



DINÂMICA IMOBILIÁRIA E EXPANSÃO URBANA: O CASO DO 3º MAIOR CRESCIMENTO DO BRASIL

Erociano Vitor Freitas Morais ¹

Sara Raquel Fernandes Queiroz de Medeiros ²

Maria Ritha Galvão de Figueiredo ³

Analucia de Azevedo Silva ⁴

Ana Emília da Silva Couto ⁵

RESUMO

Este artigo analisa o processo de transbordamento urbano do município de Natal para Extremoz, ambos localizados na Região Metropolitana de Natal (RN), à luz da intensa expansão populacional e imobiliária registrada entre 2010 e 2022. Com base em dados do Censo Demográfico, cadastros fiscais municipais, registros do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), bases cartográficas e registros fotográficos, investigam-se os fatores que contribuíram para que Extremoz alcançasse o terceiro maior crescimento populacional relativo do Brasil no período. Identifica-se que a Região Administrativa Norte de Natal, experimentou uma sobrecarga demográfica e passou a influenciar diretamente a ocupação do território vizinho, impulsionada pela reestruturação viária (como a Ponte Newton Navarro e a Avenida Moema Tinoco) e pela política habitacional federal. Em Extremoz, foram identificados 76 loteamentos cadastrados e mais de 22 mil lotes criados, dos quais 17 mil unidades habitacionais tiveram financiamento ou subsídio do PMCMV. O crescimento do município não se explica por dinâmicas econômicas locais, mas sim pelo efeito do transbordamento de Natal, que perdeu cerca de 52 mil habitantes no mesmo período. Conclui-se que a expansão urbana de Natal para Extremoz se configura como um caso paradigmático de transbordamento urbano, gerando desafios significativos para a gestão do solo, a provisão de infraestrutura e a construção de uma governança metropolitana que enfrente os efeitos territoriais de políticas urbanas desarticuladas entre municípios contíguos.

Palavras-chave: Transbordamento Urbano; Crescimento Populacional; Programa Minha Casa Minha Vida; Mercado Imobiliário; Extremoz/RN.

ABSTRACT

This article analyzes the process of urban spillover from the municipality of Natal to Extremoz, both located in the Metropolitan Region of Natal (RN), in light of the intense population and real estate expansion recorded between 2010 and 2022. Based on data from the Demographic Census, municipal tax records, records from the Minha Casa Minha Vida (PMCMV) housing program, cartographic databases, and photographic documentation, the study investigates the factors that contributed to Extremoz achieving the third highest relative population growth in Brazil during this period. It is

¹ Doutorando do Curso de Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais da Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN, erocianovitor@gmail.com;

² Doutora em Arquitetura e Urbanismo - UFRN, Professora do Instituto de Políticas Públicas da Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN, sara.medeiros@ufrn.br;

³ Mestranda do Curso de Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais da Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN, m.ritha@outlook.com;

⁴ Doutora em Estudos Urbanos e Regionais pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN, anadomitila1973@gmail.com;

⁵ Doutoranda do Curso de Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais da Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN, coutoanaemilia@gmail.com.



identified that the Northern Administrative Region of Natal experienced demographic overload and began to directly influence the occupation of neighboring territory, driven by road restructuring (such as the Newton Navarro Bridge and Moema Tinoco Avenue) and federal housing policy. In Extremoz, 76 registered subdivisions and more than 22,000 plots were identified, of which 17,000 housing units received financing or subsidies from PMCMV. The municipality's growth cannot be explained by local economic dynamics, but rather by the spillover effect from Natal, which lost around 52,000 inhabitants during the same period. It is concluded that the urban expansion from Natal to Extremoz constitutes a paradigmatic case of urban spillover, generating significant challenges for land management, infrastructure provision, and the construction of metropolitan governance capable of addressing the territorial effects of disjointed urban policies between neighboring municipalities.

Keywords: Urban Spillover, Population Growth, Minha Casa Minha Vida Program; Real Estate Market; Extremoz/RN.

INTRODUÇÃO

O crescimento populacional e a saturação da expansão dos tecidos urbanos ocasionam o denominado transbordamento urbano. Esse fenômeno ocorre quando um núcleo urbano se encontra sobrecarregado e começa a se expandir para além das suas bordas/fronteiras pré-estabelecidas (Shi; Cao, 2020). O fenômeno começou a ser debatido a partir da década de 1970, quando pesquisadores verificaram um curioso aumento repentino da população rural em países europeus e nos Estados Unidos da América (EUA) (Amcoff, 2005). Esse movimento do crescimento rural em detrimento do crescimento do urbano levou Berry (1976) a cunhar o termo “counterurbanization” – um ponto de virada da urbanização, com tendência de reforço do rural. Amcoff (2005) argumenta que, embora esses pesquisadores tenham indicado uma mudança de paradigma com um processo de retorno da ocupação populacional no meio rural, sem contudo destacar que essas áreas eram contínuas ao tecido urbano consolidado do município vizinho. No Brasil, cabe aos entes municipais a atualização das leis de ordenamento e regulação do solo quanto ao caráter urbano e rural do território. A ausência dessa atualização pode gerar dados que demonstrem um aumento da população rural de um município, sem contudo identificar o transbordamento de um município vizinho (Amcoff, 2005). Portanto, o transbordamento urbano se constitui em uma expansão que ultrapassa o urbano delimitado de um território, consequentemente atingindo um segundo território.

Esta pesquisa investiga o processo de transbordamento urbano do município de Natal/RN para o município de Extremoz/RN, que de 2010 a 2022 foi o terceiro município com maior crescimento populacional proporcional no Brasil. Trata-se de um novo transbordamento de Natal/RN – no sentido norte – que já passou por outros, sobretudo no sentido sul, a partir de final da década de 1990 (Clementino, 2008; Clementino; Ferreira, 2015).



Além desta introdução, o artigo está dividido em outras cinco sessões onde a primeira aborda a metodologia utilizada para a condução da pesquisa, que utilizou de bases de dados de diferentes organizações a exemplo do IBGE e da Secretaria Nacional de Habitação bem como da elaboração de cartografia temática, bancos de dados e registro fotográfico. A seção seguinte trata do referencial teórico utilizado que apresenta os autores que debatem o Programa Minha Vida e de autores que discute o transbordamento urbano. Na seção de resultados e discussões são apresentados os resultados da pesquisa realizada, observando os aspectos apresentados na teoria utilizada. Por fim, as últimas seções abordam as considerações finais a respeito da pesquisa e as referências bibliográficas utilizadas.

