

# DINÂMICA IMOBILIÁRIA (INFORMAL) NUM BAIRRO POPULAR DE NATAL/RN

Carmem Cristina Fernandes do Amaral

[carmem06@yahoo.com.br](mailto:carmem06@yahoo.com.br)

Mestranda do Programa de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia – UFRN

## INTRODUÇÃO

Desde que os centros urbanos passaram a ser polo de atração de pessoas em busca de uma melhor qualidade de vida, a demanda por habitação, conseqüentemente, aumentou. O acesso ao solo urbano e à moradia digna são um dos grandes problemas enfrentados pela população de baixo poder aquisitivo, principalmente, nas grandes cidades latino-americanas. Hoje, um dos grandes desafios dos gestores destas cidades, e por que não dizer do governo, em todas as suas instâncias, é prover a população mais carente de moradia em condições dignas de habitabilidade e promover o acesso ao solo urbano como garantia do seu direito à cidade.

Ao longo dos anos, o Brasil tem implementado diversas políticas habitacionais, contudo estas iniciativas se mostraram incapazes no atendimento à necessidade de moradia das populações de baixa renda, que para suprir este problema, buscou ou busca alternativas que na maioria das vezes está fora do que se convencionou legal, formal. A informalidade dentro do mercado imobiliário brasileiro, e não só neste, mas também em outros países latino-americanos, é uma prática comum. Muitos estudos remetem a este problema que não é mais uma exceção e sim uma regra. Especialmente no Brasil, a cidade informal tem sido um grande problema de cunho “social e ambiental que afeta cerca de metade da população das grandes cidades no país” (SOUZA; MONTEIRO, 2009, p. 81). E segundo Souza & Monteiro (2009, p. 81), as raízes deste problema estão na combinação dos seguintes fatores históricos:

altos índices migratórios para as principais áreas urbanas, grandes desníveis de renda na sociedade, baixos salários da maioria da população, altas taxas de desemprego, baixa escolaridade, atuação pública insuficiente na oferta de habitação social e controle do uso do solo, especulação imobiliária e, sobretudo, nas definições da

legislação urbanística, desde os seus primórdios, política segregadora e excludente.

Natal, capital do Rio Grande do Norte, vem, desde meados do século XX, experimentando um acelerado processo de urbanização. E as consequências disto se refletem diretamente sobre a sociedade e sobre o espaço urbano, que se apresenta altamente segregado, de maneira que aqueles de baixo poder aquisitivo, historicamente, tem se apoiado em meios informais e irregulares para ter “direito” à moradia urbana. É o caso dos muitos moradores do bairro de Mãe Luiza, localizado na região administrativa Leste da cidade. Este bairro possui uma história baseada na ocupação de uma duna por migrantes vindos do interior do Estado, que ao instalarem-se ali iniciaram um processo de consolidação da área como lócus de resistência de uma população de baixa-renda.

O bairro, atualmente, possui quatro assentamentos precários e apresenta uma dinâmica própria quanto às transações imobiliárias que acontecem ali. Desta forma, este trabalho tem por objetivo analisar a dinâmica imobiliária informal do bairro de Mãe Luiza, no contexto da valorização imobiliária da cidade. Para isso, serão analisadas as formas de transações imobiliárias no mercado de compra, venda e aluguel e será feita a identificação dos agentes do mercado imobiliário informal, residentes ou atuantes na área de estudo.

Sendo assim, a relevância dessa pesquisa se dá por ser um estudo que se propõe a trabalhar dentro de uma temática bastante atual, mas que pouco tem sido discutida, tanto dentro do campo acadêmico, como nas instâncias administrativas da cidade de Natal. Esta cidade, assim como qualquer outro centro urbano, apresenta problemas relacionados ao acesso ao solo urbano, que cada vez mais tem se valorizado devido a sua escassez e, por consequência, tem provocado a segregação dos espaços urbanos.

## **ESPAÇOS SEGREGADOS E O MERCADO IMOBILIÁRIO (IN)FORMAL**

O espaço urbano é um produto social que favorece a reprodução do modo de produção capitalista e se apresenta de forma fragmentada, mas ao mesmo tempo articulada, sendo reflexo e condicionante social, campo de símbolos e de lutas

(CORRÊA, 2005). Numa imediata apreensão, a fragmentação do espaço urbano pode ser observada através da segregação, termo que surgiu, de acordo com Silva (2008), com a Escola de Chicago ao estudar o arranjo étnico-cultural de demarcação do território dos migrantes que chegaram e se estabeleceram em Chicago. No Brasil, muito se utiliza o termo segregação urbana e, em geral, está relacionado à divisão de classes. No que tange ao mercado imobiliário, a compreensão deste processo é de fundamental importância, visto que o desenvolvimento dessa atividade depende diretamente da forma urbana, da organização espacial da cidade, melhor dizendo, da valorização ou não dos espaços, objeto de lucro dos agentes imobiliários (RIBEIRO, 1997).

Villaça (2001), ao discutir sobre os espaços dentro das grandes cidades, afirma que “uma das características mais marcantes da metrópole brasileira é a segregação espacial dos bairros residenciais das distintas classes sociais” (VILLAÇA, 2001, p. 141). Este fenômeno pode ser definido como segregação espacial de grupos socioeconômicos, uma vez que a segregação residencial definida, segundo Sabatini; Cáceres; Cerda (2004, p. 64), “como o grau de proximidade espacial ou de concentração territorial de famílias pertencentes ao mesmo grupo social”, pode se apresentar por aglomerações de grupos étnicos, de uma mesma faixa etária, de preferências religiosas, de uma mesma nacionalidade, de uma mesma classe econômica, dentre outros.

