenos e prédios sem função definida. No ano de 2015 o número de espaços subutilizados nas quatro localidades que integram o circuito que corresponde a Área Central e bairros adjacentes de Caicó (Acampamento, Paraíba e Penedo), tornou-se bastante significativo. Sendo assim, Um total de 163 imóveis vazios e vazios urbanos foram identificados nestes ambientes de expressiva relevância para o ramo residencial, comercial e administrativo. Conforme registrado na tabela 1.

TABELA 1

Catologação de imóveis vazios e vazios urbanos na Área Central e subjacente da cidade de Caicó

Bairros estudados	Nº de ruas pesquisadas	Nº de vazios urbanos	Nº de imóveis vazios	Total de vazios e imóveis por área
Área Central	48	16	43	59
Acampamento	11	6	6	12
Paraíba	41	6	27	33
Penedo	23	55	4	59
163				

Fonte: Acervo dos Autores, 2015.

Paradoxalmente aos resultados da tabela 1, 23,4% dos habitantes caicoenses ainda residem em aglomerados subnormais, registrando uma situação imensamente contraditória, posto que, todas as propriedades expostas na tabela 1 permanecem subutilizadas. Dentre as principais razões que acarretam esse processo, está a crescente especulação imobiliária que vem atuando sobre a cidade de Caicó, elevando demasiadamente o valor das propriedades urbanas, tornando-as pouco acessíveis para a sociedade de baixa-renda.

É exatamente em tais circunstâncias que a ação governamental deve intervir provendo meios de assegurar o direito da sociedade de baixa renda em habitar zonas estruturadas e impedindo a segregação desses agentes em direção a locais de situação precária (aglomerados subnormais). A demarcação de ZEIS se caracteriza como um recurso elementar no que tange a provisão do acesso à terra equipada de infraestrutura.

Ao mapear e estabelecer Zonas Especiais de Interesses Sociais é factível preservar os espaços vazios e perímetros de aglomerados subnormais para edificar habitações e obras de infraestruturas. Dessa forma, possibilita-se às camadas sociais mais pobres, a oportunidade de manter-se em seu local de residência, sem que o mesmo possa vir a ser

apropriado e supervalorizado pela iniciativa privada, com suas eventuais pretensões mercadológicas.

Fundamentando-se nestas premissas e considerando que não há definições oficiais dos limites de bairros, foi selecionada para este estudo a Área Central de Caicó, em decorrência de tratar-se da área em que, a princípio, se deu o desenvolvimento inicial do município e os seus bairros adjacentes – Acampamento, Paraíba e Penedo - evidenciados na figura. 2, com objetivo de dar margem à produção de levantamentos e análises acerca de vazios urbanos e imóveis subutilizados, elementos que ao serem regulamentados auxiliam no processo de democratização do uso e ocupação do solo urbano.

3. Análise e diagnóstico das ZEIS de vazios urbanos na Área Central e nos bairros adjacentes

Para Fix (2007) No processo de formação das cidades, os agentes sociais e econômicos envolvidos na produção do meio ambiente construído, influenciam diretamente no funcionamento do mercado, valor atribuído aos imóveis e nas decisões tomadas por investidores públicos e privados.

Ao longo dos anos os agentes sociais e econômicos por intermédio de investimentos públicos concentrados, determinaram quais funções socioeconômicas às zonas expostas na figura 2 desempenhariam, aferindo-lhes uma elevada valorização mercadológica.

O parcelamento do solo nessas localidades ocorreu concomitante a provisão de alguns aparelhos de infraestrutura como pavimentação, asfaltamento de ruas e abastecimento de água potável. Prontamente ambas passaram a compor os pontos mais valorizados da cidade, onde se instalou o maior número de estabelecimentos comerciais, administrativos, bancários (Área Central), de lazer e loteamentos residenciais de alto padrão (Bairro Penedo).

