

TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS DECORRENTES DA EXPANSÃO IMOBILIÁRIA: Uma análise a partir da Zona Norte de Natal

HENRIQUE SABINO DA SILVA PEREIRA

Orientador: Prof. Dr. José Queiroz de Miranda Neto



PPGEO
PROGRAMA DE
PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA



**Universidade Federal do Pará
Programa de Pós-Graduação
Em Geografia – PPGEO**

**Área de Concentração: Organização e
Gestão do Território**

2023





**UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ
INSTITUTO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

HENRIQUE SABINO DA SILVA PEREIRA

**TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS DECORRENTES DA EXPANSÃO
IMOBILIÁRIA: UMA ANÁLISE A PARTIR DA ZONA NORTE DE
NATAL**

**BELÉM
2023**

HENRIQUE SABINO DA SILVA PEREIRA

**TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS DECORRENTES DA EXPANSÃO
IMOBILIÁRIA: UMA ANÁLISE A PARTIR DA ZONA NORTE DE NATAL**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGEO) do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal do Pará, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

Área de concentração: Organização e Gestão do Território

Linha de pesquisa: Dinâmicas Territoriais da Amazônia

Orientador: Prof. Dr. José Queiroz de Miranda Neto

**BELÉM
2023**

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) de acordo com ISBD
Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal do Pará
Gerada automaticamente pelo módulo Ficat, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

- P436t Pereira, Henrique Sabino da Silva.
TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS DECORRENTES DA
EXPANSÃO IMOBILIÁRIA: UMA ANÁLISE A PARTIR DA
ZONA NORTE DE NATAL / Henrique Sabino da Silva Pereira. —
2023.
144 f. : il. color.
- Orientador(a): Prof. Dr. José Queiroz de Miranda Neto
Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Pará, , ,
Belém, 2023.
1. transformações espaciais; mercado imobiliário;
expansão imobiliária; condomínios fechados. . I. Título.

CDD 304.209813

HENRIQUE SABINO DA SILVA PEREIRA

**TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS DECORRENTES DA EXPANSÃO IMOBILIÁRIA:
UMA ANÁLISE A PARTIR DA ZONA NORTE DE NATAL**

Aprovado no dia: 16/08/2023.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. José Queiroz de Miranda Neto
Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGEO)
(Orientador)

Prof. Dr. Márcio Douglas Brito Amaral
Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGEO)
(Membro Interno)

Prof. Dr. Alexandre Queiroz Pereira
Programa de Pós-graduação em Geografia da UFC
(Membro Externo)

BELÉM
2023

À minha família, por nunca medirem esforço em me ajudar,
DEDICO!

AGRADECIMENTOS

Agradeço à espiritualidade, às entidades e aos orixás por toda força e caminhos abertos para me guiarem durante essa caminhada.

Ao programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Pará – UFPA, pela experiência valorosa de conhecer a Amazônia e aprender um pouco da Geografia da região Norte, e que permitiu que eu desenvolvesse a minha pesquisa em um cenário de estudo distinto da realidade da Amazônia, contribuindo assim para a diversidade do Programa. Aos professores do Programa que tive o privilégio em ser discente, obrigado por contribuírem para minha formação. Ao meu orientador, Professor Dr. José Queiroz de Miranda Neto, por aceitar orientar o projeto de pesquisa, que foi um desafio para nós dois, por ter guiado minha trajetória na Geografia Urbana, por dedicar seu tempo e disponibilidade para me orientar da melhor forma, por cada passo dado na pesquisa, agradeço.

Agradeço aos membros convidados da banca de qualificação, professores Dr. Márcio Douglas e Dr. Eudes Leopoldo, pelas considerações que solidificaram a pesquisa, sou grato também ao professor Dr. Alexandre Pereira, por fazer parte da minha banca no momento final.

Agradeço à minha família por todo apoio material, emocional e motivacional. Em especial a minha mãe Ana Lúcia, minha Tia Ana Maria, minha vó Maria, meu tio Antônio pelas palavras de sabedoria e sua esposa Simone Marinho, ao meu tio José (*in memoriam*). Aos meus irmãos Leonardo e Ana Carolina, aos meus primos Gabriel e Manoel Thiago e sua esposa Migleucia, suas filhas Mariana e Manoela que são crianças muito especiais. A Dejair pela ajuda na locomoção para o trabalho de campo. Sou grato imensamente a todos que contribuíram direta e indiretamente para a conclusão de mais uma etapa da minha vida, onde também ocorreram adversidades, como o acidente que sofri e o suporte do núcleo familiar permitiu que não compromettesse o andamento minha pesquisa.

À Aguinaldo Araújo, meu parceiro de vida, por estar ao meu lado durante mais uma etapa da minha vida, agradecido por todo amor, pela companhia nesse processo solitário.

Aos meus amigos que a graduação em Geografia me proporcionou, Elaine Teixeira, Kaline Santos e Gabriel Attem, pela amizade e companheirismo, que apesar da distância geográfica estão sempre presentes, conversando sobre a vida, trocando memes, falando de Geografia e entre outras coisas que são essenciais para manter nossa amizade. A minha orientadora de extensão, iniciação científica e TCC, Professora Dra. Josandra Melo, a quem devo todo reconhecimento pela minha trajetória na pesquisa em Geografia.

À Yarineldi Valença, Anderson Fontes, Keila Patrícia e Walter Pinheiro, amigos que pude fazer no mestrado, agradeço pelo apoio, conversas, trocas, que edificaram nossos laços nesta etapa de nossas vidas. Sou grato também a Sandro Ferreira por todo conhecimento compartilhado no Grupo de Estudos sobre Financeirização, que permitiu o meu aprofundamento no tema da expansão imobiliária.

À coordenação de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, onde realizei meu estágio de docência, e à professora Dra. Jane Barbosa por ter me aceitado como estagiário e por toda atenção que foi de extrema importância para minha formação docente.

Aos funcionários do 3º Ofício de Notas de Natal, em especial ao setor de arquivo, por possibilitarem a coleta de dados essenciais para a realização do estudo. Aos comerciantes, prestadores de serviços e representantes das imobiliárias que se dispuseram a participar das entrevistas para realização da pesquisa.

Aos meus amigos Allan Marques e Kenneri Hernandes, que durante minha estadia em Belém dividiram apartamento comigo, período em que construímos um laço de companheirismo que me deu bastante segurança em uma cidade até então desconhecida, diminuindo assim qualquer dificuldade no meu processo de mudança, sou grato pela amizade e por tudo que me apresentaram sobre a cultura paraense.

À Daisy da Silva e aos seus pais Regina e Sr. Silva, por todo acolhimento, orientação, auxílio e pela recepção na minha ida para Belém.

Sou muitíssimo grato à Coordenação de Aperfeiçoamento Pessoal de Nível Superior – CAPES, pela bolsa de fomento que possibilitou a realização da pesquisa, graças a essa bolsa foi possível a minha mudança para Belém para o cumprimento dos créditos obrigatórios. Agradeço à Associação Nacional de Pós-Graduandos por toda luta pelo aumento no valor das bolsas de pesquisa. Por fim, agradeço ao Presidente Luís Inácio Lula da Silva, por acreditar na ciência e tecnologia para o desenvolvimento do país, que concedeu, depois de 10 anos sem reajuste, o aumento das bolsas de pesquisa, isso, sem dúvidas, foi uma vitória diante do período anterior de esquecimento do trabalho do pesquisador.

RESUMO

Essa pesquisa, integrada à linha de pesquisa Dinâmicas Territoriais do Programa de pós-graduação em Geografia da Universidade Federal do Pará, tem como objeto de estudo a expansão imobiliária por condomínios residenciais fechados. A pesquisa foi realizada em Natal, Rio Grande do Norte, Nordeste do Brasil, mais especificamente na Zona Norte da cidade, que é a área mais populosa e a que possui maior extensão territorial. A Zona Norte foi a zona da cidade que teve o seu crescimento urbano mais lento, recebendo investimentos que modificam a sua estrutura e oferta de serviços apenas a partir dos anos 2000, isso favoreceu a especulação imobiliária, surgindo assim os primeiros projetos de condomínios residenciais fechados na Região Administrativa Norte de Natal, que se apresenta tardio se comparado às Zona Sul e Leste que tiveram seu *boom* imobiliário no início da década de 1990. O objetivo geral da pesquisa é analisar em que medida a produção de condomínios fechados na Zona Norte de Natal contribui para a expansão do setor imobiliário na cidade. Para isso foram definidos três objetivos específicos: A discussão histórica, relacionada a uma análise do presente, a respeito das mudanças espaciais ocorridas a partir dos anos 2000 na área de estudo e sua aproximação com a produção habitacional e de condomínios fechados; analisar como a produção imobiliária se desenvolve na Zona Norte; e por fim, apresentar os efeitos da expansão imobiliária através dos condomínios na estruturação dos serviços, nos períodos anteriores e posteriores à chegada dos condomínios residenciais fechados na Zona Norte. Trata-se de uma pesquisa qualitativa, e para alcançar os objetivos será utilizado a pesquisa exploratória. Os procedimentos de coleta de dados utilizados foram: a revisão bibliográfica; coleta de dados no cartório de registro imobiliário; entrevistas semiestruturadas realizadas com representantes das construtoras responsáveis pela edificação dos empreendimentos e com comerciantes que possuem o seu estabelecimento nas redondezas dos condomínios. A pesquisa considerou os condomínios residenciais fechados da Zona Norte entregues no período de 2010 a 2022 (com registro de incorporação imobiliária) e os estabelecimentos comerciais localizados na distância de até 500 metros dos condomínios, buscando assim, entender a atuação destes agentes transformadores do espaço urbano da Região Administrativa Norte. Ao investigar a construção desses condomínios, a pesquisa se dedicou a analisar se eles contribuíram para as transformações ocorridas na Zona Norte. Por fim, espera-se ter uma compreensão mais abrangente sobre como os condomínios residenciais fechados participam do processo de expansão imobiliária.

Palavras-chave: transformações espaciais; expansão imobiliária; mercado imobiliário; condomínios fechados.

ABSTRACT

This research, integrated into the research line Territorial Dynamics in The Graduate Program in Geography at the Federal University of Pará, has as study object the real estate expansion through gated communities. The research was conducted in Natal, Rio Grande do Norte, Northeast Brazil, more specifically in the North Zone of the city, which is the most populous area and has the largest territorial extension. The North Zone was the city area that had the slowest urban growth, receiving investments that modified its structure and service offerings only from the 2000s. This favored real estate speculation, giving rise to the first projects of gated communities in the North administrative Region of Natal, which appeared later compared to the South and East Zones that experienced their real estate boom in the early 1990s. The overall objective of the research is to analyze to what extent the production of gated communities in the North Zone of Natal contributes to the expansion of the real estate sector in the city. To achieve this, three specific objectives have been defined: firstly, to discuss the historical background, related to a present analysis, regarding the spatial changes that have occurred since the 2000s in the study area and their connection to housing production and the gated communities; secondly, to analyze how real estate production unfolds in the North One; and finally, to present the effects of real estate expansion through gated communities on the structuring of services, both before and after the arrival of gated residential communities in the North Zone. It is a quali-quantitative research, and to achieve the objectives, exploratory research will be user. The data collection procedures employed include literature review, data collection at the real estate registry office, semi-structured interviews conducted with representatives of the construction companies responsible for the development of the projects, and interviews with merchants who have establishments in the vicinity of the condominiums. The research considered gated residential communities in the North Zone that were delivered between 2010 and 2023 (with real estate incorporation registration), as well as commercial establishments located within up to 500 meters from the condominiums. This approach aims to understand the role of these transformative agents in the urban space of the North Administrative Region. By investigating the construction of these condominiums, the research focused on analyzing whether they contributed to the transformations that occurred in the North Zone. Ultimately, the goal is to gain a comprehensive understanding of how gated communities participate in the process of real estate expansion.

Keywords: spatial transformations; real estate expansion; real estate market; gated communities.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Representação dos limites urbanos de Natal.....	23
Figura 2 – Representação de Natal em 1864, por Candido Mendes de Almeida.....	25
Figura 3 – Bairros e ocupações periféricas de Natal nas primeiras décadas do século XX....	27
Figura 4 – Estação Central da Estrada de Ferro Central do Rio Grande do Norte, entre 1900-1910.....	28
Figura 5 – Mercado público da Cidade Alta.....	30
Figura 6 – Mapa da divisão de bairros de Natal em 1959.....	33
Figura 7 – Intervenções de mobilidade urbana em volta do Arena das Dunas.....	42
Figura 8 – Área externa do Condomínio Green Village.....	46
Figura 9 – Anúncio na rede social Instagram de apartamento no condomínio Spazio Andrier, com mensagem de persuasão sobre a localização do empreendimento.....	65
Figura 10 – Anúncio na rede social instagram de apartamento no condomínio Spazio Andrier, enfocando a felicidade como uma consequência de residir nele.....	66
Figura 11 – Vista do Morro do Careca antes da expansão imobiliária (anos 80) e após o <i>boom</i> imobiliário.....	68
Figura 12 – Ruínas da ponte ferroviária e Ponte Rodoferroviária Presidente Costa e Silva...79	
Figura 13 – Mapa de localização da Zona Norte.....	82
Figura 14 – Mapa de renda média por bairros de Natal/RN em 2010.....	83
Figura 15 – Vista da Ponte Newton Navarro, na praia da Redinha, Zona Norte.....	84
Figura 16 – Traçado que representa a extensão da Avenida Doutor João Medeiros Filho.....	85
Figura 17 – Mapa de localização dos condomínios fechados na Zona Norte.....	88
Figura 18 – Fachada dos condomínios Spazio Andrier e Nova América.....	90
Figura 19 – Fachada do condomínio Florais do Brasil.....	91
Figura 20 – Fachada Residencial Nova Aurora.....	91
Figura 21 – Fachada do Famville Jardins.....	92
Figura 22 – Fachada do condomínio North Park.....	92
Figura 23 – Fachada do condomínio East Park.....	93
Figura 24 – Fachada do Norte Boulevard Residencial.....	94
Figura 25 – Fachada do Oásis Paradise.....	95
Figura 26 – Fachada do Residencial Parque Nova Europa.....	96
Figura 27 – Fachada do Residencial Jardins do Potengi.....	96

Figura 28 – Fachada do Condomínio Colinas do Potengi.....	97
Figura 29 – Fachada do Condomínio Riverside.....	98
Figura 30 – Praça pública em frente ao condomínio Colinas do Potengi.....	108
Figura 31 – Estabelecimentos comerciais localizados na Avenida Moema Tinoco.....	109
Figura 32 – Canteiro em frente à entrada dos condomínios e o fim da pavimentação da rua Senny Filho.....	110
Figura 33 – Estabelecimentos comerciais localizados nas proximidades dos condomínios Spazio Andrier e Nova América.....	111
Figura 34 – Acúmulo das águas pluviais na rua do Condomínio Nova Aurora a partir do fim da pavimentação	112
Figura 35 – Estabelecimentos comerciais localizados nas proximidades do condomínio Reserva Nova América.....	113

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Levantamento sobre o período da abertura dos estabelecimentos comerciais....	114
Tabela 2 – Análise do planejamento da localização do estabelecimento.....	116
Tabela 3 – Transformações na infraestrutura decorrentes da construção dos condomínios...	117
Tabela 4 – Levantamento sobre o consumo dos moradores nos estabelecimentos comerciais.....	118

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Principais planos de intervenção urbana da história de Natal, RN.....	37
Quadro 2 – Condomínios que compõe a pesquisa, tipo de construção e ano em que foi entregue.....	88
Quadro 3 – Construtoras responsáveis pelos condomínios fechados da Zona Norte.....	99
Quadro 4 – Apresentação dos agentes financiadores das unidades habitacionais dos condomínios fechados.....	103

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APAC – Associação Potiguar dos Atingidos pelas Obras da Copa do Mundo
BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH – Banco Nacional de Habitação
CEF – Caixa Econômica Federal
CEHABs – Centrais de Análise de Benefícios
COHAB – Companhia Habitacional
COOPHABS – Cooperativas Habitacionais
COMPLAM – Conselho de Planejamento Urbano do Município de Natal
CPC – Comitê Popular da Copa 2014
CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliário
CURA – Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada
DIN – Distrito Industrial de Natal
FAR – Fundo de Arrendamento Residencial
FCP – Fundação da Casa Popular
FDS – Fundo de Desenvolvimento Social
FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FIERN – Federação das Indústrias do Estado do RN
Flls – Fundo de Investimento Imobiliário
FUNDHAP – Fundação Estaduais de Habitação Popular
IAPs – Institutos de Aposentadoria e Pensões
INCOOP – Instituto de Orientações às Cooperativas Habitacionais
IPASE – Instituto de Pensões e Assistência aos Servidores do Estado
LCI – Letra de Crédito Imobiliário
MDR – Ministério do Desenvolvimento Regional
MRU – Movimento pela Reforma Urbana
OGU – Orçamento Geral da União
PAC – Programa de Aceleração do Crescimento
PAR – Programa de Arrendamento Residencial
PCVA - Programa Casa Verde e Amarela
PLANHAB – Plano Nacional de Habitação

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

PNH – Política Nacional de Habitação

PNHU – Programa Nacional de Habitação Urbana

PNHR – Programa Nacional de Habitação Rural

PRODETUR NE – Programa Nacional de Desenvolvimento e Estruturação do Turismo no Nordeste

PROLIURB – Programa de Financiamentos de Lotes Urbanizados

PROMORAR – Programa de Erradicação da Sub-Habitação

SAH – Secretaria Nacional de Habitação

SFH – Sistema Financeiro de Habitação

SFI – Sistema Financeiro Imobiliário

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SEMAP – Secretaria Municipal de Planejamento, Administração e Previdência

SEMPPLA – Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral

SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

SUDENE – Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste

UERN – Universidade Estadual do Rio Grande do Norte

UFRN – Universidade Federal do Rio Grande do Norte

ZPA – Zona de Proteção Ambiental

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	15
CAPÍTULO 1: DA FUNÇÃO À EXPANSÃO TERRITORIAL E URBANA DE NATAL: UM APANHADO HISTÓRICO.....	20
1.1 Uma introdução sobre a fundação de Natal.....	20
1.2 O crescimento urbano de Natal no século XX	26
1.3 O crescimento urbano de Natal nas primeiras décadas do século XXI.....	38
1.4 Novas formas de morar: os conjuntos habitacionais e condomínios fechados	43
CAPÍTULO 2: O MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL: UMA PERSPECTIVA CONCEITUAL.....	50
2.1 A produção da moradia no Brasil e as desigualdades regionais	51
2.2 A produção do Espaço construído e o mercado imobiliário.....	60
2.2.1 <i>O mercado imobiliário em Natal, Rio Grande do Norte</i>	67
2.3 Espaços contraditórios: a produção imobiliária de condomínios residenciais fechados nas periferias urbanas	69
2.3.1 <i>A produção de condomínios residências de luxo na periferia de Natal</i>	74
CAPÍTULO 3: A EXPANSÃO URBANA DA ZONA NORTE	77
3.1 Zona Norte do século XVI ao século XXI	77
3.2 Por trás dos muros: a expansão e o consumo de habitações em condomínios fechados na Zona Norte de Natal.....	87
3.2.1 <i>Resultados e discussões das entrevistas com os representantes das construtoras</i>	98
3.2.2 <i>Algumas considerações sobre a produção dos condomínios fechados na Zona Norte</i>	105
3.3 Os efeitos da expansão imobiliária: A ampliação de infraestrutura, serviços e comércios na Zona Norte.....	107
CONSIDERAÇÕES FINAIS	121
REFERÊNCIAS	126
APÊNDICE A – ENTREVISTA REALIZADA COM REPRESENTANTES DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS: representantes de construtoras.....	139
APÊNDICE B – ENTREVISTA REALIZADOS COM OS ESTABELECIMENTOS QUE CHEGARAM ANTES DOS CONDOMÍNIOS.....	139
APÊNDICE C – ENTREVISTAS REALIZADAS COM OS ESTABELECIMENTOS QUE CHEGARAM APÓS OS CONDOMÍNIOS	140
ANEXO A – PARECER DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE PESQUISA NO COMITÊ DE ÉTICA	142

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa tem como objeto de estudo a expansão imobiliária de condomínios residenciais fechados. Para Carlos (2015), na produção capitalista, o espaço passa a ser uma mercadoria, conferindo valor ao solo urbano. As construtoras e incorporadoras desempenham o papel de produzir as moradias, sendo responsáveis pela concepção, projeto, construção e a venda. O valor atribuído ao solo, pode sofrer influência da localização, mão de obra empregada, tamanho e características da propriedade, quantidade de aparelhos de segurança e lazer. O espaço e o mercado imobiliário interagem para ofertar e suprir a demanda por moradias e de transformação do espaço em mercadoria, refletindo as dinâmicas econômicas e sociais da região em que atuam.

A pesquisa partiu do seguinte problema: em que medida a expansão residencial a partir de condomínios fechados tem provocado uma redefinição espacial na Zona Norte. A pesquisa foi realizada na Zona Norte da cidade de Natal, capital do Rio Grande do Norte, Nordeste do Brasil. De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2010), a Zona Norte possui 303.453 habitantes, correspondendo 37,89% da população de Natal e corresponde a uma área de 57,68 km², equivalente a 39,4% do território municipal. É a zona mais habitada e com maior extensão territorial.

O estudo se justifica pela necessidade de compreender a expansão imobiliária da Zona Norte de Natal através de condomínios fechados horizontais e verticais. Por conseguinte, objetiva desenvolver conhecimentos sobre a Zona Norte, que se desenvolveu tardiamente em relação às outras zonas da cidade. A contribuição dessa pesquisa para ciência geográfica se faz relevante por explorar de que forma as moradias em condomínios é participativa no processo de expansão imobiliária, bem como as consequências dessa ação, que pode resultar em novas dinâmicas para a Zona Norte, como exemplo, as atividades econômicas, a oferta de serviços público e privados, trazendo valorização imobiliária para esta zona da cidade.

Diante do que foi apresentado, a pesquisa tem objetivo geral de analisar em que medida a produção de condomínios fechados na Zona Norte de Natal é representativa na expansão imobiliária da cidade. Sendo possível com a execução dos objetivos específicos de realizar uma discussão histórica, relacionada com a análise do presente, a respeito das mudanças espaciais ocorridas a partir dos anos 2000 na Zona Norte e sua aproximação com a produção habitacional de condomínios fechados. Analisar como a produção imobiliária se desenvolve na Zona Norte e apresentar os efeitos da expansão imobiliária através dos condomínios na infraestrutura e na

estruturação dos serviços, nos períodos anteriores e posteriores à chegada dos condomínios residenciais na Zona Norte.

É uma pesquisa quali-quantitativa, na qual, de acordo com Minayo (1997), os fenômenos pesquisados têm potencial fornecer resultados que podem ser tratados qualitativa e quantitativamente se complementam e realizam discussões mais aprofundadas. Para alcançar os objetivos da pesquisa, optou-se pela pesquisa exploratória que, segundo Gil (2002) propicia um planejamento flexível, favorecendo diferentes concepções sobre o fenômeno estudado. Os procedimentos técnicos adotados foram o estudo de caso na perspectiva de Robert Yin (2001), que direciona o estudo a partir de fontes de evidências, as fontes de evidências foram: documentos, entrevistas e observações em campo. O objeto de estudo é resultante de transformações sociais ocorridas na cidade ao longo do tempo, e de contradições inerentes ao sistema capitalista, como as transformações no espaço urbano decorrentes da especulação imobiliária, logo o método utilizado foi o materialismo histórico-dialético desenvolvido por Marx.

A população estudada foi composta de representantes das construtoras responsáveis pelos condomínios residenciais na Zona Norte de Natal e comerciantes instalados até 500 m dos residenciais. Foram descartados da pesquisa condomínios residenciais da Zona Norte que ainda não foram entregues, e o critério de tempo adotado foi de condomínios entregues de 2000 a 2022.

Foi realizada uma pesquisa bibliográfica, análise documental com dados coletados em cartório, em sites de órgãos como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE e a Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal – SEMURB, estudos de campo para a observação do fenômeno e aprofundamento das questões propostas e registros fotográficos da área estudada. Foi elaborado um instrumento de coleta de dados, aplicados por meio de entrevistas semiestruturadas aos responsáveis das construtoras e dos comerciantes que atuam no entorno dos condomínios.

Com a obtenção dos dados, foram elaborados mapas de localização da Zona Norte de Natal, renda média dos bairros da cidade de Natal e de localização dos condomínios residenciais que fazem parte do critério de inclusão da pesquisa. A análise dos dados obtidos nas entrevistas foi feita sobre a hermenêutica dialética que, de acordo com Minayo (2001), busca alcançar maior entendimento das falas dos atores sociais, partindo do interior da fala para compreender o campo da especificidade histórica.

Sobre a cidade onde a pesquisa foi realizada, Natal foi fundada no período colonial (Século XVI). A Zona Norte da cidade teve um processo de urbanização mais lento em relação

as demais zonas da cidade. Em 1970, é instalado na Zona Norte o Distrito Industrial de Natal – DIN, o que atraiu um grande número de trabalhadores para residir próximo às fábricas. Com o consequente aumento da população, tem início a construção de conjuntos habitacionais. Sobre o histórico da produção de condomínios fechados em Natal, Tavares e Costa (2010), expõem que os primeiros condomínios horizontais fechados tiveram sua expansão na segunda metade da década de 1990. Porém esse crescimento não ocorreu em todas as zonas da cidade, bairros da Zona Oeste e da Zona Norte, por possuírem estigma de violência urbana, baixa renda e pouca infraestrutura, não acompanharam esse ritmo de crescimento. O primeiro condomínio fechado na Zona Norte foi entregue apenas em 2005, um atraso de 35 anos em comparação às outras zonas da cidade.

No Brasil, segundo Bhering (2003), predominam condomínios exclusivamente residenciais, este é o tipo de condomínio que foi considerado para a pesquisa. Bhering (2003) conceitua essa forma de moradia como produto de consumo predominante das classes média e alta, ela proporciona um estilo de vida aconchegante e privativo para quem procura uma melhor qualidade de vida e um lugar seguro para morar, já que possui equipamentos de segurança, como guarita com porteiro e monitoramento de câmeras, e equipamentos de lazer privativo de uso comum para os moradores.