METODOLOGIA

Este estudo se baseia na literatura que discute o processo de transbordamento de uma cidade para outra, bem como dos autores que tratam da produção habitacional, mais especificamente a discussão sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). A pesquisa bibliográfica se deu a partir da pesquisa em bases de dados científicas sobre produções a respeito dessas duas categorias teóricas.

Utiliza-se também das seguintes bases de dados: 1) do Censo Demográfico de 2010 e 2022, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), com informações sobre a população e os domicílios permanentes; 2) dos cadastros fiscais dos loteamentos com informações sobre o número de imóveis em cada loteamento criado no município entre 2010 e 2022 fornecido pela Secretaria de Tributação de Extremoz; e, 3) da base de dados do PMCMV da Secretaria Nacional de Habitação (SNH), com informações sobre o número de imóveis subsidiados/financiados pelo programa, as faixas de rendas dos beneficiários e o montante de recursos investidos no município no período analisado; 4) As bases cartográficas dos logradouros do IBGE e do município de Extremoz/RN com informações sobre o território. Essas informações foram sistematizadas em planilhas de dados, softwares de georeferenciamento, e posteriormente analisadas com representações em mapas, quadros, gráficos e tabelas. Por fim, também foi realizado um registro fotográfico com as características dos domicílios construídos no município de Extremoz no período.

REFERENCIAL TEÓRICO



No decorrer do século XIX e XX inúmeras tecnologias foram desenvolvidas que permitiram as cidades se expandirem cada vez, no século XX, por exemplo, a energia elétrica se generaliza e a partir dela surgem novas formas de mobilidade como os transportes coletivos e automóveis. Essa generalização da energia permitiu as cidades a ampliarem as concentrações urbanas, a classe trabalhadora não necessariamente precisaria mais morar perto das fábricas (Blumenfeld, 1972). A criação de novos núcleos urbanos no entorno de grandes núcleos pré-estabelecidos advém desse progresso técnico que foi estabelecido no decorrer do século XX e permitiu uma maior movimentação dentro e fora das cidades (Castells, 1983). Aqui considera-se que este progresso técnico foi o primeiro movimento de transbordamento das cidades, com a facilidade de se ir de um local a outro as pessoas não precisariam mais morar perto dos seus trabalhos e consequentemente, poderiam ir em busca de novos locais para moradia onde a terra fosse mais barata.

É do avanço do progresso técnico-científico que surge também a metrópole que conhecemos hoje, com o surgimento de novas relações sociais, uma nova cultura e utilização de novos meios de trabalhos. Essas novas relações permitiu que o capitalismo incluísse na metrópole o seu tipo social, a sociedade de massas (Castells, 1983). As grandes Regiões Metropolitanas que existem hoje podem ser lidas por longos processos de transbordamento urbano, com áreas centrais cada vez mais saturadas, sem possuir espaço para o seu crescimento. O crescimento urbano nas grandes metrópoles é nomeado por Soja e Kanai (2006, p. 58) de galáxias urbanas que possuem “tamanhos de população e graus de policentrismo que superaram amplamente qualquer coisa imaginada há apenas algumas décadas”. Então, a formação das regiões metropolitanas estão intimamente ligadas aos movimentos de transbordamento das cidades com o desejo da população de se morar na metrópole, os núcleos urbanos passam a não suportar mais o número de habitantes, o que faz com que cidades próximas sejam ocupadas (Shi; Cao, 2020). O desejo de se morar na metrópole surge, principalmente, de jovens que desejam ter acesso aos serviços que os grandes centros possuem, como educação, lazer, emprego e melhoria das condições de vida no geral (Melo, 2008).

Em suma, uma área metropolitana surge a partir de um processo extenso de urbanização e possui características importantes como uma grande população, a inter-relação entre as cidades através das dimensões de centralidade e da região de influência, uma alta densidade demográfica e elevados níveis de heterogeneidade (Firkowski, 2012; Brenner, 2018). Firkowski (2012, p. 34) aponta que há critérios essenciais para a criação dessas áreas:



contiguidade espacial entre partes dos municípios envolvidos no processo e de integração socioeconômica, além de um conjunto de critérios funcionais ou morfológicos que se repetem em praticamente todos os casos, sendo os mais relevantes: patamar mínimo de população, densidade e movimentos pendulares.

Como o transbordamento urbano surge a partir de um processo amplo de formação de uma área metropolitana alguns dos serviços e necessidades básicas como o acesso ao emprego, ficam nos centros urbanos e isso causa uma consequência que é a de que “uma grande proporção de residentes nas periferias ainda trabalha no centro da cidade, e não localmente” (Shi; Cao, 2020, p. 3). Esse processo cria o que se chama de cidades dormitórios⁶, onde a população utiliza aquela localidade apenas para dormir e precisa percorrer extensas áreas para conseguir trabalhar, em geral, são ocupadas por uma população de baixa renda (Villaça, 1998).

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) tem ajudado no transbordamento das cidades. Medeiros *et al.* (2025) ao analisar os conjuntos do PMCMV na Região Metropolitana de Natal (RMN), identificaram que os conjuntos funcionaram como extensores metropolitanos, onde esses conjuntos foram inseridos em áreas com potencial de adensar e expandir o território urbano de onde eles foram instalados.

Segundo este caminho sobre o PMCMV, em linhas gerais o programa foi criado pela Lei nº 11.977/2009, que previu uma releitura da política habitacional implementada pelo Banco Nacional de Habitação em 1964, com novos instrumentos de execução da política e subsídios do governo federal para as famílias de menor rendimento, com valores pagos pela União que poderiam chegar até 95% do valor do imóvel (Medeiros; Barbosa, 2024).

O PMCMV surgiu em 2009, como uma forma de combater os efeitos da crise financeira internacional de 2008, fomentando o desenvolvimento do setor da construção civil. O desenho da política foi de uma produção habitacional massificada, com a liderança de grandes empresas do setor. Uma das consequências foi que toda a discussão feita para uma política de habitação de abordagem participativa e integrada, proposta pelo Plano Nacional de Habitação, fosse colocada de lado, pois o foco foi na padronização de grandes conjuntos e o de seguir uma lógica de mercado (Silva, 2014; Amore, 2015).

Os recursos da política foram operacionalizados a partir de dois eixos: o do Orçamento Geral da União (OGU), visando atender as população de baixa renda com os programas do

⁶ Um debate sobre cidades dormitórios pode ser encontrado em Ojima *et al.* (2010).



Fundo de Arrendamento Residencial, o Rural, o Oferta Pública (atualmente, sub-50) e o Entidades, esses programas são os que oferecem maior subsídios, 95% do valor do imóvel; o outro eixo foi operacionalizado exclusivamente para unidades do mercado, dividido em 3 faixas que vão até 10 salários mínimos e os recursos advindos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e da Sociedade Brasileira de Poupança e Empréstimos (SBPE) (Aragão; Cardoso, 2012).