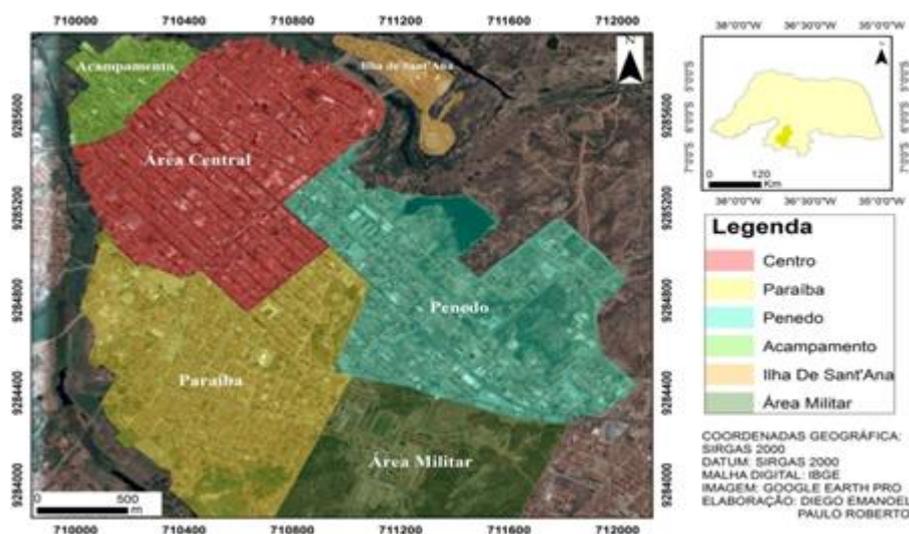


FIGURA 2: Mapa da Área Central e bairros subjacentes da cidade de Caicó.
Fonte: Emanuel e Roberto, 2015.

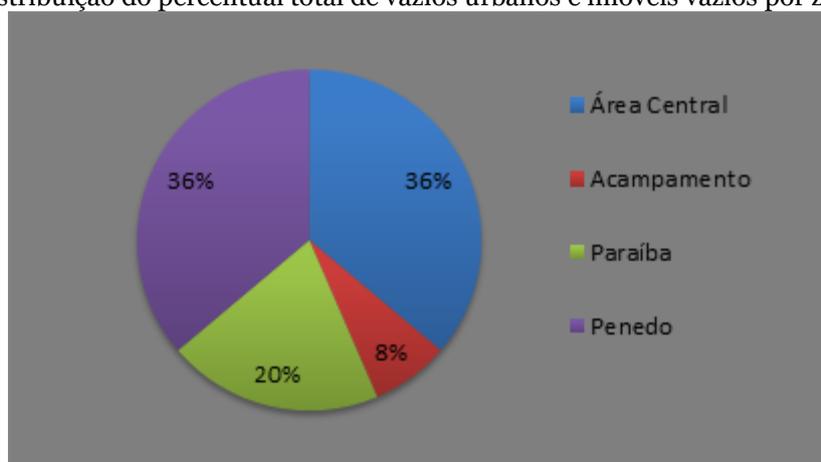
Apropriando-se destas localidades em larga escala, a especulação imobiliária incidiu e incidi no período corrente sobre essas zonas, instituindo valores altíssimos e dificultando demasiadamente o acesso popular. Por conseguinte, a produção de terrenos e imóveis ociosos é uma característica intrínseca as mesmas. Na concepção de Vasconcelos Filho

Os “vazios urbanos” na verdade são terras ociosas que receberam investimentos públicos, mas que estão à espera de uma maior valorização, concretizando dessa forma uma especulação rentista em que a produção do espaço urbano da cidade ocorre em intermitências e é direcionada para atender os desejos de alguns grupos privilegiados. (VASCONCELOS FILHO, 2011).

A conformação urbana intermitente é claramente detectada na tabela 1, que demonstra a existência de um total de 163 (cento e sessenta e três) imóveis e terrenos improdutivos no núcleo central de Caicó e em seus bairros limítrofes. A análise dos números expressos na tabela 1 e gráfico 1 faz uma distribuição diferenciada desse total em cada área investigada. É oportuno expor que com exceção do bairro Acampamento, há uma preeminência de vazios urbanos ou imóveis subutilizados nos demais, conforme o gráfico. 2. As causas por trás da disseminação desigual desses elementos não são homogêneas, no entanto, todas estão submetidas à interferência da especulação imobiliária.

GRÁFICO 1

Distribuição do percentual total de vazios urbanos e imóveis vazios por zona.

