

## Parcelamento do solo e expansão urbana em Macaíba, RN, Brasil

Geovany Pachelly Galdino Dantas  
Instituto Federal do Rio Grande do Norte

### RESUMO

*Este artigo tem por objetivo compreender o processo de parcelamento do solo em Macaíba, estado do Rio Grande do Norte, e como esse processo se refletiu na sua expansão urbana no decorrer das últimas décadas. Os procedimentos metodológicos utilizados foram a pesquisa bibliográfica sobre a produção do espaço urbano e seus agentes produtores, a pesquisa documental em órgãos públicos sobre os loteamentos registrados em Macaíba, bem como, a realização de pesquisa de campo em duas áreas de expansão: a do bairro Bela Vista e a de Mangabeira e Guarapes. Conclui-se que as dinâmicas em curso nas últimas décadas nas duas áreas analisadas são indicativas de um processo de mudança nas formas de uso e ocupação do solo, em que as formas e conteúdos do urbano vêm paulatinamente se estendendo sobre esse espaço em detrimento das formas de uso do solo existentes em momentos pretéritos. Ao passo que se consolidou uma mancha urbana contínua e articulada em Macaíba, verificou-se que o processo de expansão horizontal vem contribuindo para a conformação de um tecido urbano caracterizado pela descontinuidade/fragmentação, com áreas de maior adensamento e áreas de ocupação rarefeita.*

**Palavras-chave:** Espaço urbano; Agentes produtores; Parcelamento do solo; Macaíba.

### Land parceling and urban expansion in Macaíba, RN, Brazil

### ABSTRACT

*The aim of this article is to understand the process of land parceling in Macaíba, in the state of Rio Grande do Norte, and how this process has been reflected in its urban expansion over the last few decades. The methodological procedures used were bibliographical research on the production of urban space and its agents, documentary research in public agencies on the allotments registered in Macaíba, as well as field research in two areas of expansion, the Bela Vista neighborhood and Mangabeira and Guarapes. The conclusion is that the dynamics underway in recent decades in the two areas analyzed are indicative of a process of change in the forms of land use and occupation, in which the forms and contents of the urban have been gradually extending over this space to the detriment of the forms of land use that existed in previous times. While a continuous and articulated urban area has been consolidated in Macaíba, the process of horizontal expansion has contributed to the formation of an urban fabric characterized by discontinuity/fragmentation, with areas of greater density and areas of rarefied occupation.*

**Keywords:** Urban space; Producing agents; Land parceling; Macaíba.

### Parcelación del suelo y crecimiento urbano en Macaíba, RN, Brasil

### RESUMEN

*El objetivo de este artículo es comprender el proceso de parcelación del suelo en Macaíba, estado de Rio Grande do Norte, y cómo este proceso se reflejó en su expansión urbana en las últimas décadas. Los procedimientos metodológicos*



*utilizados fueron la investigación bibliográfica sobre la producción del espacio urbano y sus agentes productores, la investigación documental en organismos públicos sobre la parcelación del suelo registrada en Macaíba, así como la realización de una investigación de campo en dos áreas de expansión, el barrio Bela Vista y Mangabeira y Guarapes. Concluimos que las dinámicas en curso en las últimas décadas en las dos áreas analizadas son indicativas de un proceso de cambio en las formas de uso y ocupación del suelo, en el que las formas y contenidos de lo urbano se han ido extendiendo progresivamente sobre este espacio en detrimento de las formas de uso del suelo existentes en épocas anteriores. Si bien en Macaíba se consolidó una mancha urbana continua y articulada, se verificó que el proceso de expansión horizontal viene contribuyendo a la conformación de un tejido urbano caracterizado por la discontinuidad/fragmentación, con áreas de mayor densificación y áreas de ocupación enrarecida.*

**Palabras clave:** Espacio urbano; Agentes productores; Parcelación del suelo; Macaíba.

## INTRODUÇÃO

O desafio que se coloca no contexto dos estudos urbanos na atualidade é o de pensar as transformações ocorridas tanto no processo de urbanização nas últimas décadas, como também compreender as transformações ocorridas na forma de estruturação das cidades. A dinâmica da urbanização tem cada vez mais provocado transformações não apenas nas grandes metrópoles e capitais, como também em centros urbanos localizados em áreas não metropolitanas.

Neste contexto, os espaços das cidades estão em constante processo de reconfiguração, refletindo as transformações ocorridas nas relações sociais. Seus padrões de crescimento também passam por mudanças, em que as áreas urbanas se caracterizam, cada vez mais, pela “formação de verdadeiros ‘vazios urbanos’ e à descontinuidade do tecido urbano, gerando uma cidade mais esparsa territorialmente e menos integradas espacialmente” (Sposito, 2004, p.131).

A expansão urbana é influenciada pela atuação dos chamados agentes produtores do espaço urbano, dentre os quais se destacam os promotores imobiliários, os quais contribuem diretamente para a modificação do ambiente construído das cidades. Essas intervenções provocam mudanças não apenas nas áreas urbanas já consolidadas como também na incorporação de novas áreas ao tecido urbano, evidenciando que esses agentes sociais são “concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade” (Corrêa, 2011, p.43).

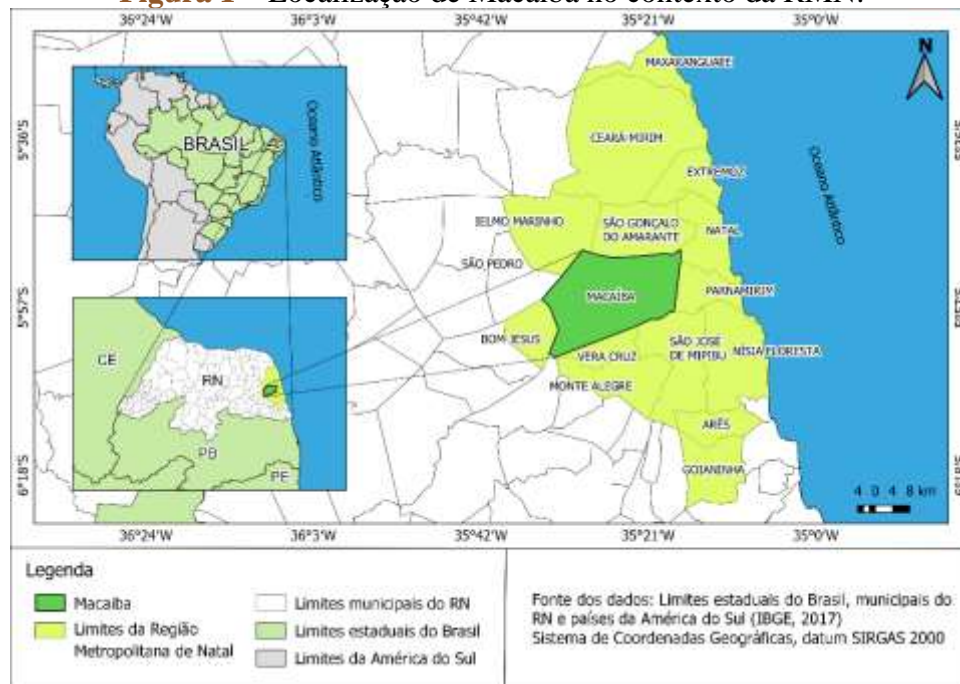
A compreensão de como se efetiva a expansão urbana passa necessariamente pela compreensão da atuação dos agentes produtores, dos processos engendrados por cada um e das formas espaciais resultantes. Neste contexto, uma das formas como essa expansão se dá é por meio do parcelamento do solo, resultando na incorporação de novas áreas ao tecido urbano, áreas outrora destinadas a atividades agropecuárias são convertidas em terras urbanas reservadas a diversas finalidades (residencial, comercial e industrial).

O artigo tem por objetivo compreender a dinâmica do parcelamento do solo em Macaíba e como este se refletiu no seu crescimento urbano, particularmente, entre os anos de 2000 e 2017. Com uma área territorial de 510,8 km<sup>2</sup>, Macaíba está localizado na Região Metropolitana



de Natal (RMN)<sup>1</sup>, juntamente com os municípios de Natal, Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Macaíba, Ceará-Mirim, Extremoz, São José do Mipibu, Nísia Floresta, Monte Alegre, Vera Cruz, Maxaranguape, Ielmo Marinho, Goianinha, Arês e Bom Jesus. O território de Macaíba delimita-se, ao norte, com São Gonçalo do Amarante, a leste com Parnamirim, ao sul com Vera Cruz e São José de Mipibu e a oeste com Bom Jesus e São Pedro (Figura 1).

**Figura 1** – Localização de Macaíba no contexto da RMN.



Fonte: Elaboração cartográfica Jocilene Dantas Barros

Parte-se do pressuposto de que a materialidade do espaço urbano em Macaíba é a expressão da atuação de diversos agentes sociais, notadamente dos ligados à produção imobiliária, isto é, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários (loteadores individuais e empresas promotoras) e o Estado. Neste contexto, a implantação de grandes loteamentos residenciais em Macaíba é um dos exemplos de como se efetiva a atuação desses agentes.

Considerando a dinâmica de expansão urbana observada no contexto da RMN nas últimas décadas, entende-se a importância de se compreender seus reflexos e as particularidades que ela assume sobre a estruturação do tecido urbano de Macaíba. Assim sendo, não é possível

<sup>1</sup> Criada pela Lei Complementar nº 152, de 16 de janeiro de 1997, a RMN teve, em sua composição inicial, seis municípios: Natal, Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Macaíba, Ceará-Mirim e Extremoz. Ao longo da primeira década de 2000, mais quatro municípios passaram a fazer parte de sua composição, a saber: São José de Mipibu e Nísia Floresta (2002); Monte Alegre (2005) e Vera Cruz (2009). A inserção de novos municípios teve continuidade ao longo da década passada com a inclusão de Maxaranguape, em 2013, além de Ielmo Marinho, Goianinha e Arês, no ano de 2015. Em 2019, uma Lei Complementar promulgada pela Assembleia Legislativa do Rio Grande do Norte incluiu o município de Bom Jesus.



deixar de considerar os reflexos que os processos ocorridos em escala metropolitana exerceram sobre a expansão urbana do recorte espacial analisado.

Os procedimentos metodológicos envolveram a pesquisa bibliográfica sobre a produção do espaço urbano e seus agentes produtores (Carlos, 2011; Côrrea, 2011; Lefebvre, 2004; 2013; Soja, 1993; Capel, 2013). No que concerne à pesquisa documental, para compreensão de como se deu o parcelamento do solo em Macaíba, recorreu-se ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI) e à Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB), considerando aspectos como: i) ano de registro dos loteamentos; ii) informações sobre localização; iii) tamanho da área loteada; iv) quantidade de lotes e, v) proprietários. Também foram realizadas visitas às áreas de expansão urbana de Macaíba com a realização de registros fotográficos, bem como, de mapas com a localização dos loteamentos nas áreas analisadas.