Dentre as críticas ao PMCMV tem-se como principal a produção de moradias inseridas em um modelo político que impede o acesso a cidade, faz com que a moradia não seja exercida como um direito social e que é uma política atrelada a acumulação financeira do capital, privilegiando a valorização especulativa da terra (Rolnik, 2015).

Rufino (2015), assinala que a política do PMCMV criou “frentes pioneiras” de expansão urbana, estabelecendo novas fronteiras periféricas. As áreas em que os conjuntos habitacionais oriundos da política estão inseridas são frequentemente marcadas por um processo de urbanização que possui fragilidades ambientais e um grau elevado de vulnerabilidade social. A inserção dos conjuntos nessas áreas atua para a expansão de periferias e favorece operações imobiliárias e a criação de vazios urbanos.

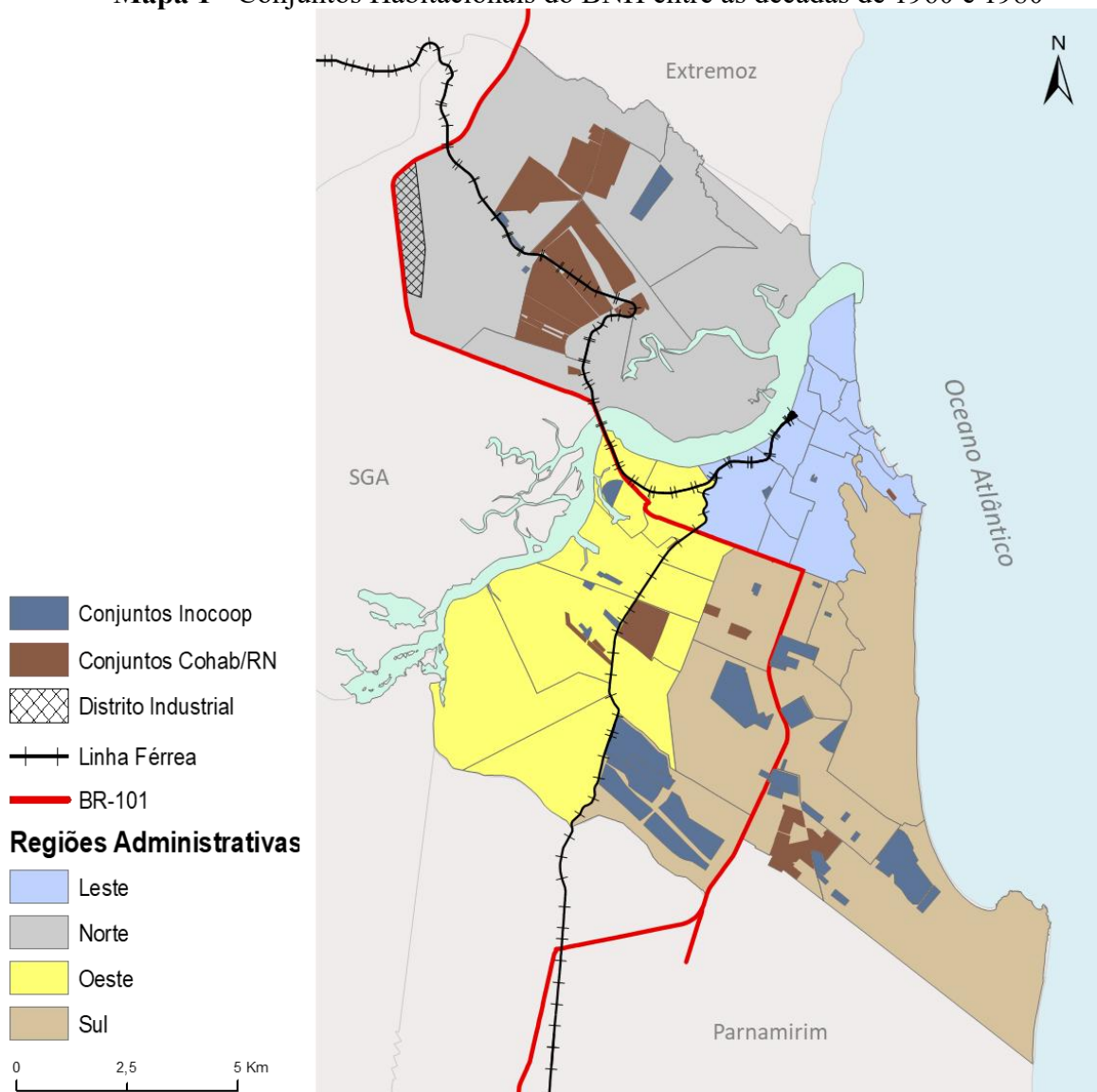
Um outro problema dos conjuntos do PMCMV é a reprodução em grande escala dos conjuntos, Ferreira (2012) assinala que a padronização dos conjuntos surgem de forma a reduzir os custos da construção e que isso faz com que o urbano produzido pela política é um urbano que reproduzem meros desenhos em prol de uma redução de custos e acaba por criar conjuntos habitacionais homogêneos que priorizam a redução de custos em detrimento de uma qualidade urbana. Na seção a seguir, apresenta-se como foi o comportamento do PMCMV em Extremoz e como o município está ligado a uma dinâmica de transbordamento de Natal.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

O município de Natal apresenta processos de transbordamento desde o final da década de 1990. A expansão do tecido urbano de Natal ocorreu, sobretudo, em decorrência da grande influência que os conjuntos habitacionais construídos entre 1970 e 1980 com recursos do Banco Nacional da Habitação (BNH), atuando como extensores urbanos nos sentidos Norte – pela Companhia de Habitação do Rio Grande do Norte (Cohab-RN) – e Sul – pelo Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (Inocoop) (Medeiros, 2018). A instalação dos conjuntos da Cohab ao norte se deu, principalmente, com a justificativa da instalação do Distrito

Industrial de Natal (Petit, 1990; Medeiros, 2018). A consolidação desses conjuntos, e a atração de novas dinâmicas imobiliárias, serviram como vetores do transbordamento para os municípios vizinhos, notadamente Parnamirim. O Mapa 1 apresenta a distribuição dos conjuntos habitacionais do BNH em Natal construídos entre 1960 e 1980.

Mapa 1 - Conjuntos Habitacionais do BNH entre as décadas de 1960 e 1980



Fonte: Elaborado por Cruz e Morais (2025), com base em Medeiros (2013).

