

## RESUMO

A presente tese resulta de um esforço de reflexão cujo intuito é contribuir para o debate sobre produção do espaço urbano na atualidade e seus agentes produtores, focando a atuação dos agentes ligados ao setor imobiliário. Nos últimos anos, a implantação de grandes loteamentos e dos condomínios residenciais (verticais e horizontais) tem se expandido pelas cidades, provocando transformações nos seus espaços internos e na maneira como elas se relacionam com o entorno. A atuação dos agentes imobiliários assume grande relevância neste processo, visto que a produção de loteamentos e condomínios gera uma demanda pela incorporação de novas áreas, antes rurais, à mancha urbana, ao passo que também provoca transformações em seus padrões de crescimento, cada vez mais marcados pela expansão horizontal e pelas discontinuidades. Desde o final da década de 1990, a Região Metropolitana de Natal (RMN) se transformou num dos espaços privilegiados para a efetivação das ações dos agentes imobiliários, que resultaram na implantação de grandes empreendimentos imobiliários (loteamentos e condomínios residenciais) por diversos municípios, consolidando-os como um dos principais vetores da expansão do tecido urbano. Inserido na RMN, o município de Macaíba é um dos espaços onde os reflexos dessa dinâmica têm contribuído para impulsionar a expansão urbana. Mesmo não sendo um fenômeno recente, o parcelamento do solo e a inserção de novas tipologias se intensificaram entre os anos de 2000 e 2017 em Macaíba, com o surgimento de empreendimentos de diversos tamanhos pelas áreas urbanas e de expansão urbana, com reflexos sobre a forma como seu tecido urbano vem se configurando. A questão de pesquisa é: como a expansão imobiliária, por meio da implantação dos loteamentos e dos condomínios residenciais, tem contribuído para a produção do espaço urbano em Macaíba – RN, entre os anos 2000 e 2017? Assim, o objetivo desta tese consiste em analisar o processo de expansão urbana de Macaíba, tendo como foco a implantação dos loteamentos e dos condomínios horizontais fechados e suas implicações na estruturação do tecido urbano. A análise está fundamentada na perspectiva da produção do espaço, a partir das contribuições teóricas de Henri Lefebvre e de sua discussão por outros autores, assim como da discussão acerca da urbanização, espaço urbano, cidades, agentes produtores, setor imobiliário, renda da terra, expansão urbana e parcelamento do solo. Os procedimentos metodológicos utilizados no trabalho foram: pesquisa bibliográfica, visando à construção do referencial teórico e conceitual da tese; pesquisa documental e de dados secundários sobre a RMN e, particularmente, Macaíba; pesquisa de campo pelos municípios da RMN situados no entorno de Natal e áreas de expansão urbana de Macaíba, para identificação dos locais onde a produção imobiliária se apresenta de forma mais intensa; realização de entrevistas semiestruturadas com os promotores imobiliários (incorporadores e empresas construtoras) e com os representantes do poder público municipal. Constatamos que a produção imobiliária em Macaíba vem contribuindo para a configuração de uma realidade urbana fragmentada do ponto de vista espacial, caracterizada pelos aspectos de continuidade/adensamento e de discontinuidade/espraiamento, com a localização de muitos empreendimentos em áreas afastadas do núcleo urbano, realidade que reflete o padrão periférico que caracteriza a expansão urbana na RMN.

**Palavras-chave:** Espaço urbano. Expansão imobiliária. Fragmentação espacial. Macaíba-RN