A ideia que se adota aqui é a de homogeneidade, ou seja, entendemos, assim como Castells (2006, p. 186), que a segregação se dá pelo processo de agrupamento de grupos sociais homogêneos no espaço:

a *segregação* refere-se ao processo pelo qual o conteúdo social do espaço torna-se homogêneo no interior de uma unidade e se diferencia fortemente em relação às unidades exteriores, em geral conforme a distância social derivada do sistema de estratificação.

Segundo Villaça (2001), há, dentro da cidade, uma tendência à concentração de classes ou camadas sociais, apesar de que esta concentração não impede a presença ou crescimento de outras classes no mesmo espaço. Em Natal, este fenômeno é bastante claro. A cidade é administrativamente dividida em quatro zonas – Norte, Sul, Leste e Oeste. Estas áreas apresentam-se bastante

heterogêneas, contudo, em cada uma delas há espaços de homogeneidade, por exemplo, na Zona Sul (ZS) e na Zona Leste (ZL) há bairros onde a predominância é de população de baixa renda, como Mãe Luiza, localizado na ZL. Porém o que predomina nessas duas zonas é a classe média-alta, que se concentra em bairros como Capim Macio (ZS), Petrópolis e Tirol (ZL). Já nas Zonas Oeste e Norte, a maior concentração é de bairros onde habitam pessoas de baixo poder aquisitivo.

Como se percebe, o fenômeno da segregação espacial não é tão simples, inclusive há autores que defendem a existência da segregação voluntária e da não voluntária, como Peter Marcuse. Num artigo publicado na revista *Espaço & Debates*, o autor faz esta distinção. Na sua concepção, Marcuse (2004) aponta como voluntária aquela segregação oriunda da reunião, por decisão própria, de um grupo populacional que deseja se autoprotger e desenvolver seus interesses sem o recurso à dominação ou à exclusão, como por exemplo, aglomeração de grupos étnicos ou religiosos. Já a segregação involuntária ocorre quando certo grupo social é forçado a se aglomerar em uma determinada área espacial, como os guetos americanos ou as favelas brasileiras. Contudo, há uma evidência de que são as razões socioeconômicas que levam às diferentes formas de apropriação do espaço.

Villaça (2001) afirma que os padrões espaciais são produto da estrutura social, ou seja, da conjuntura econômica, política e ideológica que domina a sociedade capitalista, sendo o mercado imobiliário um instrumento de segregação, por ser, o mercado em si, “um instrumento de dominação e exclusão econômica que quase sempre apresenta uma manifestação espacial” (VILLAÇA, 2003, 341). Esta ideia é corroborada por Santos (2008), quando faz uma análise dos fatores que levam à especulação imobiliária e como esta rebate na forma espacial:

A especulação imobiliária deriva, em última análise, da conjugação de dois movimentos convergentes: a superposição de um *sítio social* ao sítio natural; e a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização. A especulação se alimenta dessa dinâmica, que inclui expectativas. Criam-se sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, uns e outras, mais valorizados. Por isso, são as atividades mais dinâmicas que se instalam nessas áreas privilegiadas; quanto

aos lugares de residência, a lógica é a mesma, com as pessoas de maiores recursos buscando alugar-se onde lhes pareça mais conveniente, segundo os cânones de cada época, o que também inclui a moda. É desse modo que diversas parcelas da cidade ganham ou perdem valor ao longo do tempo (SANTOS, 2008, p. 106-107).

Como se percebe, a segregação residencial influencia no preço do solo e, não só isso, fenômenos como a informalidade, a ilegalidade e a irregularidade, de modo geral, são mais visíveis em áreas de concentração de população pobre, como chama a atenção Smolka, citado por Sabatini; Cáceres; Cerda (2004, p. 70): “a ilegalidade, irregularidade e informalidade têm sido peculiaridades de assentamentos pobres e do mercado imobiliário latino-americano”.

Abramo (2003) e Fernandes (2008) chamam a atenção para esse fato. Segundo eles, em boa parte das cidades localizadas na América Latina, a informalidade fundiária e/ou urbanística é que se destaca nas formas de acesso ao solo urbano. Para Abramo (2003), pode-se entender este processo a partir de três lógicas da ação social, onde a primeira seria a *lógica de Estado*. Neste caso, o autor afirma que o Estado é quem define e escolhe a localização, a forma e o público alvo que terá acesso a um espaço no meio urbano, de modo que se garanta o maior grau de bem-estar para a sociedade e indivíduos.

A segunda lógica é a de *mercado*. Aqui o mercado se transforma num mecanismo social que torna possível a transação imobiliária entre aqueles que querem adquirir um terreno em área urbana (consumidores fundiários ou imobiliários) e aqueles que, por diversos fatores, estão dispostos a repassar o seu direito de uso da terra urbana. Neste caso, os terrenos ou imóveis transacionados podem estar enquadrados ou não nas normas e regras jurídicas e urbanísticas da cidade onde se localizam, o que confere à lógica de mercado características institucionais diferentes.