Considerando o propósito de compreender o quadro evolutivo da expansão dos loteamentos em Macaíba, estruturamos o trabalho a partir da discussão do referencial teórico que embasou o desenvolvimento da pesquisa. No segundo tópico, procede-se uma discussão sobre o processo de formação e evolução urbana de Macaíba, considerando os condicionantes que influenciaram sua localização, às margens do rio Jundiaí, e do papel que a atividade comercial exerceu no seu desenvolvimento. Por fim, analisou-se a dinâmica do parcelamento do solo em Macaíba, a partir de dois recortes temporais, o primeiro entre as décadas de 1950 e 1990, e o segundo entre os anos 2000 e 2017, considerando também os reflexos desse processo na forma como seu tecido urbano vem se estruturando ao longo das últimas décadas.

## **O ESPAÇO URBANO E SEUS AGENTES PRODUTORES**

A perspectiva teórica que serve de fundamentação para as discussões realizadas ao longo do texto é da produção do espaço de Henri Lefebvre, entendido como resultante de uma produção social (Lefebvre, 2013). Além de produto social, o espaço também resulta de uma produção histórica, na medida em que reflete as características da organização da sociedade ao longo do tempo, expressando o nível de complexidade dos diversos agentes sociais de produção (capital privado, Estado, grupos sociais). Desta forma, concorda-se com o posicionamento de Carlos (2011, p.23) quando afirma que o espaço se constitui como “condição, meio e produto da reprodução social ao longo do processo civilizatório”.

Consoante o entendimento de Henri Lefebvre, Botelho (2007, p.18) assevera que produzir o espaço não significa o mesmo que produzir uma mercadoria qualquer, tendo em vista que “ele [o espaço] compreende as coisas produzidas e suas relações na sua coexistência e simultaneidade”. A análise sobre o espaço não se restringe a considerá-lo como mero substrato para a disposição dos objetos criados pelo homem ou como elemento sem importância para a sociedade, mas, de compreendê-lo como “produto do trabalho social, isto é, objeto muito geral da produção, e, por conseguinte, da formação da mais-valia” (Lefebvre, 2004, p.142). O esforço de análise não se relaciona com a identificação/localização das coisas (os objetos) existentes no espaço, mas sim, de como o espaço em si é produzido, ou conforme as próprias palavras de Lefebvre (2013, p.96) “Si el espacio es un producto, nuestro conocimiento sobre él reproducirá y



explicará ese proceso de producción. El interés y el «objeto» se desplazan desde las cosas en el espacio a la producción del espacio”.

É em um espaço que é socialmente produzido que as relações capitalistas de produção estão em constante reprodução. Neste sentido, as relações capitalistas “são reproduzidas numa espacialidade concretizada e criada” (Soja, 1993, p.115), resultante da ocupação e apropriação progressiva promovida pelas forças produtivas capitalistas, espacialidade esta que é “fragmentada em pedaços, homogeneizada em mercadorias distintas, organizada em posições de controle e ampliada para a escala global” (Soja, 1993, p.115).

Com efeito, entende-se que, para a compreensão da dinâmica do parcelamento do solo e de como se efetiva a atuação dos diversos agentes sociais envolvidos, deve-se levar em consideração a forma como as relações capitalistas se espacializam ao longo do tempo. No que concerne ao espaço urbano, uma das expressões de como essa espacialidade se efetiva envolve a expansão das diversas infraestruturas, bem como da produção das diversas tipologias de bens imobiliários (edifícios residenciais, comerciais, condomínios horizontais e verticais, loteamentos, etc.).

Para David Harvey (2011), a urbanização se constitui no processo pelo qual o capital tem contribuído para a criação e transformação do ambiente construído, constituindo-se no meio fundamental para a absorção dos excedentes de capitais e de trabalho ao longo de toda a história do capitalismo. Considerando que a produção do espaço é uma das formas como o capital busca meios com o fim de perpetuar as dinâmicas de reprodução/acumulação, a cidade se constitui numa realidade que está constantemente sofrendo processos de construção, destruição e reconstrução. Assim sendo, as transformações ocorridas na cidade se relacionam com a “necessidade mesma de reprodução do capital em momentos de sobreacumulação” (Valença, 2006, p.185).

A cidade, como expressão materializada da produção do espaço urbano, é o resultado de sucessivas transformações que se verificam na sua paisagem e dos diferentes usos conferidos pela sociedade ao longo do tempo, refletindo tanto as disputas existentes por cada fração do solo como as contradições decorrentes dessa produção. Tal constatação nos remete à assertiva de Carlos (2011, p.50) sobre a produção do espaço:

[...] o espaço é a expressão mais contundente da desigualdade que se desdobra na contradição característica da reprodução do espaço capitalista – produção social/ apropriação privada – que se manifesta no plano da forma espacial da segregação como evidência da justaposição entre a morfologia social e a morfologia espacial.

A produção do espaço urbano evidencia um conjunto complexo de processos que os chamados agentes urbanos realizam, visando a satisfação dos seus interesses e a sua reprodução, processos estes que, ao se espacializarem, resultam na produção e distribuição de um conjunto de formas espaciais. Para Horacio Capel (2013, p.17), os agentes urbanos são aqueles “tienen capacidad para intervenir en la construcción de la ciudad” (Capel, 2013, p.17) influenciando, portanto, na sua morfologia. Esses agentes, segundo o referido autor, envolvem os proprietários do solo, os proprietários dos meios de produção, aos promotores imobiliários, a empresas de



construção, além dos agentes técnicos ligados a promoção, construção e comercialização (Capel, 2013).

A atuação dos agentes produtores do espaço urbano reflete as disputas existentes por cada fração do solo, além de refletir as contradições decorrentes dessa produção. A cidade se constitui, assim, como a “[...] expressão de diferentes interesses, que ora se articulam, se confrontam, estabelecendo relações, articulações, interações próprias entre os diferentes agentes sociais que vivem e produzem o espaço da e na cidade” (Campos *et al.*, 2014, p.130).

Na análise das questões referentes ao processo de crescimento e da estruturação das cidades, não se pode deixar de considerar o papel desempenhado pelo setor imobiliário como um dos vetores ligados à produção do espaço urbano. Christian Topalov (1979, p. 75) destaca que o setor imobiliário se constitui no “sector que produce y hace circular las mercancías inmobiliarias”. Para este autor, as atividades ligadas ao setor imobiliário englobam tanto as indústrias da construção como as atividades que se relacionam e intervêm nos capitais do setor, a exemplo da promoção imobiliária, os rentistas imobiliários e o crédito imobiliário.

Tem-se, portanto, um conjunto de agentes sociais cujas ações visam, num primeiro momento, a reprodução dos capitais investidos. A produção do espaço urbano é transformada num meio não apenas para a transformação da paisagem cidade, mas de fazer dela própria um meio para acumulação capitalista a partir da valorização diferenciada do solo urbano. Conforme Valença (2006, p.186), “no processo de produção da cidade, o espaço construído é uma expressão de ‘fluxos de capital’ e se constitui em permanente fonte de lucros para os capitalistas”.

Em última instância, a cidade se torna mercadoria que, como outras mercadorias, possui valor de uso e, principalmente, um valor de troca. De acordo com Alvarez (2015, p.66), a cidade capitalista “[...] é cada vez mais produzida como mercadoria, em fragmentos, por meio do trabalho nela cristalizado, que contém em si valor (valor de uso e valor de troca) e também como meio de circulação do capital, permitindo que ele se realize propriamente”.

A relevância alcançada pelo setor imobiliário na atualidade pode ser mais bem compreendida quando se considera o complexo, porém direcionado, jogo dos agentes sociais que estão a ele ligados, para quem a produção do espaço urbano se constitui como um dos momentos essenciais para a acumulação do capital. É na esteira da atuação dos agentes sociais ligados à produção imobiliária que diversas formas de assentamento – grandes loteamentos, loteamentos fechados, e condomínios residenciais verticais e horizontais – têm surgido e redefinido o ambiente construído das cidades, fazendo destes espaços “una inmensa fuente de obtención de beneficios acumulados por los diferentes agentes [...]” (Capel, 2013, p.127).

Uma das formas como a atuação desses agentes se materializa na produção do espaço urbano se dá por meio do parcelamento do solo, aqui também chamados de loteamentos. De acordo com Capel (2013, p.78), o parcelamento do solo consiste no “[...] mecanismo de producción de suelo a partir del suelo rústico, de acuerdo con las normas que regulan la división y urbanización del suelo”. Trata-se, destarte, numa forma de redefinição do uso do solo, a partir da subdivisão de porções de terra objetivando a abertura e/ou expansão da malha viária, bem



como da repartição de extensões de terras em grandes quadras que, por sua vez, são divididos em lotes de tamanhos diversos.

No contexto brasileiro, a abertura de loteamentos teve seu disciplinamento a partir do Decreto Lei nº 58 (de 10 de dezembro de 1937). O objetivo desta norma consistia em estabelecer os requisitos para comercialização de lotes em áreas urbanas e rurais, conferindo maior segurança jurídica na relação entre loteadores e compradores. Na medida em que grandes loteamentos já se apresentavam como realidade nas periferias dos grandes centros urbanos, a nova legislação foi importante para disciplinar as relações entre os vendedores e os compradores dos lotes, malgrado o fato da mesma não ter feito exigências no que concerne aos aspectos urbanísticos (Silva, 2003). Na visão de Bonduki (1994), a abertura de loteamentos em áreas periféricas tornou-se a principal alternativa para suprir o aumento das necessidades de provisão de habitação popular.

Silva (2003) pontua que a partir da década de 1930, os loteamentos privados constituíram numa tentativa, juntamente com a política estatal, de oferecer alternativas de acesso à moradia para a população mais carentes. Para o referido autor, os parcelamentos para fins residenciais surgiram “como esta opção, apoiados na expansão periférica das cidades”, possuindo “profunda importância na configuração urbana destas cidades por estar baseada primordialmente em outra “questão” não menos importante que é a propriedade do solo no Brasil” (Silva, 2003, p.63).

Foi somente no final da década de 1970 que se estabeleceu uma legislação mais ampla e disciplinadora para a abertura de novos loteamentos. Neste contexto, a vigência da Lei nº 6.766 (de 12 de dezembro de 1979) consolidou aspectos existentes em legislações anteriores referentes a aprovação e registro de loteamentos, como estabeleceu penalizações para loteamentos não aprovados pelo poder público e estabeleceu os requisitos urbanísticos mínimos para os loteamentos (Silva, 2003; Leonelli, 2010).