Porém com as políticas públicas de habitação e os programas de financiamento e produção de residências populares, passaram a ser construídos modelos de condomínios fechados para as classes de menor poder aquisitivo. Seguindo o padrão de espaço privativo para moradores, diferenciando-se dos projetos edificadas para as classes média e alta por possuírem unidades habitacionais menores, área de lazer com menos equipamentos e no caso dos condomínios verticais, a maioria possuir três a quatro pavimentos, sendo assim, dispensando o uso de elevadores.

O perfil dos condomínios fechados na Zona Norte até o momento é esse citado no fim do parágrafo anterior. A grande maioria das unidades habitacionais dos residenciais pode ser financiada pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), atendendo a necessidade habitacional mesmo com as limitações financeiras da parcela da população atendida por esse Programa. O PMCMV atua em benefício da população combatendo déficit habitacional, porém a sua articulação com o setor privado muitas vezes resulta na localização desses condomínios em áreas distantes dos centros urbanos, onde o custo da terra é mais baixo. Pois uma das estratégias do setor privado é a busca por maximizar seus lucros, e as áreas periféricas tendem a apresentar terrenos mais baratos para a construção. Essa concentração de habitação de interesse social em áreas periféricas acaba por criar segregação socioespacial, devido à falta de

integração, já que essas regiões geralmente possuem menos infraestrutura e ao instalarem empreendimentos nestas áreas trazem equipamentos urbanos que se são restritos apenas para as redondezas dos residenciais.

Diante das transformações ocorridas nas primeiras décadas do século XXI, para além do surgimento dos condomínios residenciais fechados, há o crescimento do setor terciário na Zona Norte, reconfigurando a centralidade industrial e diversificando a economia desta zona. Novas opções de comércio e serviços, que já existiam nas outras zonas da cidade, surgem para suprir a necessidade de consumo na cidade capitalista. Na área em estudo, foram considerados para análise os estabelecimentos comerciais localizados até 500 metros dos condomínios residenciais.

Este trabalho possui três capítulos. O primeiro capítulo resume a formação da cidade de Natal desde a sua fundação no século XVI, durante o período colonial, com o surgimento das primeiras moradias próximas ao Forte dos Reis Magos. O capítulo discute a expansão urbana de Natal, os projetos de criação e ligação entre os bairros com o objetivo de modernizar e expandir o município. É apresentado o planejamento urbano e intervenções arquitetônicas. Destaca as transformações que ocorreram na cidade com influência da Segunda Guerra Mundial, que provocaram um crescimento desigual de infraestrutura, o que favoreceu o desenvolvimento imobiliário das Zonas Leste e Sul da cidade, que abrigavam a população de maior poder aquisitivo, enquanto a Zona Norte distante das demais zonas tinha infraestrutura inferior e abrigava a população com menor poder aquisitivo. Vai sendo apresentada a sequência dos acontecimentos, com enfoque maior na questão habitacional, abordando brevemente o surgimento dos condomínios fechados na cidade.

No segundo capítulo, o texto aborda a produção da moradia através da financeirização imobiliária, incluindo a atuação das incorporadoras imobiliárias e do marketing nesse setor. Iniciando com a urbanização desigual e o déficit habitacional, posteriormente apresentando uma sequência de ações tomadas por políticas públicas para combater esse déficit. Na segunda parte do capítulo é apresentada a produção da moradia através da financeirização imobiliária e a atuação de incorporadoras imobiliárias. Destacando a Caixa Econômica Federal e a empresa MRV Engenharia S/A, a primeira como um dos principais agentes financiadores do país, a segunda como um dos principais agentes privados imobiliários do Brasil. Ainda neste capítulo, é abordado o estudo das táticas utilizadas para vender imóveis e a criação de conjuntos residenciais fechados.

O terceiro capítulo explora a história da Zona Norte, com ênfase na produção de condomínios residenciais fechados. Apresentando os resultados obtidos por meio da revisão de

literatura, análise documental através de coleta de dados no cartório de registro imobiliário e nas entrevistas realizadas com representantes das construtoras responsáveis pelos condomínios, com o objetivo de identificar as transformações espaciais resultantes da expansão imobiliária desses empreendimentos, e também apresenta entrevistas realizadas com comerciantes que possuem estabelecimentos localizados próximos aos condomínios, a fim de compreender a relação entre os condomínios e a oferta de comércio e serviços.

Os resultados da pesquisa apresentam conhecimento sobre a expansão imobiliária da Zona Norte e as novas dinâmicas espaciais, como a infraestrutura, serviços, que vêm ocorrendo nessa zona, não como consequência exclusiva dos condomínios, mas em conjunto com o crescimento espacial dessa área desde a primeira década dos anos 2000, reafirmando a importância da Região Administrativa Norte, que historicamente foi segregada e que apresenta um potencial de crescimento urbano no cenário atual.

CAPÍTULO 1: DA FUNÇÃO À EXPANSÃO TERRITORIAL E URBANA DE NATAL: UM APANHADO HISTÓRICO

Este primeiro capítulo resume o processo de formação da cidade de Natal desde a sua fundação no período colonial (século XVI), passando pelo surgimento das primeiras moradias nas proximidades do Forte dos Reis Magos, chegando ao início do processo de formação dos primeiros bairros (Cidade Alta e Ribeira). Aborda a expansão urbana de Natal, os projetos de ligação e criação de novos bairros, com o objetivo de expandir e modernizar o município, o surgimento e transformação dos equipamentos urbanos, serviços e comércios que foram responsáveis por erguer Natal (SEMURB, 2007). No século XX o planejamento urbano da cidade já tinha passado por intervenções de arquitetos e engenheiros através do estabelecimento do Plano Diretor passa a contar com a participação popular.

Apresenta também o aumento populacional dos anos 1940, decorrente da Segunda Guerra Mundial, que atraiu migrantes do interior do Rio Grande do Norte e de outros estados para a capital potiguar, que viam na expansão pela qual a cidade estava passando melhores oportunidades de vida. O comércio se desenvolve nessa época e com o lucro os comerciantes começam a investir no setor imobiliário. Porém esse desenvolvimento em Natal não ocorreu de forma homogênea em todas as regiões. A cidade se originou na Zona Leste e cresce em direção às bases militares no município de Parnamirim, provocando a expansão da Zona Sul, essas duas zonas possuíam maior infraestrutura, consideradas áreas nobres da cidade favorecendo a especulação imobiliária e a expansão de condomínios residenciais anos depois, enquanto a Zona Norte, apesar da proximidade com as zonas citadas anteriormente, possuía infraestrutura inferior e passava a abrigar a população com menor poder aquisitivo. Traz também algumas informações que apresentam o atraso no crescimento urbano da Zona Norte em relação as demais zonas.

1.1 Uma introdução sobre a fundação de Natal

Para fundamentar o presente tópico foi feito uma revisão de literatura de algumas obras e documentos que descrevem a história do Rio Grande do Norte, da fundação da capital ao seu crescimento, buscando entender a sucessão de acontecimentos neste processo histórico de expansão da cidade até a sua formação atual. Considerando que para entender os aspectos atuais do espaço e da sociedade é preciso saber o seu processo histórico de formação e expansão.

A historiografia carrega as interpretações de indivíduos e, consequentemente, suas representações. Trata-se de uma produção que é concebida por homens e que envolve os próprios homens; que é constituída a partir de vestígios ou documentos, interpretada, analisada e nelas encontram-se a narrativa de uma verdade (Oliveira, 2008, p. 28).

Diante disso, sobre a história da origem do Rio Grande do Norte historiadores afirmam que, precedendo a localização portuguesa, espanhóis já tinham visitado o Rio Grande do Norte antes de 1500, e só alguns anos depois através das mesmas rotas marítimas os portugueses tomaram posse da terra que já era assegurada pelo Tratado de Tordesilhas 1494. Apesar de o Tratado garantir o domínio das terras alcançadas no continente americano, a coroa portuguesa não demonstrou muito interesse pelos novos territórios. O Tratado de Tordesilhas, celebrado entre os reinos de Portugal e Castela (Espanha), estabeleceu a divisão de terras e diminuiu a competição pelo território do Novo Mundo. Porém, o Brasil virou alvo de franceses, majoritariamente, e ingleses, que foram excluídos deste Tratado e eram atraídos pela exploração do pau-brasil (Trindade, 2010).

Como uma medida de evitar o contrabando do pau-brasil, o rei de Portugal, D. João II, decidiu iniciar o processo de colonização do Brasil, dessa forma ocupando todo o litoral do país. O território brasileiro foi dividido em 15 extensões de terra e foram entregues a 12 donatários. A capitania correspondente ao Rio Grande do Norte foi nomeada Rio Grande, uma das mais extensas da colônia, com uma área muito maior que o Rio Grande do Norte atualmente, englobava a área de outros atuais estados do Nordeste e teve como donatário o funcionário do governo Português João de Barros, que iniciou expedições para colonização da capitania, estas expedições organizadas por João de Barros e seus filhos através do sistema de Capitánias Hereditárias não alcançaram seus objetivos e em consequência do insucesso deste modelo de exploração, grande parte do território brasileiro não foi colonizado pelos portugueses (Trindade, 2010).

Conforme mencionado anteriormente, havia um descontentamento de outras nações em relação à divisão de terras feita no Tratado de Tordesilhas, além de França e Inglaterra, já citadas, a Holanda também se via prejudicada com os termos do acordo. Já no século XVI, sobretudo na segunda metade, os franceses intensificaram suas ações na tentativa de ocupação do território brasileiro, no Rio Grande do Norte se fixaram no litoral, mais precisamente no estuário do rio Potengi, aumentando a presença de navios franceses que exportavam o pau-brasil. Os franceses tiveram um convívio amistoso com os indígenas potiguares o que possibilitou o fortalecimento de uma aliança. Ocorreram casamentos entre franceses e índias, dando origem à primeira miscigenação da capitania. A Capitania do Rio Grande era explorada

pelos franceses que realizaram o comércio ilegal de pau-brasil e também realizavam a atividade de escambo com os indígenas, que consistia na troca de diversos produtos como o algodão, e produtos feitos com esta matéria prima como fios e redes; cereais, tabaco, pimenta, gengibre e plantas medicinais. Por outro lado, impedia os portugueses de realizarem o comércio legal (Cascudo, 1955; Trindade, 2010).

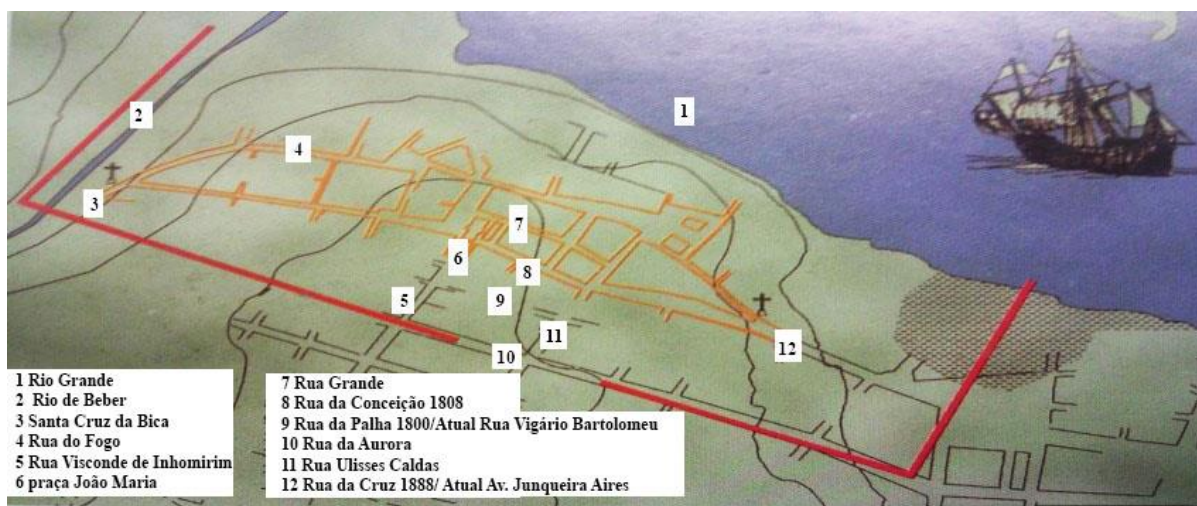
Segundo Trindade (2010), paralelamente à extração de Pau-Brasil, os portugueses deram início a produção açucareira em outras capitanias, mas precisavam estabelecer o domínio de suas terras, para isso foram organizadas expedições militares que iniciaram a expulsão dos franceses do litoral, inicialmente as tentativas não tiveram sucesso. Sob às ordens do Governador Geral Francisco de Souza (1591-1602), foi ordenada a expulsão dos franceses e a paz com os indígenas e que a conquista devia ser consolidada através da construção de uma fortaleza. Para realizar esta missão, Cascudo (1955) relata que foram organizadas duas expedições, uma marítima e uma terrestre. Após um violento conflito contra os franceses e indígenas potiguares aliados conseguiram se estabelecer no território, iniciando a construção da Fortaleza dos Santos Reis (Forte dos Reis Magos) em 6 de janeiro de 1598, dando origem a um pequeno povoamento em suas proximidades.

Após a conclusão da construção e da Fortaleza e a pacificação dos indígenas a cidade é fundada sob as ordens de dom Francisco de Souza. Segundo Galvão (2007), em 25 de dezembro de 1599 ocorre a fundação da cidade dos Reis Magos, que futuramente passou a se chamar Natal, uma vez que a cidade foi fundada no mesmo dia em que se comemora o Natal. Trindade (2010) apresenta que há divergências entre os historiadores sobre quem foi o verdadeiro fundador da cidade, os nomes possíveis são Jerônimo Albuquerque, Manuel de Mascarenhas Homem e João Rodrigues Colaço.

Natal foi fundada na atual Praça André Albuquerque onde foi erguida a primeira capela e, posteriormente, primeira igreja do Rio Grande do Norte. A formação da cidade iniciou com a construção de edificações na parte mais alta da cidade, no atual bairro Cidade Alta (centro da cidade), a parte mais baixa era alagada com o aumento da maré do Rio Potengi foi nomeada de Ribeira (Figura 1). Em 1614 Natal possuía 14 casas ao todo, ao redor da Praça André de Albuquerque, o caminho do Rio de Beber Água (atualmente Rua Santo Antônio) possuía quatro casas, a igreja, que atualmente se chama Matriz de Nossa Senhora da Apresentação tinha duas casas vizinhas. Da fundação da cidade à 1633, Natal ainda estava se desenvolvendo muito lentamente, em um ritmo semelhante ao da capitania que possuía poucos sítios espalhados ao longo de seu território, destinados à agricultura e criação de gado e no interior da capitania

poucos engenhos de produção açucareira (Cascudo, 1955; Galvão 2007; Medeiros Filho, 2007; Trindade, 2010).

Figura 1 — Representação dos limites urbanos de Natal.



Fonte: Miranda (1999).

Trindade (2010) considera os primeiros 30 anos do século XVII na capitania do Rio Grande do Norte um período pacífico, porém começava a espalhar a notícia de uma invasão holandesa que, iniciada na Bahia, estava se estendendo por toda costa. Medeiros Filho (2007) relata que em 8 de dezembro de 1633 ocorre o desembarque holandês na Praia de Ponta Negra (que corresponde atualmente à praia de Areia Preta), foram recebidos com ataques de canhões vindo da fortaleza dos Santos Reis, mas isso não impediu a chegadas dos holandeses, que desembarcaram no rio Potengi e seguiram até o forte onde continuou o confronto com os portugueses, que se renderam aos invasores.

Durante o domínio holandês, a Fortaleza dos Santos Reis recebe uma nova denominação e passa a se chamar Castelo de Kuelen, o mesmo aconteceu com Natal que foi nomeada como Nova Amsterdã. Durante este período não houve registro de construções holandesas, apenas alguns reparos na Fortaleza, o principal interesse era o monopólio da comercialização do açúcar brasileiro na Europa. O domínio holandês teve 21 anos de duração, marcado por sucessivos conflitos violentos, a derrota e o abandono do castelo ocorreram em fevereiro de 1654 (Cascudo, 1955; Trindade, 2010).

Com a expulsão dos holandeses a capitania encontrava-se particularmente destruída, casas e plantações foram incendiadas. Na administração de Antônio Vaz Gondin (1672-1677) a capitania começa a se reorganizar, os antigos moradores são chamados a voltar às suas antigas roças e fazendas, a cidade abandona seu nome de origem holandesa e volta a se chamar Natal. Para dominar os indígenas e tomarem suas terras, os portugueses realizaram intervenções

violentas de expulsão dos indígenas do litoral para o interior da capitania, ocorrendo massacres e escravização. Por seu lado, em resposta a essas agressões, os indígenas agiam de forma semelhante, atacando os colonizadores e matando o gado nas fazendas. Este conflito só foi amenizado com as missões jesuítas, os indígenas foram catequizados no catolicismo e isso favoreceu a harmonia com os colonizadores. O apaziguamento era de extremo interesse dos portugueses para consolidar o processo de colonização (Cascudo, 1955; Trindade, 2010).

Em 1757, passados dois séculos da expulsão dos holandeses, o Ouvidor Domingos Monteiro da Rocha visita a capitania Rio Grande e constata a existência de cinco freguesias, nenhuma vila e apenas uma única cidade: Natal. No interior da capitania desenvolvia-se a agropecuária, mas embora a empresa açucareira tenha alcançado uma grande importância para o país na sua exportação para o exterior, no Rio Grande no Norte não obteve sucesso, apenas três engenhos se destacaram na capitania. No início do século seguinte ainda eram poucos os avanços, a população era de aproximadamente 700 habitantes e não havia mudanças significativas na infraestrutura da cidade (Trindade, 2010).

Em um lento crescimento urbano, de acordo com Galvão (2007), em 1805 a população de Natal era de 6.393 habitantes, os primeiros bairros Cidade Alta e Ribeira interligados por uma ponte. Dantas, C. (2007) expõe que de 1810 a 1860 foram poucos os avanços da cidade, no primeiro bairro Cidade Alta apenas quatro ruas alcançavam a Rua Grande, também possuía travessas que interligavam as principais ruas, o percurso da Cidade Alta para a Ribeira havia predominância de dunas e de vegetação nativa, este último envolto por lagos e brejos, e como consequência do aumento das marés das águas do Rio Potengi invadiam o bairro alagando-o e derrubando construções (Figura 2). Este era o retrato de Natal, sem iluminação, com ruas precárias e alagamentos rotineiros. Somente em 1859 sob a presidência de Oliveira Junqueira é inaugurada a iluminação pública a querosene, clareando as ruas através de lâmpões.

Figura 2 — Representação de Natal em 1864, por Candido Mendes de Almeida.



Fonte: Teixeira (2009).

Teixeira (2009, p. 532) interpreta o que as numerações da figura representam, a cidade possuía quatro igrejas (1: Nossa Senhora da Apresentação; 2: igreja do Rosário; 3: Santo Antônio; 4 Bom Jesus, situada na Ribeira); 10 edifícios públicos (5: o palácio do governo; 6: Assembleia Provincial; 7: a casa de câmara e cadeia; 8: tesouraria da fazenda; 9: tesouraria provincial, 10: a alfândega; 11: Escola (Atheneu); 12: quartel militar; 13: quartel de polícia, ocupando as dependências da igreja Santo Antônio; 14: hospital militar. Entre as localizações numeradas 4 e 10 e as demais, em espaço azul que corresponde ao Rio Potengi que na época separa os dois bairros, e com o aumento da maré provocava alagamento no bairro da Ribeira.

Com o crescimento da cidade, surgiram as primeiras intervenções higienistas. De acordo com Siqueira (2013), foram realizadas as seguintes construções: Hospital de Caridade em 1855, Cemitério Público do Alecrim em 1856, Lazareto Piedade em 1882 e por fim, em 1892 foi criada a Inspetoria de Higiene e a intensificação das obras de aterro do bairro da Ribeira. Essas iniciativas sanitárias foram edificadas fora do centro da cidade para evitar a insalubridade desta área que recebia uma atenção maior, uma vez que ainda era um bairro predominantemente residencial.

Em 1870, as obras de calçamento e a construção de chafarizes pela cidade, facilitaram o trânsito e embelezou-se os bairros; na Ribeira é estabelecido um polo comercial, devido à proximidade do Rio Potengi e à facilidade para o transporte, como prédios e armazéns destinados ao açúcar, algodão, sal e peles que eram vendidos principalmente para Pernambuco, a rua comercial era chamada de Rua da Alfandega e corresponde atualmente à Rua Chile. Neste bairro já tinha se firmado quarteirões, que correspondem atualmente a Praça Augusto Severo.

Havia também algumas casas onde hoje é a travessa Aureliano Medeiros (Medeiros Filho, 2007; Dantas, C. 2007).

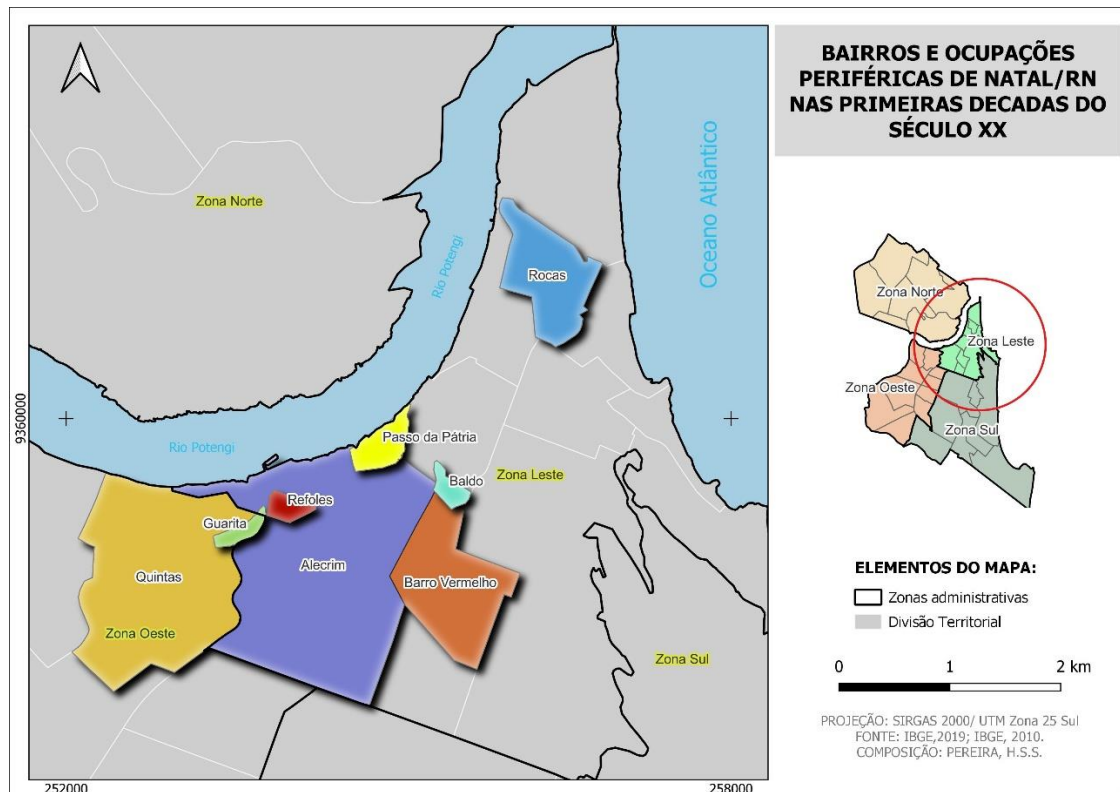
1.2 O crescimento urbano de Natal no século XX

Até o século XIX o processo de crescimento urbano de Natal ocorreu de maneira muito lenta. De acordo com Lima (2007), no início da década de 1900 Natal ainda era uma cidade muito pequena, os dois primeiros bairros habitados eram Cidade Alta e Ribeira. No entanto, neste período, outros dois bairros estavam se formando, sendo eles Alecrim e Rocas, também estava iniciando a planificação de um novo bairro Cidade Nova, que atualmente corresponde aos bairros Petrópolis e Tirol.

Logo no princípio do século XX, o engenheiro Antônio Polidrelli, foi responsável por um projeto de reordenamento urbano que foi chamado de Plano de Polidrelli (1901-1904), que de acordo com Siqueira (2012) e Galvão (2007) consistiu na entrega do bairro Cidade Nova e de avenidas e ruas transversais com 30 metros de largura, portanto mais extensas que as vias construídas anteriormente. Esse projeto resultou na ocupação de novas áreas do território natalense. O bairro Cidade Nova ficou popularmente conhecido como Cidade das Lágrimas, pois desocupou centenas de moradores mais vulneráveis, realocando-os para a Praia do Meio e para o Passo da Pátria, sendo um dos primeiros registros de segregação da história de Natal. Siqueira (2012) afirma que este bairro foi destinado para a sociabilidade das elites, com uma nova estrutura que não contrastava com a parte antiga da cidade.

Os bairros Cidade Alta, Ribeira e Cidade Nova recebiam maiores investimentos, enquanto os bairros Alecrim e Rocas e as ocupações: Refoles, Guarita, Passo da Pátria, Rocas, Quintas, Barro Vermelho e Guarapes formaram a periferia da cidade, também ficaram conhecidos como bairros exteriores (Figura 3), ofertando moradia para a população mais pobre, que não tinha condições de habitar a área central. O Plano tinha como objetivo principal embelezar a cidade com referência no crescimento de grandes centros urbanos como São Paulo e Rio de Janeiro (SEMURB, 2007; Oliveira, 2008).