Podemos encontrar mercados cujo objeto está inscrito na normalidade jurídica e urbanística, que chamamos “mercados formais”, e mercados cujo objeto transacionado não se enquadra nos requisitos normativos e jurídicos, que chamamos “mercados informais de terra” (ABRAMO, 2003, p. 8).

A terceira lógica que o autor chama de *lógica da necessidade*, está relacionada com a incapacidade do indivíduo ou de um grupo social de “suprir uma necessidade básica a partir dos recursos monetários que permitiriam o acesso ao mercado” (ABRAMO, 2003, p. 8). Porém, para Abramo esta lógica não é condicionada apenas por este fator e ele adiciona ainda o que chama de “carência institucional”, caracterizada, por exemplo, pela falta de políticas públicas habitacionais voltadas para a população de baixa renda, o que leva essa classe a se valer de meios que garantam seu acesso ao espaço urbano, como as ocupações de terrenos ou imóveis, que eventualmente implica em conflitos políticos e sociais e procedimentos judiciais.

Diferentemente das outras duas lógicas, o acesso ao solo urbano a partir da lógica da necessidade não exige um capital político, institucional ou pecuniário acumulado; em princípio, a necessidade absoluta de dispor de um lugar para instalar-se na cidade seria elemento suficiente para acionar essa lógica de acesso à terra urbana (ABRAMO, 2009, p. 6).

Sendo assim, no que se refere ao acesso informal ao solo e imóvel urbano, parece necessário esclarecer o que se entende por informal, irregular e ilegal.

O minidicionário da língua portuguesa Houaiss (2008) diz que *informal*, dentre outros significados, é o contrário de *formal*, que por sua vez é relativo àquilo que é oficial, ou seja, “**o.fi.ci.al** *adj.2g.1*feito pelo governo ou por uma autoridade *<ato o.> <nota o.> 2* que faz parte do governo ou o representa legalmente **3** formal, [...]” (HOUAISS, 2008, p. 537). Portanto, informal é qualquer ato ou atividade que não esteja inserido naquilo que se concebe por oficial, que é reconhecido formalmente, legalmente, dentro da lei. Segundo o mesmo dicionário, a palavra *irregular*, está ligada ao que não é *legal*, é o contrário de *regular*, é tudo aquilo que contraria as leis e *ilegal* é sinônimo de *irregular* (HOUAISS, 2008). Como se vê, as palavras informal, irregular e ilegal, baseado nas definições do dicionário consultado, estão interligadas. Em certos usos, elas chegam a ser sinônimas. Todas estão relacionadas ao não cumprimento do que está ditado, do que está imposto, do que a sociedade concebe por “certo”.

Silva (2008), que trata sobre o legal e o ilegal, o regular e o irregular, o formal e o informal dentro da relação entre o mundo do trabalho e a produção da cidade, utiliza estas palavras de forma muito próxima. Para ele, a regulação da cidade pelo poder instituído tem a função de fazer o controle do espaço urbano através de leis e normas específicas.

Quanto à regulação da cidade, o regular está muito mais ligado a uma postura do Estado, como agente controlador do processo de produção e reprodução do espaço urbano, através de todo um aparato institucional regulador, seja com o plano diretor de desenvolvimento urbano, lei de uso e ocupação do solo ou as leis complementares ligadas ao código de postura (a questão ambiental, a questão de localização de matadouros públicos, aterros sanitários, cemitérios, etc.) (SILVA, 2008, p. 153).

Ou seja, aquilo que o Estado não consegue controlar e manter dentro do que é condizente com o que está instituído, com o que está normatizado pela legislação existente dentro de uma determinada instância de poder, seja ela nacional, estadual ou municipal, está ilegal, irregular. É informal.

De acordo com Fernandes (2008, p. 22), nos países em desenvolvimento, “entre 40% e 70%, em alguns casos 80%, de pessoas estão vivendo na ilegalidade, no que diz respeito às formas de acesso ao solo urbano e a produção de moradia.” E ele discute isto como um problema não só do ponto de vista dos sistemas políticos e mercados de terra, o autor também atribui esta nova forma como a sociedade se organiza ao próprio sistema jurídico, que é excludente, que deixa de fora do reconhecimento de seus direitos, principalmente os direitos universais, essa parte da população.

Nos países cujo modelo de crescimento urbano e econômico é semelhante ao brasileiro, a ilegalidade não é mais a exceção: é a regra. Devemos, para entender isso, mudar um pouco a atitude de pensar que ilegal é aquela coisa que escapou, que ficou de fora de uma ordem. O ilegal é a maneira, por excelência, de organização da sociedade hoje, o que coloca em xeque a própria ordem jurídica (FERNANDES, 2008, p. 23).

Edésio Fernandes (2008), assim como Regina Lins (2008), entendem que as práticas de ilegalidade, principalmente no que se refere ao acesso ao solo e à moradia, não são restritas aos pobres, como a maioria das pessoas associam. Hoje em dia, é cada vez mais fácil encontrar loteamentos ocupando terras irregularmente ou condomínios fechados – as novas formas de ocupação do espaço por aqueles que são mais favorecidos financeiramente – que, mesmo sendo licenciados pelas instituições competentes, são, do ponto de vista jurídico, ilegais, pois são práticas que a lei ainda não dá conta.