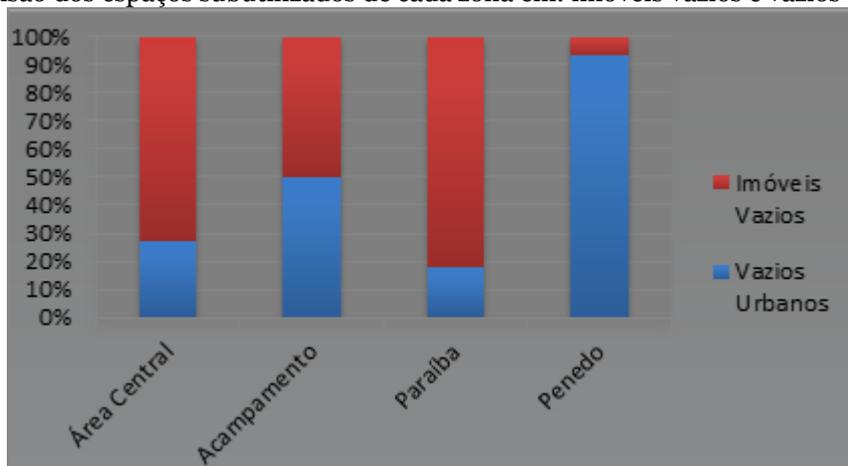


Fonte: Acervo dos autores, 2015.

Os percentuais do gráfico 1 assinalam resultados expressivos no tocante as localidades investigadas, ainda que a Área Central e o bairro Penedo detenham os maiores percentuais desse resultado, ambos com 36%, os números de 20% para o bairro Paraíba e 8% para o Acampamento são igualmente alarmantes.

GRÁFICO 2

Subdivisão dos espaços subutilizados de cada zona em: imóveis vazios e vazios urbanos.



Fonte: Acervo dos autores, 2015.

3.1 Caracterização e Análise da Área Central

Em razão de acomodar os principais fluxos de mercadorias, atividades comerciais, serviços bancários, serviços de lazer, órgãos da administração pública, e a feira-livre, a Área Central se institui enquanto zona de relevância para a cidade de Caicó e para os fluxos imigratórios oriundos de municípios adjacentes a procura dos serviços ofertados. Mediante a produção de fluxos mercadológicos e a atração de fluxos populacionais exercida por este perímetro, ocorre a integração do mercado local a nível regional e nacional. Além da viabilização e maximização do processo de acumulação capitalista, possibilitando desta forma, o desenvolvimento da economia do município.

Tradicionalmente estabelecida no Núcleo Central, à feira-livre atrai diariamente um vasto contingente de migrações pendulares provindas de municípios circunvizinhos, composto por grupos sociais diversos com intuito de adquirir e comercializar os produtos caicoenses. Conforme Moraes (2005, p. 4) “A feira de Caicó se institui, antes de tudo, em um espaço de mobilidades comerciais e sociais”. A representatividade cultural e socioeconômica exercida pela feira para a região seridoense influencia diretamente o processo de valorização socioespacial, que estabelece o Núcleo Central como ponto privilegiado e almejado para edificação comercial e habitacional.

Outro elemento que tem subsidiado esse perímetro e demais bairros enquanto zonas de privilégio imobiliário é o “discurso regionalista” fortemente enraizado no imaginário dos caicoenses, através de esforços publicitários realizados por atores do ramo comercial,

empresarial, produtores midiáticos e, principalmente, as esferas governamentais. Ciente do profundo “apego e adoração” do caicoense para com o seu lugar, estes agentes se apropriam frequentemente de expressões populares a exemplo de, “Caicó é bom que só” nos seus dizeres públicos e discursos. Iudibriosos, com o propósito de validar uma ideia de desenvolvimento urbano e econômico divergente da realidade.

Prontamente, o esforço investido reflete na elevação do preço da terra e, conseqüentemente, desvia a atenção popular de uma série de problemas estruturais alarmantes, tal como uso inadequado do solo urbano, sinalizado notadamente pela expansão de áreas não edificadas, edifícios em estado de obsolescência, assentamentos irregulares e a escassez de equipamentos urbanísticos. Esta inadequação, tem se reproduzido na malha urbana do Núcleo Central, visto que as vantagens ofertadas, pelo mesmo, não vem sendo suficientes para interceptar o surgimento de discontinuidades em seu traçado, como demonstra tabela 2.