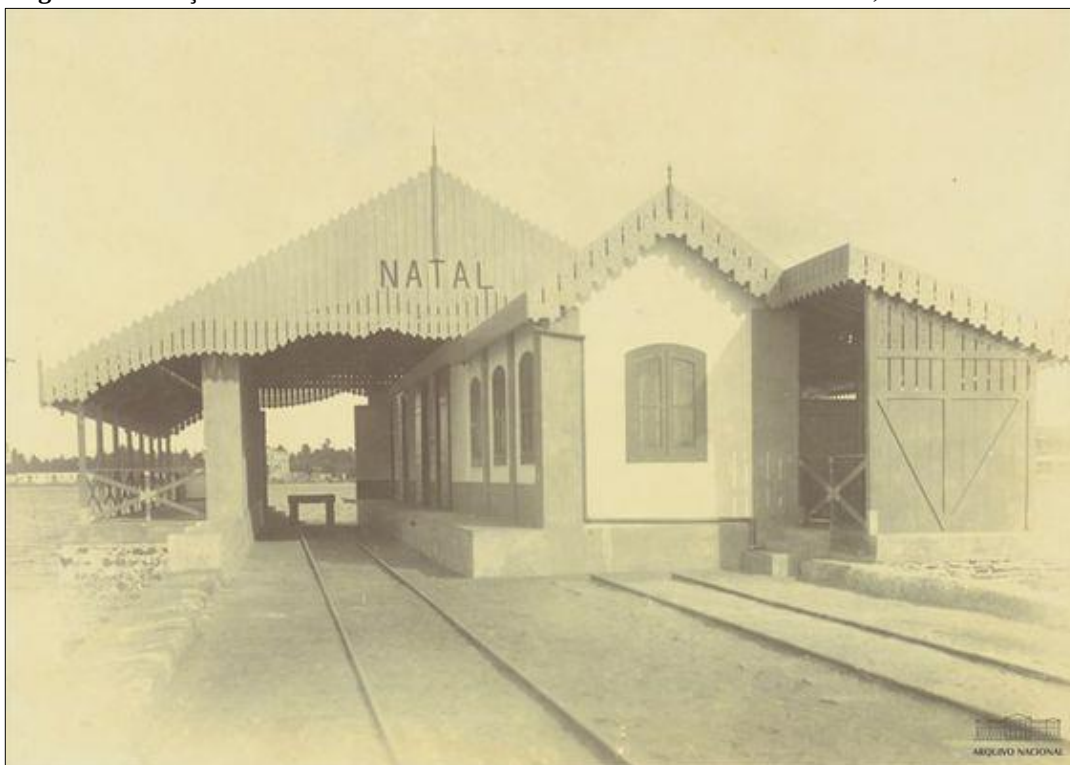
Figura 3 – Bairros e ocupações periféricas de Natal nas primeiras décadas do século XX.



Fonte: PEREIRA, H. S. S. (2023).

Nas primeiras décadas do século XX a cultura algodoeira era a principal atividade econômica e isso exigia demandas e infraestrutura e serviço que viabilizassem o comércio e o transporte do algodão, portanto, foram construídas mais ferrovias, pois até então só existia a ferrovia construída pela empresa inglesa Imperial Brazilian Natal Santa Cruz Railway Company Ltda., que teve sua inauguração em 1883, em 1996 foi construída a Estrada de Ferro Central do Rio Grande do Norte (Figura 4). Porém a primeira década do século XX foram poucas as inovações que ocorreram para modernizar a cidade (Lima, 2007).

Figura 4 – Estação Central da Estrada de Ferro Central do Rio Grande do Norte, entre 1900-1910.



Fonte: Arquivo Nacional do Brasil.

Em 1905 a iluminação através de lampiões de querosene é substituída por iluminação a gás acetileno fornecida pela Empresa de iluminação a gás acetileno de Francisco Gomes Vale Miranda e Domingo Barros contratada para serviços de iluminação pública. Em 1908 a empresa passa a se chamar Empresa de Melhoramentos de Natal e em outubro de 1911 substitui a iluminação a gás acetileno por iluminação elétrica. A cidade foi contemplada com o serviço e iluminação elétrica pública e particular, o que possibilitou, também neste período o transporte através de bonde, trazendo também novas oportunidade para Natal como a iluminação de praças, favorecendo o uso deste espaço de lazer (Câmara, 2007; Costa, 2008).

Pensar e discutir a cidade estava sendo mais frequente nesta época. De acordo com Lima (2007), em uma palestra ministrada pelo jornalista e político Elói de Souza sobre o desenvolvimento urbano no início do século XX avalia-se o espaço vivido de Natal e as relações sociais dos moradores com a cidade. Elói de Souza descreveu este período como de ruptura de uma cidade velha para uma nova cidade, pensada na juventude, que dessa forma influenciava as transformações físicas que vinham ocorrendo no momento, destacando-se a preocupação com a higiene da cidade e com a preservação dos elementos naturais presentes no espaço urbano.

A Zona Norte (cenário de estudo) até 1916, de acordo com Silva (2012), só possuía acesso terrestre pelo município de Macaíba, através de uma estrada decadente e pela travessia

do Rio Potengi. Neste ano foram construídas a ponte metálica, para tráfego apenas do trem, e a estação ferroviária, dando o primeiro estímulo à ocupação da Zona Norte. Antes do processo de ocupação, havia dois núcleos populacionais que deram origem aos dois bairros de mesmo nome: Igapó, inicialmente um povoado indígena; e Redinha, uma vila de pescadores. Neste último, ainda no início do século XX, são edificadas as primeiras casas de veraneio.

Apesar do progresso que vinha acontecendo em Natal (na Zona Leste) até 1920, o município enfrentava o problema do abastecimento de água e saneamento. Na época, o inspetor de saúde do Porto de Natal era o Dr. Januário Cicco, que constantemente alertava as autoridades municipais para as demandas relacionadas à saúde da população, neste período as fontes de abastecimento de água não recebiam nenhum tipo de tratamento, aumentando ainda mais o problema de insalubridade da cidade. Por causa destes fatos, foi criada a Comissão de Saneamento de Natal, a primeira iniciativa pública para implementação do saneamento e do abastecimento de água em Natal. A modernização de Natal trazia a preocupação com a saúde da população e higienização da cidade e do meio ambiente (SEMURB, 2007; Costa, 2008).

Em 1920, o lazer dos natalenses era principalmente o teatro e o cinema, este último era um atrativo para os moradores, pois os filmes reprodutivos eram para a maioria único contato com imagens de outros lugares do mundo. Eram um tipo de entretenimento que era consumido pelas elites, os frequentadores se inspiravam na cultura europeia, na maneira de se vestir e agir, viam nestes espaços a oportunidade de desfilarem com suas vestimentas (Costa, 2008).

A cidade de Natal sob a administração do prefeito Omar O'Grady, nos anos de 1924 a 1930, teve transformações preocupadas com a modernização urbana. O município passou por intervenções de engenheiros que elaboraram dois planos urbanísticos, sendo eles: o Plano Geral de Obras de Saneamento de Natal de 1924, coordenado pelo engenheiro Henrique Novais; e o Plano Geral de Sistematização de Natal, elaborado entre 1929 e 1930, pelo arquiteto Giacomo Palumbo. O engenheiro tinha formação nos Estados Unidos e o arquiteto em Paris, eles trouxeram referências internacionais para o planejamento urbano de Natal. Até então as ruas eram pedras soltas e areia, vestígios do período colonial, e foram substituídas por paralelepípedo. A pavimentação das ruas foi essencial no processo de modernização da capital do Rio Grande do Norte e para corrigir os efeitos erosivos nas vias da cidade, diminuindo assim o isolamento entre os bairros Cidade Alta e Ribeira, uma vez que a diferença do relevo dificultava o percurso pela ladeira, principalmente pelo solo em que Natal se erguia ser maciço arenoso (Cascudo, 1999; Siqueira, 2012).

Ainda nesse período se destaca também a reforma do Porto Tavares de Lyra, o calçamento da Praça Augusto Severo e da Avenida Atlântica (atual Getúlio Vargas), além das

reformas e construções de casas, contribuindo com a tendência de embelezamento, a antiga estrutura é substituída pela ideia de modernização da cidade. Além disso, em seu governo Omar O'Grady estabeleceu um regulamento sobre o comércio, sobre licenças e horários de funcionamento, para o beneficiamento do trabalho informal houve o cadastramento de ambulantes, autorizou também a circulação de ônibus em 24 de janeiro de 1929 (Câmara, 2007; Dantas, C. 2007).

Nos primeiros anos da década de 1930, mais especificamente em 1935, o prefeito da cidade era o Engenheiro Gentil Ferreira de Souza, durante seu governo foram realizadas obras como o Mercado Público da Cidade Alta (localizado na Avenida Rio Branco, onde atualmente é o Banco do Brasil) (Figura 5), ainda com o objetivo de higienizar a cidade o matadouro da Rua Misericórdia foi desativado e foi inaugurada a Praça Carlos Gomes (Moura Júnior, 2007).

Figura 5 – Mercado público da Cidade Alta.



Fonte: Página do Facebook Natal Nostálgica.

Para diminuir o congestionamento, a alternativa utilizada foi abrir e alargar ruas, facilitando o tráfego de veículos. Isto implicou na redução de espaços de lazer já existentes, como a Praça Pedro Velho, que ocupava uma grande área e foi reduzida em 1936. A praça foi separada para dar origem a uma nova rua, um lado da praça foi destinado à construção de

residências, o outro lado quadras esportivas, e foi construído também um bar e uma sorveteria. Em 1937 foi a vez da Praça Augusto Severo que também foi reduzida dando espaço para a ligação entre as avenidas Junqueira Aires e Duque de Caxias no bairro da Ribeira. A Praça José da Penha também foi reduzida, pois à sua frente estava localizado o Grande Hotel. O espaço advindo da redução deu origem ao prolongamento da Avenida Tavares de Lira até a Avenida Rio Branco. Essas obras foram de fundamental importância para acompanhar o aumento do tráfego de veículos, que crescia com o desenvolvimento da cidade, foi uma gestão que se preocupou com a infraestrutura e serviços (Moura Júnior, 2007).

No final da década de 1930, Oliveira (2008) expõe que o comércio e os serviços estavam concentrados nas avenidas Rio Branco e bairro Cidade Alta e na Avenida Tavares de Lira na Ribeira. Muitas ruas da Cidade Alta já tinham perdido sua forma originada do período colonial e estavam alargadas a Avenida Tavares de Lira reunia o comércio e era o principal centro cultural da cidade. Neste bairro foram construídos edifícios importantes pela iniciativa privada e pública, como o Edifício Campelo construído para escritórios, o Edifício Varela com uma agência do Banco do Brasil no térreo e escritórios nos pavimentos superiores e o prédio do Banco do Rio Grande do Norte, sendo os dois primeiros da iniciativa privada e o último da pública.

Em 1939, de acordo com Oliveira (2017), estava iniciando a Segunda Guerra Mundial e já havia o conhecimento que o Rio Grande do Norte e sua capital tinham uma posição privilegiada, conhecida como “esquina” do continente sul-americano e isso foi levado em consideração para dar início a construções de bases militares nos municípios Parnamirim (região metropolitana de Natal) e Natal. Em 1940 a capital, que possuía 90 km² de extensão territorial e aproximadamente 50 mil habitantes, torna-se sede das instalações da Força Aérea Norte Americana. A participação do Brasil no conflito começou em 1942 e Natal já apresentava infraestrutura adequada, com uma base aérea em Parnamirim. Parte da Base Naval Brasileira acomodou os soldados norte-americanos na cidade, no Rio Potengi foi construído o Hidroporto conhecido como Rampa, e foram construídos três quarteis.

As transformações decorrentes da Segunda Guerra Mundial modificaram o espaço urbano de Natal e a sua paisagem, segundo Oliveira, Ferreira e Simonini (2012) a cidade expandiu seus limites físicos desenvolvendo-se para o sul em direção às bases aéreas localizadas em Parnamirim. De acordo com Oliveira (2017), os bairros de Tirol e Petrópolis, onde morava a elite da cidade, receberam uma via em direção à Parnamirim, onde ocorriam festas organizadas nos clubes, neste trecho foram construídas vilas militares. Natal estava

passando por transformações no espaço urbano e no estilo de vida que impulsionaram o aumento demográfico.

Com o crescimento populacional, aumentaram as demandas da população, segundo Oliveira (2017), muitos comerciantes do interior do Rio Grande do Norte e de outros estados foram atraídos pelo desenvolvimento pelo qual Natal estava passando, os migrantes vindos do interior do estado viram na capital a oportunidade mais viável de sobrevivência. Em 1942, Oliveira (2008) relata que, devido um logo período de seca e da crise de algodão, os migrantes mais vulneráveis passaram a habitar as periferias da cidade, procurando na capital empregos ofertados pelos americanos que estavam contratando para obras da Base Terrestre de Parnamirim e da rodovia Parnamirim *Road* por ligar a base à cidade de Natal. Os comerciantes locais, e os que vieram do interior, estabeleceram um serviço que estava em ascensão, o aluguel de veículos e serviço de táxis. É nesta época que o bairro do Alecrim começou a ser uma área comercial, antes um bairro residencial com terrenos de baixo custo e pouca infraestrutura, sendo que no fim da década de 1930 recebeu investimentos do poder público com a implantação de escolas e centros de saúde, criando uma independência dos outros bairros da cidade.

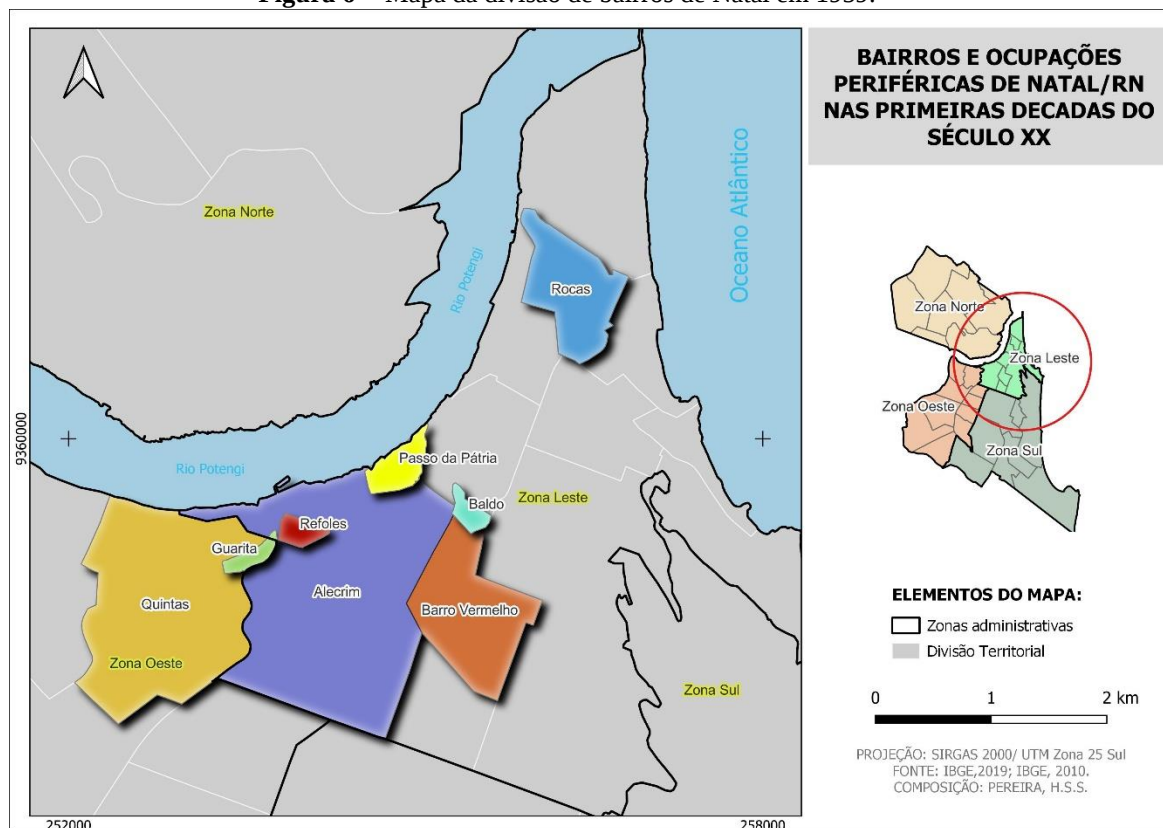
Conforme Oliveira (2008), o lucro da atividade comercial fez com que os proprietários investissem o capital excedente no mercado imobiliário que estava em expansão em direção ao bairro do Alecrim, que era uma área pouco valorizada e na ligação com Parnamirim. Com os investimentos para a transformações para a militarização da cidade, não havia recursos suficientes para modernizá-la de maneira uniforme, com isso, apenas os bairros Tirol e Petrópolis tiveram prioridade e não houve nenhum corte financeiro que atrasasse o seu desenvolvimento. Ainda de acordo com Oliveira (2017), estes bairros foram configurados para oferecer um alto padrão de vida, atraindo muitos moradores que anteriormente moravam na área central, iniciando em outros bairros processos de segregação. Este período foi marcado pelo desenvolvimento imobiliário, por outro lado, Oliveira, Ferreira e Simonini (2012) trazem que o comércio e a indústria, que não receberam investimentos semelhantes, ficaram estagnados e não se modernizaram.

Porém, do outro lado do rio Potengi, a Zona Norte não acompanhou este crescimento urbano. É apenas em 1952 que, muito lentamente, os primeiros povoados Igapó e Redinha começavam a se conectar como Silva (2003) apresenta, estes bairros ainda eram áreas rurais e se interligavam por uma estrada de barro de 7,5 km de extensão. Esta estrada só foi pavimentada em 1975 e ficou conhecida como “estrada da Redinha”, ela atualmente corresponde à avenida Dr. João Medeiros Filho.

Um dos efeitos da Segunda Grande Guerra sobre a economia de Natal, como exposto acima, foi a não modernização do comércio. Queiroz (2010) descreve o ocorrido no bairro da Ribeira, que nos anos que antecederam o conflito era o bairro de maior importância comercial, com a decadência do comércio popular, o bairro passou a se tornar obsoleto, com a redução da importância das suas funções para a cidade. O comércio popular se consolidou no bairro do Alecrim, se caracterizando como um subcentro onde se instalaram filiais de lojas localizadas na Cidade Alta.

Sobre a expansão urbana de Natal até o ano de 1959, Emereciano (2007) apresenta algumas informações da época. A população era de 167.202 habitantes, distribuídos em doze bairros (figura 6): Cidade Alta, Ribeira, Santos Reis, Rocas Petrópolis, Tirol, Alecrim, Lagoa Seca, Lagoa Nova, Dix-Sept Rosado, Quintas e Mãe Luiza. Possuía péssimas vias públicas, eram ao todo 489 logradouros entre avenidas, travessas, praças e vilas, e o transporte público não abarcava as necessidades da população, eram apenas 12 de linhas de ônibus. A cidade possuía a distribuição de serviços básicos através da Campanha Força e Luz do Nordeste do Brasil, Serviço de Água e Esgoto de Natal e o Serviço de Limpeza Pública.

Figura 6 – Mapa da divisão de bairros de Natal em 1959.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir da representação da cidade.

Em 1959, Natal recebeu incentivos para o seu desenvolvimento através de políticas públicas, sendo a Superintendência do Nordeste – SUDENE uma das principais, pois trouxe programas habitacionais, programa de intensificação da atividade industrial. Essas intervenções permitiram que a cidade tivesse sido contemplada com o Parque Têxtil Integrado e o Distrito Industrial de Natal, com destaque para a criação de parques têxteis integrados a estes distritos. A SUDENE impulsionou também a atividade extrativa de petróleo no Rio Grande do Norte, a atividade turística, comércio e serviços na capital. Em 1960 a cidade foi beneficiada com a pavimentação de ruas, criação de uma nova rodoviária, ampliação do sistema de abastecimento de água, ampliação do saneamento e da drenagem da cidade, a criação do Campus da Universidade Federal do Rio Grande do Norte – UFRN, ampliação das escolas da rede pública de ensino inauguração do Hospital Walfredo Gurgel. Ainda por iniciativa da SUDENE, é realizada a urbanização das praias, o que impulsionou o turismo da cidade (Costa, 2000; Queiroz, 2010).

A partir de 1964, a ditadura militar no Brasil pôe fim ao governo democrático do Presidente João Goulart e sufocou a participação política popular neste período. Em Natal, como em todo Brasil não foi diferente, ocorreram prisões e torturas de líderes sindicais, líderes estudantis e funcionários públicos. Apesar desse retrocesso histórico da democracia no país, no que se refere ao planejamento urbano, é apresentado um novo plano urbanístico que foi entregue em 1968 e elaborado por Wilhelm Arquitetos Associados/Escritório Serete S.A. Engenharia. Este plano possibilitou a formação de uma equipe técnica especializada em planejamento urbano, criando assim órgãos específicos para execução de ações urbanas, dando origem aos primeiros arquivos e documentos de informações sobre a cidade de Natal (SEMURB, 2007). No entanto, neste período a tomada de decisões sobre o planejamento urbano das cidades recorria à necessidade de modernização, porém acontecia de forma desigual, pois nem todas as áreas eram privilegiadas, favorecendo o interesse de grupos políticos e das elites, promovendo assim uma produção do espaço urbano desigual, sem participação cidadã.

O Plano urbanístico e de desenvolvimento de Natal de 1968 deu origem ao primeiro Plano Diretor do início dos anos 70. Em 1974 sob o mandato do prefeito Jorge Ivan Cascudo Rodrigues, com promulgação da Lei 2.211/74, o Plano Diretor começou a ser executado. Dentre as suas ações, destacaram-se a institucionalização do planejamento urbano a partir de dois órgãos: a Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral – SEMPLA e o Conselho de Planejamento Urbano do Município de Natal – COMPLAM. No entanto este Plano Diretor não foi efetivamente executado, contrariando o seu regulamento não houve a participação popular, além de não ser alterado a estrutura da cidade. Serviu apenas como uma justificativa

para caracterizar o bairro cidade Nova como uma alternativa harmoniosa de expansão da cidade (SEMURB, 2007).

Neste período na Zona Norte, de acordo com Souza (1999), no ano de 1970, é construída uma ponte de concreto chamada Ponte do Potengi Presidente Costa e Silva, conhecida popularmente como Ponte de Igapó, esta obra, juntamente com a melhoria da rodovia 304, possibilitou a implantação de um Distrito Industrial. Segundo Paula (2010), os indicativos da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE) impossibilitaram o crescimento industrial, instalando um Parque Têxtil e incentivo ao Distrito Industrial, atraindo assim novos investidores para a cidade, o que, conseqüentemente gerou novos postos de trabalho e com isto uma concentração populacional para esta zona as construções custeadas pelas políticas habitacionais do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

No final da ditadura militar, em 1984, já durante o processo de redemocratização do país, a cidade recebe o Plano Diretor de Organização Físico-Territorial-1984, aprovado pela Câmara Municipal e sancionado pelo prefeito Marcos Formiga, surgiu em forma de Lei 3.175/84. Esse plano possuía uma estrutura administrativa voltada especificamente para o planejamento urbano. Uma das determinações deste Plano foi a regulamentação ou tentativa de estabelecer novos usos dos espaços urbanos, através do zoneamento funcional, definindo as localidades para cada tipo de atividade comercial, industrial e residencial. Com a retomada da democracia foi instaurado o Movimento pela Reforma Urbana – MRU (1988), este grupo apresentava questões voltadas para a problemática urbana, sendo de grande importância quando as investigações urbanas estavam sendo pensadas, levando em consideração as demandas populares (SEMURB, 2007).

O MRU foi uma das conquistas democráticas relacionadas à cidade, este movimento levantava e apresentava questões voltadas para a problemática urbana. É nesta nova conjuntura que o Plano Diretor de 1964 é construído, com a participação popular dos moradores de Natal foram realizados debates em Associações Comunitárias, Entidades Estudantis, Sindicatos e Escolas, buscando ouvir diferentes classes da sociedade para serem levadas em consideração as demandas populares para as investigações urbanas: “[...] o Plano Diretor de Natal, representou de certo modo as ideias de intervenções urbanas preconizadas pelo MRU. Na sua essência está a ideia de que a cidade ideal é a cidade socialmente justa [...]” (SEMURB, 2007, p. 45).

No final da década de 1980, Natal é dividida em regiões administrativas, por meio da Lei nº 3.878/89. A divisão foi feita através de quatro regiões: Norte, Sul, Leste e Oeste. Cada região possui uma dinâmica própria que é consequência do desenvolvimento da cidade e pelos

tipos de atividade econômica que concentram. A Leste e Sul se concentram comércios, serviços e infraestrutura direcionada à população com maior poder aquisitivo, já as regiões Oeste e Norte centralizam a população com menor poder aquisitivo é onde a periferia da cidade é mais evidente (Souza, 2008).

Nas últimas décadas do século XX, através das transformações decorrentes das iniciativas de desenvolvimento para a cidade, Natal, de acordo com Vianna (2013), já possuía um avanço no setor terciário, com grandes empresas de comércio e atividade turística em crescente ascensão, essa última de acordo com Fonseca, Santos Junior e Nunes (2016) iniciou o seu desenvolvimento através dos incentivos da Super Intendência de Desenvolvimento do Nordeste – SUDENE, com intuito de dinamizar a economia regional. Ainda sob o pensamento de Fonseca, Santos Junior e Nunes, a implantação do Estado Neoliberal impulsionou o desenvolvimento de políticas públicas de turismo, criando Polos Turísticos principalmente nas faixas litorâneas.

De 1893 a 1986, Viana (2013) apresenta a construção da Via Costeira, o projeto de uma avenida beira mar onde foi estrategicamente inaugurado o parque hoteleiro de Natal. Neste período a rede hoteleira foi ampliada e o aeroporto internacional Augusto Severo foi modernizado, a cidade estava se tornando um destino procurado por turista de outros estados e de fora do país. O incentivo à atividade turística nos primeiros anos da década de 1980, de acordo com Araújo (2013), promoveu a duplicação da Avenida Engenheiro Roberto Freire, que juntamente com a Via Costeira facilitavam o acesso às praias do sul e do leste da cidade. O bairro Ponta Negra foi beneficiado além dessas obras com investimentos imobiliários, concentrando neste bairro setor imobiliário e turístico, utilizando as paisagens naturais de um dos principais cartões postais da cidade o Morro do Careca localizado na praia de Ponta Negra para obter maior renda. Criando eixos de ligação com outros bairros através das avenidas Senador Salgado Filho e Prudente de Moraes que concentravam atividades relacionadas ao comércio e prestação de serviços. Sobre as mudanças no espaço urbano que vem sendo apresentadas, o Quadro 1 destaca os principais acontecimentos dos projetos de intervenção urbana de Natal.