Como se vê, a ilegalidade ou a informalidade não se restringe apenas aos pobres – na verdade, de acordo com o Fernandes (2008, p. 65), “a taxa de crescimento da informalidade urbana tende a ser muito superior à taxa de crescimento da pobreza” – nem muito menos são práticas que visam exclusivamente à satisfação de uma necessidade pessoal ou lucros ilícitos. Esse é um processo muito mais complexo que envolve pelo menos três ordens: política, econômica (mercado de terras) e jurídica e, neste caso, o autor (2008, p. 38) é bem claro quanto ao papel da legislação urbanística:

Precisamos entender que a legislação urbanística tem um papel fundamental na determinação desse processo, na dinâmica dos mercados imobiliários formal e informal e dos custos dos terrenos. Por exemplo: a criação de uma área de preservação permanente determina o quê? Uma distribuição das possibilidades econômicas do solo. Daí o papel fundamental da lei. A lei interfere no valor da terra ao distribuir os usos, quando diz o que pode acontecer, onde.

Desse modo, cabe dizer que, em sendo o mercado imobiliário um setor da economia, a informalidade não se dá apenas, por exemplo, na sonegação de impostos. As formas de informalidade ou de ilegalidade são diversas. Ela está presente na ocupação ilegal de terras públicas ou privadas, no modo irregular como são construídos os imóveis, fora dos padrões urbanísticos, e nas formas de transação imobiliária, que se dão a margem do mercado formal.

Para Baltrusis (2005), o mercado imobiliário informal não se constitui num setor. Este autor, utilizando-se de Lautier, Miras & Morice, afirma que o mercado

imobiliário informal é um novo segmento, um submercado do mercado imobiliário formal: ele apenas complementa esse setor produtivo.

Segundo estes autores, a informalidade seria um complemento do setor produtivo, um sub-mercado, e o que diferencia dos segmentos formais seriam os baixos salários pagos e o baixo valor da mercadoria produzida, o não-pagamento de taxas e impostos e a não-submissão às normas e regulação do Estado (BALTRUSIS, 2005, p. 04).

Assim, o que diferencia, segundo o autor, o mercado imobiliário informal e o mercado imobiliário formal seria a irregularidade jurídica do primeiro, “em relação à posse dos terrenos, normas de edificação entre outras coisas” (BALTRUSIS, 2005, p. 04).

Apesar de Abramo (2009) não se utilizar do termo submercado, usado por Baltrusis (2005), para se referir à condição do mercado imobiliário informal em relação ao formal, ele considera que o primeiro complementa o segundo e até existe entre eles um certo grau de influência de uma para o outro e vice-versa. Mas, isso não anula a concorrência existente entre os dois mercados – o formal e o informal.

as formas de interação entre os mercados formais e informais de solo podem ser de natureza complementar, de concorrência ou de efeitos de borda com mútua influência no comportamento e estratégias dos agentes dos dois mercados (ABRAMO, 2009, p. 60).

Para Abramo (2009), no que se refere ao solo urbano, a informalidade é algo que está fora do marco institucional do direito que regula o seu uso, estando nesta esfera o direito urbanístico, econômico, comercial, de propriedade, entre outros direitos civis. Com relação ao mercado imobiliário informal, este também apresenta tais irregularidades apresentadas, mas de acordo com o autor (2009, p. 55), existem outras irregularidades que ferem o direito econômico:

contratos de mercado que regulam as transações mercantis. Assim, o mercado informal de uso do solo é a somatória de duas dimensões

da informalidade: a informalidade urbana e a informalidade econômica.

No mercado imobiliário informal, as transações imobiliárias que são estabelecidas não possuem na lei, no marco do direito regulatório, garantias e segurança de efetivação, ou seja, no caso de conflito, a sua resolução não poderá se dá pelos instrumentos legais de mediação e execução, como chama a atenção Abramo (2009). Contudo, o mercado imobiliário informal é uma realidade principalmente nos países latino-americanos e, apesar de ser algo novo nos estudos atuais sobre o urbano, não é uma prática ou uma atividade recente<sup>1</sup>, o que configura a existência do que o autor chama de “instituições” que possibilitam seu funcionamento, inclusive garantindo o cumprimento dos contratos estabelecidos nas transações imobiliárias. Tais instituições devem ser de caráter também informal, configuram-se numa base sustentadora, que permitem que o mercado imobiliário informal continue a funcionar.

uma base importante que garante o funcionamento do mercado e da sua cadeia contratual são as relações de confiança e de lealdade que as duas partes contratantes estabelecem entre si; assim, os compradores e os vendedores, da mesma maneira que os locadores e locatários, depositam no outro uma relação de confiança que tem como base a expectativa de reciprocidade a partir de uma relação de lealdade entre as partes (ABRAMO, 2009, p. 57).

As pesquisas de Pedro Abramo e Nelson Baltrusis retratam esta realidade. Nos trabalhos de ambos ficou evidente que aqueles que compraram, venderam ou alugaram seus imóveis nas favelas, o fizeram através da confiança no outro e este outro, na maior parte das vezes, foi um amigo ou parente, ou seja, ocorre o que Abramo (2009) chama de personalização das relações contratuais, condição necessária para a existência das transações imobiliárias no mercado informal de imóveis.

---

<sup>1</sup> De acordo com Abramo (2009), existem evidências de que o mercado imobiliário informal já existia no tempo da colônia em muitos países de colonização portuguesa e espanhola. Mas, foi o processo acelerado de urbanização no século XX que contribuiu de forma significativa para a ampliação desse mercado.