A tabela 2 versa de maneira detalhada acerca da quantidade de vazios urbanos e imóveis obsoletos detectados na Área Central por levantamento realizado nesta pesquisa. Conforme pode ser observado, há 16 terrenos vazios e 43 imóveis subutilizados, como está indicado na figura 3. Os imóveis se evidenciam de modo predominante, e dentre os determinantes deste resultado, estão a alta especulação imobiliária incidindo sobre os prédios que acomodam os fluxos de transportes e mercadorias, os fluxos temporários de pessoas trazidos pelos eventos e festividades tradicionais do município, e antigos prédios de herança familiar. Ambos os fluxos são cruciais para a manutenção da estrutura de acumulação capitalista regional.



FIGURA 3: Imóvel abandonado na Rua Olegário Vale na Área central da cidade de Caicó.

Fonte: Acervo dos autores, 2014.

TABELA 2
Imóveis vazios e vazios urbanos identificados na Área Central.

Nº	LOGRADOUROS	IMÓVEIS VAZIOS	VAZIOS URBANOS	TOTAL
1	Alberto Mário	1	1	2
2	Amaro Cavalcante	8	0	8
3	Anibal C. Macêdo	0	0	0
4	Augusto Monteiro Part. Centro.	3	0	3
5	Avenida Celso Dantas	0	0	0
6	Avenida Coronel Martiniano	0	3	3
7	Avenida Rio Branco	0	0	0
8	Avenida Seridó	0	0	0
9	Bartolomeu Vale	0	0	0
10	Boa Vista	0	0	0
11	Cel. Francisco Pinto	0	0	0
12	Comandante Ezequiel	0	0	0
13	Dr. Janúncio Nobrega	0	2	2
14	Dr. Manoel Dantas	0	0	0
15	Dr. Pires Ferreira	0	0	0
16	Dr. Renato Dantas	0	0	0
17	Eduardo Gurgel	0	0	0
18	Felipe Guerra	1	0	1
19	Geraldo Dantas	7	1	8
20	Generina Vale	1	0	0
21	Joaquim Félix	1	0	1
22	Joel Damasceno	2	0	2
23	José Paulo Figueira	0	2	2
24	Luís Chermont	0	0	0
25	Luís Paulo Figueira	0	0	0
26	Magdalena Araújo	1	0	1
27	Major Honório	2	0	2
28	Major Salviano	0	1	1
29	Manoel Joaquim	3	0	3
30	Mar Fernandes	0	0	0
31	Monsenhor Severiano Part. Centro.	0	0	0
32	Olegário Vale	3	1	4
33	Otávio Lamartine	0	0	0
34	Pedro Velho	4	2	6
35	Pe. João Maria	0	0	0
36	Pe. Sebastião	2	0	2
37	Praça Dinarte Mariz	0	0	0
38	Praça Dr. José Augusto	0	0	0
39	Praça Valfredo Gurgel	0	0	0
40	Prof. Coutinho	0	0	0
41	Prof. Joaquim Lima	1	1	2
42	Professor José Gurgel	0	0	0
43	Prof. ^a Júlia Medeiros	1	0	1

Fonte: Acervo dos autores, 2014.

Os 43 prédios visualizados na tabela 2 se fragmentam em espaços destinados para fins de armazenamento de mercadorias e dos veículos empregados em seu transporte, e domicílios para aluguel e edifícios equipados para desempenhar funções comerciais. Entretanto, estes têm permanecido em estado de obsolescência nos dias atuais, tal qual os terrenos vazios identicamente listados, não desempenham função alguma em virtude do valor exorbitante para venda e aluguel que tem sido estipulado pelos seus proprietários. Por intermédio desta ação, restringe-se a aquisição de domicílios por parte dos agentes sociais pouco providos de recursos monetários, e conjuntamente, a participação de empresários e comerciantes de pequeno porte no arrendamento destas propriedades.

Figuram também como elementos que complementam o contingente de imóveis vazios da Área Central, domicílios de utilização temporária, arrendados excepcionalmente durante as festividades tradicionais mais reconhecidas de Caicó, a exemplo do carnaval e da festa de Santana. E domicílios que se conservam subutilizados por tratar-se de bens “frutos” de herança familiar, sem qualquer uso válido estabelecido pelos seus proprietários. Por meio desta análise, arquiteta-se o cenário de subutilização espacial do Núcleo Central, no qual os comerciantes e empresários de grande porte se instituem enquanto maiores consumidores e produtores deste espaço, visto que possuem uma gama de recursos financeiros proeminentes aos demais, logo obtém a capacidade de potencializar os lucros das atividades econômicas as quais desempenham, consolidando a sua permanência no local.