Quadro 1 – Principais planos de intervenção urbana da história de Natal, RN.

Plano de intervenção Urbano e ano/período	Autor e/responsável	Principais contribuições para a infraestrutura da cidade
Plano Polidreli (1901-1904)	-Engenheiro: Antônio Polidreli - Prefeito: Joaquim Manoel Texeira de Moura	Com intuito de criar um espaço de habitação moderno, para sociabilidade das elites. Com 168 hectares o bairro Cidade Nova norteou o crescimento de Natal. Período em que a cidade começa a receber abastecimento de água e energia (Costa, 2008).
Plano Geral de Obras de Saneamento de Natal (1924)	-Engenheiro: Henrique de Novaes -Prefeito: Manoel Dantas	Foi um plano voltado ao urbanismo sanitário. Suspendeu obras irregulares e intensificou a fiscalização do uso e ocupação do solo, multando infratores. Proibiu os estábulos na zona urbana central, regulamentou o formato de materiais para a construção de fossas sépticas e proibiu a construção de casas geminadas (Dantas, 2011).
Plano Geral de Sistematização de Natal ou Plano palumbo (1929)	-Arquiteto: Giocomo Palumbo -Prefeito: Omar O'grady	Foi responsável por modificar o traçado das ruas, articulando os centros comerciais Cidade Alta e Ribeira, ligando-os aos outros bairros, também alargou principais vias de circulação e realizou a abertura de novas vias, iniciando a pavimentação das ruas com calçamento. Os bairros Tirol e Petrópolis ganharam canteiros centrais em suas avenidas. Zoneou os bairros utilizando para isso como critério as suas funções econômicas (Queiroz, 2020; Siqueira, 2012).
Plano urbanístico e de desenvolvimento de Natal (1968)	-Elaborado pelo Escritório Serete S.A. e o Escritório Jorge Wilhelm Arquitetos Associados - Prefeito: Walfredo Gurgel	Teve como objeto principal a modernização da esfera pública, construiu espaços de lazer como pequenos e grandes parques; edifícios de apartamentos em espaços de desníveis de relevo (SEMURB, 2007).
Plano Diretor de Organização físico territorial do município de Natal (1984)	-Arquiteto: Moarcir Gomes -Prefeito: Marcos Formiga	Buscou regulamentar a questão da ocupação do solo, inserindo a Zona Norte nas diretrizes de zoneamento (SEMURB, 2007). Foi o primeiro plano que contou com a participação popular em seu planejamento. Consistiu majoritariamente em definir diretrizes para o seguimento do Plano Diretor (Santos, 1998).
Plano Diretor de Natal (1994)	-Equipe técnica: Instituto de Planejamento Urbano de Natal em parceria com a arquiteta Raquel Rolnik -Prefeito: Aldo Tinoco	No trânsito determinou vias públicas para bicicleta, pedestres e ônibus. Criou critérios para vagas de estacionamento. Aumentou a taxa de ocupação máxima para terrenos, aumentou também a área adensável da Zona Norte. Criou uma área adensável no bairro Ponta Negra (Zona Sul) que deu origem a uma aglomeração de prédios (Santos, 1998).
Plano Estratégico Natal Terceiro Milênio (1999)	-Elaborado pela NATROTEC, executado pela federação das indústrias do RN -Prefeita: Wilma de Faria	Previu e executou a obra da Ponte Newton Navarro, sobre o Rio Potengi, ligando a Zona Leste à Zona Norte (Silva, 2012).
Natal 2015: Bases referenciais para o planejamento estratégico da região Metropolitana de Natal (2000)	-Elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Administração e Previdência -Prefeita: Wilma de Faria	Reformou logradouros e previa a reestruturação de edifícios históricos e a dinamização de museus, porém poucas determinações previstas por esse plano foram realizadas (Silva, 2012).

O quadro apresenta as principais propostas de intervenção na infraestrutura de Natal através dos planos, de acordo com as necessidades mais emergentes de cada período. No entanto, a cidade foi beneficiada com obras para além do que estava estabelecido nos planos expostos, como Silva (2012) apresenta, o Plano Estratégico Natal Terceiro Milênio e o Natal 2015 não mencionavam equipamentos como o Parque da Cidade Donivaldo Monte e o Estádio Arena das Dunas, essas obras foram realizadas seguindo a lógica de cidade contemporânea estabelecida por eles.

1.3 O crescimento urbano de Natal nas primeiras décadas do século XXI

A tendência para tomadas de decisões com mais participação popular para o planejamento urbano, já presente no Plano Diretor de 1994, vai se consolidando através das revisões do plano, que até em 2007 é elaborado um novo Plano Diretor. Foram três dias de debates com representantes do Setor Público, Poder Legislativo, Movimentos Sociais e Populares, entidades sindicais, operadoras e concessionários de Serviços, Entidades Profissionais e Acadêmicas de Pesquisa, Organizações Não-governamentais e Conselhos de Classe. Era um período de forte especulação imobiliária e estava sendo debatido o modelo de cidade verticalizada e a preservação ambiental. Com o Plano Diretor de 2007 surgiram a Política e Habitação de Interesse Social, a Regularização Fundiária e a Questão Ambiental (SEMURB, 2007).

Porém Maricato (2001) apresenta a diferença do discurso para a prática, pois o planejamento democrático possui limitações, pois para construir um ambiente urbano é preciso levar em consideração a sociedade. E no caso do Brasil a sociedade é completamente autoritária, desigual, baseada em relações de privilégio e arbitrariedade. Tendo em vista que as necessidades das elites são contrapostas a da população menos favorecida, há uma produção desigual da cidade mesmo com a participação popular, que nesse caso uma classe vai se favorecer em relação à outra.

O início dos anos 2000 do ponto de vista de desenvolvimento foi marcado pela reforma de ampliação do Aeroporto Internacional Augusto Severo, de acordo com Taveira (2015) em 24 de março de 2000, foi um período de crescentes investimentos federais para a introdução de mais infraestrutura urbana e turística, tanto na construção de novas obras como a modernização de estruturas já existentes. Contribuindo assim para a internacionalização de Natal no turismo. Os anos 2000 assim como os anos que estão sucedendo é considerado um período importante

de crescimento, segundo Pereira Neto, *et al.* (2022) a internacionalização da cidade com a atividade turística, paralelamente a sua verticalização, aumentou o número de empregos e a geração de renda em diversos setores, como no próprio setor turístico, no comércio e na construção civil. As zonas Sul e Leste de acordo com Silva (2010) receberam intensa valorização imobiliária entre 2003 e 2008, estimulada pelo *boom* turístico e imobiliário, período em que estrangeiros passaram a comprar imóveis na cidade.

Natal é beneficiada com o planejamento estratégico, segundo Silva (2015) tem como objetivo estabelecer metas e objetivos para o desenvolvimento urbano dentro da lógica competitiva das cidades contemporâneas. Natal teve dois planos estratégicos, o primeiro chamado de Natal Terceiro Milênio (dezembro de 1999), o segundo foi nomeado de Natal 2015: bases referenciais para o Planejamento Estratégico da Região Metropolitana de Natal (2000). Ainda de acordo com Silva, o primeiro foi efetuado pela Federação das Indústrias do Estado do RN – FIERN e foi elaborado pela empresa NATROTEC (Estudos e Engenharia de processos Ltda). Este plano foi dividido em duas partes, a primeira buscou identificar as oportunidades matrizes do desenvolvimento. Em um segundo momento se propõe a realizar projetos estratégicos que sejam compatíveis com as demandas urbanas, foi responsável também pelo projeto que originou a ponte Newton Navarro e reforçou o marketing da marca Natal – Cidade do Sol, com intuito de expandir o setor turístico. “O Plano Estratégico Natal Terceiro Milênio apresenta parcialmente a visão da cidade como uma máquina de crescimento sobre a melhoria da qualidade de vida da população como um todo” (Silva, 2015, p. 101).

Já o Plano de 2015 da Secretaria Municipal de Planejamento, Administração e Previdência – SEMAP, apresentava a intenção de melhorais das potencialidades naturais, tecnológicas e culturais para serem ofertados como produtos turísticos na cidade, porém não menciona a construção de monumentos como um desses produtos turísticos a serem vendidos. Mas previa investimentos de logradouros e edifícios históricos. O autor conclui que os planos tiveram atenção em perceber as necessidades da cidade, no entanto, poucas diretrizes foram realizadas.

Retomando a ordem cronológica do desenvolvimento, em 2007, a cidade é contemplada com a entrega da Ponte Newton Navarro, ligando a Praia do Forte (Zona Leste) a Praia da Redinha (Zona Norte). Melhorando a mobilidade urbana da cidade e facilitando o trajeto entre a Praia de Ponta Negra/Via Costeira (Zona Sul) as demais praias do litoral norte do município (Taveira, 2015).

Em 2009, Pereira Neto *et al.* (2022) apresenta que Natal foi uma das cidades escolhidas para sediar a Copa do Mundo FIFA Brasil 2014, para isso em parceria do Governo do Estado e

da Prefeitura do Natal foi fortalecido acordos para a realização do evento. Porém a cidade precisava de adequações para atender o público nacional e internacional, para isso foram criados projetos de acordo com as exigências da FIFA, para melhorar a dinâmica da cidade.

Dentre estes projetos a mudança e redução de todo entorno e um novo Estádio no local onde funcionava o Estádio Machadão, bem como o Ginásio Poliesportivo Machadinho; a construção de um novo Centro Administrativo onde funcionaria o Governo do Estado e a Prefeitura de Natal; e a construção de edifícios para alojamentos dos atletas durante os jogos da Copa, que uma vez que encerrado o evento, eles serviriam para abrigar edifícios comerciais, residenciais e hotéis (Pereira Neto, *et. al.*, p. 150).

A cidade recebeu intervenções urbanísticas da Prefeitura e do Governo do Estado. De acordo com Pereira Neto, *et al.* (2022) a prefeitura do município foi responsável por novas estruturas de suporte ao transporte e pelo progresso de desapropriação de áreas. Já o Governo foi responsável pelas obras de mobilidade urbana, dos estádios de futebol, na melhoria do entorno do aeroporto que foi construído no município de São Gonçalo do Amarante. Um dos principais motivos que levaram à escolha de Natal para sediar a Copa do Mundo FIFA 2014 foi o fato da cidade ter umas das melhores infraestruturas hoteleiras nacionais. Uma das transformações ocorridas na cidade foi a mudança do aeroporto internacional do município de Parnamirim, Para São Gonçalo do Amarante, ambos fazem parte da região metropolitana de Natal. O novo aeroporto foi concluído em junho de 2014 e pela localização próxima à Zona Norte da cidade criou um novo eixo de ligação na cidade (Silva, 2010).

A cidade recebeu intervenções urbanísticas da Prefeitura e do Governo do Estado. De acordo com Pereira Neto, *et al.* (2022) a prefeitura do município foi responsável por novas estruturas de suporte ao transporte e pelo processo de desapropriação das áreas. Já o Governo foi responsável pelas obras de mobilidade urbana, dos estádios de futebol, na melhoria do entorno do novo aeroporto que foi construído no município de São Gonçalo do Amarante. Um dos principais motivos que levaram à escolha de Natal sediar a Copa do Mundo FIFA 2014 foi o fato da cidade ter uma das maiores e melhores infraestruturas hoteleiras nacionais. Uma das transformações ocorridas na cidade foi a mudança do aeroporto internacional do município de Parnamirim, para São Gonçalo do Amarante, ambos fazem parte da região metropolitana de Natal. O novo aeroporto foi concluído em junho de 2014 e pela localização próxima à Zona Norte da cidade criou um novo eixo de ligação na cidade (Silva, 2010).

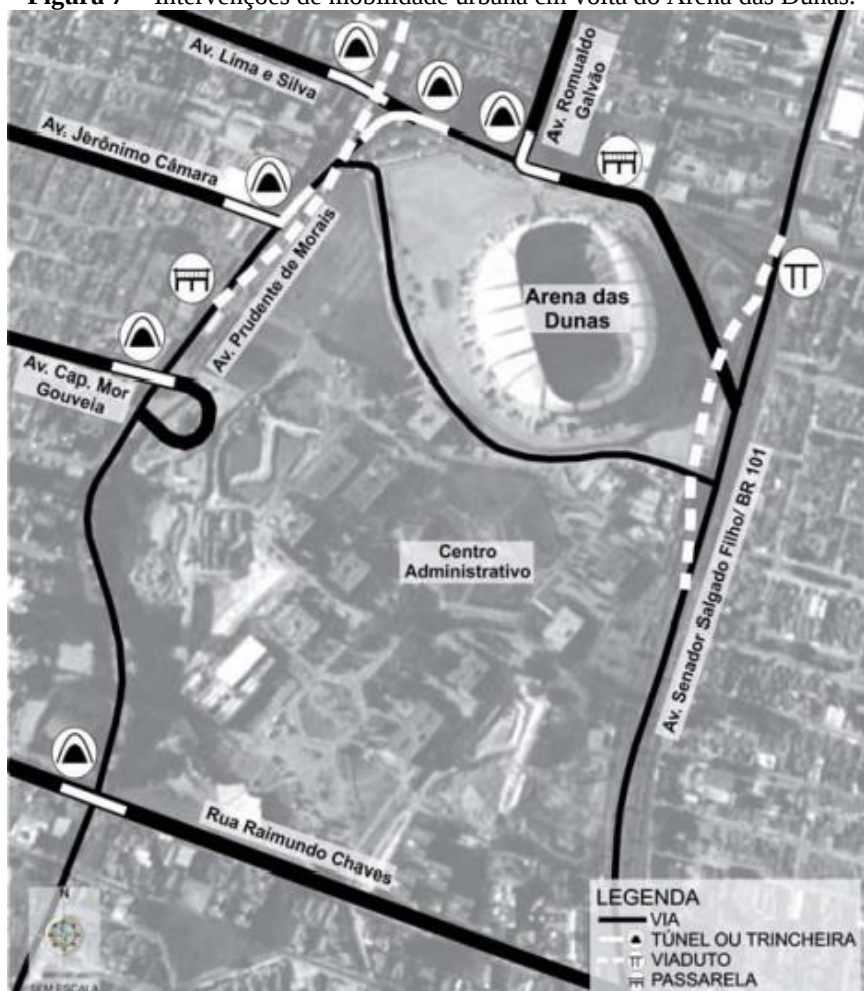
Em 2009, segundo Lima (2015), o Governo Federal tinha confirmado o repasse de 370 milhões de recursos, através do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, para realizar 16 obras de mobilidade urbana

[...] sendo onze (11) delas sob a responsabilidade do município de Natal, como as intervenções na BR 226, Avenida Napoleão Laurentino e km 6, no Complexo Viário da Urbana com a construção de um novo e mais longo viaduto e a reestruturação geográfica da Avenida Felizardo Moura/Avenida Capitão Mor Gouveia, que possibilita o acesso à Zona Norte. Este conjunto de obras ficou conhecido como Corredor Estruturante Norte (Lima, 2015, p. 105).

Porém apenas em fevereiro de 2012 a prefeitura inicia a primeira etapa das obras, que consistiu em um levantamento topográfico de ruas, manutenção e asfalto em 27 vias do entorno para tornar o trânsito mais fluido durante as obras. Para o prosseguimento da obra seria necessário desapropriar 429 imóveis, sendo eles comerciais e residenciais, os proprietários apresentaram grande resistência e a Prefeitura do Natal insistia em baixar o valor da indenização para diminuir o impacto orçamentário. Foram realizados debates entre o Comitê Popular da Copa 2014 – CPC, com os moradores atingidos pela desapropriação, que construíram a Associação Potiguar dos Atingidos pelas Obras da Copa do Mundo – APAC, no entanto, as desapropriações não ocorreram, ainda se evidenciou outros problemas relacionados com a legislação ambiental e urbanística e pouca transparência sobre as decisões com baixa participação popular nos debates (Lima, 2015).

Lima (2015) apresenta que com as contestações da APAC e CPC fizeram com que a prefeitura do município alterasse o projeto original reduzindo o número de imóveis afetados. Ainda de acordo com o autor, em julho de 2013 são apresentadas novas propostas de obras para o entorno do Arena das Dunas, substituindo toda semafórica por túneis e viadutos (Figura 7), construindo também passarelas interligando a Avenida Capitão Mor – Golveia à Avenida Prudente de Moraes; um túnel da Avenida Raimundo Chaves; um viaduto estaiado na Avenida Prudente de Moraes com a Avenida Capitão Mor-Golveia e outro na Avenida Lima e Silva com a Avenida Romoaldo Galvão e uma passarela na Avenida Romoaldo Galvão.

Figura 7 – Intervenções de mobilidade urbana em volta do Arena das Dunas.



Fonte: Prefeitura Municipal de Natal. Imagem do Google Earth.

Esses megaeventos na cidade, para Soares (2013) realizam reestruturação urbana, criando novas centralidades, reforçando centralidades já existentes e revitalizando centralidades decaídas. O primeiro citado em relação as novas instalações esportivas de Natal acabam produzindo novas estruturas de turismo, estas estruturas se convertem em novas centralidades devido à visibilidade que a mídia dá às realizações esportivas e atividades culturais realizadas nestes espaços. As instalações esportivas atraem negócios imobiliários em suas redondezas, novas linhas de transporte público.

As centralidades já existentes de acordo com Soares, são beneficiadas, o governo local realiza obras necessárias em áreas da cidade que já possuem uma importante funcionalidade, melhorando assim os setores comerciais, de lazer, hoteleiros, *shopping centers*. Já a revitalização das antigas centralidades constituí áreas de baixo valor urbano o investimento é visto na perspectiva de futuros investimentos urbanos. Esse tipo de operação urbana mobiliza tanto recursos públicos como parcerias público-privadas.

O crescimento da Zona Norte em relação as outras zonas da cidade era bem mais lento, seus moradores até a década de 1990 eram dependentes do comércio e serviço das demais zonas. De acordo com Carvalho e Costa (2020), esse cenário começa a modificar-se com a chegada do supermercado Carrefour (2006), Partage Norte Shopping (2007), Ponte Newton Navarro (2007), Instituto Federal de Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Norte Campus Zona Norte (2007), Shopping Estação (2008), Atacadão Auto Serviço (2008), o Complexo Cultural de Todos (2010), modificando completamente a dinâmica da Zona Norte, criando assim novas centralidades.

Diante do que foi apresentado anteriormente, Clementino e Ferreira (2015) trazem uma discussão sobre a capital do Rio Grande do Norte, que apesar de grandes transformações no fim do século XX que indicavam a formação de uma metrópole, ele não chegou a atingir este estágio. Dentro das transformações aludidas acima, está a expansão da malha urbana qual Natal era o núcleo, permitindo que entre a capital e os municípios vizinhos fossem desenvolvidas atividades de produção, consumo, turísticas, habitacionais e de comunicações. O arco metropolitano é formado por Parnamirim (este com maior grau de interação à Natal), São Gonçalo do Amarante, Extremoz e Macaíba, este último é considerado um município de integração média.

Ainda de acordo com as autoras, é possível compreender Natal como uma área urbana metropolizada pelos efeitos de uma reestruturação produtiva incentivada pelo Estado e por uma economia subordinada por investimentos públicos em infraestrutura que possibilitaram o fortalecimento da estrutura da Região Metropolitana de Natal. Porém diante da metropolização brasileira, Natal no século XXI ainda é compreendida como uma metrópole em formação.

1.4 Novas formas de morar: os conjuntos habitacionais e condomínios fechados

A cidade do Natal, conforme Medeiros (2015), registra o surgimento de grandes conjuntos habitacionais a partir de 1967, construídos sob tutela do Estado e da política habitacional empreendida pelo regime militar da época. Segundo Lima e Sousa Júnior (2020), a cidade teve o seu crescimento influenciado pela expansão de conjuntos habitacionais, quando surgiram o objetivo inicial era garantir moradia principalmente para população de baixa renda. O desenvolvimento da cidade paralelamente aos conjuntos habitacionais se deu devido a atração de serviços para as localidades de alguns conjuntos, suprimindo a necessidade de consumo dos moradores, contribuindo assim para o fortalecimento da habitabilidade dos residentes e formando uma concentração econômica por meio de comércios e serviços.

O pós Segunda Guerra Mundial, de acordo com Araújo (2013) entre as mudanças causada na infraestrutura e no modo de vida da população contribuiu para o surgimento de mercado de terras em Natal. Constituindo uma nova fase da urbanização da cidade, associadas ao crescimento das atividades existentes e do aumento populacional, como efeito das políticas de desenvolvimento de caráter urbano-industrial, realizadas em nível nacional. Araújo (2013) apresenta que os conjuntos habitacionais de iniciativa do Estado foram decisivos na produção e expansão do espaço urbano da cidade. O Banco Nacional de Habitação – BNH, a Companhia Habitacional – COHAB e o Instituto de Orientações às Cooperativas Habitacionais – INCOOP, foram responsáveis pela construção dos condomínios, criando novos padrões de habitação.

Anterior ao BNH, segundo Medeiros (2015) no período de 1946 a 1964 as construções habitacionais eram realizadas pelos órgãos: os Institutos de Aposentadoria e Pensões – IAPs, a Caixa Econômica Federal – CEF, a Fundação da Casa Popular – FCP, o Instituto de Pensões e Assistência aos servidores do Estado – IPASE, a Fundação Estaduais de Habitação Popular – FUNDHAP e por fim as forças armadas, com a construção de vilas militares.

Sobre a atuação do BNH em Natal, Medeiros (2015) traz que teve início na década de 1960 com a construção do conjunto habitacional Cidade da Esperança, iniciado pela FUNDHAP em 1967, que também foi responsável pela construção dos conjuntos habitacionais Boa Vista e Neópolis. Já os primeiros condomínios da COHAB foram construídos na Zona Sul, próximo a BR 101, com moradias voltadas para a classe operária que estava crescendo devido aos incentivos industriais que a cidade estava recebendo.

Com o desenvolvimento industrial, Medeiros (2015) apresenta que com a criação do Distrito Industrial de Natal na Zona Norte emergiu a necessidade de moradia para a classe trabalhadora, ocorrendo assim a construção de conjuntos habitacionais da COHAB, com a predominância de casas em relação a apartamentos. Araújo (2013) expõe que os conjuntos habitacionais estavam localizados em áreas periféricas, fato que possibilitou a formação de vazios urbanos e o avanço da especulação imobiliária, havia muitos lotes sem função social na cidade, favoráveis para a instalação de infraestrutura urbana.

Já os conjuntos habitacionais dirigidos pela INCOOP/RN, de acordo com Costa (2000), estavam localizados em grande parte na Zona Sul e eram destinados a profissionais liberais e organizados em cooperativas. A INCOOP foi responsável pelos primeiros projetos de verticalização residencial na Zona Sul de Natal. Mesmo com a produção habitacional da década de 1970, segundo dados do RN-Econômico (1975), ainda era alta a procura pelo aluguel de casas. Um dos fatores que explicam essa demanda por aluguel é evidenciada por Medeiros

(2015), as ofertas da COHAB e da INCOOP não eram acessíveis para famílias que tinham renda inferior a três salários-mínimos.

Sendo assim, foi necessária outra linha de atuação do BNH, com provisão de moradia e a instituição do Programa de Financiamentos de Lotes Urbanizados – PROLIURB em 1975 e do Programa de Erradicação da Sub-Habitação – PROMORAR em 1979. O PROLIURB se destina principalmente a emigrantes e famílias com renda zero ou até três salários mínimos. Em Natal era feito o financiamento do terreno e da construção, equipados e compostos por unidade sanitária, instalação elétrica e hidráulica. O PROMORAR tinha o objetivo de providenciar melhores condições de moradia para famílias que moravam em comunidades, em casas de palafitas. Em Natal, o Programa conseguiu a melhoria da estrutura habitacional na mesma área que a população já ocupava no conjunto Santa Esmeralda e em Mãe Luiza, mas no caso do conjunto Felipe Camarão a população foi transferida para localidades distantes da anterior. Este último programa recebeu severas críticas não por ofertar equipamentos coletivos, como por exemplo, segurança, serviço de ensino e saúde (Natal, 1986).

Diante desse fato, Ferreira (2017) apresenta que as políticas públicas e os programas de habitação no Brasil se preocupam com o maior número de moradias que serão entregues e não se propõe em garantir condições básicas necessárias para garantir as relações socioespaciais do indivíduo com o seu lugar de vivência nos conjuntos edificados. Como citado no parágrafo anterior, a falta de oferta e de serviços pode fazer que a experiência de morar nestes conjuntos habitacionais seja apenas para cumprir a função dormitório, tendo em vista que eles precisam se deslocar sempre que necessário para outros espaços.

Sobre a localização (Medeiros, 2015, p. 108) apresenta que “Os conjuntos contribuíram para a expansão horizontal, condicionando a criação do solo urbano e preenchendo os limites territoriais da cidade”. A autora traz que os primeiros conjuntos entregues pelo BNH em 1967, empreendidos pelos Fundos Estaduais de Habitação Popular – FUNDHAP e pela COHAB do RN, foram edificados na Região Oeste de Natal, já o conjunto consecutivo foi erguido na Zona Sul, próximo onde a cidade se desenvolvia em direção ao município de Parnamirim, trajeto dos militares durante a Segunda Guerra. Os conjuntos foram produzidos em áreas já loteadas, induzindo a ocupação dos vazios com loteamentos regulares e irregulares.