Desta forma, o mercado imobiliário informal é algo que possui uma dinâmica própria e contribui diretamente para a produção do espaço urbano, já que este é fruto das ações sociais, políticas e econômicas de agentes que transformam a cidade. A interferência destes agentes podem se dá tanto pelas vias formais como informais e a informalidade, principalmente no que diz respeito ao acesso ao solo e à moradia, tem sido recorrente no meio urbano, principalmente em países ditos em desenvolvimento. No Brasil, não é diferente, o processo de produção do espaço através de meios informais e/ou ilegais virou regra, o que se dá, em muitos dos casos, pela falta de políticas públicas que possam auxiliar a população de baixa renda no acesso à moradia. Cenário bastante presente na realidade do bairro objeto desta pesquisa, denominado Mãe Luiza.

## **UM BREVE HISTÓRICO DO BAIRRO DE MÃE LUIZA**

De topografia acentuada, mas geograficamente inserido numa das áreas mais bem localizadas da cidade de Natal, capital do Rio Grande do Norte, está Mãe Luiza. Este bairro surgiu de ocupações feitas por migrantes, flagelados das secas do interior do Estado, que vinham buscar na capital um meio de sobrevivência.

Segundo Souza (2008), os migrantes vindos do interior ocuparam principalmente as áreas costeiras da cidade e formaram, entre as décadas de 1940 e 1950, as favelas: Coréia, Brasília Teimosa, Vietnã, Maruim e Mãe Luiza. Localidades que passaram muito tempo sem o mínimo de infraestrutura e cresceram de forma desordenada, no que diz respeito a sua organização espacial.

Ao longo de sua história, que se inicia na década de 1940, Mãe Luiza passou por diversas transformações e intervenções. As mais importantes dizem respeito à Lei nº 794 publicada em 25 de janeiro de 1958, no Diário do Município, pelo prefeito da época, o Sr. Djalma Maranhão (Souza, 2008); e a Lei nº 4.663/95, que regulamentou Mãe Luiza como Área Especial de Interesse Social (AEIS). Esta Lei foi de iniciativa da comunidade local e trata sobre o uso do solo, os limites e as prescrições urbanísticas locais, limitando o tamanho dos lotes em até 200 m<sup>2</sup> e o gabarito numa altura máxima de 7,5 m, em qualquer cota do terreno original.

Como se percebe, o bairro, que já possuiu várias denominações, como bem expõe Fernandes (2000, p.18), em um trecho de sua dissertação: “[...] Mãe Luiza, ou

melhor, no Morro da Favela, em Aparecida, no Novo Mundo, todos nomes que antecederam o atual, [...]”, nasceu, assim, de ocupações. Não foi planejado, com ruas bem demarcadas, como Petrópolis e Tirol, que, no início do século XX, constituíam um bairro apenas, conhecido oficialmente como Cidade Nova, cujo planejamento foi realizado pelo agrimensor italiano Antônio Polidrelli. O espaço geográfico de Mãe Luiza é marcado por ruas sem saída, becos, vielas, ladeiras e escadarias, resultado de uma história que se inicia na década de 1940, quando os primeiros barracos erguidos no local começaram a delinear a sua atual configuração.

O bairro está localizado na Região Administrativa Leste de Natal e se limita ao Norte com o Oceano Atlântico e o bairro de Areia Preta; ao Sul com o Parque das Dunas; a Leste também com o Oceano Atlântico e a Oeste com o Parque das Dunas e com o bairro de Petrópolis. É uma localização bastante privilegiada, pois de vários pontos do bairro é possível contemplar o mar e o verde da vegetação do Parque das Dunas, uma área de preservação dentro do centro urbano, que possui cerca de 1.172 hectares.

Segundo a Contagem Populacional 2007, realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Mãe Luiza possui 16.676 habitantes, ou seja, 2,15% da população de Natal, que é de 774.230 habitantes. Ainda de acordo com a Contagem Populacional 2007, o bairro possui 4.266 domicílios, distribuídos numa área de 96 hectares. A renda familiar era de 2,05 salários, segundo o Censo 2000. Mãe Luiza, apesar de ser um bairro de população de baixa renda, está totalmente integrado à cidade de Natal e possui, de certa forma, um nível razoável de infraestrutura urbana, com 98% das ruas pavimentadas, 95% de drenagem, rede de telefonia, rede de energia elétrica, de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, coleta regular de lixo, escolas e creches, duas delegacias, feira livre, campo de futebol, quadra poliesportiva, praça, posto de combustível, quatro linhas de transporte público, etc. (Anuário Natal, 2009).

Além de tudo isso, o bairro ainda conta com um dos pontos turísticos mais importantes da cidade, o Farol de Natal, mais conhecido como Farol de Mãe Luiza, instalado numa duna, a qual faz parte da Zona de Proteção Ambiental 10 (ZPA - 10), ainda não regulamentada pelo Município. Mas, o que chama atenção no bairro é a sua peculiar situação habitacional, fundiária e urbanística. Como já foi ressaltado, o bairro Mãe Luiza foi criado em 1958, praticamente 20 anos após as primeiras

ocupações, e só em 1985 é que o então Prefeito da cidade, o Sr. Marcos Formiga, legalizou, através das Cartas de Aforamento, 2.300 imóveis.