3.2 Bairro Penedo

Devido ao potencial lucrativo das atividades comerciais, o uso do solo urbano para desempenhar esta função propicia ganhos econômicos expressivos aos proprietários de terras, tal como o uso do mesmo para a produção de condomínios de alto padrão. No decurso do seu processo de consolidação, o bairro Penedo foi alvo da implementação de conjuntos residenciais direcionados aos cidadãos da subdivisão de maior renda da classe média e da classe alta. Todavia, tal procedimento não transcorreu sem deixar “marcas”, ou melhor, lacunas na conformação do bairro, como pode ser constatado através do número de imóveis e terrenos ociosos apresentados na tabela 3.

TABELA 3

Registro de imóveis vazios e vazios urbanos realizados no bairro Penedo na cidade de Caicó – RN.

Nº	LOGRADOUROS	IMÓVEIS VAZIOS	VAZIOS URBANOS	TOTAL
1	Augustinho Vilar	0	3	3
2	Abelardo Meira	0	0	0
3	Diógenes da Nóbrega	3	4	7
4	Dona Maria Vale	0	4	4
5	Dr. Manoel Dantas	3	6	9
6	Joaquim Gregório	0	1	1
7	José Evaristo	0	7	8
8	José Milton	0	1	1
9	Major Lula	0	0	0
10	Manoel Epileo	0	6	6
11	Manoel Elipideo	0	2	2
12	Maria Adelina de Nobrega	0	2	2
13	Maria de Fátima	0	1	1
14	Maria do céu Linhares	1	5	6
15	Milton Marinho	0	0	0
16	Monsenhor Severiano	0	2	2
17	Nair S, Damaceno	0	0	0
18	Pereira Nobrega	0	0	0
19	Poeta Francisco Fernando	0	2	2
20	Profª Maria Gorete Dantas	0	0	0
21	Teresinha Leite	0	5	5
22	Tonheca Dantas	0	4	4
23	Vereador são Fernando	0	0	0
*	SUBTOTAL	4	55	59

Fonte: Acervo dos Autores, 2015.

A tabela 3 expõe um número reduzido de apenas 4 imóveis de uso residencial. Os mesmos encontram-se subutilizados em razão do custo oneroso para adquirir propriedades na localidade, justificado no mercado imobiliário pela notável proximidade do bairro com o Núcleo Central e pela suposta “infraestrutura de qualidade” disponibilizada. Ainda assim, cabe ressaltar que mesmo detendo um dos valores de arrendamento e aquisição mais elevados da cidade, diversas ruas retratam problemas de pavimentação e saneamento básico que podem ser facilmente perceptíveis no recorte da paisagem local.

Relativo aos terrenos vazios 55 foram verificados na análise, resultantes de uma sucessão de loteamentos não contemplados por edificação (tabela 3). Estes espaços se mantêm ociosos para atender aos interesses de um grupo determinado de proprietários de terras que não edificam seus terrenos a espera que o desenvolvimento natural do bairro agregue cada vez mais valor as suas propriedades.

Atualmente o Penedo está classificado entre “os melhores espaços habitacionais de Caicó”, porém referente à sua urbanização, os investimentos públicos ainda deixam muito a desejar nos setores de pavimentação, iluminação, saneamento básico (segundo dados da CAERN 2015, apenas 7% do esgoto da cidade recebe tratamento adequado), construção de espaços de convivência e, sobretudo, identificação e delimitação dos limites do bairro. Algumas ruas simplesmente não apresentam início e término definidos, em casos mais graves nem sequer dispõe de nomenclaturas, fruto de uma ocupação desprovida de planejamento e aparelhagem urbana satisfatórias, contrariando o conceito de “conjuntos residenciais de alto padrão”, que deve englobar todos estes requisitos.

Outra irregularidade diagnosticada consiste na permanência de práticas rurais, a exemplo da pecuária, exibidas na figura 4, herdadas do antigo sítio Penedo, que originou os atuais conjuntos habitacionais. Essas práticas se inserem no urbano promovendo contrastes com os elementos da paisagem artificial.