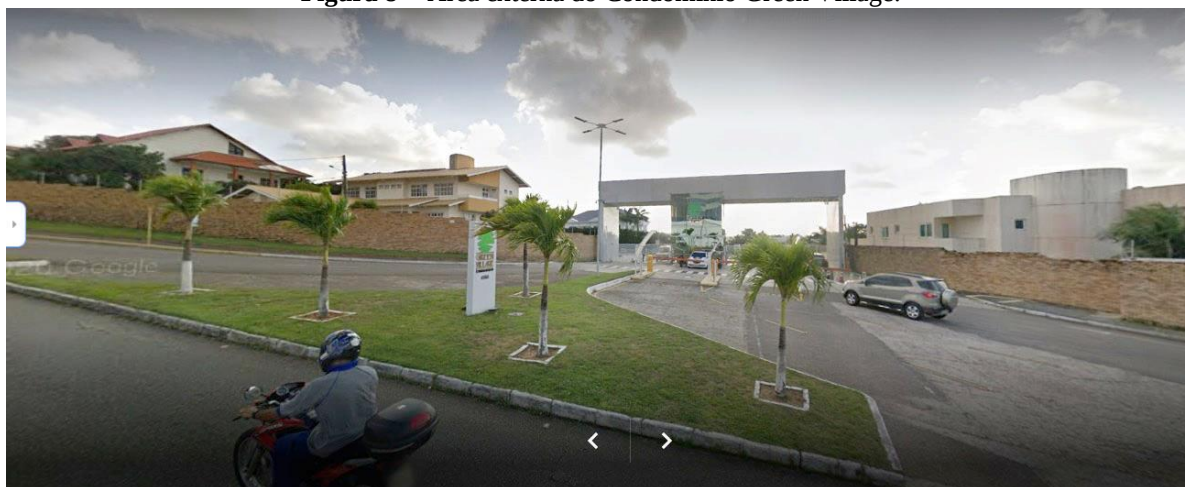
O período de 1970 e 1980 em Natal ainda era de precariedade com um péssimo sistema de abastecimento de água, saneamento e pavimentação, por conta disso a cidade passava por uma série de limitações (Medeiros, 2015). Diante da vida urbana irregular, a cidade é contemplada com o programa Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada – CURA, de acordo com o Banco Nacional de Habitação (1985), que trabalha em parceria com programas

habitacionais, sendo responsável na cidade pela instalação de equipamentos e serviços urbanos, obras de drenagem, lagoas de captação de águas pluviais, ampliação de praças e unidades básicas de saúde.

Em 1985, com a extinção do BNH, houve uma reformulação para oferta de habitação da população carente. Sendo os vulneráveis economicamente os mais prejudicados pois a opção de moradia que restou foi a de loteamentos informais. Já para a população de maior poder aquisitivo tiveram a opção de residir em condomínios verticais e horizontais, este último em tendência de crescimento no final da década de 1980, principalmente na Zona Sul de Natal, no limite com Parnamirim (Medeiros, 2015).

Tavares e Costa (2009) apresentam que o primeiro condomínio horizontal de Natal foi o Green Village (Figura 8), pela FBF empreendimentos em 1995, ocupando uma área de 146.416m². Localizado no bairro Candelária, Zona Sul da cidade, para a população de classe média e alta. Marcando assim o início de uma nova forma de morar que passou a se expandir para o restante da cidade. O surgimento dos condomínios se deu em terrenos vazios, principalmente na área periférica da cidade. Tavares apresenta o exemplo dos bairros Cidade da Esperança e Cidade Nova, que a partir de 1990 começa a produzir condomínios residenciais horizontais e em seguida condomínios verticais. Esse crescimento residencial muito próximo impulsionou transformações espaciais nas redondezas dos condomínios, como “[...] o surgimento de várias atividades relacionadas à prestação de serviços, que vieram para atender a demanda gerada pelos condomínios, tais como: um posto de gasolina, uma lavanderia, lojas de conveniência, etc”. (Tavares; Costa, 2009, p. 63).

Figura 8 – Área externa do Condomínio Green Village.



Fonte: Google Maps, (2020).

Formando assim um circuito comercial que beneficia não apenas os moradores dos condomínios, mas também de outros estilos de moradias nas proximidades. Os bairros Cidade da Esperança e Cidade Nova (Zona Oeste), que concentram uma grande quantidade de condomínios de acordo com Tavares e Costa (2009), o primeiro bairro se formou através do conjunto habitacional, já o segundo cresceu nas redondezas da Cidade da Esperança, de forma espontânea, com ruas estreitas e sem planejamento, com predominância de moradias simples. Na Zona Sul, no bairro Ponta Negra, mas especificamente o condomínio Ponta Negra Boulevard e no bairro Neópolis, mais precisamente no Conjunto Pirangi, o condomínio Porto Boulevard, ambos possuem semelhança com os condomínios dos bairros citados anteriormente. O primeiro localiza-se próximo à Vila de Ponta Negra, parte do bairro no qual a maioria da população é menos favorecida economicamente e está nas proximidades da Favela do Peão, que é moradia para muitos catadores de recicláveis e pescadores.

Já o segundo está às margens de construções populares, com ruas sem planejamento padronizado. Também na Zona Sul Tavares e Costa apresentam os condomínios do Conjunto Cidade Satélite também estão localizados em áreas periféricas do bairro, em alguns casos no limite com o bairro Planalto. No entanto a ocupação da área periférica é estratégica, são escolhidos terrenos próximos às principais vias de circulação, ou que possuem a possibilidade de conexão com o sistema urbano construído, seja pela abertura de novas vias ou asfaltamento de outras já existentes.

Verifica-se a maior concentração de condomínios residenciais nos limites de Candelária, principalmente na Avenida Jaguarari, ou nas suas proximidades, que é de fácil acesso às avenidas Prudente de Moraes e Salgado Filho (BR-101), importantes eixos de ligação da cidade. O mesmo ocorre com os conjuntos cidade Satélite e Pirangi que estão bem próximos destas avenidas. Em Ponta Negra a localização dos condomínios é próxima à Rota do Sol e da Avenida Engenheiro Roberto Freire (Tavares; Costa, 2009).

Diante do exposto, a chegada dos condomínios residenciais provocou transformações espaciais na periferia da cidade, através da atração dos equipamentos urbanos para essa área, comércios e serviços. Porém apesar da aproximação dos moradores da periferia com os dos condomínios há segregação, pois os moradores dos condomínios usufruem de vias pavimentadas ligando a entrada do residencial às principais vias da cidade, que em alguns casos as vias para as demais residências não têm a infraestrutura adequada, segurança 24 horas e opções de lazer no interior do condomínio que fazem com que eles sintam cada vez menos necessidade de utilizar os espaços públicos de lazer no próprio bairro.

Em 1990 Natal recebe um maior número de investimentos públicos e privados, voltados para o turismo, beneficiando principalmente a Zona Sul da cidade que influenciou o crescimento do mercado imobiliário. Além dos condomínios horizontais que estavam em tendência de crescimento, inicia a expansão de condomínios residenciais verticais (Araújo, 2015). De acordo com Costa (2000) o crescimento vertical da década de 1990 originou 367 construções, o que corresponde a 67% das construções verticais naquele período. Costa relaciona o aumento pela procura da moradia nestes condomínios com o aumento da violência urbana, que para a população de maior poder aquisitivo residir nesses espaços era uma alternativa de viver com maior segurança;

Para atender as necessidades desse público, segundo Araújo (2015) surgem a partir do ano 2000 os condomínios-Clube, que são empreendimentos verticais que oferecem grandes áreas de lazer, com piscinas, churrasqueiras, salões de festa, *playground*, entre outros equipamentos de lazer. O mercado imobiliário para este tipo de moradia incentivado fortemente pela publicidade, usando alto poder persuasão para vender apartamentos nesse modelo do condomínio. Grandes incorporadoras nacionais foram responsáveis pela construção desses condomínios, como a Cyrela – São Paulo/SP, a Rossi – São Paulo/SP em parceria com a Diagonal Fortaleza/CE, a Moura Dubex – Recife/PE, a MRV – Belo Horizonte, a Panc – João Pessoa/PB em parceria com Gafisa – São Paulo/SP. Que acabaram influenciando as incorporadoras locais como Ecocil, G5, Estrutural e Capuche a seguirem com o modelo de construção de condomínios-Clube.

A construção de condomínios-Clube verticais e horizontais em Natal ocorreu principalmente na Zona Sul, ultrapassando os limites da capital e sendo construídos também no município de Parnamirim. De acordo com Silva (2009), estes condomínios necessitam de grandes terrenos e Natal já não possuía mais o espaço adequado, fazendo com que eles fossem construídos em Parnamirim, que além do solo urbano mais barato também possuía uma legislação urbanística menos restritiva do que a de Natal. Ainda sobre a produção de condomínios-Clube em Natal no fim da década de 1990, segundo Costa (2000), os fatores que impulsionaram a produção destes condomínios foram a violência urbana e o status desse tipo de moradia para as classes de maior poder aquisitivo.

Enquanto a oferta de moradia para a população de classe média e alta estava em crescimento, o país ainda possuía um déficit habitacional a ser resolvido. D'Amico (2011) expõe que através dos estudos da Secretaria Nacional de Habitação – SAH orientados pela Política Nacional de Habitação – PNH, forneceram subsídios para o planejamento de ações públicas e privadas buscando atender às necessidades habitacionais do país. Em 2009, o

presidente Luís Inácio Lula da Silva emitiu a medida provisória nº 459, de 25 de março de 2009, que implantava o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, sendo mais uma tentativa de política pública para solucionar os problemas habitacionais do país e permitir o desenvolvimento econômico.

De acordo com Melazzo (2016) as empresas que atuam na realização do PMCMV no Rio Grande do Norte é o Governo Federal assegurando os recursos necessários solicitando os projetos dos empreendimentos que devem ser submetidos às Superintendências Regionais da Caixa Federal, seja por incorporadoras, construtoras, cooperativas em parceria com os governos estaduais e/ou municipais. Se tratando do cenário do Estudo, em Natal o modelo das construções é Faixa 1. Costa (2017) apresenta os empreendimentos, sendo eles: Residencial Vivendas do Planalto I, II, III, IV; Vilagge Humberto Nesi, Vilagge II Noilde Ramalho, Vilagge II Elino Julião, Vilagge III Severino Souza, Vilagge III José Prudêncio, Vilagge IV Mestre Lucarino, Vilagge V João Batista, Vilagge VI Julio Lira (todos no bairro Guarapes com 244 unidades habitacionais cada um); Residencial Morar Bem (Bairro Pajuçara, com 176 unidades habitacionais, a obra encontra-se paralisada desde 2016). A maioria dos condomínios, no caso 12 primeiros estão localizados na Zona Oeste da cidade, o Residencial Morar Bem se localiza na Zona Norte e por fim o São Pedro na Zona Leste.

Em Natal, a produção de condomínios residenciais fechados se deu no momento inicial, como referido anteriormente, fortemente na Zona Sul da cidade, nos limites com Parnamirim, retomando um sentido de crescimento urbano que já tinha ocorrido na cidade no período da Segunda Guerra Mundial. O mercado imobiliário na capital do Rio Grande do Norte primeiramente atuou em função das classes mais favorecidas, enquanto a produção de moradias em condomínios para as classes média e baixa só ocorreram por meio do financiamento de programas de moradia social.

CAPÍTULO 2: O MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL: UMA PERSPECTIVA CONCEITUAL

O segundo capítulo vai trazer um apanhado teórico que nos permite compreender os fundamentos da produção da moradia por meio da financeirização imobiliária, abordando também a atuação das incorporadoras imobiliárias e do marketing neste setor. Permitindo assim, construir um raciocínio base sobre a temática, o que vai proporcionar uma melhor reflexão do capítulo empírico.

A primeira parte deste capítulo é iniciada com a abordagem sobre o processo desigual da urbanização do Brasil. Que contou com um acelerado processo de industrialização em cidades da região sudeste, em relação à região nordeste, ocasionando a perda de uma parcela significativa de sua população na migração para aquelas cidades que ofertavam maior oportunidade de trabalho, propagando assim a problemática do déficit habitacional, destacando os primeiros programas habitacionais. Nesta parte é apresentada também a produção de moradias por meio de políticas públicas, do Banco Nacional de Habitação e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, construindo grandes conjuntos habitacionais, principalmente nas áreas periféricas das cidades. Em 1970, passam a atuar no Nordeste com programas que visavam o desenvolvimento da região, que por meio da industrialização, conseguem fixar a sua população, reduzindo assim, o fluxo de migração para o sudeste. Por fim aborda o Programa Minha Casa Minha vida, que através de seu financiamento favoreceu o acesso à moradia e contribuiu com o aumento das moradias populares em condomínios fechados

Na segunda parte é exposta a produção da moradia, a partir da financeirização imobiliária, que funciona por meio da securitização de títulos imobiliários e pela ação de agentes incorporadores imobiliários e construtoras. A moradia é uma mercadoria de alto valor, sendo assim, é abordado o crédito imobiliário como o método que possibilita essa compra. Em seguida, é dissertado sobre um dos principais agentes financiadores do país, a Caixa Econômica Federal e brevemente aborda a sua atuação, logo após é apresentado um dos principais agentes privados imobiliários do Brasil, a MRV engenharia S/A, e sua operação no país. Sobre as estratégias de venda de imóveis, é apresentada a atuação dos agentes imobiliários para a venda de apartamentos e casas em condomínios. Concluindo com a produção de condomínios residenciais fechados em Natal, onde foi iniciada esta produção e como chegou até a Zona Norte da cidade.

Por fim, a última parte do capítulo, a abordagem é fundamentada nas diferenças na produção da moradia em periferias urbanas, baseada na atuação da incorporação imobiliária, que viram em lugares vulneráveis a oportunidade de construção de condomínios residenciais fechados. Contribuindo assim para a pluralidade da periferia, deixando de ser apenas uma área de moradia para população de menor renda da cidade. Porém, as classes com maiores recursos financeiros não escolheriam morar nestas áreas sem os artifícios de segurança que estão assegurados pelos condomínios fechados, dessa forma se auto segregando, por essa razão, a proximidade entre as classes sociais é apenas física, pois não há a mínima interação entre os moradores dos condomínios e os moradores das residências ao redor. Este tópico é finalizado com uma explanação sobre a produção de condomínios residenciais na periferia de Natal.

2.1 A produção da moradia no Brasil e as desigualdades regionais

O processo de crescimento urbano ocorrido nas principais capitais brasileiras no fim do século XIX, de acordo com Rubin e Bolfe (2014), foi resultado da substituição de mão-de-obra escrava pelo trabalho livre, bem como do processo de industrialização do país iniciado nesse período. Os autores relatam ainda que durante a República Velha (1889-1930) os centros das cidades passaram por um controle sanitário coordenado por médicos higienistas que transformavam os centros em áreas destinadas para serviços, lazer e moradias para as classes mais favorecidas.

O fenômeno da urbanização tem como uma de suas características o crescimento desigual. Tal situação se deu no Brasil, onde as indústrias se instalaram inicialmente na região sudeste, o que atraiu o desenvolvimento para esta região do país. Enquanto isso as regiões Norte e Nordeste permaneciam estagnadas, ou com um crescimento muito lento. Sobre a urbanização na região Nordeste, Mello (1998) traz a seguinte ordem cronológica: no primeiro momento no período colonial o Nordeste tinha importância econômica para o mercado europeu devido a produção da cana-de-açúcar; na segunda fase o Nordeste concentrou a produção agrícola mercantil, devido ao baixo custo de reprodução e da força de trabalho; o terceiro momento iniciado após as mudanças políticas sociais e econômicas de 1930, neste período o Nordeste reduz a sua dependência de materiais do Sudeste, a industrialização da região Nordeste se fortalece com o surgimento da SUDENE em 1959.

Na passagem do século XIX para o século XX o crescimento econômico no Brasil, de acordo com Balbim e Krause (2014), é caracterizado como um momento de forte e rápido processo de urbanização, que consequentemente provocou um aumento populacional nas

cidades que concentravam a maior quantidade de indústrias (no Sul e Sudeste), que por essa razão possuíam a maior oferta de emprego. Porém, as cidades não tinham capacidade de abrigar a totalidade daqueles que nelas chegavam, e como a população de baixa renda não conseguia pagar pelo preço da terra nos centros, procurou pelas áreas mais financeiramente acessíveis e, evidentemente, mais afastadas do centro. Tem início, assim, a divisão do espaço urbano entre centro e periferia, e sem o apoio e orientação do poder público, surgem, por necessidade da população, ocupações e moradias irregulares e precárias.

Sem normatização e regulamentação formaram-se aglomerados populacionais com pouca ou nenhuma infraestrutura para organizar estes espaços, marcados pela insalubridade. O processo de ocupação das cidades brasileiras não foi heterogêneo, Rubin e Bolfe (2014) trazem o exemplo de São Paulo e Rio de Janeiro, que foram cidades que tiveram um ritmo acelerado de urbanização juntamente com o capital imobiliário, evidenciando a vulnerabilidade das famílias que não podiam consumir as moradias ofertadas pelo mercado de imóveis, como afirma (Barbosa, 2017, p. 180):

Os esforços conjugados dos trabalhadores subalternizados da cidade para construir abrigos para eles e suas famílias nunca foram devidamente reconhecidos pela sociedade em geral, e pelo próprio Estado. Suas *obras territorializadas* sempre foram interpretadas e tratadas como ilegais, irregulares, informais, subnormais, precárias e clandestinas; por terem se constituído sem o crivo de controle governamental, em enfrentamento à lógica hegemônica do mercado, e, sobretudo pela origem social e racial de seus habitantes.

Ainda de acordo com Barbosa, o tratamento dispensado a essa classe de trabalhadores permite compreender a moradia em favelas como expressões estruturais resultantes da desigualdade que caracteriza a urbanização da sociedade brasileira e que este fenômeno não é exclusivo de metrópoles, mas também de cidades médias. Levando em consideração esse cenário, Maricato (2001) apresenta que a realidade do início do século XXI, nas cidades Rio de Janeiro e São Paulo, para a classe trabalhadora era a moradia de aluguel. Essa opção de moradia começa a decair com o congelamento de aluguéis definido pela Lei do Inquilinato (lei federal da década de 1930). Como consequência a autora relata que esse fato desencadeou a autoconstrução em loteamentos ilegais nas periferias urbanas para moradia para a população de baixa renda.

O déficit habitacional no Brasil precisava de iniciativas que produzissem moradia digna e acessível para classe trabalhadora e diminuísse as desigualdades acentuadas pelo processo de urbanização das cidades, que impulsionou o crescimento das periferias urbanas. A seguir será

abordado a sequência cronológica de programas e políticas públicas de moradia que buscaram resolver e minimizar essa problemática.

Os primeiros investimentos públicos para moradia segundo Rubin e Bolfe (2014), foram os Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPS), que tiveram sua importância na infraestrutura de incorporação imobiliária, viabilizando o processo de verticalização e especulação imobiliária, em 1937, as IAPS iniciam sua atuação no campo habitacional investindo 50% de suas reservas para o financiamento habitacional. As moradias originadas das IAPS se concentraram principalmente as regiões Sul e Sudeste.

Em Natal, no nordeste brasileiro, os IAPs passaram a atuar a partir de 1939 e foram divididos em dois grupos, através de uma classificação econômica, de acordo com Almeida (2008), trabalhadores com baixos rendimentos mensais só conseguiam obter moradias em imóveis geminados, localizados em áreas propícias a alagamentos nos bairros Alecrim e Cidade Alta, próximo aos locais considerados insalubres na época, como cemitérios, matadouros e lixões. Já o outro grupo, constituído pelas classes sociais de maior poder aquisitivo, as moradias estavam localizadas nos bairros Tirol e Petrópolis, dotados de equipamentos urbanos e serviços, uma área residencial e arborizada.

A produção habitacional brasileira até o início dos anos 1930 estava ligada à iniciativa privada, porém com o primeiro período de Getúlio Vargas na presidência da República (1930-1945), houve as primeiras tentativas de mudanças nesse mercado. Entre as medidas deste governo estavam a intervenção do Estado, buscando soluções com urgência para questão habitacional (RUBIN; BOLFE, 2014). Na tentativa de garantir moradia própria para a população, contribuiu ainda mais para a queda da produção rentista, que na moradia é uma forma dos proprietários arrecadarem lucro sobre o imóvel através da locação. Em contrapartida favoreceu a ascensão do setor imobiliário.

Segundo Queiroz (2012), as primeiras tentativas de criação de políticas de financiamento habitacional foram iniciadas por meio dos Institutos e Caixas de aposentadoria. Para entender a produção de habitação Balbim e Krause (2014) salientam que se deve englobar circuitos formais da economia, públicos e privados que devem ser compreendidos de forma heterogênea. “Entende-se que a produção social de moradia seja uma alternativa à produção dita de mercado da habitação, ou seja, aquele cujo produto habitação é realizado e comercializado sem participação do morador/adquirente [...]” (Balbim; Krause, p. 190-191, 2014).

O primeiro órgão federal que teve como enfoque a questão habitacional foi a Fundação da Casa Popular (FCP), criada pelo Decreto lei 9218/1946, destinava-se a “proporcionar a

brasileiros ou estrangeiros com mais de dez anos de residência no país ou com filhos brasileiros a aquisição ou construção de moradia própria, em zona urbana ou rural”. Porém não logrou êxito devido, de acordo com Rubin e Bolfe (2014), a desordem dos grupos que seriam mais beneficiados pois estavam desorganizados ou desinteressados. Ainda por cima, a Fundação não tinha recursos do orçamento público o que favoreceu ainda mais a sua decadência. Outra agravante para Valladares (1983), era a crise do setor imobiliário que refletia na diminuição de investimentos do setor, aumentando o déficit habitacional. Além disso, a inflação em altos níveis desestimulava investimentos e provocava maior especulação nos grandes centros e desarticulação do setor imobiliário.

O primeiro período de produção habitacional, por meio de uma política pública no Brasil foi 1964 a 1986. Iniciando em 1950 e com a contribuição do Golpe Militar de 1964 são criados organismos para promover o desenvolvimento nacional pelo Estado nacional central e autoritário, sendo uma delas a primeira política habitacional nacional efetiva (Balbim; Krause, 2014). Dentre os organismos está o Banco Nacional de Habitação (BNH), em 1964, que tinha como objetivo estimular a poupança, abertura de mercado de trabalho para um maior contingente de mão-de-obra não qualificada, desenvolvimento da indústria de material de construção, consolidação e expansão das empresas da construção civil e de atividades associadas como os escritórios de arquitetura e empresas de incorporação (Azevedo, 1988).

No modelo do BNH as companhias habitacionais tinham autonomia, porém com dependência dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, que só eram liberados por meio de aprovação de projetos individuais para cada conjunto habitacional, passando pelo controle do Governo Federal, que mantinha as diretrizes da política de desenvolvimento urbano, o subsídio dos estados e municípios era concedido através de terrenos e partes das infraestruturas. Durante a atuação do BNH houve reformulações na estrutura central do Estado, também o BNH foi recebendo várias atribuições, passando a definir as diretrizes da política habitacional (Balbim; Krause, 2014).

Para Azevedo (1988), é indiscutível a importância do BNH na produção de moradias populares, o que de certa forma fez com que o regime militar recebesse apoio da sociedade. Para obter a permanência do financiamento habitacional foi criado o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que ainda de acordo com Azevedo, utilizou poupança compulsória (FGTS) e voluntária (caderneta de poupança/letra de câmbio), como uma alternativa para evitar a descapitalização do Banco. Segundo Balbim e Krause (2014), o SFH era composto de dois subsistemas: um operado pelo BNH, como banco social com recursos originários do FGTS, que contemplava com a execução das obras pelas Companhias Habitacionais Estaduais e

Municipais (COHABs), Cooperativas Habitacionais (COOPHABs) e as caixas de pensão; já o outro para classes de renda superiores com recursos originários do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

O BNH, de acordo com Queiroz (2012), teve como propósito a erradicação das favelas e a construção de grandes conjuntos nas regiões periféricas, distantes da área central das cidades. Em aproximadamente 17 meses foram criadas 19 COHABs, de acordo com o autor o mercado habitacional estava segmentado da seguinte forma:

O mercado habitacional foi assim segmentado em três níveis, atendidos pelos diferentes agentes do SFH, a saber: mercado popular (famílias com renda mensal até 3 salários mínimos e atendidos pelas COHAB's), mercado econômico (famílias com renda de 3 a 6 salários mínimos e atendidas por organizações mutualistas sem fins lucrativos denominadas Cooperativas habitacionais) e mercado médio (atendido pelos agentes financeiros do SBPE). Os dois primeiros eram financiados basicamente com recursos do FGTS, enquanto que o mercado médio era financiado com recursos das cadernetas de poupança (Queiroz, 2012, p. 115).

No entanto, a população de baixa renda ainda enfrentava dificuldades de acesso à moradia, Balbim e Krause (2014) expõem que o Banco demorou a reconhecer a sua incapacidade para resolver a questão das moradias, e foi apenas no fim dos anos 1970 que criou as seguintes iniciativas: Programa de Lotes Urbanizados (PROFILURB), Pro-Morar e João de Barro, com objetivo de reestruturar residências originadas da autoconstrução, não produzindo novas moradias.

De acordo com Rubin e Bolfe (2014), na década de 1980 com o fim da ditadura militar houve um impacto na metropolização do Brasil, fazendo com que diminuísse seu ritmo de crescimento. A crise econômica desacelerou as atividades industriais e econômicas, colaborando para uma desconcentração demográfica. Devido a expansão das atividades econômicas nas cidades médias e pequenas, muitas pessoas deixaram de morar nas capitais, o que também ocasionou a queda do movimento migratório.

Essa redução no fluxo da migração, em se tratando da região Nordeste para as demais, é devida à atuação da SUDENE que, de acordo com Clementino (2021), possibilitou a fase que ficou conhecida como milagre econômico (1967-1974), em que o PIB do Nordeste apresenta crescimento resultante do volume de investimentos públicos (infraestrutura) e privados (indústria) realizados entre os anos 60 e 70. Ainda segundo Clementino, os movimentos da economia brasileira dos anos 2000 tiveram fortes repercussões no Nordeste, surgindo espaços dotados de estruturas econômicas modernas e ativas, promovendo dinamismo na região, como a diversificação do tecido industrial, com novas cadeias produtivas.

Com as transformações no Nordeste que se iniciaram a partir da década de 1970, Oliveira e Jannuzi (2005) afirmam que devido a abertura de indústrias, são criadas oportunidades de empregos para a região, o que influenciou o fenômeno da migração de retorno para o Nordeste na década de 1980, como resultado diminuiu-se um pouco as disparidades regionais. Com a fixação dos nordestinos expandiu-se os conjuntos habitacionais, que devido as possibilidades de financiamento pelo governo atraíram migrantes dos municípios dos interiores dos estados do Nordeste e de retorno, que viam a oportunidade de trabalho e retorno à família.