Desse modo, Mãe Luiza é um bairro que possui mais da metade de seus imóveis legalizados por Cartas de Aforamento (63,48%), contudo possui, segundo dados contidos no Anuário Natal 2009, quatro assentamentos precários: Sopapo, Barro Duro, Aparecida e Alto da Colina, que somam cerca de 11 mil pessoas ocupando 2.661 domicílios localizados em favelas.

Dentro do contexto da cidade de Natal, Mãe Luiza está localizada, como chama atenção Araújo (2005), entre áreas bastante valorizadas pelo mercado imobiliário, aonde o metro quadrado chegou a custar no bairro de Petrópolis, em 2009, R\$ 3.200,00<sup>2</sup>. A autora observa que esse fato faz com que o bairro sofra alguns impactos advindos da dinâmica imobiliária:

O fato da localização do bairro estar entre duas áreas de expressivo valor em termos de mercado imobiliário, que são o bairro de Petrópolis e a Via Costeira, recai sobre ele impactos sociais e físico-ambientais em função da dinâmica do mercado imobiliário e dos investimentos turísticos. Tal fator levou o bairro de Mãe Luiza a ser conhecido pela longa e intensa luta de seus moradores, pela regularização dos seus terrenos e por enfrentar a pressão do poder público e dos especuladores imobiliários. A iniciativa resultou numa história de resistência que constitui parte da identidade pessoal de muitos de seus moradores (ARAÚJO, 2005, p. 22).

O bairro de Mãe Luiza, ainda, configura no imaginário da população natalense como um bairro violento, reduto de criminosos. Miranda (2002) entende que a fama do bairro pode ser justificada pela condição de baixa renda de sua população, algumas famílias de Mãe Luiza vivem no limite ou abaixo da linha da pobreza, fator que pode desencadear a necessidade de geração forçada de renda, onde a criminalidade estaria presente.

Apesar dos problemas, Mãe Luiza, pela sua localização estratégica, chama a atenção do mercado imobiliário local, tanto que nos últimos acontecimentos que envolveram a revisão do Plano Diretor de Natal, os representantes do setor

---

<sup>2</sup> Segundo matéria denominada *Investimentos na Ribeira somam mais de R\$ 85 mi*, publicada em 08 de novembro de 2009, no Jornal Tribuna do Norte.

imobiliário tentaram pressionar e convencer a opinião pública de que a Lei nº 4.663/95, que transformou o bairro de Mãe Luiza em AEIS é prejudicial ao mesmo, uma vez que o deixa de fora da valorização imobiliária e do desenvolvimento urbano, além de atribuir o aumento da violência, no bairro e adjacências, à existência de tal lei. Isso pode ser observado no artigo de Sílvio Bezerra, presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON) intitulado *O direito de Mãe Luiza*:

Dominado pelo tráfico de drogas, o bairro se transformou num gueto, protegido por uma lei anacrônica de “interesse social”, que beneficia somente os traficantes e bandidos [...] À população de Mãe Luíza foi negado o direito de escolher que modelo de bairro ela deseja. Se um bairro eternamente com casas minúsculas ou com a liberdade de construir conforme a condição econômica de cada um. Todos em Mãe Luíza só podem habitar a casa que corresponde ao seu lote, porque o remembramento de lotes é proibido. Caso um morador queira comprar o lote do vizinho para aumentar a sua casa a lei não permite. Desta forma, Mãe Luíza acabou ficando de fora da valorização imobiliária e do desenvolvimento urbano que chegaram para todos os bairros de Natal (BEZERRA, 2006, p. 2).

Por trás deste discurso há muitos interesses em jogo, pois Mãe Luiza está localizado próximo ao centro comercial da cidade e está no meio da rota turística de Natal, de maneira que todos os seus atributos são favoráveis para o aproveitamento e benefício da indústria da construção civil e empresas imobiliárias, que hoje se veem impossibilitadas de investir no local, devido à Lei nº 4.663/95 que não permite o remembramento de lotes em mais de 200 m<sup>2</sup> e o gabarito é limitado em 7,5 m, porções insignificantes para quem pretende investir em grandes empreendimentos, como hotéis, edifícios residenciais de luxo, condomínios, entre outros.

Como se pode perceber, Mãe Luiza é um bairro bem visto pelo mercado imobiliário. Contudo, devido às suas características naturais, populacionais, fundiárias e de ordenamento urbano, a área de estudo parece ter uma dinâmica imobiliária própria, que não está dentro do que se concebe por legal. E é o que esta pesquisa constatou através dos dados obtidos em campo.

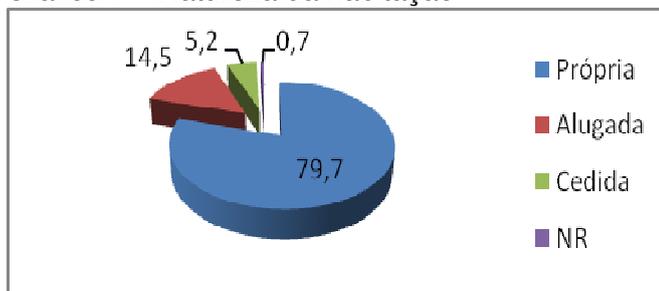
Foi definido para a presente pesquisa se trabalhar com os setores censitários de Mãe Luiza, utilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e

Estatística (IBGE) e, através de cálculos estatísticos, foi definida uma amostragem de 290 domicílios contidos nos 13 setores censitários. Com o número de domicílios definidos, foi realizado um sorteio das residências onde iria ser aplicado o questionário, que se divide em três partes: perfil socioeconômico do morador de Mãe Luiza; características da habitação e percepção do morador acerca do bairro. Os questionários, com perguntas abertas e fechadas, foram aplicados no período entre janeiro e março do ano de 2010 e foram entrevistados os proprietários e inquilinos das casas sorteadas. Concluída a aplicação dos questionários, os dados foram tabulados na planilha do *soft* Excel 2007 e, posteriormente, foi realizada a análise dos resultados.