FIGURA 4: Recortes de elementos do meio rural no bairro Penedo.

Fonte: Acervo dos autores, 2015.

Em uma lógica inversa a da Área Central, onde predominam imóveis em desuso, no bairro em questão prevalecem os vazios urbanos. Quanto a sua função, o uso residencial se destaca, ao contrário do Núcleo Central, que concentra também órgãos da administração política, empresas, indústrias e funções comerciais. Com relação às demais áreas

investigadas, o bairro Acampamento e o Paraíba se enquadram na mesma lógica de predomínio habitacional, porém possuem algumas especificidades pertinentes ao uso do solo urbano.

3.3 Bairro Paraíba

O bairro Paraíba é hoje um dos maiores bairros da cidade de Caicó, com inúmeras residências de médio porte, dispostas em sua extensa área. Parte da população de baixa e média renda concentra-se neste local. Independente de dispor de algumas ruas sem pavimentação, a maior porção do bairro detém uma infraestrutura urbana regular. Haja vista a imensa quantidade de habitações que possui, o Paraíba é hoje, depois da Área Central, o segundo bairro com a maior quantidade de prédios vazios detectada na pesquisa, conforme assinala a tabela 4, contabilizando 6 terrenos ociosos e 27 prédios vazios.

Os critérios que estabelecem tamanho contingente de imóveis vazios e terrenos subutilizados residem, sobretudo, nos custos excessivos de aquisição e arrendamento da área, que amplificam os totais de espaços não edificados e de edifícios em estado de subutilização, uma vez que dificultam o acesso da população de classe baixa e média as propriedades em questão.

Estes valores encontram justificativa na proximidade considerável entre o bairro e o Núcleo Central. Bem como a função primordial do solo urbano em pauta. Os edifícios assinalados na tabela 4 são destinados em grande maioria para o uso habitacional e, em alguns casos raros, para uso comercial, principalmente nas ruas que estão situadas mais próximas ao núcleo central.

Semelhante ao que ocorre no bairro Acampamento, os proprietários se beneficiam muitas vezes do fator locacional para fixar preços impertinentes com as condições físicas do terreno ou do imóvel, todavia, a intensa atividade de produção, circulação e vendas que se tem no Centro diminui nitidamente ao adentrar neste espaço.

TABELA 4

Levantamento de imóveis vazios e vazios urbanos no bairro Paraíba na cidade de Caicó.

Nº	LOGRADOUROS	IMÓVEIS VAZIOS	VAZIOS URBANOS	TOTAL
1	Adélia Marinho	0	1	1
2	Antônio Cesino	0	0	0
3	Antônio Garcia	3	0	3
4	Antônio Simões de Oliveira	2	1	3
5	Avenida Celso Dantas	3	0	3
6	Avenida Rio Branco	0	0	0
7	Avenida Seridó	0	0	0
8	Bento Pereira Costa	2	0	2
9	Chicola Teixeira	0	0	0
10	Clóvis Medeiros	0	0	0
11	Comandante Ezequiel	0	0	0
12	Coronel Bembem	0	0	0
13	Dr. Severiano	0	0	0
14	Felipe de Araújo Ferreira	0	0	0
15	Francisco Batista	0	0	0
16	Hemógenes Batista	0	0	0
17	João Diniz	0	0	0
18	José Eustáquio	2	0	2
19	João Florenço	2	0	2
20	João Matias da Silva	0	0	0
21	João P. da S.	0	0	0
22	João Paulo II	1	0	1
23	Joaquim Apolinar	0	0	0
24	Joel Damasceno	2	0	2
25	José Augusto Silva	0	1	1
26	Josefa Poliez ¹	0	0	0
27	Josefa Poliez ²	1	2	3
28	José Hermínio ²	1	0	1
29	José Hermínio ¹	0	0	0
30	Major Camboim	0	0	0
31	Major Luna	0	0	0
32	Manoel Vicente	2	0	2
33	Mar. Manoel Inácio	1	0	1
34	Novo Mundo	0	0	0
35	Quintino Bocaiúva	0	0	0
36	Santa Clara	4	0	4
37	Senador José Bernardo	1	0	1
38	Travessa D. Manoel	0	1	1

Fonte: Acervo dos autores, 2015.