Nos anos 2000 os financiamentos adquiridos por Carta de Crédito Associativo e das novas Cooperativas Habitacionais intensificaram a construção de pequenos condomínios nos bairros de Nova Parnamirim e Emaús (Turra, 2003). Esses bairros pertencentes ao município de Parnamirim absorveram a demanda por habitação de Natal. Deu-se assim um hiato de pertencimento dessa população, que trabalhavam e atendiam suas demandas cotidianas em Natal, mas estavam em território de outro município. Os bairros dessa região em Parnamirim



são entendidos pelo próprio município com o funcionamento de lógicas “dissociadas da sede de Parnamirim, tendo sua população forte ligação (trabalho e estudo) com Natal” (Parnamirim, 2021, p. 21).

Clementino (2008) assinala que o fenômeno de transbordamento de Natal ocorre devido ao tamanho do território da cidade, bem como em razão das atividades concentradas no município. Natal cresceu de forma constante entre as décadas 1970 e de 2010. O território pequeno da cidade, que também teve intensa disputa com a atividade turística, levou a população de menor rendimento e rendimentos médios – contemplados com financiamento habitacional – a buscarem moradia nos municípios limítrofes, destacadamente Parnamirim e São Gonçalo do Amarante. A partir dos dados do Censo de 2022, verificou-se que Extremoz também passou a ser um destino dessa população e dos investimentos imobiliários, beneficiados com a política habitacional do PMCMV.

No tocante ao município de Extremoz, vale destacar sua história emblemática: foi a primeira vila da capitania do Rio Grande, instituída em meados do século XVIII, mas perdeu seus status e autonomia no século XIX e recuperou a emancipação política somente em 1963 (Cascudo, 1968). A transição do rural para o urbano do município, por sua vez, só ocorreu a partir da década de 1990, com a instalação de um conjunto habitacional construído com recursos do BNH para militares da marinha e familiares: o Conjunto Estrela do Mar. Em 1997, o município esteve entre os seis primeiros municípios que deram origem à Região Metropolitana de Natal (RMN). Até a divulgação do Censo de 2022, Extremoz era considerado um município de pequeno porte. A projeção do IBGE era de que a população de Extremoz em 2022 seria de cerca de 28 mil habitantes, ou seja, um incremento de 4 mil habitantes. No entanto, com a divulgação do Censo de 2022, Extremoz despontou como o terceiro maior crescimento populacional relativo do país e o maior crescimento populacional do nordeste. Os 28 mil habitantes previstos foram transformados em cerca de 61 mil habitantes, elevando o município de pequeno porte para médio porte, segundo classificação do IBGE. A Tabela 1 apresenta o crescimento dos municípios da Região Metropolitana de Natal entre os anos de 2010 e 2022.

Tabela 1 – Variação da população dos municípios da Região Metropolitana de Natal entre 2010 e 2022

Ranking no Estado	Município	2010	2022	Crescimento	Variação absoluta	Porte da cidade
1	Extremoz (RN)	24.569	61.635	150,86%	37.066	Médio
4	Nísia Floresta (RN)	23.784	31.942	34,30%	8.158	Pequeno
5	São Gonçalo do Amarante (RN)	87.668	115.838	32,13%	28.170	Grande
7	Parnamirim (RN)	202.456	252.716	24,83%	50.260	Grande
9	Goianinha (RN)	22.481	26.741	18,95%	4.260	Pequeno
10	São José de Mipibu (RN)	39.776	47.286	18,88%	7.510	Pequeno
11	Macaíba (RN)	69.467	82.249	18,40%	12.782	Médio
13	Ceará-Mirim (RN)	68.141	79.115	16,10%	10.974	Médio
20	Monte Alegre (RN)	20.685	23.031	11,34%	2.346	Pequeno
43	Bom Jesus (RN)	9.440	9.952	5,42%	512	Pequeno
69	Arês (RN)	12.924	13.251	2,53%	327	Pequeno
91	Vera Cruz (RN)	10.719	10.735	0,15%	16	Pequeno
106	Maxaranguape (RN)	10.441	10.255	-1,78%	-186	Pequeno
131	Ielmo Marinho (RN)	12.171	11.615	-4,57%	-556	Pequeno
147	Natal (RN)	803.739	751.300	-6,52%	-52.439	Grande
Total RMN		1.418.461	1.527.661	7,70%	109.200	-

Fonte: Elaborada pelo autor (2025), com base nos Censos Demográficos do IBGE (2010; 2022)

O transbordamento de Natal para Extremoz se assemelha aos processos que Shi e Cao (2020) destacam como baseados na cidade. Esse tipo de transbordamento ocorre quando o núcleo se encontra sobrecarregado e a infraestrutura viária de seu entorno é melhorada. Nessa perspectiva, o transbordamento urbano de Natal para Extremoz começa a ocorrer com a construção e reestruturação de diversos facilitadores viários e o reforço da ocupação na Região Administrativa Norte que, em 2000, passou a ser a região mais populosa de Natal. Em 2010, a porção Norte de Natal contava com mais de 300 mil habitantes, quase 40% da população do município vivia nessa área (IBGE, 2010). Ou seja, a Região Administrativa Norte teve uma sobrecarga populacional entre 2000 e 2010, a reestruturação de um importante corredor viário da região (a Avenida Moema Tinoco, em continuidade com a rua Conselheiro Tristão) e a construção de uma ponte interligando essa região aos principais eixos do turismo (a Ponte Newton Navarro) potencializaram o transbordamento de Natal para o município vizinho, Extremoz. Ressalta-se que a Região Administrativa Norte de Natal recebeu em grande parte uma população de menor rendimento, em virtude do seu histórico perfil de ocupação com diversos conjuntos habitacionais populares pela Cohab/RN entre 1970 e 1980. A instalação dos conjuntos da Cohab/RN ligadas à falta de infraestrutura local fez com que a região se tornasse estigmatizada pela população de Natal (Medeiros, 2018). A Mapa 2 e o Mapa 3 apresentam a mancha urbana da Região Metropolitana de Natal em 2010 e a mancha urbana de Extremoz em