Como já destacado anteriormente, a abertura de um loteamento envolve a atuação de diversos agentes ao mesmo tempo em que se identifica a existência de diversos interesses. Neste sentido, tem-se a atuação dos proprietários fundiários, que são aqueles que dispõem da propriedade sobre a terra a ser parcelada, mas também dos promotores imobiliários, que podem ser loteadores individuais ou de empresas promotoras e cuja atuação pode ocorrer de diversas formas, desde a intermediação na compra do terreno à construção e, inclusive, na venda dos lotes. Por fim, pode-se destacar a atuação do Estado, cuja função é o de regular, por meio da legislação, e de fiscalizar a atuação dos demais agentes envolvidos.

A implantação de novos loteamentos configura aquilo que Japiassú (2015, p.31) denomina de “crescimento territorial urbano extensivo”, isto é, um processo que se caracteriza “pela ampliação do tecido urbano, pela baixa densidade ocupacional e por ser um processo que ocorre de dentro para fora da cidade”. O estabelecimento de novos parcelamentos implica na incorporação de novas áreas nas porções limítrofes dos núcleos urbanos, mas também de áreas mais afastadas do núcleo consolidado, e, como consequência, há um espraiamento da mancha

urbana, revelando aspectos de continuidade e descontinuidade, tanto espacial quanto temporal, do processo de expansão das cidades, conforme veremos mais adiante.

### O PARCELAMENTO DO SOLO EM MACAÍBA: UMA VISÃO RETROSPECTIVA

Desde o seu surgimento como povoado e vila, na segunda metade do século XIX, Macaíba se firmou como centro comercial, aproveitando a localização à margem esquerda do rio Jundiáí, através de um porto que servia de base para escoamento da produção agropecuária até a capital, Natal, e também para o mercado externo (Dantas, 2019). Até as primeiras décadas do século XX, Macaíba apresentou um crescimento urbano lento, com uma mancha urbana restrita praticamente às ruas que integram o sítio que deu origem à cidade e que na atualidade constitui o bairro Centro (Figura 2).

**Figura 2** – Área urbana de Macaíba na década de 1960.



**Fonte:** Prefeitura de Macaíba/Museu do Ferreiro Torto.

A partir dos autores que escreveram suas reminiscências sobre Macaíba, é possível verificar os elementos que caracterizavam a dinâmica urbana até a primeira metade do século XX. Neste sentido, a ocupação ocorrida para além desse núcleo urbano inicial se estendeu longitudinalmente e com pouca uniformidade ao longo das vias que ligavam o núcleo urbano original aos espaços próximos e com as comunidades localizadas na área rural. Nas principais ruas da cidade, verificava-se uma mescla do uso residencial e comercial, com a presença de casarões assobradados onde funcionavam, no andar térreo, as casas de comércio ou armazéns, enquanto que no andar superior era o local onde moravam os proprietários desses estabelecimentos (Dantas, 1985; Alecrim, 2008; Vasconcelos, 2010). A construção da ponte sobre o rio Jundiáí e a implantação dos acessos terrestres para Natal foi o fator fundamental para a expansão da mancha urbana na margem esquerda do referido rio.





Ao longo do tempo, o padrão de crescimento urbano predominante em Macaíba é o do crescimento horizontal e um dos fatores que vem contribuindo para acentuar esse processo de expansão está relacionado ao surgimento dos loteamentos. É importante pontuar que a lógica verificada na dinâmica do parcelamento solo em Macaíba não foge do padrão que historicamente tem caracterizado o processo de expansão de outras realidades urbanas e que, ao final, contribui para uma expansão marcada pela formação de áreas periféricas onde se instalam as populações mais pobres (Maia, 2014; Santos, 2009).

Outro aspecto que pode ser destacado é que o surgimento dos loteamentos impulsionou a formação de um mercado de terras, estimulado pela atuação dos proprietários fundiários – atuando como loteadores individuais – e das empresas promotoras. Em Macaíba, a produção de uma base fundiária se intensificou na segunda metade do século XX, acarretando a fragmentação de grandes propriedades localizadas na área rural do município para a implantação de grandes loteamentos.

Do ponto de vista dos agentes sociais, os proprietários fundiários, atuando como agentes loteadores, foram fundamentais para a conversão de partes ou mesmo da totalidade das áreas das grandes propriedades rurais existentes em Macaíba. O primeiro loteamento implantado por uma empresa promotora se deu na década de 1960, realidade que se intensificou nas décadas seguintes.

No que tange à legislação, os loteamentos implantados em Macaíba foram aprovados e registrados inicialmente como base na legislação federal, notadamente os Decretos-lei 58/1937 e 271/1967 e da Lei 6.766/1979 (Brasil, 1937; 1967; 1979). A aprovação das legislações municipais referentes ao uso e ocupação do solo que a municipalidade passou a exercer maior controle sobre o surgimento das áreas de expansão, inicialmente, da Lei de Zoneamento (LZ) e, nos anos 2000, da Lei de Parcelamento do Solo (LPS) e do Plano Diretor (PD) (Macaíba, 1983; 2005; 2008; 2021).

A partir do levantamento de informações no CRI e na SEMURB, foi possível traçar uma linha evolutiva sobre a implantação dos loteamentos em Macaíba. Considerando o recorte por décadas, identificou-se um total de 78 loteamentos registrados em Macaíba, além da identificação de um grande loteamento (1967), resultante da subdivisão das terras pertencentes à Paróquia de Nossa Senhora da Conceição (Tabela 1).

**Tabela 1** – Loteamentos registrados em Macaíba entre 1958 e 2017.

Década	Nº loteamentos	%	Nº de lotes	%
1950	2	2,6	365	1,1
1960	6	7,6	5.243	15,4
1970	15	19,0	7.683	22,6
1980	15	19,0	5.342	15,7
1990	10	12,7	3.956	11,7
2000	22	27,8	7.274	21,4
2010 <sup>1</sup>	9	11,4	4.075	12,0
<b>Total</b>	<b>79</b>	<b>100,0</b>	<b>33.938</b>	<b>100,0</b>

**Fonte:** 1º Ofício de Notas de Macaíba, SEMURB e Instituto Tavares de Lyra – Macaíba. Organizado pelo autor.

Nota: 1) Com referência até o ano de 2017.



Nos períodos analisados, constatou-se o caráter variado desse processo, sendo as décadas de 2000, 1970 e 1980 as que apresentaram as maiores quantidades de loteamentos registrados, com 22 (27,8%), 15 (19,0%) e 15 (19,0%), respectivamente. No que concerne a quantidade de lotes, constatou-se um total de 33.938 unidades criadas entre as décadas de 1950 e de 2010, sendo a década de 1970 aquela em que houve a maior quantidade de lotes criados, totalizando 7.683 unidades (22,6%), seguido das décadas de 2000 e de 1980, com 7.274 (21,4%) e 5.342 (15,7%) unidades, respectivamente.

Os primeiros loteamentos registrados em Macaíba datam do final da década de 1950 – os loteamentos Mangabeira (1958) e Canavial I (1959). Nas três décadas seguintes, o número de loteamentos registrados e implantados apresentou um incremento, sendo 6 na década de 1960<sup>2</sup>, 15 na década de 1970<sup>3</sup> e 15 na década de 1980<sup>4</sup>. Considerando o somatório da produção nos dois últimos períodos, nos 30 empreendimentos registrados e implantados, o número de lotes criados totalizou 13.025 unidades.

Do ponto de vista locacional, os parcelamentos implantados ao longo desse período se situaram em áreas afastadas da mancha urbana até então consolidada. As áreas próximas dos limites territoriais dos municípios de Natal (margeando a BR 226, conhecida como estrada de Mangabeira) e Parnamirim (nas margens da BR 304) foram as preferenciais para a implantação desses loteamentos.

As mudanças ocorridas no limite territorial Macaíba com Parnamirim no final da década de 1970 (Peixoto, 2003), resultou na divisão de alguns desses loteamentos entre os dois municípios, com parte dos seus respectivos perímetros localizada em Macaíba e parte localizada em Parnamirim, ainda que seus registros tenham sido realizados no CRI de Macaíba. Uma das consequências disto, foi o surgimento de muitos dos problemas de competência administrativa existentes entre as prefeituras dos dois municípios, estigmatizando essas áreas com a denominação de “área do nem”, dado que as responsabilidades nem sempre são assumidas pelas municipalidades.

A implantação de loteamentos nas porções mais periféricas guarda proximidades com a dinâmica que Silva (2003) identificou no seu estudo sobre Natal. O surgimento dos loteamentos na região Norte da capital ocorreu em “glebas rurais na periferia da cidade e de difícil acesso ao centro; distante de qualquer fiscalização por parte do poder público” (Silva, 2003, p.64). Sobre

---

<sup>2</sup> Foram criados nesse período os dois maiores loteamentos em quantidade de lotes, o Parque Ferreiro Torto (1960), com 1707 lotes, e o Jardim Santa Teresa (1965), com 2561 lotes. Os outros loteamentos implantados foram o Guarapes (1965), Canavial II (1966), São João (1966) e o loteamento implantado em terras pertencentes a Paróquia de Macaíba (1967). Os maiores loteamentos implantados nas duas décadas foram o Bela Vista I (1976), Jardim Santa Helena (1976), Bela Vista II (1978), Chácara Pitimbu da Cruz (1983) e Horizontes (1988), com 1.192, 1.203, 2.415, 916 e 817 lotes, respectivamente.

<sup>3</sup> São Luiz (1970), Canavial III (1971), Bela Vista I (1976), Jardim Santa Helena (1976), Chácara Paraíso (1977), Liberdade (1977), Bela Vista II (1978), Campo Verde (1978), Jardim Potiguar (1978), Nova Betânia (1978), São Geraldo (1978), Planície do Potengi (1978), Novo Horizonte (1979), Santa Rosa (1979) e Villa Macarena (1979).

<sup>4</sup> Bela Vista Especial (1980), Jardim Europa (1980), Parque Alecrim (1980), Veneza (1980), Novo Alecrim I (1980), Bela Vista 3 (1981), Novo Alecrim II (1981), Recanto Verde (1981), Passagem de Areia (1981), Jardim das Flores (1982), Chácara Pitimbu da Cruz (1983), Campo das Mangueiras (1988), Horizonte (1988), São José (1988) e Village Ferreiro Torto (1988).



esta dinâmica, o referido autor afirma ainda que “a periferia aos poucos foi se transformando em uma nova ‘fronteira’ onde os moradores desbravavam aqueles espaços, sem água encanada ou luz elétrica, sem pavimentação nas vias ou sistema de esgoto” (Silva, 2003, p.64)

Em que pese a intensificação verificada na implantação de loteamentos particulares, outro fator que contribuiu para a expansão urbana de Macaíba nas décadas de 1970 e 1980 foi a construção dos conjuntos habitacionais, como parte da política de habitação estatal do Banco Nacional de Habitação (BNH)<sup>5</sup>. Os conjuntos habitacionais podem ser considerados os principais vetores para a conformação de um padrão mais contínuo de crescimento da mancha urbana, pois contribuíram para o processo de ocupação das áreas localizadas ao longo dos seus acessos e das áreas localizadas nos seus respectivos entornos, inclusive, com a formação de novos loteamentos (Dantas, 2018).