3.4 Acampamento

Como pode ser visualizado na tabela 5, o bairro Acampamento não detém quantidades expressivas de prédios subutilizados e vazios urbanos. Apesar de sofrer a mesma influência do fator locacional, o bairro possui as menores dimensões identificadas na pesquisa (onze ruas), é densamente habitado com ruas significativamente compactadas por imóveis residenciais.

Ostentando uma infraestrutura de caráter regular, o Acampamento marca o limite entre o perímetro urbano principal e a periferia pobre da cidade de Caicó, logo, após o término do seu traçado, situam-se bairros com condições precárias de habitação e urbanização, a exemplo do (João XXIII, Paulo VI e Walfredo Gurgel.).

Assim como no Bairro Paraíba, o que temos no Acampamento são casas voltadas para a população de classe média e baixa. Foram constatadas algumas instalações comerciais e industriais, mas em número pouco significativo. Dentre o número reduzido de terrenos e imóveis ociosos apontados pela tabela 5, todos se caracterizam como pequenas propriedades que estão à venda há muitos anos, contudo os valores elevados se interpõe a sua aquisição.

TABELA 5

Levantamento de imóveis vazios e vazios urbanos realizado no bairro Acampamento da cidade de Caicó – RN.

Nº	LOGRADOUROS	IMÓVEIS VAZIOS	VAZIOS URBANOS	TOTAL
1	Alberto Mário	0	1	1
2	Augusto Monteiro	0	1	1
3	Avanir Azevedo	0	1	0
4	Capitão Inácio Vale	0	0	0
5	Dr. Pires Ferreira	0	0	0
6	General Dantas	0	1	1
7	Joaquim Gorgônio	0	1	1
8	Joaquim José de Medeiros	0	0	0
9	Manoel Felipe	0	1	1
10	Presidente Kenedy	0	1	1
11	Travessa Florizel Medeiros	0	0	0
*	SUBTOTAL	0	6	6

Fonte: Acervo dos autores, 2015.

A considerar as informações coletadas acima, tem-se clareza de que as ZEIS, não resolverá todos os problemas referentes ao uso do solo urbano, nem em Caicó, ou qualquer que seja outra cidade, pois o cumprimento da função social da propriedade urbana, para além dos discursos, postos pelos gestores, bem como prescritos nos documentos oficiais, ainda não se concretizaram efetivamente. Há pois uma reflexão a ser feita que é digna de nota. Enquanto o acesso à terra urbana, à moradia e à cidade estiver atrelada à condição do direito de propriedade, estaremos longe de concretizar “sonhos”. Entretanto, é preciso lembrar que isto não descaracteriza as lutas incessantes dos movimentos sociais e daqueles indivíduos e instituições que perseguem insistentemente mudanças no modelo de cidade atual que nós temos, e que não serve a todos, mas apenas aqueles que podem pagar por ela.

4. Considerações finais

Por meio da análise do Plano Diretor, bem como o exame de todo aporte legislativo local que sustenta e viabiliza o processo de aplicação das Zonas Especiais de Interesses Sociais, vislumbra-se na cidade de Caicó uma conformação urbana caótica, marcada pela falta de comprometimento da administração municipal para com as políticas de habitação social e de infraestrutura. Por consequência, o desenvolvimento citadino tem transcorrido de maneira desordenada, pouco planejada e repleta de intermitências em seu traçado.

Muitas são as lacunas apontadas, a começar pela ausência da delimitação das ZEIS, obrigatoriedade do Plano Diretor, o que dificulta e até mesmo impossibilita a aprovação de projetos em zonas de assentamentos precários, como também a conservação de áreas designadas para edificação de moradias populares. A inexistência do Plano Local de Habitação de Interesse Social que auxilia o PD no que se refere à provisão de equipamentos urbanos, a ausência da lei de bairros, e demais instrumentos de planejamento encarregados ao Poder Executivo, tem paralisado os programas de desenvolvimento como o Programa “Minha Casa Minha Vida”.

E, ao passo em que a negligência governamental avança a cidade irregular juntamente com o quadro de imóveis vazios e terrenos ociosos de Caicó se expande drasticamente, evidenciando uma utilização excludente e inadequada do solo urbano, que não contempla os interesses de todos os agentes envolvidos na produção espacial, mas sim, os interesses de uma minoria de atores insertada especialmente, no mercado imobiliário.