No período de redemocratização, com a nova Constituição e a descentralização do Estado, em 1986 a produção habitacional é impactada negativamente, Cardoso e Ribeiro (2002) relatam que com o fim do BNH diminuiu a perspectiva de moradia própria para grande parcela da população e a produção da moradia popular começou a ser de responsabilidade de diferentes ministérios e secretarias. De acordo com Balbim e Krause (2014), era um cenário de extrema vulnerabilidade e crescente déficit habitacional, parte das companhias habitacionais que produziam junto ao BNH encerram suas atividades. Segundo Santos (1999) mesmo com os programas alternativos que foram surgindo na época, que apesar de focarem nas habitações para população com menor faixa de renda que vinha sendo negligenciada, porém não foi suficiente para impedir o enfraquecimento da COHAB.

Segundo Santos (1999), no governo Collor (1990-1992) o quadro de crise das políticas públicas na área de habitação se agravou, devido as poucas mudanças no SFH, que foram apenas a quitação de imóveis e a mudança no mecanismo de correção das prestações. O que impactou ainda mais negativamente foi a desvinculação entre os programas habitacionais e os programas de saneamento e desenvolvimento. A junção do planejamento e execução desses programas trazia, evidentemente, resultados mais efetivos na qualidade de vida urbana.

Esse cenário continua se transformando com a atuação das gestões eleitas democraticamente. A recuperação dos direitos políticos, a emenda popular da reforma urbana e o Projeto de Lei de iniciativa popular, deram início aos processos locais de recuperação social de moradia por meio de cooperativas, assistência técnica e autoconstrução. Apesar disso, entre 1991 e 1995 foi um período em que houve uma paralização total dos financiamentos do FGTS para a Habitação de Interesse Social, suspensão que se deu por motivos de corrupção e a redução das prestações adotadas pelo Regime Militar, com objetivo de dizimar a inadimplência da população (Balbim; Krause, 2014). Após o impeachment de Collor e a posse de Itamar Franco em 1992, houve transformações significativas nas políticas públicas na área da habitação sob controle do Ministério do Bem-Estar Social, exigia-se a participação de conselhos com a

presença comunitária dos governos locais, o que teve efeito o aumento do controle social e a transparência da gestão dos programas de habitação (Santos, 1999).

Dando sequência à ordem cronológica, de acordo com Noal e Janzura (2011), em 1995 no governo de Fernando Henrique Cardoso, ocorreu forte influência neoliberal na política de habitação, com o Estado deixando de intervir diretamente e passando a ser regulador social. Houve a descentralização do Estado nas áreas de habitação e saneamento, passando a remanejar a distribuição dos recursos federais no fornecimento de moradias para outras finalidades, dando abertura para a privatização da moradia. Segundo Santos (1999), a partir de 1995 o governo federal passou a atuar mais efetivamente no financiamento a estados e municípios, melhorando as áreas habitacionais para as populações com renda mensal inferior a três salários-mínimos, entre 1995 e 1998 os programas Pró-moradia e Habitar Brasil, investiram cerca dois bilhões de dólares.

Em 2003, no governo do Presidente Luís Inácio Lula da Silva, Drumond, Silveira e Silva (2014) apresentam que o déficit habitacional e a inadequação de domicílios começaram a ter uma atenção maior na agenda da administração federal. Foi criado o Ministério das Cidades (MCidade), composto por quatro secretarias nacionais, sendo elas: Habitação, Saneamento, Programas Urbanos e Transporte e Mobilidade Urbana. De acordo com Maricato (2006), esse Ministério contou com a participação de movimentos sociais, sob a bandeira da reforma urbana, reunindo profissionais, lideranças sociais, sindicatos, ONGs, reivindicando pela política urbana que tinha praticamente sido deixada de lado pelo Executivo Federal. A Secretaria de Programas Urbanos foi criada diante da necessidade de centralizar esforços na questão fundiária e imobiliária para o desenvolvimento urbano, essa secretaria e destinava-se especificamente ao planejamento territorial e à regularização fundiária, reforçando o papel do governo federal em coordenar e financiar estudos e ações.

Segundo Drumond, Silveira e Silva (2014), em 2004 iniciou-se o processo de elaboração da Política Nacional de Habitação (PNH), essa política tinha o objetivo de viabilizar as condições necessárias para o acesso à moradia digna à toda população do território brasileiro. A PNH tem a capacidade de atuar reduzindo os índices de pobreza e de desigualdade social, melhorando a qualidade de vida da sociedade, principalmente da população com menores rendas. Houve um grande incentivo financeiro, “partindo-se de investimentos, para todas as faixas de renda, da ordem de R\$ 7 bilhões em 2002, para mais de R\$ 62 bilhões em 2009. A faixa entre zero e três SMs, que capitaneava 32% dos investimentos em 2002, chegou a 77% em 2007, estabilizando-se em 64% em 2008 e 2009” (Balbim; Krause, p. 195, 2014).

Além do que foi apresentado anteriormente, Loureiro, Macário e Guerra (2013), trazem que também durante o governo Lula foi concretizada na Lei Nº 11. 124 de 2005 a criação do Conselho Nacional de Cidades e do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) (incluindo fundo de financiamento) e também estipula as bases para formulação do Plano Nacional de Habitação (PLANHAB), que possibilitou a realização de estudos diagnósticos e projeções de carência por habitação para a população de baixa renda, esse conjunto de transformações institucionais foi de grande importância para futuramente originar o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Em 2009 a política habitacional foi marcada pelo Programa Minha Casa Minha Vida, que prevê a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas tinha como objetivo reduzir o déficit habitacional nas faixas de renda até dez salários mínimos, através de financiamento habitacional para famílias das classes sociais mais pobres. O PMCMV é dividido em dois programas, sendo eles o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR). Para esses dois últimos programas citados, a Lei 11977/2009 previa subvenções econômicas da União, que concedeu ao PNHU R\$ 2,5 bilhões e ao PNHR R\$ 500 milhões para a produção e reforma de imóveis residenciais para famílias enquadradas nos critérios estabelecidos pela lei que criou o Programa (BRASIL, 2009).

Para a população urbana, o PNHU, a lei determina que as famílias com renda máxima até seis salários-mínimos teriam o acesso ao PMCMV, a capacidade financeira era assegurada através de instituições financeiras e agentes financeiros do SFH, com relação às famílias com renda mensal de até dez salários mínimos, estas recebiam as condições especiais de financiamento imobiliário com recursos do FGTS, este programa se destinava tanto para a aquisição como para a reforma de residências. Já o PNHR oferecia subsídios aos agricultores em áreas rurais através de material de construção para a reforma de seus imóveis. Sendo os benefícios deste Programa provenientes do Orçamento Geral da União (OGU), (BRASIL, 2020).

Desde a sua criação, em 2009, o PMCMV foi dividido em três fases e, até o seu encerramento em 2020, garantiu recursos para aproximadamente 6 milhões de financiamentos imobiliários (Leis 11977/2009, 12424/2011, 13043/2014, MP 651/2014). Durante todo o período de vigência, o PMCMV entregou 5.287.104 unidades habitacionais das 6.263.862 contratadas, o que significou um montante superior a R\$ 521 bilhões liberados para a construção de casas dentro do Programa (BRASIL, [entre 2020 e 2022]).

Diante do problema habitacional que o país estava passando, segundo D'Amico (2011), o PMCMV procura reorganizar a questão fundiária das moradias de ocupação em áreas

públicas, diminuindo o valor de custos, procurando também a regularização através do registro no cartório de imóveis; objetivando aumentar a oferta de unidades habitacionais, favorecendo o acesso aos recursos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) e dos fundos instituídos pelo PMCMV por parte das construtoras; tornar o financiamento imobiliário mais acessível às classes sociais menos favorecidas, especialmente as com renda mensal até três salários mínimos e que em geral não tem acesso aos recursos do FGTS; e solucionar aspectos técnicos das construções, determinando padrões de construção, decretando limites para a construção de unidades habitacionais por empreendimento e realizar exigências de infraestrutura mínima para aprovação dos projetos e liberação dos recursos.

As consequências do lançamento do PMCMV no mercado imobiliário, de acordo com Cardoso e Aragão (2013), garantiram, inicialmente, credibilidade aos papéis dos empresários que abriram capital na Bolsa de Valores, pois se concretizou um mercado consumidor sólido, garantido por um programa governamental com crédito ao consumo de subsídios diretos viabilizando os empreendimentos já programados e também o crescimento do setor. Com a chegada do PMCMV aumentou a demanda por terra, o setor de construção é favorecido com a forte expansão da demanda de insumos e mão de obra.

O PMCMV para Marco e Battirola (2019), foi um programa que se destacou por abarcar diferentes faixas de renda, tendo como foco de não gerar endividamento para as famílias. Um fator que desvalorizou e criou estigmas sobre as habitações é apresentado por Biderman (2019) que expõe que os municípios com o passar do tempo cederam à especulação imobiliária locais e as residências do PMCMV eram construídas longe dos centros, acentuando problemas relacionado à distância, como a falta de infraestrutura e problemas sociais como a dificuldade ao acesso dos serviços ofertados nas centralidades dos municípios. Sobre a atuação do PMCMV na área geográfica pela pesquisa, segundo Carvalho e Costa (2020), foi responsável por alterar a configuração das moradias na Região Administrativa Zona Norte, pois através de políticas públicas habitacionais, em especial o PMCMV, iniciou as construções de condomínios habitacionais verticais.

Durante a atuação do PMCMV no território brasileiro, no período de 2009 a 2020, desde o início do programa, a região Sudeste recebeu os maiores incentivos para a produção habitacional, já o Nordeste apresentou uma das menores produções, aumentando sua participação a partir de 2018. No entanto, a região Nordeste lidera a produção de residências destinadas a faixa 1 do financiamento, que corresponde ao rendimento familiar até R\$ 1.800,00, e faixa 1,5 que corresponde ao rendimento familiar de até R\$ 2.000,00, logo em seguida na entrega de moradias nesta faixa está a região Sudeste (BRASIL, 2020). O Relatório de avaliação

do PMCMV apresenta contradições regionais, de um lado a região Sudeste possuindo um maior quantitativo populacional apresenta o maior quantitativo de investimentos, o Nordeste apresenta uma enorme população de baixa renda, que fez com que fosse a região mais beneficiada nas faixas 1 e 1,5.

Recentemente, em janeiro de 2021 entrou em vigor o Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), no governo de Jair Messias Bolsonaro, sucedendo o PMCMV. Segundo Marco e Battirola (2022), o Programa surge muito mais de uma política econômica do que de uma política urbana ou planejada. O PCVA e o Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) se propõem em facilitar o acesso da população a uma moradia digna, e visa atender 1,6 milhões de famílias de baixa renda com o financiamento habitacional até 2024. Ainda de acordo com os autores citados, o PCVA separa o público-alvo em três faixas de renda familiar até R\$ 2 mil mensais, de R\$ 2 mil a 4 mil, de 4 mil a 7 mil.

2.2 A produção do Espaço construído e o mercado imobiliário

A moradia, além de direito, é necessidade humana, na sociedade capitalista ela é uma mercadoria indispensável para o indivíduo, e este não pode existir sem ocupar um espaço e não pode viver sem moradia de nenhuma espécie (Harvey, 1980). Como foi apresentado no tópico 2.1 o processo de urbanização ocorre de forma desigual, e com o acesso à moradia não é diferente, como afirma Carlos (2017):

Sob o capitalismo, a produção do espaço torna-se uma mercadoria, ganhando concretude prática na contradição dialética de uso/valor de troca. Em seu movimento de reprodução, domina as relações sociais através da generalização de troca. Em seu movimento de reprodução, domina as relações sociais através da generalização da troca (e da forma contratual), que desdobra para toda a sociedade como necessidade de ampliação da base de consumo necessário à reprodução ampliada e sem limites do mundo da mercadoria (Carlos, 2017, p. 34).

Para iniciar a discussão sobre o processo de produção capitalista de moradia é importante compreender o conceito de mercado imobiliário, que se refere a “[...] toda transação que envolva um bem imóvel” (Royer, 2009, p. 40). Ou seja, abrange unicamente a residência, a propriedade da terra e as edificações incorporadas, com seus diversos usos; mesmo que a moradia tenha sido valorizada pela localização, ou equipamentos urbanos, por exemplo, estes não se tornam propriedade do comprador. Sendo assim, excluiu toda a infraestrutura de suporte, ou seja, leva em consideração apenas o imóvel. E sobre a habitação, Royer (2009, p. 42) define

como “[...] toda edificação destinada ao uso residencial e que possa ser transacionada no mercado.

Entretanto, o valor da moradia na sociedade capitalista não considera unicamente apenas o seu espaço físico interno enquanto residência. De acordo com Ribeiro (2015), a moradia adquire o seu valor devido a influência da articulação com o sistema espacial de objetos imobiliários que compõe o valor de uso que representa o espaço urbano. Assim, além do espaço residencial privativo é também vendido o conjunto de elementos como infraestrutura, espaços de lazer e sociabilidade, comércios e serviços, garantindo valores simbólicos à essa localização.

A produção e circulação capitalista da moradia, segundo Ribeiro (2015), tem seu ponto de partida no capital de incorporação, que compra o terreno, e estabelece o tipo de empreendimento a ser construído, o capital imobiliário contrata uma empresa de construção e responsabiliza-se pela comercialização da moradia; o capital construtor, tem um longo processo de produção, pois a compra do imóvel é feita através de sucessivos pagamentos, ou seja sua acumulação depende de várias etapas; o capital de empréstimos, este pode se articular com os outros ciclos dos capitais envolvidos na produção e na comercialização de moradia, é ele que financiará o consumo durante um período que compatibilize o valor da moradia com a capacidade de pagamento do usuário. Sobre o capital de empréstimos, ainda de acordo com Ribeiro (2015), ele obtém sua renda por meio de juros advindos do financiamento da comercialização, fazendo com que o capitalista imobiliário obtenha seu lucro através dos juros sobre o capital empregado. Os juros são a representação dos ganhos da incorporação imobiliária.

A compra da habitação, assim como outras mercadorias de alto valor se tornam possíveis através da financeirização. Chesnais (2010), discute sobre financeirização e conceitua finança como o dinheiro de garantia de crédito. Para ele, esse dinheiro ainda inativo é fornecido por instituições especializadas na centralização de capital. Os juros obtidos através desse empréstimo são valorizados, gerando assim a liquidez, que de acordo com pensamento de Chesnais baseado em Marx (1976), corresponde ao estágio inicial da centralização. Na sociedade capitalista atual, com as diferentes formas de capital fictício disponíveis, o sistema de finanças vem crescendo cada vez mais. No mercado imobiliário o capital fictício é o empréstimo aplicado em um processo de produção, que obtém seu lucro através de juros.

No Brasil o processo de financeirização, como apresentam Melazzo *et al.* (2021), se diferencia dos demais países e cria suas particularidades. Inicialmente, ele segue a lógica internacional. Nas metrópoles, volta-se para imóveis comerciais ou de serviços. Um exemplo nacional é São Paulo, onde inicialmente os grandes prédios atendiam apenas a função

comercial, porém essa realidade começa a se modificar com as instituições financeiras utilizando o instrumento de securitização imobiliária, possibilitando a venda de moradias populares através do sistema de crédito.

De forma clara e objetiva, Kalinoski e Procopiuck (2022) explicitam a lógica da produção no mercado imobiliário, que necessita de alguém que produza (construtora) e de alguém conclua a venda (papel da incorporadora). Estes dois elementos para se concretizarem precisam de aportes financeiros, que são renovados constantemente no intuito de obtenção de lucro via mecanismos financeiros “[...] como o financiamento bancário tradicional; a captação de recursos em bolsa de valores; a emissão de debêntures, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), letras de crédito imobiliário (LCIs) e cotas de FIs” (Kalinoski; Procopiuck, p. 122, 2022).

Para Ventura Neto (2012), a consolidação do mercado financeiro só é possível com políticas de Estado, que visem a formulação e à institucionalização de instrumentos de securitização do ativo. A securitização é explicada por Braga (1985), como a “peça-chave” na lógica de acumulação financeira pois permite que os agentes do sistema financeiro possam emitir, negociar, flexibilizar prazos e determinar taxas de rendimento de qualquer espécie de título de dívida, sejam eles públicos ou privados. A securitização no contexto da produção imobiliária permite a titularização de um ativo, que corresponde à terra, fazendo com que o agente construtor possa ter uma garantia desse capital à vista, pago pela empresa securitizadora, podendo assim produzir o empreendimento imobiliário. Por fim, o dinheiro do comprador é pago a prazo e este será pago à securitizadora.

Diante disso, serão apresentados a seguir o sistema de crédito imobiliário e os produtores que atuam no mercado imobiliário na produção da habitação.

No mercado imobiliário um dos principais protagonistas é o incorporador, que, de acordo com Ribeiro (2015), exerce função de capitalista comercial ou proprietário fundiário. Isso significa que ele tem as suas ações determinadas pela busca de lucro, do sobrelucro comercial e da apropriação de uma renda de terra. Ribeiro (2015) define o incorporador como, agente-suporte, é ele que interage com os outros agentes na atividade da comercialização, os antes são “[...] o incorporador, agente-suporte deste capital de empréstimo que financia a venda (e também a própria produção) e o investidor imobiliário, que compra a moradia para dela extrair um aluguel” (Ribeiro, 2015, p. 104-105).

Os agentes incorporadores, de acordo com Ribeiro (2015), podem ser os investidores imobiliários; os incorporadores definidos pela Lei nº 4.592/64 de 16 de dezembro de 1964¹; as cooperativas habitacionais; as instituições de previdência e assistência social, como as do Banco do Brasil, Clubes Militares, de funcionários públicos; as fundações; as Centrais de Análise de Benefícios (CEHABs); a sociedade de economia mista. No circuito produtivo de moradia, Ribeiro (2015) descreve o papel do incorporador como o comprador do terreno, o responsável pela escolha do financiamento para construção e comercialização, que determina o processo de produção de acordo com as características arquitetônicas e econômicas.

O capital construtor obtém seu lucro determinado pela taxa média de lucro, como qualquer capital colocando em valorização na produção de mercadorias. Isto significa que o incorporador paga ao construtor o preço geral da produção, ou seja, o capital consumido, constante e variável, mais um lucro determinado pela taxa média de lucro sobre este capital. No entanto, é possível que surjam sobrelucros decorrentes das características do terreno que permitam uma economia do capital. São fatores decorrente, de um lado, das condições de “construtibilidade” natural do terreno e, de outro, da localização do empreendimento, que implicam em custos de construção inferiores ao custo médio (Ribeiro, 2015, p. 109).

Ainda de acordo com Ribeiro o construtor deve levar em consideração a produção espacial já existente ou enxerga a área da construção como um vetor de crescimento futuro, pois os equipamentos coletivos de infraestrutura são necessários para que essa moradia possa ser vista de forma atrativa para o consumidor. Esse fato reforça o poder monopolista proprietário do terreno que está sendo especulado para construção, pois através da cobrança das áreas construíveis impõe limitações ao construtor. O processo de produção é longo e é realizado a partir da encomenda do incorporador, o capital-dinheiro do construtor vai se constituindo dos sucessivos pagamentos, provenientes da compra do imóvel que é feita em parcelas.

Após a extinção do BNH, a Caixa Econômica Federal (CEF) e o Sistema Brasileiro de Habitação passam a conduzir os fundos públicos de auxílio de crédito e de financiamento habitacional e imobiliário. A CEF é a principal instituição financeira, e financiadora, completamente estatal do Brasil, ela “[...] pode ser considerada um agente estrutural no que se refere aos caminhos e possibilidades do setor imobiliário no Brasil, principalmente quando analisado do ponto de vista de “infraestruturas” de financiamentos imobiliário/habitacional. (Melazzo *et al.*, 2021, p. 8)”.

¹ Artigo 29- Considera-se incorporador a pessoa jurídica ou física, comerciante ou não, que embora não efetuado a construção, compromissa e efetiva a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob o regime de condominial, ou que meramente aceite proposta para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega a curto prazo, preço e determinadas condições das obras construídas.

Além das emissões de títulos securitizados, a CEF passa a compor aos Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI), iniciando então uma transformação na securitização imobiliária. Os dados de Melazzo apontam que a partir de 2011 as emissões realizadas pela CEF foram unicamente imóveis residenciais de baixo e médio custo unitário, com financiamento de duzentos mil reais, em sua maioria custeados pelo PMCMV. A CEF fez a sua primeira emissão de títulos imobiliários em 2002, tornando-se líder nessa parcela do mercado e se torna líder no mercado de títulos imobiliários (Melazzo, 2021). Pode-se concluir que a atuação da CEF teve um importante papel no financiamento imobiliário residencial após o fim do BNH, se lançando pelas cidades do país com alternativas de financiamento habitacional para população menos favorecida.

Outro agente de destaque, sendo que da construção imobiliária residencial, é a MRV Engenharia S/A, entidade privada que opera na produção de empreendimentos residenciais para os segmentos de média e baixa renda. Foi fundada em 1979 em Belo Horizonte – MG, porém intensificou a sua atuação a partir de 2009 com a produção a partir do PMCMV, a MRV desempenha atividades de serviços de engenharia, incorporadora, construtora, urbanizadora, locação on-line de imóveis, fundo de investimento imobiliário próprio de um banco (MELAZZO, 2021). De acordo com Côrrea (2022) até o ano de 2019 os empreendimentos da MRV alcançam a marca de presença em 160 cidades brasileiras, em 22 estados e no Distrito Federal, e em 2020 atinge o nível de produção internacional.

A MRV, na qualidade de uma das maiores empresas de produção imobiliária residencial, mantém uma estreita relação com a CEF, a principal financiadora do crédito imobiliário no Brasil. Côrrea (2022) descreve que a MRV direcionava sua produção para as faixas 2 e 3 do programa, sendo operados por meio do financiamento da CEF originado de diferentes fundos: Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). Côrrea (2022) relata estratégias da MRV enquanto incorporadora, mantendo a padronização dos canteiros de obra, garantindo um modelo que é sua identidade visual, podendo ser identificado em todas as cidades que está presente. A MRV, segundo Mioto e Penha Filho (2019), escolhe cidades médias para a maioria de seus empreendimentos, mas também estende seu campo de atuação em capitais e regiões metropolitanas, sempre buscando o “estoque de terreno adequado”, ou seja, um espaço que garanta a capacidade da empresa de gerar lucros futuramente e maximizar o retorno financeiro ao acionista. Desse modo, se destaca a estratégia do incorporador em adquirir e concentrar uma quantidade de terra, com isso se espera maior lucro no futuro com a valorização que essas terras venham a ter.

Para que todo esse processo de incorporação, urbanização e construção seja concluído com sucesso, ou seja, com a venda do imóvel, é necessário investir também no processo de comercialização, que se inicia através de campanhas publicitárias necessariamente criativas. Essas campanhas, de acordo com Barreto (2019), se estendem desde o lançamento do projeto até à conclusão das vendas, e os promotores imobiliários, cada vez mais, utilizam as redes sociais como ferramenta nesse processo. A criação de conteúdo digital de qualidade é fundamental para atrair visitantes (Figura 9), com intuito de que eles se tornem clientes, a imobiliária busca sempre manter contato com o possível comprador, enviando vídeos das casas, aumentando a veracidade da descrição do imóvel se comparado com uma galeria de fotos. De acordo com Harvey (1980), os corretores imobiliários têm como função nas operações no mercado de moradia de “[...] obter valor de troca, e obtém lucro através de compra e venda ou através de cobrança de custos de transação para seus serviços como intermediários (Harvey, 1980, p.140).

Figura 9 – Anúncio na rede social Instagram de apartamento no condomínio Spazio Andrier, com mensagem de persuasão sobre a localização do empreendimento.



Fonte: Nemesio Imóveis² (2022).

² Disponível em: www.instagram.com/nemesioimoveis. Acesso em: 16 nov. 2022.

A compra de um imóvel é apresentada por Barreto (2019), como algo que um indivíduo faz poucas vezes ou uma única vez na vida, diante desse fato o processo imobiliário comercial costuma ser diferente do processo comercial de outros segmentos, principalmente por conta do preço, que torna a transação séria e exigente, juntamente vende-se a imagem de felicidade (Figura 10) sobre a qualidade de vida que o imóvel oferece. Giménez (2007) traz o exemplo de incorporadores imobiliários que objetivam vender um apartamento em um condomínio vertical, que utilizam de argumentos sobre uma melhor qualidade de vida; segurança com monitoramento de câmera e guarita 24 horas, cerca elétrica; um estilo de vida refinado, entre outros argumentos.

Figura 10 – Anúncio na rede social instagram de apartamento no condomínio Spazio Andrier, enfocando a felicidade como uma consequência de residir nele.



Fonte: Corretor de Imóveis Emerson Rodrigo³ (2022).

³ Disponível em: www.instagram.com/emersonrodrigoss. Acesso em: 16 nov. 2022.

Pode-se concluir que ainda há obstáculos a serem vencidos para transformar em prática o direito à moradia. Sobre o combate ao déficit habitacional, a CEF se destaca na financeirização de imóveis populares, o que vem contribuindo para um novo cenário da financeirização do Brasil, ofertando também através do sistema de crédito moradias em condomínios fechados de baixo e médio padrão. Por fim, a fase final do processo de produção da moradia é apresentada a renovação do mercado publicitário com objetivo de alcançar clientes e concluir a venda do imóvel. Em seguida será apresentado como o mercado imobiliário atua em Natal.