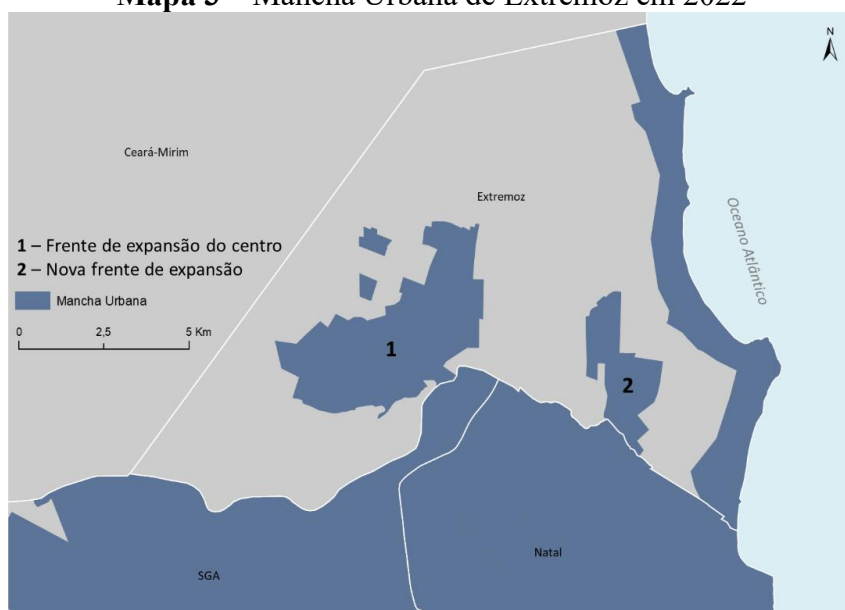
2022, evidenciando o transbordamento de Natal identificado a partir de duas frentes, aqui denominadas de frente de expansão do centro e nova frente de expansão.

Mapa 2 – Mancha Urbana da RMN em 2010



Fonte: Medeiros *et al.* (2021)

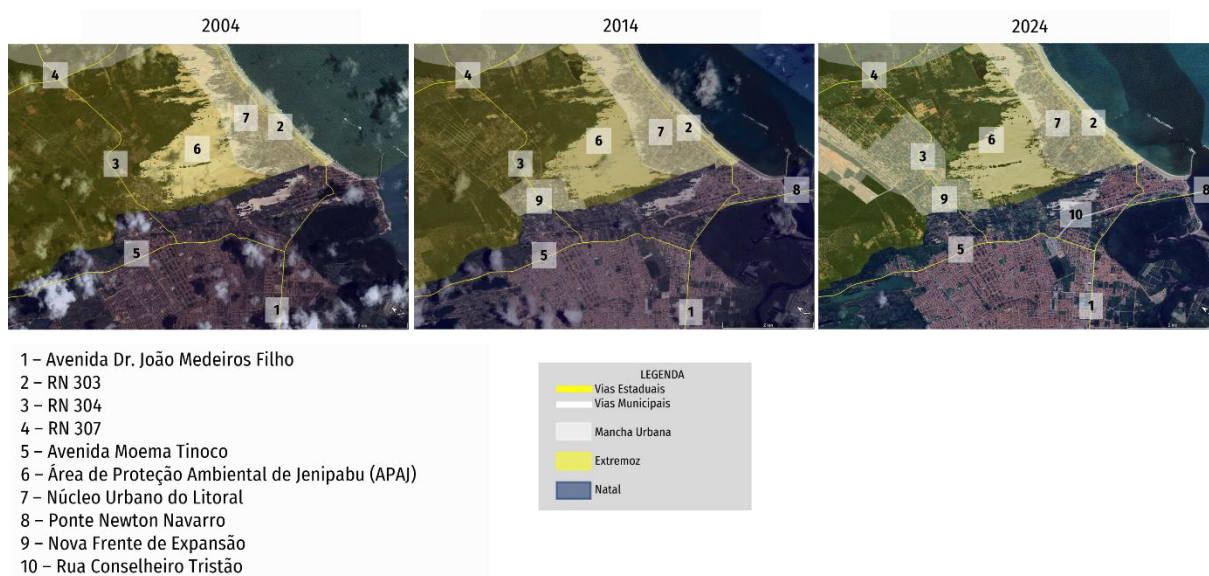
Mapa 3 – Mancha Urbana de Extremoz em 2022



Fonte: Elaborado por Cruz e Moraes (2025), com base nos setores censitários do Censo Demográfico do IBGE (2022)

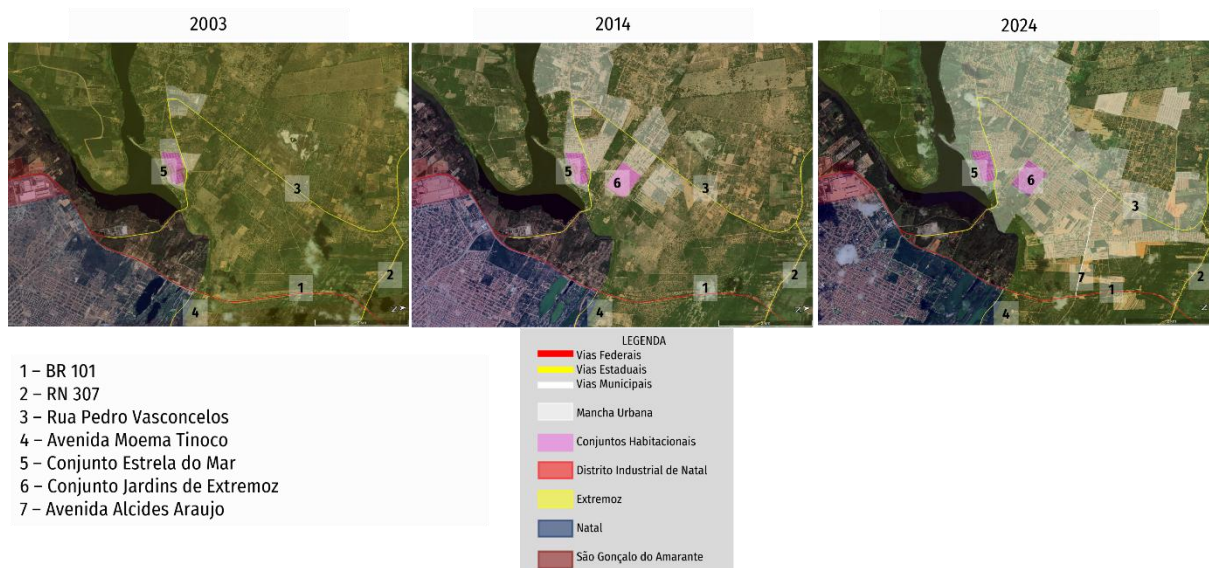
Percebe-se com os Mapas 2 e 3 que Extremoz já possuía uma área urbanizada em seu litoral ligada a dinâmica do turismo na RMN, essa área possuía uma urbanização contínua desde antes de 2010 (Silva, 2010). A outra área ocupada era o centro do município, no Mapa 3 é possível observar que a área do centro do município se expande substancialmente e surge uma nova área de ocupação. As Figuras 1 e 2 apresentam imagens de satélite que demonstram o movimento de transbordamento de Natal para Extremoz.

Figura 1 – Transbordamento de Natal para Extremoz na nova frente de expansão entre 2004 e 2024.



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em Google Earth Pro (2024).