Como resultante das negligências governamentais, as ZEIS não alcançaram a sua efetivação enquanto instrumento urbanístico apto à redução de desigualdades socioespaciais, restringindo-se a meras conceptualizações jurídicas sem respaldo na práxis,

e nem mesmo no próprio âmbito legislativo. A não implementação de instrumentos de desenvolvimento urbano, é apenas mais uma característica marcante do crescimento desordenado e não planejado no qual a cidade de Caicó se insere sem prenúncios de avanços, indicando um longo caminho a ser percorrido até que se efetivem as ações de democratização do uso e ocupação do solo urbano.

Essas ações, se devidamente colocadas em práticas, traria mudanças substanciais no que diz respeito ao uso e a ocupação do solo urbano na cidade de Caicó. Democratizar o uso do solo urbano requer políticas públicas concernentes com as necessidades dos vários atores sociais que constroem a cidade cotidianamente. Aqui aponta-se notadamente para os atores excluídos para quem a cidade, a moradia, e sua própria dignidade é negada. Esses instrumentos urbanísticos aqui analisados e discutidos, não seriam a panacéia dos problemas, mas um dos caminhos em busca de uma cidade como mais justiça social.

5. Referências

CAICÓ. **Lei n. 4.204**, de 17 de outubro de 2006. Dispõe sobre o Plano Diretor do município de Caicó, Rio Grande do Norte e da outras providências. Secretária de infraestrutura e urbanismo, Caicó. 43 p. Out. 2006.

CIDADE, Lúcia Cony Faria. Urbanização, ambiente, risco e vulnerabilidade: em busca de uma construção interdisciplinar. **Cadernos MetrÓpole**, São Paulo, v. 15, n. 29, p.171-191, jan. 2013. Semestral.

CORRÊA, R. L. **Espaço urbano**. [S. l.] Ática S. A. 1989, 49 p.

CREPANI, E. et al. **Estudos de Vulnerabilidade ambiental em zoneamento ecológico-econômico e ao ordenamento territorial**. São Paulo: Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais - INPE, 2001, 103 p.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Ações Integradas de Urbanização de Assentamentos Precários**. Brasília/São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança de Cidades, 2010. 210 p.

_____. **Guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social: ZEIS de vazios urbanos**. Brasília: Ministério das Cidades, 2009. 55 p.

_____. **Regularização Fundiária Urbana: como aplicar a Lei Federal nº 11.977/2009**. Brasília: Ministério das Cidades, 2010. 40 p.

MORAIS, I. R. D; ARAÚJO, M. A. **Territorialidades e sociabilidades na feira livre da cidade de Caicó (RN)**. [S. l.] Caminhos de Geografia, 2006.

NEGRIL, S. M. **Segregação Sócio-espacial: Alguns Conceitos e Análises**. Rondonópolis [S. n], 2008. 25 p.

OPEN BRASIL.ORG. **História de Caicó/RN**. 2013. Disponível em: <http://historiadascidadesdoserido.openbrasil.org/2013/08/caico-rn.html?m=0>. Acesso em: 28 mai. 2016.

RIO Grande do Norte: Caicó. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Disponível em: <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?codmun=24020002>. Acesso em: 01 de jul. 2015.

SILVA, C. **Prefeitura entrega mais 53 residências habitacionais no Bairro Nova Caicó.** Blog Cardoso Silva. Disponível em: <http://www.blogcardososilva.com.br/prefeitura-entrega-mais-53-residencias-habitacionais-no-bairro-nova-caico/>. Acesso em: 02 de mar. 2015.

SUPREMO TRIBUNAL. **A constituição e o Supremo.** Supremo Tribunal. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/constituicao/artigoBd.asp?item=1730>. Acesso em 17 de jul. 2015.

VASCONCELOS FILHO, J. M; SOARES, B. R. **Os conflitos e as contradições na aquisição da moradia social nos enclaves de pobreza urbana no Brasil:** uma análise sobre a cidade de Araguaína – TO. Costa Rica: Revista Geográfica de América Central. Número Especial EGAL, 2011- Costa Rica, 2011, 14p.

VILLAÇA, Flávio Jose Magalhães. **Perspectivas do planejamento urbano no Brasil de hoje.** 2000. Disponível em: http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/campo_gde.pdf. Acesso em: 28 mai. 2016.

Recebido em 18/04/2016

Aceito em 02/06/2016