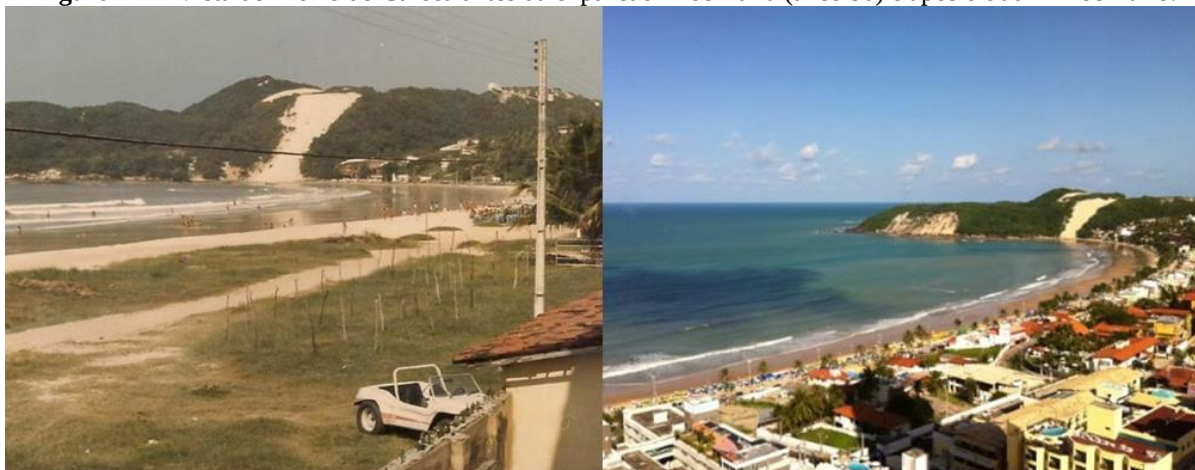
2.2.1 O mercado imobiliário em Natal, Rio Grande do Norte

Até a década de 1980, a produção habitacional em Natal era predominantemente de conjuntos habitacionais criados pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) (Costa, 2000). Em 1990 há um crescimento na produção imobiliária na capital potiguar. Segundo Souza e Queiroz (2012), a criação do Programa Nacional de Desenvolvimento e Estruturação do Turismo no Nordeste (PRODETUR NE) incentivou o turismo internacional, atraindo europeus e a demanda de imóveis para segunda residência que impulsionou a origem de novos empreendimentos.

Diante disso, Oliveira *et al.* (2019) apresenta o Eixo de Valorização Imobiliária de Natal, que foi influenciado pela atividade turística, sendo a Zona Sul da cidade a mais valorizada em seguida a Zona Leste, em terceiro a Zona Oeste e por último a Zona Norte. A maior acumulação capitalista está nas duas primeiras zonas, que consequentemente ofertam uma quantidade maior de equipamentos urbanos em relação as duas últimas.

Uma consequência do *boom* do setor imobiliário da década de 1990, de acordo com Oliveira *et al.* (2019), foi o ocorrido em uma das paisagens mais valorizadas da cidade, o Morro do Careca na Praia de Ponta Negra (Figura 11), no bairro que possui o mesmo nome da praia: os pescadores, moradores tradicionais das imediações do morro, foram removidos para a Vila de Ponta Negra, e próximo ao morro foram construídos hotéis e restaurantes, seguindo um padrão luxuoso. Ainda sobre o bairro Ponta Negra, os autores citam que foi um bairro que seguiu a lógica de valorização de áreas nobres, seguindo a lógica de produção desigual do espaço com espaços exclusivos para lazer das classes mais favorecidas.

Figura 11 – Vista do Morro do Careca antes da expansão imobiliária (anos 80) e após o *boom* imobiliário.



Fonte: Araújo⁴ (2016); Câmara⁵ (2011).

A Zona Sul da cidade, uma área que concentra a maior quantidade de serviços, opções de lazer e pontos turísticos, foi escolhida para sediar os jogos da Copa do Mundo 2014, é construído o estádio Arena das Dunas, no bairro Lagoa Nova, com isso Silva (2015) explana que esse fato alterou a dinâmica e valorização imobiliária do bairro, foram construídos os empreendimentos Residencial Corais das Dunas, da construtora Capuche e o Quartier Lagoa Nova, das construtoras Cyrela Plano & Plano e Abreu Imóveis. Além desses condomínios residenciais, a valorização da área e a proximidade do estádio gerou a edificação de hotéis.

Nos anos 2000, através de dados coletados por Souza e Queiroz (2012), os bairros que apresentaram maior incorporação imobiliária no período do ano 2000 até 2015 são Lagoa Nova, Ponta Negra e Tirol, sendo os dois primeiros localizados na Zona Sul e o último na Zona Leste. Sobre o bairro de Ponta Negra e sua valorização, Souza e Queiroz (2017, p. 12), apresentam que:

[...] destaca-se pela proximidade da região litorânea da cidade, sendo até o ano de 2007 o bairro com maior número de empreendimentos lançados, corroborando o direcionamento do mercado local para o turismo-imobiliário nesse período. Tirol é um bairro bem desenvolvido, atraindo bastante investimento do setor desde décadas passadas. Enquanto que o Lagoa Nova é um bairro que está sendo bastante procurado pelo mercado consumidor e consequentemente pelas empresas, pois vem tornando-se como uma nova região central da cidade, próxima a centros comerciais, hospitais e supermercados.

Os bairros citados concentram atividades diversas e seus fixos e fluxos são importantes acumuladores de capital de Natal. No entanto, Souza e Queiroz (2012) relatam que nas zonas

⁴ Disponível em: <https://curiozzzo.com/as-20-melhores-fotos-antigas-de-natal-rn-muitas-voce-nunca-viu/> Acesso em: 08 out. 2022.

⁵ Disponível em: <https://meucadernodeviagem.wordpress.com/2011/02/27/morro-do-carecathe-bald-hill-natal-brasil/>. Acesso em: 08 out. 2022.

Oeste e Norte foram construídos poucos empreendimentos. Na região administrativa Norte, cenário de estudo, a incorporação imobiliária atuou de forma lenta, essa zona só recebe o seu primeiro condomínio residencial vertical em 2005, o segundo só foi entregue seis anos depois, e em seguida foram sendo entregues um, ou no máximo dois condomínios por ano (Fritz, Pfeiffer e Pina Filho, 2020).

Sobre a Zona Norte uma nova área habitacional com modelos de condomínios fechados, é reflexo da atuação do Programa Minha Casa Minha Vida e a sua maior facilidade na obtenção de crédito, construindo nesta Zona edifícios verticais com característica de moradia popular (Rolim *et al.*, 2016). Diante do que foi exposto pode-se entender a atuação dos incorporadores imobiliários em Natal de acordo com os interesses e o poder aquisitivo, sendo a expansão imobiliária nas Zonas Sul e Leste influenciadas pela atividade turística, não apenas para residência, mas também como hospedagem. Já na Zona Norte, os incorporadores buscam inovar no padrão das moradias de acordo com o crescimento da cidade e acompanhando as transformações que ocorreram na Zona Norte a partir dos anos 2000, como a Ponte Newton Navarro, a instalação de Shoppings, maior oferta de serviços.

2.3 Espaços contraditórios: a produção imobiliária de condomínios residenciais fechados nas periferias urbanas

Sabe-se que a urbanização desigual e a industrialização no Brasil, foram responsáveis pela migração da população para as cidades que inicialmente centralizavam maior oportunidade de trabalho. Diante do aumento populacional e a necessidade de moradia, Maia (2010) diz que os migrantes ao chegarem nestas cidades, e por não encontrarem habitação acessível, passaram a ocupar áreas de domínio público, produzindo assim a periferia. “O conceito de periferia urbana vem se ampliando e tornando-se cada vez mais complexo diante à abrangência e à diversidade de características do espaço urbano contemporâneo” (Maia, 2010, p. 6).

Compreende-se assim uma divisão da cidade, por meio da reflexão de Lefebvre (2001), a cidade é composta por diferenças históricas e genéticas, que integram a formação das cidades. O conceito de diferenças históricas e genéticas no processo histórico da composição das cidades pode ser entendido a partir da industrialização e da divisão de trabalho que criaram diferenças na sociedade que acentuam as contradições que criou a divisão em classes sociais, refletindo assim nas formas de viver e habitar na cidade.

Formaram-se assim, de acordo com Rosa (2009), espaços de pobreza, ilegalidade e violência, caracterizando a favela e a periferia como lugares de segregação socioespacial, (Rosa, 2009, p. 33), expõe que:

Proliferando-se no imaginário social de forma mais vasta do que no próprio espaço urbano, esses conceitos transformaram-se em uma espécie de “rótulo” – *estigma* – que se associa a determinados espaços, muitas vezes absolutamente descolado de reflexões sobre suas diferentes lógicas de produção, bem como das formas de acesso à cidade que representam efetivamente.

As periferias urbanas têm como característica a falta de infraestrutura fundamental, como redes de saneamento básico. Problemas socioeconômicos, com serviços urbanos precarizados, como coleta de lixo, transporte público, serviço de saúde. Em muitos casos as zonas periféricas estão a quilômetros de distância dos principais centros da cidade, resultado de uma produção informal, em terrenos irregulares, em sua maioria no método de autoconstrução. No entanto, a partir de 1990, essa realidade começa a ser alterada, é um processo que, de acordo com Rufino (2016), inicia-se de forma lenta com os investimentos do Estado nas periferias. Uma conquista que foi resultado da organização e atuação dos movimentos sociais, que reivindicavam o direito à cidade, diante precariedade presente em suas comunidades. Apesar da importância que a intervenção do Estado teve, melhorando os indicadores sociais das áreas periféricas, no decorrer dos anos 1990 e na década seguinte ainda há uma enorme disparidade de desenvolvimento entre o centro e a periferia.

Essas iniciativas do Estado para reduzir a desigualdade nas localidades mais distantes do centro, onde carecem de serviços urbanos básicos, não foi o suficiente para mudar substancialmente a dura realidade dessa grande parcela da população, ainda persistem problemas como a falta de acesso à serviços básicos como a educação e a saúde, ausência de fornecimento de água e tratamento de esgoto. Um fator que contribui também para a diversidade de ciclos de construção na periferia são os grupos sociais em uma distribuição espacial complexa, uma vez que nas últimas décadas a periferia tem se tornado moradia para classes média e alta e também para as classes mais desassistidas, devido a implantação de condomínios residenciais na periferia (Rosa, 2009). Para Harvey (1980), esse desequilíbrio permanente, que não permite a resolução de problemas urbanos está presente em qualquer sistema urbano, como afirma:

Sabe-se hoje que os processos de adensamento, parcelamento e ocupação do solo urbano ou a conversão do rural, ou apenas periurbano se dão em maior proporção para atender os interesses especulativos, do que para satisfazer as concretas necessidades ocasionadas pelo aumento populacional (Ritter; Firkowski, 2009, p. 23-24).

As periferias em sua maioria são áreas extensas, que acabam sendo espaço para moradia cada vez mais de pessoas que não tem condições de acessar a moradia do mercado imobiliário global, também são áreas de crescente interesse do mercado especulativo dentro das tendências da contemporaneidade (Ritter; Firkowski, 2009). A periferia passa a ser vista pelos incorporadores imobiliários como territórios em expansão, já que os centros das cidades possuem pouca disponibilidade de terreno, são vistas como a oportunidade de construção de condomínios residenciais fechados.

A heterogeneidade do espaço periférico, segundo Maia (2010), apresenta-se como um espaço fragmentado, podendo ser constituído por conjuntos habitacionais populares, loteamentos irregulares, predominando a autoconstrução, apresenta contradições quando há condomínios residenciais fechados que possuem uma infraestrutura completa em relação aos modelos de moradia citados anteriormente, com sistema de tratamento de esgoto adequado, sistema de segurança, espaços de lazer privativos, beneficiados também com a oferta de transporte público. Estas formas de produção de “várias periferias” caracteriza o fenômeno da segregação socioespacial dentro do espaço periférico.

A habitação em condomínios horizontais fechados no espaço periférico compreende-se no conceito de autosegregação que Corrêa (2000) define que é o que ocorre quando os indivíduos optam por residir levando em consideração a proteção de muros, delimitando o espaço privativo do condomínio, do espaço público, neste caso se difere da segregação imposta, que de acordo com Souza (2008), é forçada ou induzida a residir em um local que se pudesse escolher não moraria. Pode-se concluir assim, que a auto segregação é característico das classes sociais dominantes que possuem poder de escolha e decidem onde morar.

Apesar da proximidade entre as duas classes distintas, Tavares e Costa (2010, p.103-104) afirmam que não há “[...] nenhuma relação social entre si, de modo que dificilmente interagem nos mesmos espaços.”. Para os autores existe apenas uma proximidade física, que é monitorada 24 horas por dia, por meio de um sistema de aparelhos tecnológicos de segurança. Dessa forma, Tavares e Costa (2010) descrevem que a autosegregação dos moradores dos condomínios horizontais se expõe por meio dos inúmeros dispositivos de segurança. Os condomínios acabam originando a tendência de homogeneidade entre iguais, sendo lugares sem espaço para a diversidade de classes da sociedade.

Segundo Harvey (1980), os grupos sociais, compostos pelas classes sociais com maior poder aquisitivo estão aptos a adaptar-se rapidamente à mudança no sistema urbano. Pois devido as suas condições econômicas conseguem atender suas necessidades, criando assim meios de adaptação e permanência de moradia em condomínios fechados em áreas periféricas

das cidades. Reforçando dessa forma as diferenças socioeconômicas diante das classes menos favorecidas.

A autosegregação para Souza (2008), do ponto de vista do desenvolvimento urbano, é um processo corrosivo de determinados valores e relações sociais. Sendo assim, prolifera-se a tendência da classe média e da elite permanecerem residindo em condomínios com o máximo de infraestrutura de segurança e a população de menor renda adotando os equipamentos de segurança compatíveis com a sua renda, tentando assim escapar do cenário de violência urbana que não é resolvido ou minimizado pelo poder público.

Ainda de acordo com Souza (2008), enquanto não houver nenhum movimento de mudança socioespacial para transformar essa ideia de proteção presente nas áreas internas dos condomínios, esse sistema de segurança continuará sendo reforçado. O autor afirma, também, que a autosegregação é uma solução escapista, que não se propõe a solucionar o problema, pois os condomínios fechados, com todos os seus aparatos de segurança, buscam uma solução interna para os seus moradores. Porém, ao abandonar esse território seguro, estão expostos aos mesmos riscos que qualquer outro morador da periferia ou da cidade como um todo e não haverá solução efetiva do problema da violência urbana enquanto não for tratado de forma eficiente pelo poder público. Ainda é de se notar que, diante deste panorama, essa autosegregação é reforçada pelos incorporadores imobiliários desde as fases iniciais dos projetos, que vendem literalmente o componente segurança para que o consumidor invista na moradia em um condomínio fechado.

Uma das modalidades de condomínios fechados: os condomínios verticais, não provocam o desaparecimento de outras formas de habitação e de espaços de consumo. O que ocorre é uma redefinição no contexto das relações espaciais que compõe a cidade (Spósito; Goes, 2017). Sendo assim, essas diferenças trazem uma diversidade maior para o espaço, devido as contradições expressas entre os condomínios fechados e as demais moradias em seu entorno, de acordo com Spósito e Goes (2017), o murado e o aberto, o controlado e o não controlado, o exclusivo e o público, os centrais e os periféricos.

Corroborando com esse pensamento, Lopes Junior (2014) diz que as diferenças do espaço urbano resultam em um produto social que não é reflexo apenas da sociedade, que se altera de acordo com a necessidade de uso e as influências que recebe do sistema capitalista, como afirma:

É justamente a partir de sua reprodução (produção-consumo), que o espaço urbano sofre alterações em sua forma. Cabe aqui representar que é nas cidades que há a concentração espacial dos meios de produção, o que possibilita o espaço de consumo. Assim, tanto a produção como o consumo ocorrem na cidade, ou seja, ela se comporta como espaço simultâneo dessas ações.

[...] o espaço urbano possui assimetrias consideradas nas relações centro periferia. Estas, por sua vez, não são cristalizadas de forma imutável no espaço urbano, sendo flexíveis e possíveis dos processos de descentralização e recentralização, formando assim as novas centralidades (Lopes Junior, 2014, p. 170).

Sobre a produção de condomínios residências no Brasil, Duarte e Elali (2011) afirmam que os condomínios verticais surgiram, inicialmente e predominantemente, nos centros das cidades e em suas proximidades. Essa estratégia de localização é uma forma dos incorporadores não terem um aumento com investimentos em despesas de infraestrutura, já que essas áreas são equipadas pelo Estado com os serviços básicos de água e esgoto, luz, pavimentação e também oferecem aos moradores dos condomínios a proximidade, por exemplo, a escolas, clínicas e hospitais, agências bancárias. No entanto, estes autores expõem uma mudança da localização e da forma dos condomínios. Ao tomar forma de condomínios horizontais, em lugar de verticais, essa modalidade de empreendimento tem como tendência afastar-se dos grandes centros. Ainda considerados recentes, é uma modalidade que abarca um espaço considerável do mercado imobiliário. O primeiro negócio do gênero no Brasil, o Alphaville (situado entre Barueri e Santana do Parnaíba) foi entregue na década de 1980, um modelo de residencial que vende o lote para a construção da moradia seguindo padronizações específicas (Duarte; Elali, 2011), essa metodologia é um padrão seguido em todo o país, não apenas pela marca Alphaville, como também por empreendimentos de outras urbanizadoras.

Nas últimas décadas se inicia a instalação de condomínios horizontais em áreas verdes e em áreas periféricas da cidade. A cerca do exposto, Jordão (2012) afirma que essa transformação se deu devido à globalização, ao neoliberalismo, e a reestruturação da produção econômica do Brasil, que provocaram mudanças na esfera econômica, cultural, política e social. Outro fator que possibilitou essa mudança de localização dos condomínios residências fechadas, segundo Jordão, foi a redução da participação do Estado na esfera de regulação, assim as estratégias dos incorporadores imobiliários, de acordo com a lógica capitalista, passam a dominar as tomadas de decisão nesse mercado.

Como estratégia dos incorporadores imobiliários, Rufino (2018) afirma que para eles terem uma segurança da ampliação dos ganhos na produção da habitação, seria fundamental padronizar as construções e a procura de terrenos em áreas periféricas, os condomínios correspondem a forma mais econômica e atrativa do mercado. Eles reduzem os custos da empresa responsável pela construção, a diminuição dos custos também se expressa na mudança das edificações que deixam de ser apenas horizontais e passam a ter até cinco pavimentos.

Nessas áreas, os condomínios residenciais em sua grande maioria tiveram uma expansão através do Programa Minha Casa Minha Vida.

Apesar de sua crescente produção, a instalação de grandes conjuntos habitacionais e condomínios fechados ainda não representam espaços predominantes na expansão da periferia, mas sim a complexidade que forma os territórios periféricos. No processo de expansão imobiliária, essas novas dinâmicas se fazem presentes juntamente com a especulação da terra, que se traduzem na estratégia de lucro dos incorporadores (Rufino, 2016).

Do ponto de vista da descontinuidade do tecido urbano, Spósito e Goes (2017) descrevem que anteriormente aos condomínios isso já ocorria por meio de loteamentos abertos, voltados para a população de menor renda. Em princípio, a lógica foi mantida, ou seja, as classes médias e altas habitando nos centros e em suas proximidades, enquanto sobrava as franjas da cidade para os mais pobres. No entanto, Spósito e Goes (2017) afirmam que esse cenário se transforma com a chegada dos condomínios fechados para moradores de médio e alto poder aquisitivo, porém não diminui as diferenças entre eles e a classe social que já habitava essa localidade anteriormente. Ainda explicam que esse afastamento dos condomínios fechados das principais centralidades da cidade acompanharam o crescimento das cidades, em uma tendência denominada pelas autoras como a iniciativa de “levar as cidades para fora”. O que permite entender essa lógica da incorporação imobiliária em se apropriar dos espaços vazios da cidade para propagar a expansão do tecido urbano.

Diante do que foi apresentado, pode-se compreender que a localização dos condomínios fechados em áreas periféricas não representa um problema, pois, estes espaços criam seus diversos artifícios de segurança, construindo um isolamento do restante da cidade, por meio da privatização do controle da vida cotidiana das classes sociais que estão na posição de poder, protegendo assim a área interna, se auto segregando. Do outro lado dos muros se destaca o fenômeno da segregação e as diferenças que se materializam na cidade.

2.3.1 A produção de condomínios residências de luxo na periferia de Natal

Em Natal, Rio Grande do Norte, Tavares e Costa (2010) apresentam que o registro de condomínios horizontais fechados passa a se expandir em áreas periféricas a partir de 1995, o condomínio edificado nos limites de Candelária com Cidade da Esperança, lançado pela FBC empreendimentos LTDA em 1995, o Green Village causou uma verdadeira revolução no mercado imobiliário local, devido ao alto padrão do condomínio na época. Mas não era atrativo para a sociedade natalense devido a sua localização, que ainda não se apresentava conectada

com outras vias de circulação. Não era uma área valorizada, pois era mais considerada pertencente a Zona Oeste (tachada como um território marcado por violências urbanas), do que pertencente a Zona Sul, que é uma área de valorização imobiliária (Tavares; Costa, 2010). Esses condomínios luxuosos são caracterizados por Carvalho e Pereira (2008), como espaços procurados pela classe alta em busca de segurança, qualidade de vida e serviços exclusivos. Já que estes espaços possuem sistema de segurança 24 horas, com controle de acesso ao condomínio, sistema de câmeras, assim como áreas de lazer privativas sofisticadas no espaço interno do condomínio.

No entanto, apesar de estarem localizados na periferia, estes estão próximos das principais vias de circulação: Avenida Engenheiro Roberto Freire, Avenida Prudente de Moraes, Avenida Salgado Filho. Nestas avenidas e em suas proximidades estão instalados serviços urbanos essenciais como restaurantes, escolas, agências bancárias, contribuindo para o estabelecimento de novas áreas de comércio e prestação de serviços. Então foram criadas vias de acesso ligando os condomínios à essas principais vias. Os primeiros grandes condomínios horizontais da cidade se instalaram nos limites do bairro Candelária (bairro onde moram as classes média e alta), com o Bairro Cidade da Esperança (bairro onde moram as classes baixa e média), com fácil acesso à Avenida Prudente de Moraes.

Além da estratégia de localização dentro do sistema urbano de Natal, o baixo preço dos terrenos foi um fator determinante, pois se tratava de áreas que ainda não eram valorizadas pelo mercado imobiliário local, eram espaços de vegetação e dunas ao lado de áreas ocupadas principalmente por conjuntos habitacionais e bairros populares. Além disso, os terrenos apresentavam dimensões adequadas para a produção de grandes condomínios horizontais. Para a consolidação destas áreas habitacionais, objeto de crescente especulação imobiliária, o Estado encarregou-se de equipá-las com uma infraestrutura básica, realizando a abertura de vias, pavimentação e asfaltamento de vias já existentes. Dessa forma, o poder público age em favorecimento, num primeiro momento, das grandes incorporadoras, e posteriormente dos moradores dos condomínios, sobretudo oriundos de parcelas mais altas da população (Tavares; Costa, 2010).

Sobre essas estratégias de renovação do setor imobiliário na periferia urbana de Natal, Tavares e Costa (2010) permitem concluir que a relação dos condomínios na periferia está ligada aos novos pontos de consumo da cidade, por vias que facilitam o rápido acesso às áreas de concentração de comércios e serviços. Seguindo uma lógica imobiliária nacional, que dessa forma permite a edificação de condomínios luxuosos em áreas periféricas, com aceitação da elite local.

A Região Administrativa Norte de Natal, teve um crescimento tardio em relação às demais zonas, é um fenômeno que se mantém desde o início da formação da cidade. Tem como característica de ser uma zona periférica da cidade. Diante dos fatos, Carvalho e Costa (2020), apresentam que enquanto outras zonas estavam passando por essa transformação ela ainda não possuía condomínios fechados. Nesta zona a predominância era de conjuntos habitacionais. Apenas em 2005 é construído o primeiro condomínio residencial da Zona Norte, um condomínio vertical custeado por meio do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), possibilitando o financiamento de apartamentos para população de classe média-baixa. No entanto em lento crescimento, o condomínio vertical seguinte só é construído em 2009, através do PMCMV. Enquanto isso, os condomínios horizontais representam poucas unidades, com edificação recente, a partir da segunda década do século XXI.

[...] à Zona Norte tem sofrido alterações significativas e importantes no panorama econômico e de infraestrutura nas suas localidades. Destacadamente, nos reportamos aos bairros dessas regiões que vem apresentando uma dinâmica importante junto ao capital imobiliário e/ou comercial e de serviços nas duas primeiras décadas deste século XXI [...] (Guilherme; Gomes, 2022, p. 17).

Ainda de acordo com Guilherme e Gomes (2002), a morfologia da paisagem do espaço urbano na Zona Norte teve transformações consideráveis a partir do ano 2000 e mantendo a frequência nos anos seguintes. Devido a implantação de condomínios fechados residências (nos modelos casa e apartamento) e a qualidade destes empreendimentos, via construções regularizadas, sob organização de empresas de engenharia e arquitetura. Dotando a paisagem da Zona Norte de condomínios que se assemelham a outros já empreendidos na cidade.

Estes condomínios passaram a atrair serviços para suas proximidades, buscando atender as necessidades dos moradores, contribuindo assim para as transformações que a Zona Norte estava passando, segundo Harvey (1980, p. 44), “a alocação de recursos toma, então, lugar como ajustamento e essa nova distribuição da renda, e um processo cumulativo de incremento de desigualdade da distribuição de renda põe-se em movimento”. Esses condomínios e as atividades econômicas que ocorrem em suas redondezas, dentro do perímetro periférico da Zona Norte, são espaços valorizados criados pela especulação imobiliária, iniciando assim o processo de fragmentação espacial da Zona Norte e o aprofundamento das desigualdades socioespaciais.

CAPÍTULO 3: A EXPANSÃO URBANA DA ZONA NORTE

O capítulo histórico deste trabalho apresenta os acontecimentos da história de Natal, enfocados principalmente nos acontecimentos da Zona Leste, onde a cidade foi fundada, e das demais zonas que foram surgindo em seguida. Neste terceiro capítulo inicia a sua abordagem sobre o surgimento e o crescimento urbano da Região Administrativa Norte, com enfoque na produção imobiliária de condomínios fechados.

Serão apresentados alguns dados a respeito dos condomínios que fazem parte dos critérios de inclusão da pesquisa, trazendo os resultados obtidos com a revisão de literatura, análise documental, com as entrevistas semiestruturadas realizadas com os representantes das construtoras. Como base nessas informações, buscou-se identificar a atuação dos agentes transformadores e as transformações espaciais ocasionadas pela expansão imobiliária que esses produtos imobiliários têm causado na Zona Norte de Natal. Por fim, traz os resultados das entrevistas realizadas com comerciantes localizados nas proximidades dos condomínios, buscando entender a relação dos condomínios com a oferta de comércio e serviços no perímetro em que estão instalados.