O elemento que diferencia a dinâmica do parcelamento em Macaíba na década de 1990, em relação aos períodos anteriores, se refere a maior proximidade dos empreendimentos com a área mais central, concorrendo para consolidação de uma expansão mais contínua da sua mancha urbana. O crescimento urbano ocorrido a partir de então teve como característica a gradativa incorporação de áreas onde havia predominância de pequenas propriedades agrícolas ou chácaras de recreação ou de uso esporádico (segunda residência), que estavam localizadas nas imediações dos conjuntos habitacionais construídos no período da política habitacional do BNH, resultando na incorporação definitiva desses conjuntos ao tecido urbano.

No que concerne a ocupação dessas áreas loteadas, observa-se que grande parte dos loteamentos implantados durante as décadas de 1970, 1980 e 1990 possuem uma dinâmica de ocupação que combina a presença de áreas com maior adensamento e áreas com adensamento mais rarefeito. Nos loteamentos Horizonte, Bela Vista I e Chácara Pitimbu da Cruz, foi possível constatar a grande quantidade de lotes cercados ou mesmo sem delimitação (Figura 3), e ainda lotes sem qualquer tipo de uso, ou com uso voltado para o desenvolvimento de atividades de plantio ou de criação.

**Figura 3** – Lotes sem ocupação e via implantada no Loteamento Horizontes.



**Fonte:** Pesquisa de campo, 2018.

<sup>5</sup> Em Macaíba, essa política foi efetiva pela Companhia de Habitação do Rio Grande do Norte (COHAB-RN) e pelo Instituto de Previdência do Servidores do Estado do Rio Grande do Norte (IPE).



Um dos fatores que explicam o baixo adensamento observado nesses e em outros loteamentos mais distantes do centro de Macaíba se refere ao tamanho das áreas dos lotes, (variando entre 450,00 e 5.000,00 metros quadrados). Destinados inicialmente para constituição de pequenos sítios ou para a constituição de granjas de recreação, a maior parte desses lotes se tornaram reserva de valor por parte dos seus proprietários com vista à especulação imobiliária.

A existência de áreas vazias ou subutilizadas tanto em áreas centrais como em áreas periféricas pode ser compreendida na forma como os proprietários fundiários se apropriam do capital privado e do capital público investido nessas áreas ao longo do tempo (Zanotelli; Ferreira, 2014). Assim sendo, a existência de “terras privadas que não são ocupadas com construções ou alguma atividade são, de maneira geral, nos perímetros urbanos, espaços de reserva de valor” (Zanotelli; Ferreira, 2014, p.38).

Além dos aspectos locacionais, das dimensões dos lotes e dos tipos de usos dados, outro fator que pode ser apontado como limitante para maior ocupação dos loteamentos se refere aos descompassos referentes a atuação do poder público nos loteamentos mais antigos, seja como agente provedor da infraestrutura básica e dos equipamentos de uso coletivo, seja como agente que exerce o papel de regulação e de fiscalização das formas de uso e ocupação do espaço urbano.

Trata-se de uma realidade que caracterizou a grande maioria dos loteamentos implantados em Macaíba até a entrada em vigor da lei municipal de parcelamento do solo, em 2005, da criação no ano de 2006 da SEMURB, que é órgão responsável pela aprovação dos empreendimentos, e da vigência do PD, no ano de 2008. Nesse contexto, os empreendimentos implantados até a primeira metade dos anos 2000 ocorreram sem que seus responsáveis levassem em consideração as condições mínimas de infraestrutura que garantissem a habitabilidade desses locais.

Coube, portanto, ao poder público o ônus de estender até essas áreas as infraestruturas, os serviços e os equipamentos essenciais. Como agente produtor do espaço urbano, cabe ao Estado ser “o principal provedor de infraestruturas e serviços e que estabelece o marco jurídico referente à ocupação do solo, interferindo de forma direta e indireta na atuação dos demais agentes [...]” (Barbosa, 2005, p.60).

A partir dos anos 2000, verifica-se uma intensificação na ocupação dos loteamentos mais antigos e a implantação de novos loteamentos em Macaíba. Entende-se que, nesse processo, dois movimentos são fundamentais para compreender a forma como o tecido urbano de Macaíba vem se configurando: o primeiro movimento está relacionado a intensificação e/ou consolidação da ocupação de diversos loteamentos criados em décadas anteriores; o segundo está relacionado a produção de novos loteamentos e da conformação das áreas de expansão urbana no município.

## **ENTRE CONTINUIDADES E DESCONTINUIDADES: O PARCELAMENTO DO SOLO ENTRE 2000 E 2017**

O processo de crescimento urbano em Macaíba vem se dando, como já destacado, por meio da fragmentação de extensas áreas, dando espaço para a criação de uma grande quantidade de lotes destinados à comercialização, para a abertura de novas vias públicas e de áreas destinadas ao poder

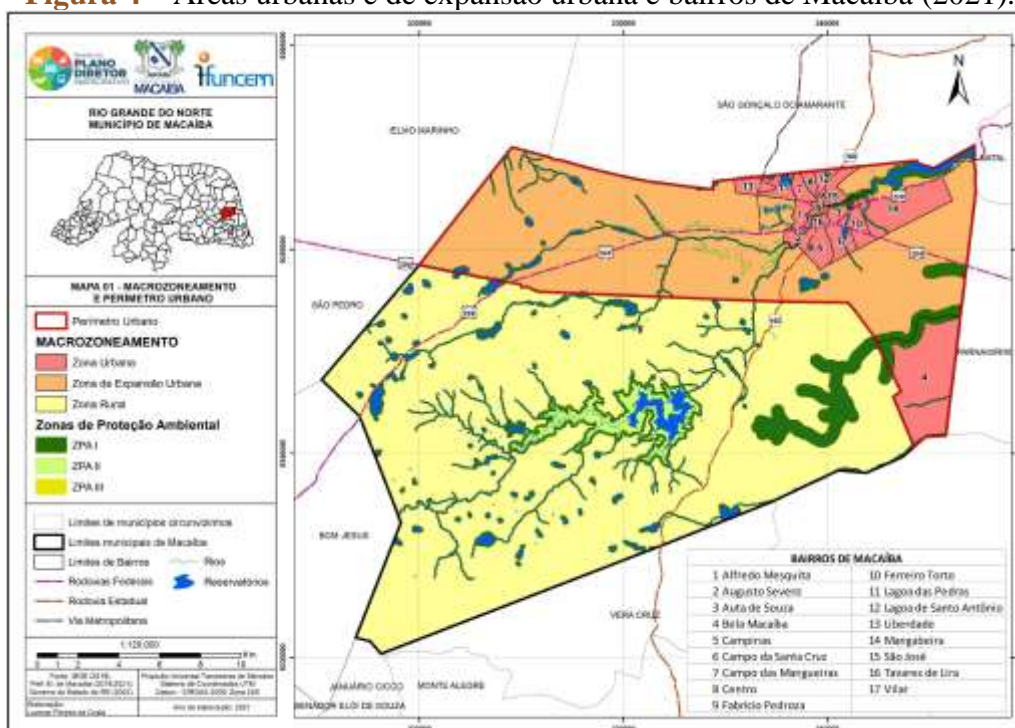


público para a provisão dos equipamentos de uso coletivo. Assim sendo, o parcelamento do solo pode ser entendido como um “modo de crecimiento espacial, un mecanismo de transformación del suelo rústico en urbano, una forma de producción del suelo” (Ferreira, 2000, p.4).

A partir dos anos 2000, esse processo se caracterizou tanto pela intensificação e/ou consolidação da ocupação nos loteamentos implantados nas décadas anteriores, como pela implantação de novos loteamentos. Quando se considera a quantidade de loteamentos registrados entre as décadas de 1950 e 2010 em Macaíba, constatou-se que o período entre 2000 e 2017 foi o que apresentou a maior quantidade de registros, totalizando 31 loteamentos (39,2%), seguido das décadas de 1970/1980 (38,0%), 1990 (12,7%) e 1950/1960 (10,1%). No que concerne a quantidade de lotes criados, os dados demonstram que no mesmo período foram incorporados 11.349 novos lotes (33,4%), ficando atrás das décadas de 1970/1980 (13.025 lotes – 38,4%) e a frente das décadas de 1950/1960 (5.608 lotes – 16,5%) e a década de 1990 (3.956 lotes – 11,7%).

Outra característica que marcou a dinâmica do crescimento urbano de Macaíba nas décadas de 2000 e 2010 se refere ao aspecto locacional dos empreendimentos. A partir das informações do CRI de Macaíba e com base no zoneamento estabelecido pelo PD, verificou-se que dos 31 loteamentos implantados no referido período, 24 se localizaram em áreas distantes do centro da cidade, sendo 15 em áreas de expansão urbana e 9 na área do bairro de Bela Macaíba. Um dos fatores que explica essa realidade se refere a existência de extensas áreas já loteadas em décadas anteriores e a disponibilidade de novas áreas.

Um dos desdobramentos da dinâmica do parcelamento do solo observada nas últimas décadas foi a constituição de áreas em que o crescimento urbano se tornou mais expressivo em Macaíba, áreas estas que se situam entre o núcleo urbano consolidado e os limites territoriais com os municípios de Natal e Parnamirim, a leste, mas também de São Gonçalo do Amarante, ao norte (Figura 4).

**Figura 4** – Áreas urbanas e de expansão urbana e bairros de Macaíba (2021).

Fonte: Macaíba (2021). Elaborado pela FUCERN.

Considerando a quantidade de loteamentos implantados e a dinâmica de ocupação, pode-se afirmar que a área do bairro Bela Macaíba (nº 4, Figura 4) se consolidou como a principal área de expansão urbana em Macaíba. Outra área que vem despontando nesse processo é a que está localizada na porção mais a leste de Macaíba, com a mancha urbana estendendo-se por Mangabeira (nº 14, Figura 4) até Guarapes, tendo com eixo principal a BR 226 em direção ao limite territorial com Natal.