Figura 2 - Transbordamento de Natal para Extremoz na frente de expansão do Centro entre 2004 e 2024.



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em Google Earth Pro (2024).

A Figura 1 apresenta o transbordamento de Natal para Extremoz por meio da nova frente de expansão que surgiu às margens da RN 304. Em 2004, identifica-se que era evidente o transbordamento de Natal a partir da Região Administrativa Norte para Extremoz. Isso se nota porque o Núcleo Urbano do Litoral já possuía uma concentração relevante de residências e uma ligação com Natal. Nesse momento, a intensidade da ocupação para Extremoz estava mais concentrada na ligação da RN 303 com as casas de veraneio. Destaca-se que as residências do núcleo urbano do litoral se encontram na área da Área de Proteção Ambiental de Jenipabu (APAJ). Em 2014 surgem diversos loteamentos e a ponte Newton Navarro se encontra em pleno funcionamento. Em 2024 a expansão pela RN 304 se consolida e dois grandes loteamentos são construídos nessa área o Sport Club Natal e o Loteamento Portal do Sol, a construção da Rua Conselheiro Tristão e a duplicação da Avenida Moema Tinoco, contribuiu para uma intensificação da ocupação na área.

A Figura 2, por sua vez, demonstra a expansão do Centro de Extremoz, a urbanização do centro possuindo forte ligação com o conjunto Estrela do Mar (construído com recusos do BNH na década de 1970). Em 2014, começa-se a observar o adensamento do Centro, principalmente após a instalação do Conjunto Jardins de Extremoz, do PMCMV. O conjunto atraiu para o seu entorno diversos loteamentos. Por fim, em 2024, observa-se uma explosão de novos loteamentos com a abertura de diversos novos loteamentos da cidade e a abertura de uma nova via de acesso a cidade, a Avenida Alcides de Araújo, contribuindo para a expansão dessa área.

Entre 2010 e 2022, Extremoz passa a ser um receptor da expansão periférica de Natal, induzida pelo crescimento populacional registrado e uma dinâmica imobiliária pujante. De acordo com levantamento de dados feito junto à Secretaria Municipal de Tributação, foram cadastrados na prefeitura 62 loteamentos entre 2010 e 2022, com 22.163 lotes cadastrados no período. A título de comparação, o Censo de 2010 apontava 13.548 domicílios permanentes no município, sendo assim, sozinha, essa comercialização de lotes explicaria o aumento de 18.545 novos domicílios permanentes. Destaca-se, ainda, que alguns dos lotes comercializados nesses loteamentos eram comerciais, ou seja, não entram na conta dos domicílios permanentes. A Tabela 2 demonstra a proporção do PMCMV em relação aos novos domicílios na RMN com destaque para Extremoz.



Tabela 2 – Novos domicílios na RMN e participação do PMCMV entre 2010 e 2022

Município	Domicílios. em 2010	Domicílios em 2022	Variação absoluta 10/22	Variação relativa 10/22	U.H. MCMV	Proporção do MCMV nos novos domicílios	Proporção no total de domicílios
Arês (RN)	3.820	5.112	1.292	33,82%	147	11,38%	2,88%
Bom Jesus (RN)	3.242	4.469	1.227	37,85%	438	35,70%	9,80%
Ceará-Mirim (RN)	23.117	34.272	11.155	48,25%	8507	76,26%	24,82%
Extremoz (RN)	13.584	32.129	18.545	136,52%	14.603	78,74%	45,45%
Goianinha (RN)	6.391	9.904	3.513	54,97%	1.231	35,04%	12,43%
Ielmo Marinho (RN)	3.929	4.987	1.058	26,93%	165	15,60%	3,31%
Macaíba (RN)	24.169	38.147	13.978	57,83%	5.808	41,55%	15,23%
Maxaranguape (RN)	4.463	5.576	1.113	24,94%	143	12,85%	2,56%
Monte Alegre (RN)	7.226	10.024	2.798	38,72%	682	24,37%	6,80%
Natal (RN)	270.885	337.029	66.144	24,42%	10.756	16,26%	3,19%
Nísia Floresta (RN)	13.659	20.175	6.516	47,70%	814	12,49%	4,03%
Parnamirim (RN)	74.868	116.679	41.811	55,85%	18.882	45,16%	16,18%
São Gonçalo do Amarante (RN)	28.495	54.203	25.708	90,22%	17.278	67,21%	31,88%
São José de Mipibu (RN)	13.168	20.814	7.646	58,07%	3.213	42,02%	15,44%
Vera Cruz (RN)	3.176	4.463	1.287	40,52%	294	22,84%	6,59%
Total RMN	494.192	697.983	203.791	41,24%	82.961	40,71%	11,89%

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base nos dados da SNH (2024) e Censo Demográfico do IBGE (2022).

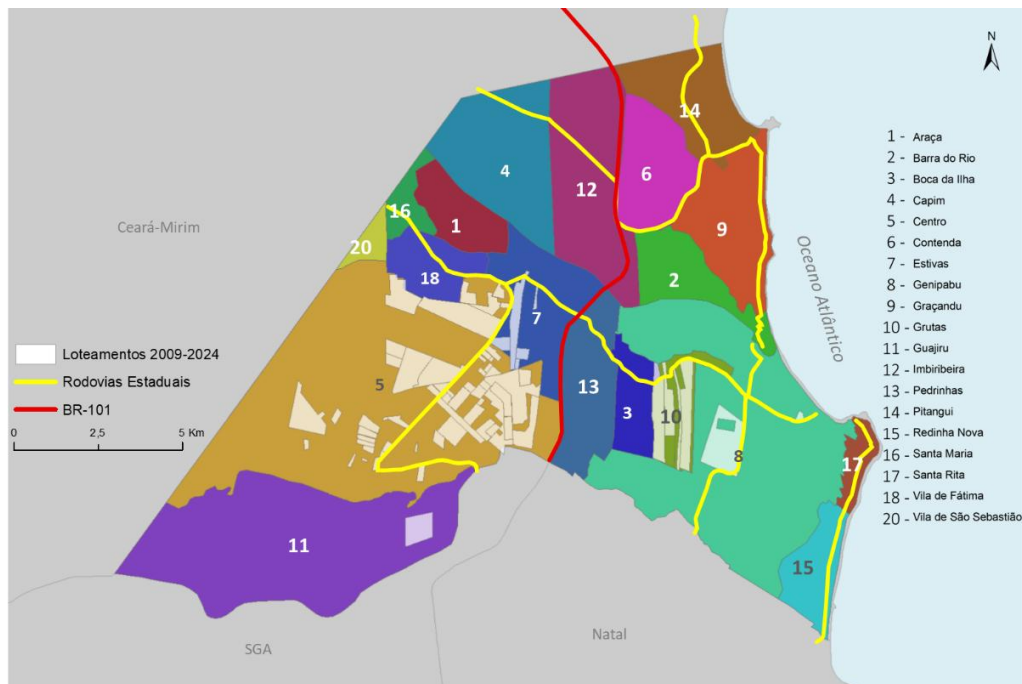
Ressalta-se, também, que toda a produção habitacional decorrente da expansão urbana de Extremoz ocorreu com o cadastro das glebas de terra desmembradas para a construção de diversos loteamentos no município. Os dados da Secretaria de Tributação revelam que, entre 2009 e 2024, 76 loteamentos foram cadastrados no município, distribuídos na frente de expansão do Centro e na nova frente. Quase a totalidade dos loteamentos de Extremoz tiveram algum tipo de influência do Programa Minha Vida (PMCMV), ao considerar o escopo de todas as modalidades do programa. A Tabela 2 demonstra que entre 2010 e 2022, anos de coleta de dados do Censo Demográfico, foram 14.603 unidades financiadas/subsidiadas pelo PMCMV, sendo 790 unidades na Faixa 1, na modalidade com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), e 13.813 unidades habitacionais comercializadas pelo mercado em todas as faixas com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).