## A DINÂMICA IMOBILIÁRIA EM MÃE LUIZA

Através da análise dos dados, foi possível observar que 79,7% dos imóveis pesquisados no bairro de Mãe Luiza são próprios, 14,5% são alugados e 5,2% são cedidos (Gráfico 1).

Gráfico 1 – Natureza da habitação



Dos imóveis próprios, que foram adquiridos ou cedidos, a pesquisa mostrou que 53,8% deles foram comprados diretamente dos proprietários, 7,2% através de doação, 5,2% foram de posse, 6,6% de herança, 3,8% de troca, 0,3% foi adquirido através de imobiliária e 3,1% dos entrevistados não quis responder à questão. Dos 290 imóveis visitados, 95,8% deles são casas e 4,1% são sobrados. Na sua grande maioria, por volta de 89% das habitações, são de alvenaria com acabamento e 67% estão em boas condições de habitabilidade.

Em relação ao valor venal dos imóveis próprios ou cedidos, foi observado que seus proprietários, muitas vezes atribuíam valores acima do que aparentemente

o imóvel custava. Contudo, o que ficou claro é que os preços não só eram influenciados pelas características edilícias da habitação como também sofriam a influência, muitas vezes, de determinados atributos ou características do local onde estavam inseridas. Temos como exemplos os imóveis localizados nas ruas principais. Esses normalmente apresentam valores elevados em relação àqueles que se localizam em ruas mais afastadas do eixo principal. Porém, analisando a tabela 1, percebe-se que a média de valor dos imóveis de Mãe Luiza está abaixo de 50 mil reais.

Tabela 1- Valores dos imóveis no bairro de Mãe Luiza, Natal/RN

Setor censitário	Valor do imóvel							NR	Total
	Até 15 mil	De 16 a 30 mil	De 31 a 45 mil	De 46 a 60 mil	De 61 a 75 mil	De 76 a 90 mil	Acima de 90 mil		
36	1	3	0	1	0	0	2	11	18
37	2	4	5	1	0	1	0	12	25
38	3	6	1	2	0	0	1	8	21
39	8	2	1	1	0	0	0	9	21
40	4	5	1	2	1	0	0	7	20
41	11	4	1	1	0	0	0	8	25
42	1	7	4	4	1	0	0	7	24
43	5	2	4	1	0	0	0	8	20
44	2	3	0	0	0	0	0	2	7
45	15	6	2	1	0	0	0	6	30
46	1	7	4	2	0	0	1	16	31
47	6	1	4	0	0	0	0	13	24
48	3	5	2	2	0	1	1	10	24
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>55</b>	<b>29</b>	<b>18</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>117</b>	<b>290</b>

No que se refere às transações imobiliárias, o que se destaca são os contratos de compra e venda com reconhecimento de firma em cartório, que dominam 34,1% dos imóveis pesquisados; em seguida vêm os acordos verbais que representam 19,0%; depois os recibos particulares (5,9%), seguido das transações realizadas através de contrato de compra e venda sem registro em cartório (5,5%).

Quanto aos imóveis de aluguel, os dados revelam que 5,2% dos entrevistados alugam seus imóveis através de um simples contrato, sem registro em cartório; que 1%, para poderem alugar o imóvel, celebra contrato registrado em cartório e que 8,6% apenas acordam verbalmente seus compromissos de aluguel. No universo amostral daqueles que moram de aluguel, esse número representa

58,1% dos entrevistados, ou seja, mais da metade dos inquilinos não possuem contrato algum, estão no imóvel na base da confiança estabelecida entre eles e o locador. O valor dos aluguéis está entre 80 e 400 reais.

Outro dado importante de se explicitar é que, numa análise mais qualitativa, boa parte dos moradores de Mãe Luiza se estabeleceu ali através de algum familiar ou de conhecidos que facilitaram o acesso ao bairro. A pesquisa mostrou que 32,1% daqueles que compraram ou alugaram um imóvel eram conhecidos dos vendedores ou inquilinos e que 14,14% eram parentes. Fato que confirma a tese de Abramo (2000) de que a base de funcionamento do mercado imobiliário informal está nas relações de confiança e lealdade entre as partes contratantes.

## **CONSIDERAÇÕES**

Diante dos resultados obtidos, foi possível constatar que a dinâmica imobiliária informal em Mãe Luiza é bastante expressiva. O bairro, talvez por ser de população de baixa-renda (83.1% dos entrevistados possuem renda familiar entre 1 a 2 salários-mínimos), apresente uma informalidade tão significativa, fato que é resultado da dificuldade que essa população tem de ter acesso ao solo e moradia urbanos, devido aos altos preços que são praticados no mercado formal de imóveis e a burocracia que é imposta na hora de adquirir ou alugar um imóvel por meios formais. Foi possível constatar também que os agentes imobiliários que se destacam em Mãe Luiza são parentes ou conhecidos, que facilitam o acesso ao bairro daqueles que estão procurando um imóvel que possa ser comprado ou alugado por um preço que seja adequado ao seu orçamento, sem muita burocracia, e que esteja bem localizado e servido por serviços públicos e infraestrutura urbana. É através desses parentes ou conhecidos que se dão as transações imobiliárias formais e informais de compra/venda e/ou aluguel dentro do bairro.