É importante destacar que ao se considerar os elementos determinantes para a conformação de cada uma dessas áreas de expansão, é possível afirmar que o crescimento observado no tecido urbano de Macaíba está relacionado com as dinâmicas que, a partir de Natal, foram contribuindo para a conformação de novas áreas de expansão na Região Metropolitana de Natal.

Neste contexto, entende-se a necessidade de apresentar breves considerações sobre as transformações ocorridas neste recorte espacial. Na compreensão da dinâmica socioespacial da RMN, não é possível deixar de considerar o papel exercido por Natal, não apenas por ser o núcleo urbano que historicamente serviu como base para a ocupação do território e sua afirmação como capital, como também por ser o centro urbano onde se concentra os maiores fluxos econômicos e a maior parcela da população residente do estado e da região metropolitana (Clementino, 1990; França, 2016; Dantas, 2019).

O setor imobiliário se constitui como um dos vetores principais para as transformações ocorridas na RMN, tendo em vista que é no território desses municípios que se localizam muitas das áreas nas quais se estabelece com mais força a atuação dos agentes sociais ligados a esse



setor. A partir da literatura que versa sobre o processo de expansão urbana de Natal (Clementino, 1990; Ferreira, 2000; Silva, 2003; Guilherme, 2018), de Parnamirim (Peixoto, 2003; Nicolau, 2008; Giesta, 2016) e em municípios como Macaíba (Dantas, 2018; 2019) e São Gonçalo do Amarante (Tinôco, 2008), é possível verificar como a dinâmica da produção imobiliária, seja pública ou privada, foi fundamental para a expansão urbana na RMN.

Isso pode ser constatado pela grande quantidade de empreendimentos implantados nos municípios metropolitanos nas últimas décadas, desde os conjuntos habitacionais produzidos no contexto das políticas habitacionais do BNH e do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e dos loteamentos residenciais e condomínios horizontais. No que concerne à política habitacional em Macaíba, além dos conjuntos implantados pelo BNH, também o PMCMV resultou na implantação de 4 conjuntos residenciais na Faixa 1, sendo 3 de casas e 1 de apartamento nos bairros Mangabeira, Bela Macaíba e Campinas, são eles: Conjunto Manoel Dias (2012), sendo 284 UHs no Residencial Lúcia Marques e 256 UHs no Residencial Francisco Alípio; Conjunto Minha Santa (2012), com 500 apartamentos; Conjunto Campinas, com 403 UHs. A localização desses conjuntos em áreas periféricas de Macaíba seguiu as tendências observadas em outras realidades urbanas do Brasil e, particularmente na RMN, evidenciando a “crescente expansão urbana rumo à periferia metropolitana, a qual se dá inicialmente devido a uma indisponibilidade de áreas de custo para investimentos imobiliários em Natal, onde os terrenos mais centrais têm preços mais elevados” (Moura, 2014, p.345).

A expansão urbana ocorrida na RMN se caracterizou ao longo do tempo pela conformação de um tecido urbano cada vez mais fragmentado do ponto de vista espacial, com a existência de áreas de grandes adensamentos, áreas em processo de ocupação e áreas de grandes vazios entre os núcleos urbanos dos municípios que formam a RMN. Neste contexto, França (2016, p. 105) afirma que no contexto da RMN “observa-se a ocupação descontínua e fragmentada pelo território de forma reticulada, dada a dinâmica interna de agentes públicos com os programas de habitação popular e das tendências do mercado imobiliário com condomínios horizontais e verticais”.

A produção residencial em áreas localizadas além dos limites do município de Natal foi ampliada devido à escassez de terras na capital, os altos preços do solo e a inexistência de maiores restrições nas legislações dos municípios próximos (Silva, 2010), um movimento em que os agentes imobiliários buscam novas frentes de expansão e de valorização do capital. Como consequência, observou-se a partir das décadas de 2000 e 2010 a implantação de grandes parcelamentos e de condomínios residenciais pelos municípios limítrofes a Natal (Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Extremoz e Macaíba), evidenciando que “o mercado imobiliário alcançou a escala metropolitana” (Silva; Bentes Sobrinha; Ferreira, 2015, p. 264).

No caso de Macaíba, esse processo levou a conformação e consolidação das duas áreas de expansão aqui analisadas, isto é, a área do bairro Bela Macaíba e a segunda a área do bairro de Mangabeira e da comunidade de Guarapes. Na sequência, analisaremos as características e as dinâmicas ocorridas nas duas áreas.



### Área de expansão urbana de Bela Macaíba

O impulso efetivo ao processo de ocupação da área que forma o bairro Bela Macaíba se deu a partir dos anos 2000, expansão que se intensificou nos anos 2010. Contudo, foi possível constatar na pesquisa que os primeiros loteamentos implantados nessa área datam das décadas de 1960 e 1970, dinâmica que também teve continuidade no decorrer das décadas de 1980 e 1990 (Quadro 1).

**Quadro 1** – Loteamentos no bairro Bela Macaíba e na área de expansão urbana

Loteamento	Zona	Ano de registro	Nº lotes
Jardim Santa Tereza <sup>1</sup>	Urbana	1965	2.561
Bela Vista I	Expansão Urbana	1976	1.192
Jardim Santa Helena <sup>2</sup>	Expansão Urbana	1976	1.176
Bela Vista II <sup>1</sup>	Urbana	1978	2.415
Santa Rosa I	Expansão Urbana	1979	127
Bela Vista Especial	Expansão Urbana	1980	108
Bela Vista III	Urbana	1981	108
Passagem de Areia	Expansão Urbana	1981	505
Chácara Pitimbu da Cruz	Expansão Urbana	1983	916
Horizonte	Urbana	1988	817
Morada Nova <sup>1</sup>	Urbana	1996	980
Morada Nova II	Urbana	2000	161
Brasil	Urbana	2001	579
Porto Brasil	Urbana	2003	637
Bosque Brasil	Urbana	2004	770
Parque Santa Ismênia	Expansão Urbana	2005	329
Cidade Campestre	Urbana	2007	934
Passagem de Areia II	Urbana	2007	62
Parque das Paineiras	Expansão Urbana	2010	1.242
Parque dos Flamboyants	Urbana	2013	917
Porto Vitória	Urbana	2015	354
Nova Califórnia	Urbana	2006	420

**Fonte:** Elaborado pelo autor. Dados obtidos junto ao 1º Ofício de Notas de Macaíba e SEMURB. Organizado pelo autor. Notas: 1) Localizado entre os municípios de Macaíba e Parnamirim; 2) Registrado em Parnamirim, mas parte do seu perímetro inserido no território de Macaíba.

O bairro Bela Macaíba apresenta duas particularidades que merecem ser destacadas. A primeira delas está relacionada com sua posição geográfica no contexto da área urbana definida pelo macrozoneamento do Plano Diretor de Macaíba (Macaíba, 2008; 2021). Embora seja considerado no macrozoneamento como zona urbana e na divisão administrativa como um dos 17 bairros de Macaíba, Bela Macaíba é uma extensão descontínua do núcleo urbano principal, conforme Figura 4 apresentada anteriormente.

As feições de Bela Macaíba não podem ser compreendidas sem que se considere as mudanças ocorridas no limite territorial de Macaíba com Parnamirim no final da década de 1970. Um dos reflexos disso pode ser verificado na dinâmica de ocupação dos loteamentos que





estão situados ao longo da linha divisória municipal. Nesse sentido, com o impulso observado na expansão urbana de Parnamirim, sobretudo na década de 1990, o ritmo de ocupação verificado na parte dos loteamentos localizada neste município se deu mais rápido, enquanto o processo de ocupação nas parcelas situadas em Macaíba se deu de forma incipiente, com a permanência do aspecto de ruralidade.

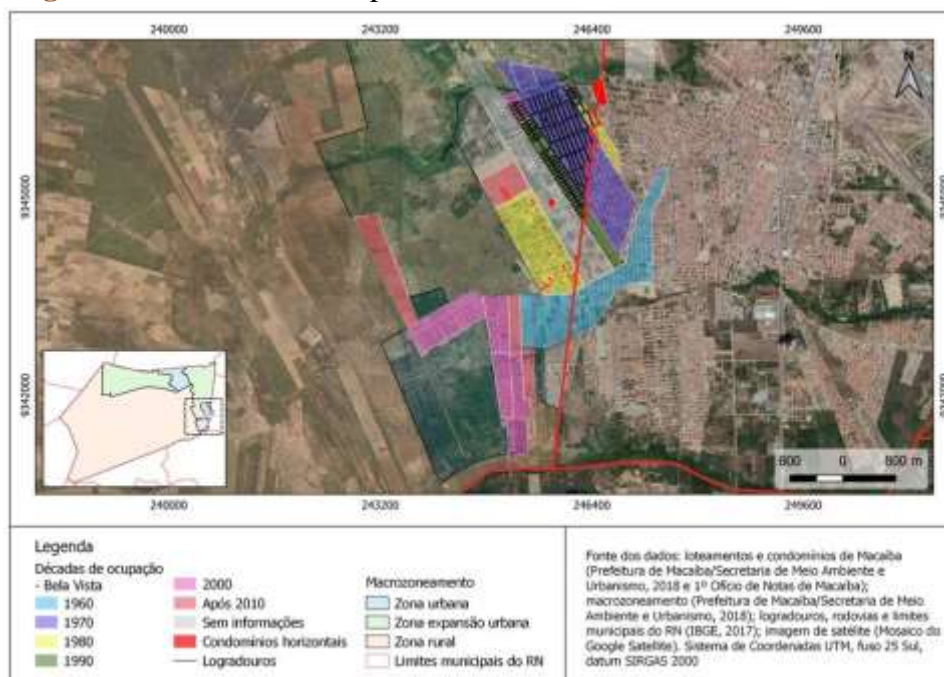
A proximidade que esse bairro possui com a área urbana do município de Parnamirim (notadamente com os bairros de Bela Parnamirim, Santa Tereza, Passagem de Areia e Vida Nova) pode ser apontada com essencial para explicar sua dinâmica de ocupação a partir dos anos 2000. Na medida em que a atuação dos agentes imobiliários se intensificou em Parnamirim, com a promoção de novos empreendimentos, os fluxos de ocupação foram se consolidando nas partes dos loteamentos situados nas áreas dos referidos bairros. Analisando o processo de expansão urbana em Parnamirim, Giesta (2016, p.79) identificou “03 eixos de expansão, sendo o primeiro eixo Nova Parnamirim sentido Litoral, **o segundo eixo Centro sentido Macaíba** e o terceiro eixo Centro sentido São José do Mipibu” (grifo nosso).