O conjunto Jardins de Extremoz foi um importante impulsionador da ocupação de Extremoz. De acordo com diversas pesquisas é possível entender que o Conjunto Jardins de Extremoz foi um fator importante para a expansão da cidade, com a instalação de loteamentos a partir do seu entorno. Assim, tem-se que: 1) o conjunto foi instalado em uma área de expansão urbana (Moura, 2016), que permitiu a instalação das vias de acesso e, consequentemente, a expansão da malha urbana; 2) foi instalado em uma localização relativamente privilegiada, com uma distância linear de 2 km do centro do município (Rodrigues, 2018), o que, por si só, permitia um acesso maior aos serviços da prefeitura concentrados no conjunto Estrela do Mar; 3) o fato do conjunto ter sido da tipologia casa fez com que a comercialização fosse quase insignificante, permitindo a permanência dos moradores (Chaves, 2019), o que, por consequência, favoreceu o início de uma dinâmica econômica própria, a partir das mudanças de uso e ocupação do solo, com o surgimento do circuito inferior residencial (Medeiros; Barbosa; Fontenele, 2023); e, 4) a boa avaliação dos residentes do entorno e o acesso a serviços (Lima, 2020), o que garantiu a permanência dos moradores. Tudo isso pode ter gerado um interesse do mercado imobiliário na expansão da cidade a partir do conjunto. O conjunto, por estar em uma área desprovida de serviços, estabeleceu sua própria dinâmica, impulsionando o surgimento de novas residências em seu entorno, além de toda a estrutura viária que surgiu após sua inauguração.

Sobre os loteamentos construídos entre 2009 e 2024 em Extremoz o Mapa 4 apresenta a área onde eles foram construídos, evidenciando a dinâmica de expansão dos loteamentos nas duas áreas de expansão identificadas.

Mapa 4 – Loteamentos Construídos em Extremoz entre 2009 e 2024



Fonte: Elaborado por Cruz e Morais (2025), com base nos dados da Secretaria de Tributação de Extremoz (2024)

O Mapa 4, demonstra essa dinâmica imobiliária pujante no município e evidencia que a população, na última década, tem buscado residir em Extremoz. Mesmo com o atraso da disponibilização dos dados de mobilidade pelo censo de 2022, o crescimento de Extremoz por transbordamento de Natal é possível de ser inferido em virtude: 1) a diminuição da população do município de Natal de 803.739 para 751.300; 2) a dinâmica econômica interna de Extremoz não justifica-se como atrativo; 3) os baixos investimentos em infraestrutura urbana do município de Extremoz; 4) as infraestruturas de deslocamento entre Natal e Extremoz que facilitam o deslocamento diário.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo evidenciou que o crescimento populacional e imobiliário de Extremoz, entre 2010 e 2022, não decorreu de dinâmicas econômicas internas, mas de um processo intenso de transbordamento urbano oriundo de Natal, impulsionado por melhorias na infraestrutura viária e pela atuação massiva do Programa Minha Casa Minha Vida. A análise dos dados populacionais e habitacionais revelou que mais de três quartos dos novos domicílios do município no período tiveram relação direta com o PMCMV, configurando-o como vetor estruturante da expansão urbana.



A investigação mostrou que a Região Administrativa Norte de Natal, historicamente marcada por ocupações populares e carências de infraestrutura, atingiu um ponto de saturação que, associado a obras como a Ponte Newton Navarro e a duplicação da Avenida Moema Tinoco, favoreceu a ocupação de áreas em Extremoz. Esse processo se materializou em duas frentes de expansão — a partir do centro e ao longo da RN-304 —, ambas caracterizadas por loteamentos extensivos e pela instalação de grandes conjuntos habitacionais, como o Jardins de Extremoz, que funcionaram como polos de atração para novos empreendimentos.

A produção habitacional, embora tenha ampliado o acesso à moradia ocorreu de forma desarticulada de um planejamento metropolitano integrado, reproduzindo padrões de periferização e criando novas áreas com fragilidades urbanas. Assim, o caso de Extremoz ilustra de maneira paradigmática como políticas habitacionais de grande escala, quando não integradas a estratégias territoriais mais amplas, podem induzir processos acelerados de ocupação periférica, com impactos duradouros sobre a configuração socioespacial metropolitana. A compreensão desses efeitos é fundamental para o aprimoramento das políticas públicas, de modo a conciliar o direito à moradia com o direito à cidade e promover um desenvolvimento urbano mais justo.

REFERÊNCIAS

AMCOFF, J. Rural population growth in Sweden in the 1990s: unexpected reality or spatial–statistical chimera?. **Population, Space and Place**, v. 12, n. 3, p. 171-185, 2006.

AMORE, C. S. **Minha casa Minha Vida para iniciantes**. In: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Orgs.). **Minha Casa... E a Cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 51-71.

ARAGÃO, T. A.; CARDOSO, A. L. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: MENDONÇA, J. G.; COSTA, H. S. M. **Estado e Capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, p. 81-106, 2012.

Berry, B. J. L. The Counterurbanization process: urban America since 1970. **Urban Affairs Annual Reviews**, 11, p. 17 – 30.

BLUMENFELD, H. A Metrópole Moderna. In: KNOFF, Alfred A. **Cidades: A Urbanização da Humanidade**. 2. Ed. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1972.

BRENNER, N. **Espaços da Urbanização: o Urbano a Partir da Teoria Crítica**. 1. Ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2018.