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro (Org). **A cidade da Informalidade**: o desafio das cidades latino-americanas. Rio de Janeiro: Livraria Sette Letras: FAPERJ, 2003.

\_\_\_\_\_. **Favela e mercado informal**: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras. Porto Alegre : ANTAC, 2009. — (Coleção Habitare, v. 10).

ARAÚJO, Késia Miriam Santos. **A juventude de Mãe Luiza e seu lugar social no cenário urbano**. 2005, 127p. Dissertação (Mestrado em Serviço Social) – Centro de Ciências Sociais e Humanas, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2005.

BALTRUSIS, Nelson. **Mercado imobiliário informal em favelas e o processo de estruturação da cidade**: um estudo sobre a comercialização de imóveis em favelas na Região Metropolitana de São Paulo. 2005. 231f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

BEZERRA, Sílvio. O direito de Mãe Luiza. **Diário de Natal**, Natal, 22 dez. 2006. Caderno Opinião, p. 02.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. 3. ed. Tradução de Arlene Caetano. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2006. (Coleção Pensamento Crítico; v.48).

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995.

FERNANDES, Maria Aparecida da Silva. **O Morro Ama! amor instinto do auto-infinito nas formas da história**: comunidade e sociedade no bairro de Mãe Luiza. 2000. 147f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Departamento de Ciências Sociais, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2000.

FERNANDES, Edésio. Cidade legal x ilegal. In: VALENÇA, Márcio Moraes (Org.). **Cidade (i)legal**. Rio de Janeiro: Mauad X, 2008. p. 21 – 42.

\_\_\_\_\_. Reformando a ordem jurídico-urbanística no Brasil. In: VALENÇA, Márcio Moraes (Org.). **Cidade (i)legal**. Rio de Janeiro: Mauad X, 2008. p. 63 – 71.

HOUAISS, Antônio; SALLES, Mauro. **Minidicionário Houaiss da língua portuguesa**. 3. ed. Rio de Janeiro: Objetiva, 2008.

LARISSA, Carla. Investimentos na Ribeira somam mais de R\$ 85 mi. **Jornal Tribuna do Norte**, Natal, 08 nov. 2009. Disponível em: <[http://www.tribunadonorte.com.br/print.php?not\\_id=130867](http://www.tribunadonorte.com.br/print.php?not_id=130867)>. Acesso em: 28 jul. 2010.

LEITÃO, Fabrício de Paula. **Considerações sobre Mãe Luiza**: uma comunidade habitacional de baixa renda. 1978. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1978.

LINS, Regina Dulce Barbosa. A regularização fundiária como reconhecimento de direitos: os empreendimentos residenciais Vila Emater II e Vista Atlântica. In: VALENÇA, Márcio Moraes (Org.). **Cidade (i)legal**. Rio de Janeiro: Mauad X, 2008. p. 219 – 241.

MARCUSE, Peter. Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o Estado. **Espaço e debates**: revista de estudos regionais e urbanos. São Paulo: Annablume, v. 24, n. 45, p. 24 – 33. Jan/jul 2004. (Segregações urbanas).

NATAL. Lei nº 4.663, de 31 de Julho de 1995. Dispõe sobre o uso do solo, limites e prescrições de Área Especial de Interesse Social – AEIS, no bairro de Mãe Luiza no município de Natal. Disponível em: <<http://www2.rn.sebrae.com.br/>>. Acesso em: 24 set. 2007.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

SABATINI, Francisco; CÁCERES, Gonzalo; CERDA, Jorge. Segregações residenciais nas principais cidades chilenas: tendência das três últimas décadas e possíveis cursos de ação. **Espaço e debates**: revista de estudos regionais e urbanos. São Paulo: Annablume, v. 24, n. 45, p. 60 – 74. Jan/jul 2004. (Segregações urbanas).

\_\_\_\_\_. **A urbanização brasileira**. 5. ed. 1. reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008. (Coleção Milton Santos; 6).

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO. **Anuário Natal 2009**. Natal: Departamento de Informação, Pesquisa e Estatística, 2009.

SILVA, José Bozarcchiello da. O mercado de trabalho e a cidade brasileira. In: VALENÇA, Márcio Moraes (Org.). **Cidade (i)legal**. Rio de Janeiro: Mauad X, 2008. p. 135 – 162.

SOUZA, Ângela Gordilho; MONTEIRO, Daniela Andrade. Ocupação urbana e mercado informal de solo em Salvador. In: ABRAMO, Pedro. **Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras**. Porto Alegre : ANTAC, 2009. — (Coleção Habitare, v. 10).

SOUZA, Itamar. **Nova história de Natal**. 2. ed. rev. atual. Natal(RN): Departamento Estadual de Imprensa, 2008.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

\_\_\_\_\_. A segregação urbana e a justiça (ou A justiça no injusto espaço urbano). **Revista brasileira de ciências criminais**. São Paulo: Instituto Brasileiro de Ciências Criminais, ano 11, n. 44. p. 341 – 346. 2003. Disponível em: <http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/ibccrim.pdf>. Acesso em: 12 mai. 2009.