Como consequência, a ocupação foi paulatinamente sendo direcionada para as áreas próximas já situadas no território de Macaíba, resultando na implantação de novos loteamentos foram implantados e mudanças nas formas de uso e ocupação nos loteamentos mais antigos. Tem-se, portanto, um processo de expansão muito próprio em Bela Macaíba, muito ligado à expansão das áreas residenciais nos bairros de Parnamirim ao longo do limite territorial com Macaíba, fazendo do bairro uma área de reprodução daquele município.

Dos 14 loteamentos inseridos nos limites de Bela Macaíba, 9 foram implantados entre os anos de 2000 e de 2017, o que representou a incorporação de 4.863 novos lotes à malha urbana de Macaíba, correspondendo a 42,8% do total de lotes criados no referido período (11.349 lotes). O parcelamento também ocorreu ao longo da área de expansão urbana situada nas imediações do bairro, onde foram identificados 8 loteamentos, dos quais 6 foram implantados nas décadas de 1970 e 1980 e os últimos nos anos de 2005 e 2010.

A segunda particularidade observada em Bela Macaíba se refere aos descompassos temporais em relação ao seu processo de ocupação e de como o poder público vem atuando. Do ponto de vista da dinâmica de ocupação, pode-se afirmar que a abertura de novas vias ligando os novos empreendimentos implantados nessa área, a partir dos anos 2000, ao núcleo urbano de Parnamirim e as características urbanísticas dos empreendimentos (com lotes variando entre 200 e 300 metros quadrados e a oferta de infraestrutura no momento da implantação), foram determinantes para que essa ocupação tenha ocorrido de forma mais rápida nos loteamentos novos em comparação com os mais antigos.

Constata-se, portanto, um descompasso temporal na forma como vem se efetivando a ocupação do bairro, concorrendo para a existência de desigualdades no adensamento, com áreas onde a ocupação é mais intensa, áreas onde a ocupação ocorre de forma mais dispersa e ainda áreas sem ocupação (Figura 5).

**Figura 5** – Loteamentos implantados e áreas não loteadas em Bela Vista.

**Fonte:** Elaboração cartográfica Jocilene Dantas Barros

A característica na disposição dos loteamentos é outro fator a ser considerado em Bela Macaíba. Dada a sua extensão territorial, foi possível constatar a existência de diversas propriedades ladeando os loteamentos implantados sem que se observe qualquer forma de uso, evidenciando, com isso, o caráter de reserva de valor por parte dos proprietários fundiários. Esse tipo de prática é reveladora da natureza especulativa que a dinâmica da expansão urbana possui num contexto de relações capitalistas, pois, através da prática da “antecipação espacial” (Corrêa, 2007), os proprietários buscam a valorização das áreas situada na franja rural-urbana, considerando também a perspectiva de o Estado estender as infraestruturas, os equipamentos de uso coletivo e os serviços.

O contraste entre a lógica de implantação dos loteamentos mais antigos e dos implantados em períodos mais recentes marca a paisagem do bairro. Nesse sentido, enquanto nos loteamentos mais antigos vem prevalecendo a lógica da terra como reserva de valor, como observado no Loteamento Horizonte, nos empreendimentos mais recentes a lógica estabelecida é de uma dinâmica em busca consolidar de forma mais rápida a ocupação dos lotes, como verificado no Loteamento Parque Flamboyants.

No Loteamento Horizonte, implantado no final da década de 1980, a atuação de construtores individuais ou de pequenas empresas, vem sendo fundamental para acentuar o processo de ocupação. A dinamização do mercado de terrenos pode ser verificada a partir da quantidade de lotes existentes para comercialização, seja por meio de placas e faixas fixados nos próprios lotes em oferta (Figura 6) ou ainda através de anúncios veiculados na internet.

**Figura 6** – Delimitação e placa de venda de lote no Loteamento Horizonte, Bela Macaíba.



**Fonte:** Pesquisa de campo, 2018.

Nestes casos, é fundamental a atuação de dois agentes para fazer com que esses terrenos sejam comercializados, os proprietários de lotes e os corretores de imóveis. Os proprietários de lotes detêm a propriedade sobre um ou vários lotes em um mesmo loteamento, objetivando obter valores de troca a partir da transação com sua propriedade particular (Harvey, 1980). Os corretores, por sua vez, atuam intermediando a relação proprietários e usuários com o objetivo de obter uma parcela do valor de troca que resulta da venda dos terrenos (Harvey, 1980).

A maior procura pelos lotes no Horizonte pode ser explicada pelas características no que concerne a dimensão (o tamanho do lote mínimo é de 800 m<sup>2</sup>). Além da construção de residências individualizadas, esses lotes vêm sendo destinados para construção de condomínios residenciais de pequeno porte, tipologia de empreendimento que se caracteriza pela pequena quantidade de unidades residenciais (entre 5 e 14 UHs), via de circulação interna, portão de acesso, cerca elétrica, podendo ou não possuir uma pequena área de lazer.

Diferente do Horizonte, o Loteamento Parque dos Flamboyants apresentou uma dinâmica de ocupação imediatamente posterior à sua implantação. Um primeiro fator que explica a ocupação mais acelerada dessas áreas são a dinâmica de autoconstrução pelos proprietários dos lotes, assim como a construção direta, prática adotada nos empreendimentos implantados a partir de 2010, em que a própria empresa responsável pela implantação do loteamento também destina uma quantidade de lotes ou quadras para fazer, ela própria ou através de parceria com outras construtoras, a construção das unidades habitacionais.

Um segundo fator se refere ao fato de que as empresas já entregam os loteamentos com a infraestrutura básica e, dependendo do porte, com alguns equipamentos (posto de saúde, escola, posto de segurança)<sup>6</sup>. A aprovação da Lei de Parcelamento do Solo (Macaíba, 2005) e

---

<sup>6</sup> De acordo com a Lei de Parcelamento e o Plano Diretor, os elementos a serem implantados no momento da abertura de novos loteamentos são: pavimentação, meio-fio, galerias de águas pluviais, sistema de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, iluminação pública e distribuição de energia elétrica. Dependendo do porte do



do Plano Diretor, em 2008, (Macaíba, 2008) e a revisão deste em 2021 (Macaíba, 2021) foi essencial para estabelecer a diferença no padrão de ocupação dos loteamentos mais novos em relação aos mais antigos. Uma das repercussões trazidas pelas referidas legislações se refere a obrigatoriedade das empresas promotoras de implantação da infraestrutura básica nos loteamentos, das vias de acessos, bem como de alguns equipamentos (posto de saúde, escola ou posto policial), notadamente em empreendimentos de grande porte (acima de 1000 lotes).

As mudanças realizadas nas referidas legislações refletem as formas como o poder público atua como agente produtor do espaço urbano. Além de ser o agente provedor das infraestruturas e de um conjunto de equipamentos e serviços públicos, as mudanças realizadas nas legislações que regulam o uso e ocupação do solo possibilitam que o Estado amplie a base de arrecadação dos impostos municipais. Consoante o pensamento de Corrêa (2011, p.46), uma das funções do poder público na produção do espaço urbano é a de “taxar a propriedade fundiária, as edificações, o uso da terra e as atividades produtivas”.

Outra modificação instituída a partir do PD se refere ao macrozoneamento do território, o representou a ampliação da zona urbana e de expansão urbana. Neste contexto, a zona de expansão urbana foi consolidada na sua extensão entre a Lei de Zoneamento de 1983 e o PD de 2008 e 2021 para as áreas situadas entre Macaíba e os municípios de Natal, Parnamirim e São Gonçalo do Amarante, a leste e sudeste, e para as áreas que margeiam a BR 304, no sentido oeste. Também a zona urbana delimitada na Lei de Zoneamento de 1983 foi ampliada tanto no PD de 2008 quanto na atualização de 2021 sofreu a ampliação, com a manutenção de Bela Macaíba como uma zona urbana secundária e a incorporação da área de Mangabeira (que será analisada no próximo tópico). Com isto, muitos loteamentos implantados em momentos anteriores e posteriores à aprovação da LPSM foram incluídos, ou na zona urbana, ou na zona de expansão urbana.

### Área de expansão urbana de Mangabeira

Além de Bela Macaíba, outra área de expansão identificada em Macaíba está situada na porção mais a leste da sua zona urbana. Essa área compreende a porção do território macaibense que forma o bairro de Mangabeira<sup>7</sup> e da comunidade de Guarapes, esta última situada no limite territorial com Natal. A formação dessa área se relaciona com a implantação do entreposto comercial de Fabrício Gomes Pedrosa na localidade de Guarapes no século XIX, iniciativa que contribuiu para abertura da estrada que interligou, em um primeiro momento, Macaíba a Guarapes e se estendeu, em um segundo momento, até a cidade de Natal.

Entre a segunda metade do século XIX e meados do século XX, a chamada “estrada de Mangabeira” (atualmente a BR 226) foi a principal rota terrestre entre o interior do estado e a capital. A existência dessa ligação terrestre, margeando o rio Jundiaí, foi fundamental para o surgimento do núcleo rural de Mangabeira, reforçando a ocupação e, mais recentemente,

---

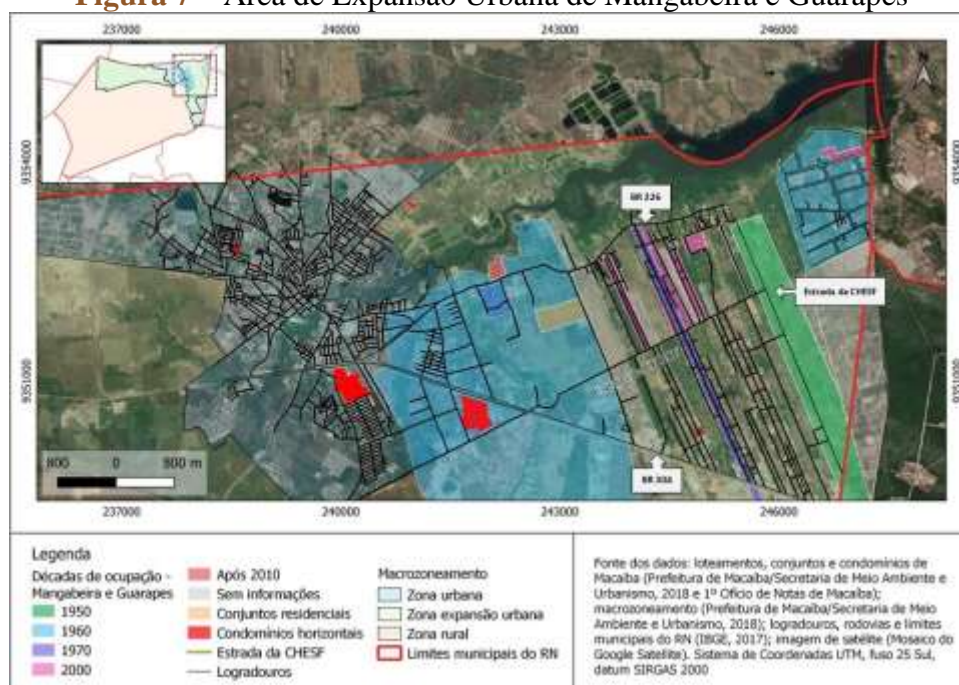
empreendimento (acima de 1000 lotes), ficará a cargo da empresa promotora a implantação de alguns equipamentos.