CASCUDO, L. C. **História do Rio Grande do Norte**. Rio de Janeiro: Ministério da Educação e Cultura, Serv. de Documentação, 1955.



CASTELLS, M. **A questão urbana**. Rio de Janeiro, RJ: Paz e Terra, 1983.

CHAVES, C. A. B. M. **Quanto vale a minha casa?** A comercialização dos imóveis faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Natal. 2019. 157f. Dissertação (Mestrado em Estudos Urbanos e Regionais) - Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2019.

CLEMENTINO, M. L. M.; FERREIRA, A. L. Caminhos para se pensar a metropolização de Natal: questões, hipóteses e referências. In: CLEMENTINO, M. L. M.; FERREIRA, A. L. (org.). **Natal: Transformações na Ordem Urbana**. Letra Capital, Rio de Janeiro, 2015

CLEMENTINO, M. L. M. **Economia e urbanização: o Rio Grande do Norte nos anos 70**. Natal: EDUFRN, 1995.

CLEMENTINO, M. L. M. Como Anda Natal. In: CUNHA, E. M. P. (org); PEDREIRA, R. S. (org). **Como andam as Regiões Metropolitanas**. Ministério das Cidades, 2008.

CLEMENTINO, M. L. M; PESSOA, Z. S.. **Natal: uma metrópole em formação**. São Paulo, EDUC, 2009.

FERREIRA, João Sette Whitaker (coord). **Produzir Casas ou Construir Cidades?** Desafios para um novo Brasil Urbano. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

FIRKOWSKI, O. L. C. F. Porque as regiões metropolitanas no Brasil são regiões mas não são metropolitanas. **Revista Paranaense de Desenvolvimento - RPD**, [S. l.], n. 122, p. 19–38, 2012.

LIMA, J. V. M. **Avaliação de políticas públicas e direito à moradia: um olhar à luz da percepção dos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixa 1 em municípios da região metropolitana de Natal/RN**. 2020. 184f. Dissertação (Mestrado em Estudos Urbanos e Regionais) - Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2020.

MEDEIROS, S. R. F. Q. **Segregação e gentrificação: os conjuntos habitacionais em Natal**. Natal: EDUFRN, 2018.

MEDEIROS, S. R. F. Q.; FRANÇA, R. S.; MOURA, J. M.; SILVA, G. R. Uso do solo na Região Metropolitana de Natal: conflitos e medidas para uma governança metropolitana. In: CLEMENTINO, M. L. M.; ALMEIDA, L. S. B. (orgs). **Governança de Regiões Metropolitanas: contribuições à luz do Estatuto da Metrópole**. Rio de Janeiro: Letra Capital. 2021

MEDEIROS, S.; BARBOSA, J. R. A.; FONTENELE, B. M. O CIRCUITO INFERIOR RESIDENCIAL EM HABITAÇÃO SOCIAL NA REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL, RN. **Revista Contexto Geográfico**, [S. l.], v. 7, n. 15, p. 1–14, 2023.

MEDEIROS, S. R. F. Q.; Barbosa, J. R. A. **Habitação na América Latina: ditadura e redemocratização**, 2024. No prelo.

MEDEIROS, S. R. F. Q.; MORAIS, E. V. F.; FIGUEIREDO, M. R. G.; MACHADO, Y. O. Extensores Metropolitanos e o Programa Minha Casa, Minha Vida: dinâmicas de expansão Na Região Metropolitana de Natal. **Revista Contexto Geográfico**, v. 10, n. 23, p. 254-269, 2025.



MELO, N. A. **Pequenas cidades da microrregião geográfica de Catalão (GO):** análises de seus conteúdos e considerações teórico-metodológicas. 2008. 527 f. Tese (Doutorado em Ciências Humanas) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2008.

MOURA, J. M. **Programa minha casa, minha vida e plano diretor:** habitação e política urbana na região metropolitana de Natal. 2016. 159f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2016.

OJIMA, R.; MARANDOLA JUNIOR, E.; PEREIRA, R. H. M.; SILVA, R. B. O estigma de morar longe da cidade: repensando o consenso sobre as “cidades-dormitório” no Brasil. **Cadernos Metrópole**, v. 12, n. 24, p. 395-415, 2010.

PARNAMIRIM. **Plano Plurianual:** relatório e dados estatísticos. Parnamirim: Prefeitura de Parnamirim, 2021. Disponível em:
https://antigo.parnamirim.rn.gov.br/pdf/ppa_numeros/PPA_2022_2025_Dados_estatisticos.pdf
f. Acesso em 01 de janeiro de 2025.

PETIT, A. M. C. M. **A produção de moradias na cidade de Natal no período de 1977 a 1981.** Rio de Janeiro, 1990.

RODRIGUES, D. A. **Casa nova, vida nova?** Mobilidade urbana nos empreendimentos minha casa minha vida (faixa 1) na região metropolitana de Natal. 2018. 163f. Dissertação (Mestrado em Estudos Urbanos e Regionais) - Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2018.

ROLNIK, R. **Guerra dos Lugares:** a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

RUFINO, M. B. C. Transformação da periferia e novas formas de desigualdades nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional. **Cadernos Metrópole**, v. 18, p. 217-236, 2016.

SHI, Q.; CAO, G. Urban spillover or rural industrialisation: Which drives the growth of Beijing Metropolitan Area. **Cities**, v. 105, p. 102354, 2020.

SILVA, A. F. C. **O Litoral e a metrópole dinâmica imobiliária, turismo e expansão urbana na região metropolitana de Natal-RN.** 2010. 436 f. Tese (Doutorado em Conforto no Ambiente Construido; Forma Urbana e Habitação) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2010.

SILVA, A. A. **Um sonho distante:** reflexões sobre acessibilidade nos conjuntos habitacionais do pmcmv faixa 1 na Região Metropolitana de Natal. 2014. 231 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2014.

SOJA, E.; KANAI, M. The urbanization of the world. In: BURDETT, Ricky; SUDJIC, Deyan. **The endless city:** The Urban Age Project by the London School of Economics and Deutsche Bank’s Alfred Herrhausen Society, Londres, 2006.

TURRA, M. **Estado, expansão urbana e acumulação de capital:** os financiamentos da CEF em Nova Parnamirim e Emaús (1995-2002). 2003. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal do Rio Grande do Norte.



ENANPEGE
XVI Encontro Nacional de Pós-Graduação e
Pesquisa em Geografia

VILLAÇA, F. **Espaço Intraurbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP/Lincoln Institute, 2001.

AGRADECIMENTOS

Este artigo é fruto de pesquisas financiadas pela Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) –Brasil, código de financiamento 001, pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), e pelo Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia (INCT) Labplan.