<sup>7</sup> Mangabeira foi reconhecido pela Lei nº 1.749, de 11 de maio de 2015, como um dos quatro distritos de Macaíba, juntamente com os distritos de Cajazeiras, Cana-Brava e Traíras. Na revisão do Plano Diretor de 2021, a área foi incluída no macrozoneamento como Zona Urbana e transformado no 17º bairro de Macaíba.

direcionando os interesses dos proprietários de terras e de empresas promotoras para a implantação de loteamentos.

O interesse maior dos aludidos agentes produtores na área de Mangabeira e Guarapes se relaciona, tal como ocorrido em Bela Macaíba, com a existência de um estoque de terras, o que resultou na fragmentação das glebas existentes (Figura 7). Com base nas informações do CRI de Macaíba, foi possível verificar entre as décadas de 1950 e 2000, foram implantados 10 loteamentos na área de Mangabeira e Guarapes. O primeiro loteamento implantado nessa área foi o Mangabeira (1958), seguido do Parque Ferreiro Torto (1960), sendo este o maior loteamento em área implantado em Macaíba, e Guarapes (1965). Na década de 1970, o único loteamento implantado foi o Planície do Potengi (1978), não se identificando parcelamentos nas décadas de 1980 e 1990.

**Figura 7** – Área de Expansão Urbana de Mangabeira e Guarapes



**Fonte:** Elaboração cartográfica Jocilene Dantas Barros

Nos anos 2000, registra-se a implantação da maior quantidade de loteamentos em Mangabeira, totalizando 6 empreendimentos, são eles: Santa Rosa II (2001), Novo Mangabeira (2001), Monte Castelo (2003), Parnaíba II (2004), Portal de Mangabeira (2007) e Macaíba (2009). A localização às margens da BR 226, possibilitando o acesso rápido tanto ao centro de Macaíba quanto à região Oeste de Natal, aliado à existência de estoque de terras podem ser apontados como os principais fatores de atração de empresas promotoras, notadamente de Natal para implantação de novos loteamentos nessa área. Sobre o aspecto da disponibilidade de terras, Ferreira (2000, p.7) considera se tratar de um “*elemento fundamental para la aparición del*



*mercado de suelo, siendo transformadas lentamente, según los intereses en función de los procedimientos y estrategias especulativas, de suelo rústico a suelo urbano”.*

Os loteamentos implantados tiveram como responsáveis os próprios proprietários das terras, que viram na implantação dos loteamentos uma forma de auferir a renda decorrente da sua comercialização em lotes e empresas oriundas, na sua maioria, de Natal, que compraram algumas propriedades (no todo ou parte delas) visando seu parcelamento no momento mais apropriado.

É importante pontuar que os parcelamentos realizados nas duas localidades se caracterizam pelo aspecto longilíneo, com direcionamento noroeste-sudeste. As glebas parceladas estendem-se desde a margem direita do rio Jundiá até o altiplano situado a direita da BR 226 (sentido Macaíba – Natal) e finalizando na chamada “estrada da CHESF”. Essa via terrestre serve como divisor das propriedades existentes nessa porção do território municipal, ao mesmo tempo que é o limite entre os loteamentos situados em Mangabeira/Guarapes e outros parcelamentos implantados na margem de outra importante rodovia, a BR 304.

No que se refere aos aspectos urbanísticos é possível afirmar que, em função do tamanho dos lotes abertos nos primeiros loteamentos, o uso principal a que foram destinados foi para a formação de chácaras para plantio ou para segunda residência. Somente nos loteamentos implantados a partir anos 2000 é que se constatou que os lotes abertos passaram a ter área mínima com as dimensões previstas na legislação municipal (200,00 m<sup>2</sup>).

A dinâmica de ocupação dos loteamentos na aludida área não difere daquela que foi verificada no bairro Bela Vista. Constata-se em todos os loteamentos a coexistência de locais com maior densidade de ocupação, sobretudo nas porções mais próximas à BR 226, e locais em que a ocupação é mais rarefeita ou praticamente inexistente. Dessa forma, é possível afirmar que mesmo que novos parcelamentos não tenham sido efetivados no decorrer da última década, vem se observando uma progressiva modificação na forma de uso e ocupação do solo nessa porção do território de Macaíba.

Considerando a característica histórica das duas localidades, ainda é possível encontrar nas áreas dos loteamentos resquícios do desenvolvimento de atividades agropecuárias, quer pequenos criatórios, quer culturas agrícolas. Tem-se, dessa forma, duas lógicas caracterizam a área de Mangabeira e Guarapes, uma em que o conteúdo rural tende a persistir/resistir e outra em que o conteúdo urbano se encontra cada vez mais em expansão e em busca de se consolidar.

Em face das mudanças que vem ocorrendo, toda a área foi reconhecida como sendo Zona de Expansão Urbana no macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor, a qual é definida como a “área do território municipal ainda não submetida a processo de urbanização, com baixa densidade e com sistema viário projetado, que permita a instalação de infra-estrutura ou possua programas e projetos voltados a essa finalidade [...]” (Macaíba, 2008, p.9).

No que concerne a provisão de infraestrutura e serviços, nos loteamentos existentes em Mangabeira e Guarapes vem sendo responsabilidade do poder público realizar os investimentos necessários para que essas áreas tenham condições de habitabilidade. Excetuando-se o loteamento Macaíba, onde foi construído o Conjunto Residencial Manoel Dias, um dos empreendimentos construídos em Macaíba no âmbito do PMCMV, em todos os outros loteamentos a velocidade que esses investimentos são realizados não acompanham o ritmo de



ocupação observado. Nesse contexto, a infraestrutura de pavimentação das vias é parcial, assim como das redes de distribuição de água e energia, cobrindo as áreas onde existe maior adensamento, havendo outros casos nos quais verificamos uma realidade em que todas as vias públicas ainda se encontram sem essas materialidades.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A produção do espaço urbano resulta da atuação de um conjunto de agentes que se relacionam permanentemente, ora articulados entre si, ora em conflito. Nesse contexto, a realidade apresenta-se sempre em permanente construção, uma vez que as relações sociais também estão o tempo todo sendo modificadas. Em Macaíba, a materialização desse processo pode ser evidenciada a partir das diversas formas espaciais produzidas nos diversos momentos históricos, da mesma forma que os padrões de crescimento do seu tecido urbano também passaram por mudanças.

A atuação dos agentes imobiliários vem sendo essencial para definição na forma como o tecido urbano de Macaíba vem se configurando, quer seja a partir de intervenções diretas na estrutura fundiária, na infraestrutura e nas formas de uso de solo, seja ainda por meio da criação e/ou mudanças no arcabouço normativo. A dinâmica do parcelamento do solo levou ao surgimento de loteamentos de portes variados tanto em áreas contíguas ao núcleo urbano, como também, de forma dispersa, em terrenos que outrora pertenciam à zona rural do município.

Entendemos que as dinâmicas em curso, nas últimas décadas, das duas áreas analisadas (área de expansão do bairro Bela Vista e área de expansão de Mangabeira e Guarapes), marcadas pela inserção dos loteamentos, pelo aumento populacional e pela introdução de novas atividades, são indicativas de um processo de mudança nas formas de uso e ocupação do solo, em que as formas e os conteúdos do urbano vêm paulatinamente se estendendo sobre esse espaço em detrimento das formas de uso do solo existentes em momentos pretéritos.

Ao passo que se consolidou uma mancha urbana contínua e articulada no entorno da área mais central de Macaíba, também se verificou que o processo de expansão horizontal vem contribuindo para a conformação de um tecido urbano caracterizado pela descontinuidade/fragmentação. Como consequência, se verificou a existência de áreas de maior adensamento e áreas onde a ocupação é mais rarefeita, realidade presente principalmente em loteamentos mais antigos.

Destaca-se ainda os descompassos na forma como o poder público vem atuando nessas áreas e como vem produzindo uma morfologia urbana marcada por diversos contrastes entre os loteamentos mais antigos e os mais novos no que concerne infraestrutura, equipamentos e serviços públicos. Considerando a forma como se deu a implantação de grande parte dos loteamentos nas duas áreas de expansão estudadas, a atuação do poder público deve se dar no sentido de viabilizar uma melhor e maior articulação dessas áreas de expansão com seu núcleo urbano consolidado.

Ainda que todos os dados aqui apresentados tenham chegado até o ano de 2017, é possível trazer alguns elementos adicionais, tomando como base informações obtidas após o



encerramento da pesquisa. Neste sentido, ainda que o ritmo de lançamento de novos loteamentos tenha arrefecido nos anos finais da década passada, novos empreendimentos surgiram tanto próximo do núcleo urbano consolidado, como nas áreas de expansão. Exemplo disto foi o empreendimento denominado “Novo Centro Macaíba”, um loteamento misto, com lotes comerciais e residenciais, construído na área de uma antiga propriedade situada nas imediações da área de central da cidade.

Contudo, a dinâmica mais efetiva que se verificou nos últimos anos ainda é de consolidação da ocupação de muitos dos loteamentos implantados no decorrer do recorte temporal da pesquisa, o que nos permite inferir que a dinâmica de expansão do tecido urbano de Macaíba continuou, ainda que em ritmo diferente de momentos anteriores. Finalmente, entende-se que a compreensão da dinâmica de expansão urbana em Macaíba implica considerar as transformações ocorridas não apenas na escala do município, como na escala metropolitana, e, neste último caso, o papel que representa na sua relação com os municípios vizinhos, notadamente, Natal, Parnamirim e São Gonçalo do Amarante.

## REFERÊNCIAS

ALECRIM, Otacílio. **Província Submersa**. 2. ed. Macaíba: Instituto Pró-Memória de Macaíba; Senado Federal, 2008. 278 p.

ALVAREZ, I. P. A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 65-79.

BARBOSA, A. G. **Produção do espaço e transformações urbanas no litoral sul de João Pessoa-PB**. 192 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2005.

BONDUKI, N. G. Origens da habitação social no Brasil. **Análise social**, v. 29, n. 127, p. 711-732, abr./jun., 1994. Disponível em: <http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1223377539C9uKS3pp5Cc74XT8.pdf>. Acesso em: 1 mai. 2018.

BOTELHO, A. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos Metr pole**, n. 18, p. 15-38, jul./dez. 2007.

BRASIL. Presidência da República. **Decreto-lei n  58**, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em presta es. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1937-1946/De1058.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/De1058.htm). Acesso em: 1 ago. 2022.

BRASIL. Presidência da República. **Decreto-lei n  271**, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre o loteamento urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Decreto-Lei/De10271.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/De10271.htm). Acesso em: 1 ago. 2022.





BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 6766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L6766.htm). Acesso em: 1 ago. 2022.

CAMPOS, H. A. *et al.* Agentes sociais urbanos, estratégias de ação e seus reflexos na organização espacial das cidades de Santa Cruz do Sul e Lajeado. In: CAMPOS, H. A.; SILVEIRA, R. L. L. (org.). **Valorização do solo e reestruturação urbana: os novos produtos imobiliários na Região dos Vales-RS**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2014b. *E-book* (p. 129-161). Disponível em: [http://unisc.br/editora/e\\_book\\_valorizacao\\_do\\_solo.pdf](http://unisc.br/editora/e_book_valorizacao_do_solo.pdf). Acesso em: 13 out. 2018.

CAPEL, H. **La morfología de las ciudades**. Tomo III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario. Barcelona: Ediciones Serbal, 2013. 461 p.

CARLOS, A. F. A. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011. 157 p.

CLEMENTINO, M. L. M. **Complexidade de uma urbanização periférica**. 307 f. Tese (Doutorado em Economia) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas-SP, 1990.

CORRÊA, R. L. Diferenciação sócio-espacial, escala e práticas espaciais. **Cidades**, São Paulo, v. 4, n. 6, 2007, p. 62-72. Disponível em: <http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/view/570/601>. Acesso em: 21 jul. 2015.

CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **A produção do espaço urbano: agentes, processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011. p. 41-51.

DANTAS, G. P. G. Os conjuntos habitacionais e o processo de expansão urbana em Macaíba – RN (1970-1980). **Sociedade e Território**, [S. l.], v. 30, n. 2, p. 123–144, 2019. Disponível em: <https://periodicos.ufrn.br/sociedadeeterritorio/article/view/14732>. Acesso em: 17 maio. 2024.

DANTAS, G. P. G. **Produção do espaço urbano e expansão imobiliária: os loteamentos e os condomínios residenciais em Macaíba – RN (2000 – 2017)**. 376 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2019.

DANTAS, Meneval. **Macaíba: imagens, sonhos, reminiscências**. Rio de Janeiro: Presença Edições; Natal: Fundação José Augusto, 1985. 146 p.

FERREIRA, A. L. A. Producción del suelo y propiedad: las parcelaciones en el caso de Natal – Brasil (1946-1990). **Scripta Nova – Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**. Barcelona, v. 4, n. 68, p. 1-30, jul. 2000. Disponível em: [www.ub.es/geocrit/sn-68.htm](http://www.ub.es/geocrit/sn-68.htm). Acesso em 24 fev. 2016.



FRANÇA, Rosana Silva de. **A dispersão urbana na “Região Metropolitana de Natal”**: novas espacialidades e velhas contradições. 235 f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2016.

GIESTA, J. P. **Expansão urbana de Parnamirim**: os desafios do planejamento urbano. Natal: Editora do IFRN, 2016. *E-book* (195 p.). Disponível em: <https://memoria.ifrn.edu.br/handle/1044/973>. Acesso em: 21 jul. 2018.

GUILHERME, Elisabete Ferreira da Silveira. **Produção do espaço urbano no bairro Planalto – Natal (RN)**: atuação do capital incorporador – 2005-2017. 259 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2018.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: HUCITEC, 1980. 291 p.

HARVEY, D. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011. 591 p.

JAPIASSÚ, L. A. T. **Expansão urbana de Maceió, Alagoas**: Caracterização do processo de crescimento territorial urbano em face do plano de desenvolvimento – de 1980 a 2000. 165 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2015.

LEFEBVRE, H. **A Revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2004. 178 p.

LEFEBVRE, H. **La producción del espacio**. Madrid: Capitán Swing, 2013. 451 p.

LEONELLI, G. C. V. **A construção da lei federal de parcelamento do solo 6.766**: debates e propostas do início do século XX a 1979. 294 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

MACAÍBA. Prefeitura Municipal de Macaíba. Lei nº 153, de 03 de outubro de 1983. Dispõe sobre o Zoneamento do Município, institui a forma de uso das áreas territoriais e dá outras providências. **Portal da Transparência de Macaíba**. Disponível em: <http://186.209.105.226/transparencia/arquivos.aspx?id=leis>. Acesso em: 17 mai. 2024.

MACAÍBA. Prefeitura Municipal de Macaíba. Lei nº 1222, de 07 de julho de 2005. Dispõe sobre as normas que regulam o parcelamento do solo no Município de Macaíba e dá outras providências. Disponível em: <https://www.macaiba.rn.gov.br/assets/site/arquivos/semurb-online/lei-n-1.222-05.pdf>. Acesso em 17 mai. 2021.

MACAÍBA. Prefeitura Municipal de Macaíba. **Lei complementar nº 01**, de 19 de dezembro de 2008. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Macaíba e dá outras providências. Disponível em: <http://www.prefeiturademacaiba.com.br/2017/assets/site/arquivos/semurb-online/plano-diretor-macaiba.pdf>. Acesso em: 11 jun. 2024.



MACAÍBA. Prefeitura Municipal de Macaíba. **Lei complementar nº 02**, de 30 de dezembro de 2021. Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município de Macaíba e dá outras providências. Disponível em: <https://macaiba.rn.gov.br/wp-content/uploads/2023/01/PLANO-DIRETOR-MACAIBA-CORRIGIDO.pdf>. Acesso em: 17 mai. 2024.

MAIA, D. S. Habitação popular e o processo de periferização e de fragmentação urbana: uma análise sobre as cidades de João Pessoa-PB e Campina Grande-PB. **Geosul**, Florianópolis-SC, v. 29, n. 58, p. 89-113, jul./dez. 2014.

MOURA, J. M. O Programa Minha Casa, Minha Vida na Região Metropolitana de Natal: uma análise espacial dos padrões de segregação e desterritorialização. **Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 6, n. 3, p. 339–359, set. 2014. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/urbe/a/NNtP5gcdxQSJCGKSMvwkdjh/>. Acesso em: 17 mai. 2024.

NICOLAU, D. G. B. **A Produção capitalista do espaço**: os loteamentos, os condomínios fechados e o seu papel na formação do bairro de Nova Parnamirim. 2008. 178 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2008.

PEIXOTO, C. **A história de Parnamirim**. Natal: Z Comunicações, 2003. 222 p.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. 5. ed. 2. reimpr. São Paulo: Edusp, 2009. 174 p.

SILVA, A. F. C. **Depois das fronteiras**: a formação dos espaços de pobreza na periferia Norte de Natal-RN. 2003. 212 f. Dissertação (Mestrado em Conforto no Ambiente Construído; Forma Urbana e Habitação) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2003.

SILVA, A. F. C. **O litoral e a metrópole**: dinâmica imobiliária, turismo e expansão da Região Metropolitana de Natal-RN. 2010. 436 f. Tese (Doutorado em Conforto no Ambiente Construído; Forma Urbana e Habitação) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2010.

SILVA, A. F. C.; BENTES SOBRINHA, M. D. P.; FERREIRA, G. D. Organização social do território e formas de provisão de moradia. *In*: CLEMENTINO, M. L. M; FERREIRA, A. L. (ed.). **Natal: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora, Observatório das Metrópoles, 2015. p. 262-291.

SOJA, E. **Geografias pós-modernas**: a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editora, 1993. 324 p.

SPÓSITO, Maria Encarnação B. A urbanização da sociedade: reflexões para um debate. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri; DAMIANI, Amélia Luisa; SEABRA, Odette de Lima (org.). **O espaço no fim do século**: a nova raridade. 2. ed. São Paulo: Contexto, 1999. p. 83-99.

SPÓSITO, Maria Encarnação B. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones Geográficas**, Ciudad del México, n. 54, p. 114-139, mayo/agosto 2004. Disponível em:



<http://www.investigacionesgeograficas.unam.mx/index.php/rig/article/view/30185/28046>.

Acesso em: 9 fev. 2024.

TINÔCO, Leonardo Bezerra de Melo. **Áreas de transição rural e urbana em São Gonçalo do Amarante/RN**: elementos para delimitação no planejamento territorial. 158 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2008.

TOPALOV, C. **La urbanización capitalista**: algunos elementos para su análisis. México: Edicol, 1979.

VALENÇA, M. M. Cidades ingovernáveis? Ensaio sobre o pensamento harveyano acerca da urbanização do capital. In: SILVA, J. B.; LIMA, L. C.; ELIAS, D. (org.). **Panorama da geografia brasileira I**. São Paulo: Annablume, 2006. p. 185-190.

VASCONCELOS, Osair. **A cidade que ninguém inventou**. Macaíba: [s. n.], 2010. 211 p.

ZONOTELLI, C. L.; FERREIRA, F. C. O espaço urbano e a renda da terra. **GeoTextos**, Salvador, v. 10, n. 1, p. 35-58, jul. 2014. Disponível em: <https://periodicos.ufba.br/index.php/geotextos/article/view/8962/8404>. Acesso em: 24 ago. 2022.

#### **HISTÓRICO**

**Submetido:** 09 de Fevereiro de 2024.

**Aprovado:** 24 de Maio de 2024.

**Publicado:** 18 de Junho de 2024.

#### **DADOS DO AUTOR**

##### **Geovany Pachelly Galdino Dantas**

Doutorado em Geografia pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN). Professor do Ensino Básico, Técnico e Tecnológico no Campus Natal Central do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Norte (IFRN - Campus Natal Central). Integra o Núcleo de Pesquisas e Estudos Geográficos (NUPEG), Natal, Rio Grande do Norte, Brasil. Avenida Senador Salgado Filho, nº 1559, Tirol, Natal, Rio Grande do Norte, Brasil, CEP:59015-000.

**ORCID:** <https://orcid.org/0000-0002-7321-1576>.

**Lattes:** <http://lattes.cnpq.br/3334430059382294>.

**E-mail:** [gpachelly@hotmail.com](mailto:gpachelly@hotmail.com).

#### **COMO CITAR O ARTIGO - ABNT**

DANTAS, G. P. G. Parcelamento do solo e expansão urbana em Macaíba, RN, Brasil. **Revista GeoUECE**, Fortaleza (CE), v. 13, n. 24, e202409, 2024.