3.1 Zona Norte do século XVI ao século XXI

Os primeiros relatos da história do Rio Grande do Norte que descrevem a existência do território da Zona Norte (em períodos anteriores à divisão da cidade em zonas, que só ocorreu em 1980), versam sobre o período de exploração de pau-brasil pelos franceses, de acordo com Trindade (2010), por volta de 1590, os franceses viviam pacificamente com os indígenas. No território que corresponde à Zona Norte, entre os atuais bairros Igapó e Redinha, que inclusive foram os primeiros bairros, existia a aldeia mais importante, chamada de Aldeia Grande.

Um outro momento em que à Zona Norte é palco de acontecimentos históricos é com a invasão holandesa, segundo Medeiros Filho (2007), o episódio ocorre no dia 8 de dezembro de 1633, em uma estratégia de desembarque pela praia de Ponta Negra, pela Barra do Rio (atual Rio Potengi) e pela Fortaleza dos Reis Magos, para este último alvo, vindo pela margem esquerda do rio, na Redinha (pertencente a Zona Norte), com o objetivo de cortar o abastecimento de água da fortaleza. Porém nesse período o território da Zona Norte não despertava o interesse dos invasores, que se concentraram nas proximidades da Fortaleza dos Reis Magos.

Após a retomada do domínio português em 1672, e início da urbanização da cidade, os bairros Igapó e a Redinha começam a ser modificados com o crescimento urbano de Natal. O bairro Igapó foi ocupado inicialmente pelos indígenas Potiguaras, porém com a redução da população indígena e a expansão urbana, o bairro recebe uma nova configuração. Paula (2009) afirma que até o ano de 1953 o território da Zona Norte pertencia a Macaíba, ano em que é integrada ao município de Natal pelo decreto 981/53, sendo Igapó o primeiro bairro da Zona Norte.

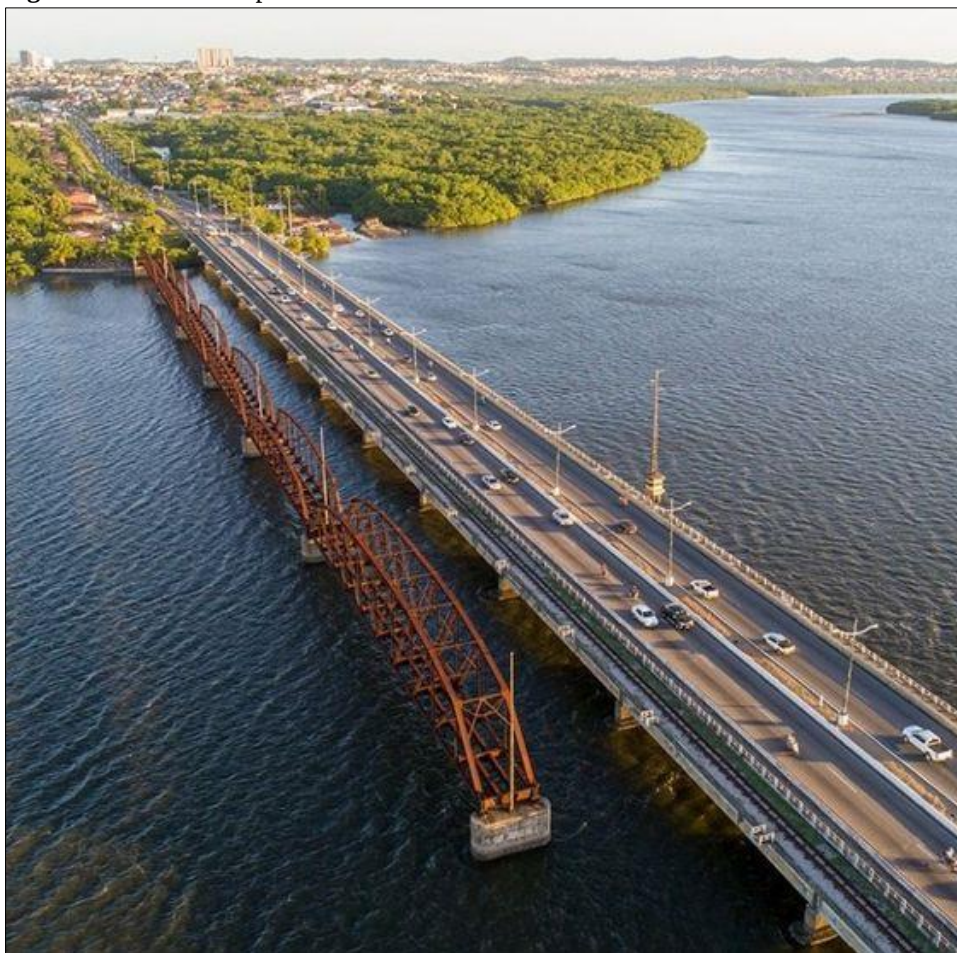
Já o bairro da Redinha, que fica a 2 km do centro de Natal, inicialmente era uma colônia de pescadores e o seu nome é de origem lusitana, que era o mesmo nome de uma vila de Portugal. De acordo com historiadores e a história popular do bairro, teve seu destaque durante a Segunda Guerra Mundial (meados de 1940), pois os americanos desfrutavam do lazer das festas nos clubes, mantendo essas festividades nesta localidade até 1970, quando há uma mudança na localização dos espaços de lazer para a Praia de Ponte Negra. De acordo com Lima *et al.* (2015), se destaca no bairro o Mercado Público fundado em 1949, e a venda de peixes frescos, e pratos feitos com peixe. Atualmente, o mercado público se destina muito mais ao consumo de alimentos no local, a praia da Redinha é um dos principais destinos turísticos da Zona Norte.

Cabe ressaltar que o município de Natal possui uma costa litorânea com aproximadamente 25 km de extensão. Ao longo dos anos, essa área recebeu investimentos em infraestrutura que não foram realizados de forma equivalente nas diferentes regiões. Isso se deve ao fato de que os principais investimentos turísticos foram direcionados para a região Sul, o que causou uma diferença em relação à aplicação de infraestrutura voltada para o litoral entre a região Norte e a região Sul. A praia da Redinha está localizada na parte da costa que recebeu menos infraestrutura urbana e turística, resultando em menor visibilidade. Consequentemente, essa praia não atrai fortemente os turistas devido à ausência de opções de hospedagem e serviços voltados a essa atividade. Isso cria contradições no turismo ao longo do litoral da cidade, com áreas mais favorecidas se tornando os principais destinos, enquanto outras, como a praia da Redinha, ficam à margem das atividades turísticas predominantes.

Desde princípios do século XIX o isolamento de Natal era atribuído à sua topografia natural. As dunas e rios eram considerados impedimentos ao desenvolvimento da capital e, por conseguinte, do estado (Teixeira, 2015). A construção de uma ponte ferroviária, concluída em 1916, transpõe um destes obstáculos, o rio Potengi, ligando, assim, a Zona Norte ao restante da capital. Essa obra, para além de permitir uma maior integração de Natal com o interior do estado, marca também o início do povoamento e desenvolvimento da Zona Norte.

Porém, essa travessia ainda não era suficiente devido ao fluxo de mercadorias e pessoas. Medeiros *et. al.* (2020) expõem que diante a necessidade, a Zona Norte recebe a ponte Rodoferroviária Presidente Costa e Silva, em 1969, popularmente conhecida como Ponte de Igapó, sobre o Rio Potengi, ao lado da ponte ferroviária (Figura 12). É inegável que essa segunda ponte possibilitou uma expansão urbana para esta zona, facilitando o deslocamento de pessoas e a comercialização de diversos produtos.

Figura 12 – Ruínas da ponte ferroviária e Ponte Rodoferroviária Presidente Costa e Silva.



Fonte: Perfil no Pinterest xluizam⁶.

A Região Administrativa Norte, segundo Carvalho e Costa (2020), até 1969, era ocupada sobretudo por casas de farinhas, chácaras, sítios e fazendas voltadas para as plantações e pastagens. Esse cenário começa a ser modificado com a construção da ponte rodoferroviária e, também, com a implantação do Distrito Industrial de Natal (DIN) no início da década de 1970. “Essa ação, em específico, trouxe consigo uma alta demanda por mão-de-obra, o que fez atrair um volumoso contingente populacional para essa área da cidade” (Medeiros, *et al.*, 2020,

⁶ Disponível em: <https://br.pinterest.com/pin/834503005947689466/>. Acesso em 21 dez. 2022.

p. 78). Com os incentivos da SUDENE, o setor industrial da Zona Norte é instalado o Parque Têxtil, fomentando o desenvolvimento econômico urbano, por meio da atração de novos investidores para a cidade de Natal (Paula, 2009). Desse modo, “[...] ao instalar o DIN na referida área, o Estado deixava explícito o favorecimento ao capital industrial, por meio da disponibilidade de fatores como: baixo preço do solo, benfeitorias urbanas, alocação de mão-de-obra, produção capitalista da moradia [...]” (Araújo, 2004, p. 199).

O que foi apresentado no parágrafo anterior exemplifica as ações mais comuns que explicam o processo de urbanização brasileira. A passagem do campo para a cidade, redefinindo assim as áreas rurais, tendo na indústria a principal responsável por essa mudança, alterando as dinâmicas econômicas, através da atração de moradores para trabalhar nas áreas industrializadas. Assim se deu na Zona Norte de Natal, que com o êxodo rural recebeu migrantes do interior do Rio Grande do Norte para residir nas proximidades do Distrito Industrial. Além disso, a própria Zona Norte, que até então possuía uma paisagem e uma economia predominantemente rurais, passa por um processo de urbanização nos dois aspectos, sobretudo a partir da implantação do DIN em seu território.

Conjuntamente com o DIN, que com as indústrias, obviamente gerou empregos, houve também uma crescente atuação da construção civil, por meio dos conjuntos habitacionais nessa área. A construção de casas ocorreu sem um planejamento de localização, resultando assim, em estabelecimentos industriais muito próximos das áreas residenciais (Araújo, 2004). Com a fixação da população nesta área surgem os primeiros fatores locais, como por exemplo, a mão de obra, o ciclo de produção.

O aumento populacional exigiu a criação de políticas habitacionais para essa área, elas foram postas em prática através de conjuntos habitacionais para os trabalhadores das indústrias do distrito, contribuindo assim para a expansão do perímetro urbano da cidade. Para Paula (2009), um dos fatores que impulsionaram esse aumento populacional era o baixo custo das terras, formando assim os conjuntos habitacionais da Zona Norte. Segundo Araújo (2004), os primeiros conjuntos habitacionais da Zona Norte datam de 1976 e foram se expandindo até a década de 1980. Em 1977, na Zona Norte havia cerca de 7.500 habitações e era crescente a necessidade de infraestrutura. As demandas começam a ser atendidas como a abertura de ruas e avenidas, transporte público, entre outras melhorias que foram responsáveis pelo aumento expressivo do valor do solo (Paula, 2009).

O DIN e as políticas habitacionais para Araújo (2004), foram os grandes responsáveis pela urbanização da Zona Norte e a autora apresenta que a integração do tecido urbano da Zona Norte ao restante da cidade se dá devido ao aumento do preço da terra na Zona Sul. Dessa

forma, o processo de urbanização da Zona Norte está relacionado à segregação sócio espacial de Natal, pois as camadas menos favorecidas não tinham condições de residir em outra área da cidade, a não ser na Zona Norte, pois ela estava condicionada ao mercado popular de habitação.

O crescimento de Natal foi um fator que impulsionou as migrações do interior do Rio Grande do Norte para a capital do estado. De acordo com Medeiros, *et al.* (2020), o Estado cria políticas habitacionais, e consequentemente, oportunidades de emprego na área da construção civil. Os conjuntos habitacionais na Zona Norte foram construídos pela Companhia de Habitação Popular do Rio Grande do Norte (COHAB-RN), “[...] que tinha como público-alvo a população de menor poder aquisitivo que chegava à parte norte da cidade e os operários que trabalhavam nas fábricas do Distrito industrial de Natal” (Carvalho; Costa, 2020, p. 5-6). Ao mesmo tempo que as políticas públicas do Estado atuavam, os autores afirmam que agentes imobiliários formais e informais vendiam lotes de terra. Os conjuntos habitacionais na Zona Norte têm como característica, de acordo com Medeiros, *et al.* (2020), possuírem um padrão de construção mais simples, comparados com o padrão das casas em conjuntos habitacionais da Zona Sul de Natal. Com a construção dos conjuntos habitacionais, formou-se vazios entre os núcleos urbanos já consolidados e as novas áreas residenciais que ficaram dispersos, aumentando dessa forma o perímetro urbano da cidade, já os terrenos desses vazios estimularam o mercado de terra.

Os conjuntos residenciais provocaram uma reconfiguração no território desta zona, produzindo o que Carvalho e Costa (2020) definem como uma malha urbana descontínua, pois foram construídos sem planejamento urbano e/ou ambiental. Isso favoreceu o surgimento de loteamentos regulares e irregulares, fugindo dos padrões dos conjuntos habitacionais edificadas pela COHAB. De acordo com dados da SEMURB (2016), a Zona Norte apresenta a maior quantidade de loteamentos irregulares em relação as outras zonas de Natal, do total de 60 loteamentos, 31% são irregulares.

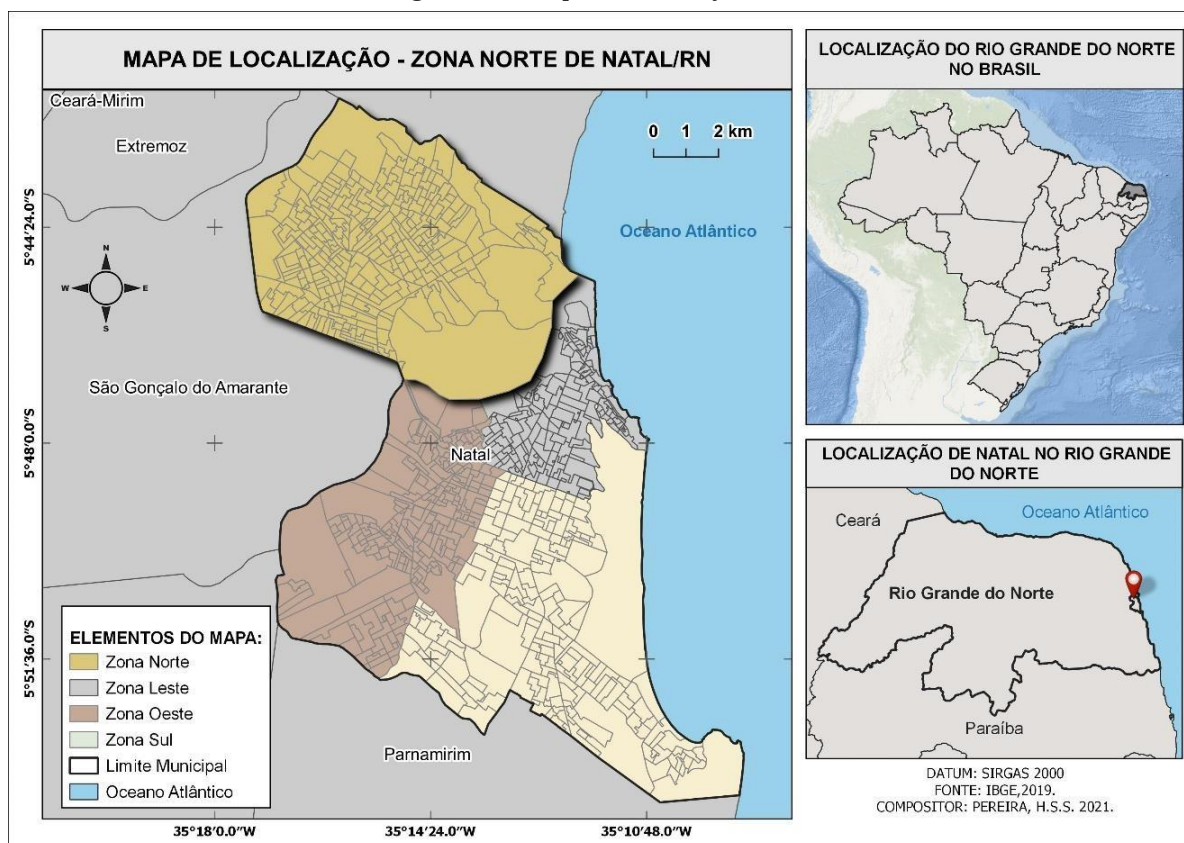
Natal recebeu incentivo da SUDENE em 1959 iniciativas públicas e privadas, o que impulsionou o crescimento da cidade, que começa a concentrar comércios e serviços na área central da cidade, criando assim áreas consideradas nobres, e com isso, obrigando a população que morava em áreas mais distantes a terem que realizar um grande deslocamento para acessar esses equipamentos (PAULA, 2009). A Zona Norte inicialmente não possuía variedade de comércios e serviços, restando à sua população a locomoção principalmente para a Zona Leste, onde estavam localizados a maior quantidade de serviços do setor terciário.

No entanto, neste período, de acordo com Paula (2009), até o início da década de 1990, a Zona Norte era considerada espaço dormitório, ou seja, a população realizava migração

pendular para outras zonas da cidade para utilizar serviços como saúde, educação, bancários, de lazer. Porém, esse cenário começa a ser modificado, segundo Araújo (2004), a partir de 1995, com a chegada de empresas de bens e serviços já existentes na cidade, que instalam filiais na Zona Norte, levando assim uma nova dinâmica socioespacial para esta área. Além disso, sucessivamente ocorrem outros acontecimentos que favorecem o crescimento urbano desta Zona a partir da primeira década dos anos 2000.

De acordo com o último censo do IBGE (2010), Natal possui 803.739 habitantes distribuídos nos seus 167,401 km² de extensão territorial. A população da Zona Norte é de 303.453 habitantes, correspondendo a 37,89% da população de Natal e compreende uma área de 57,68 km², equivalente a 39,4% do território municipal, é a zona com a maior população e maior extensão territorial da cidade (Figura 13). Segundo a SEMURB (2007), a Zona Norte é formada por sete bairros: Igapó, Nossa Senhora da Apresentação, Lagoa Azul, Pajuçara, Redinha, Potengi e Salinas.

Figura 13 – Mapa de localização da Zona Norte.

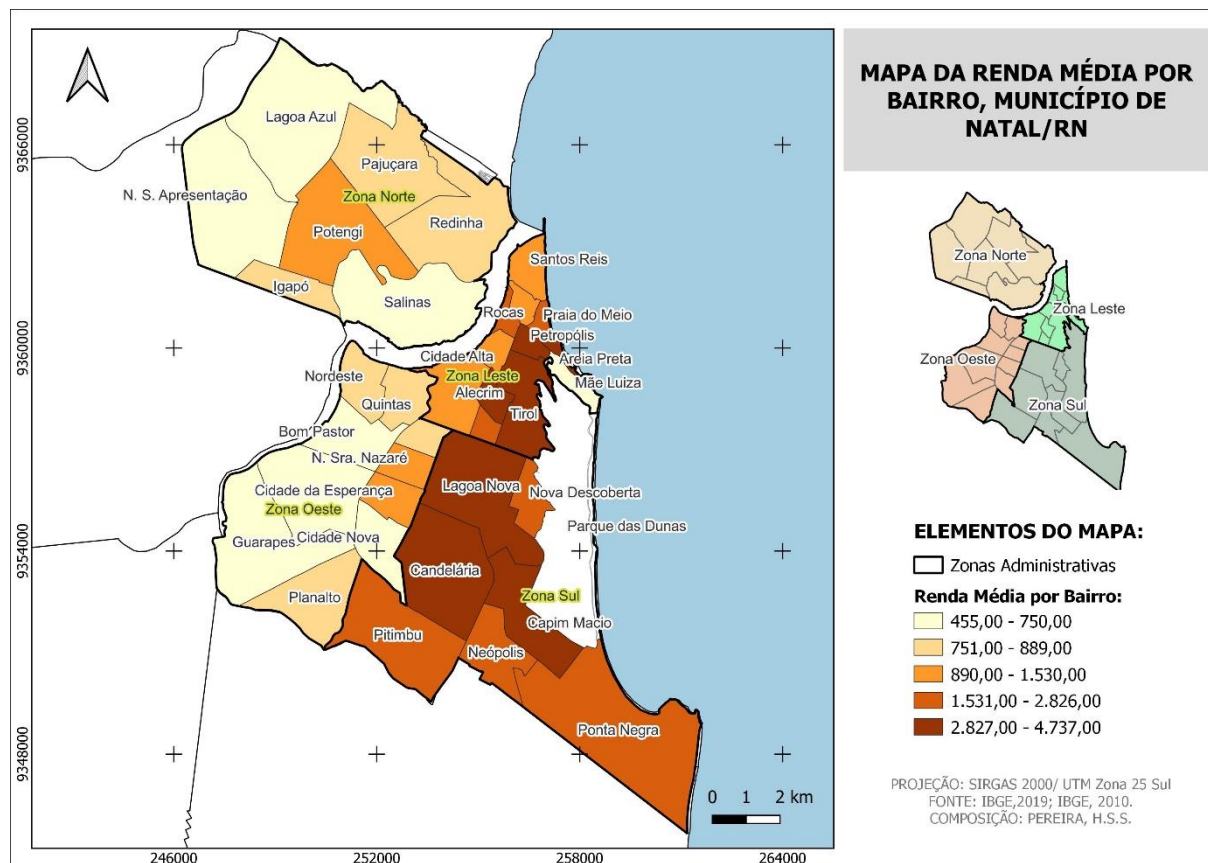


Fonte: PEREIRA, H. S. S. (2021).

Sobre os aspectos econômicos os dados da SEMURB (2017) expõem que, a Região Administrativa Norte possui rendimento nominal médio mensal de 0,92 salários mínimos, com

todos os seus bairros abaixo da média do município que é de 1,78% salários mínimos. Os bairros que possuem os condomínios fechados que fazem parte da pesquisa possuem o seguinte rendimento nominal médio mensal: Pajuçara 0, 92; Potengi 1,23 e Redinha 0, 84. O mapa a seguir (Figura 14), apresenta a renda média por bairros das quatro zonas de Natal, onde se destaca a disparidade econômica da Zona Norte em relação as demais zonas.

Figura 14 – Mapa de renda média por bairros de Natal/RN em 2010.



Fonte: PEREIRA, H. S. S. (2023).

No início do século XXI, a Zona Norte inicia um processo de crescimento acelerado algo que não tinha ocorrido anteriormente nesta zona. De acordo com Paula (2009), o Estado juntamente com os proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários e incorporadores, se articulam para trazer para esta área as necessidades de mercado da época, através da instalação de equipamentos urbanos como a construção da Ponte Newton Navarro (ligando a Zona Norte à Zona Leste) (Figura 15). Foram desenvolvidos, também, o projeto urbanístico da Redinha para fortalecer o turismo e o terminal de Integração Severino Ramos Monteiro (2008) de linhas de ônibus, localizado estrategicamente ao lado da estação de trem Soledade, além do Ginásio Nélcio Dias (2008), no bairro de Lagoa Azul.

A Zona Norte começa a participar mais ativamente do comércio na cidade com a presença de shopping centers, com destaque para o Norte Shopping e o Shopping Estação. Houve, também, a construção também de hipermercados e instituições de ensino, como o Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Norte – Campus Zona Norte.

Figura 15 – Vista da Ponte Newton Navarro, na praia da Redinha, Zona Norte.



Fonte: Arquivo pessoal do autor (2022).

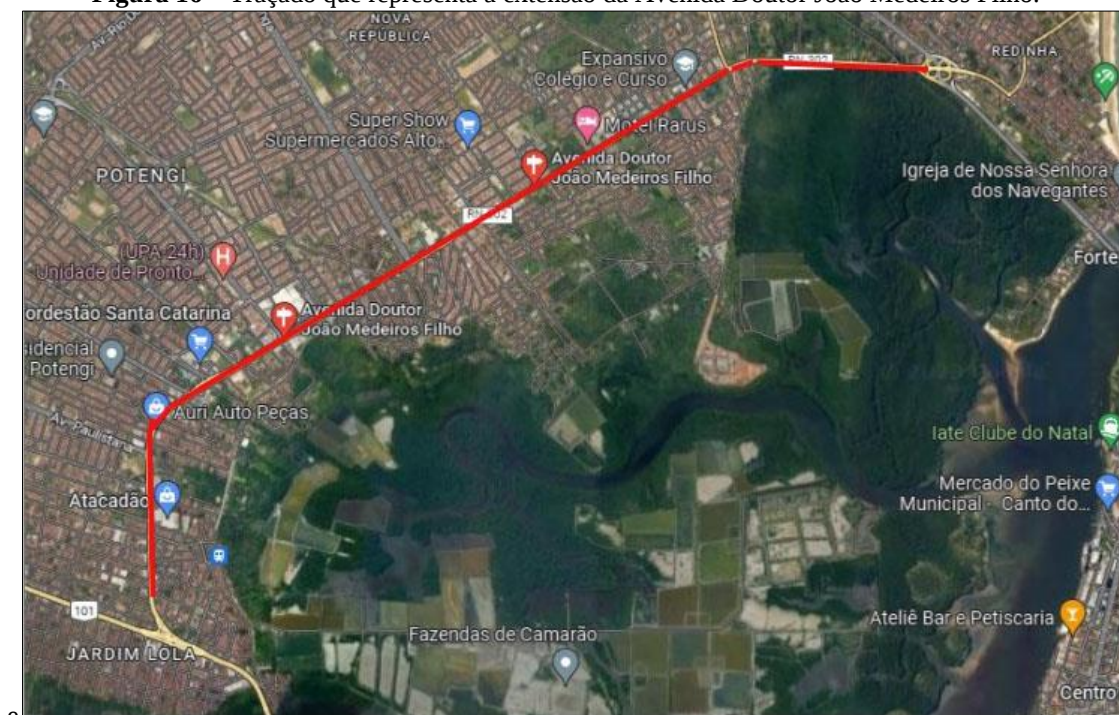
Acompanhando essas transformações que estavam ocorrendo na Zona Norte, Gomes *et al.* (2015), apresentam que, com o aumento populacional e expansão do território da Zona Norte, e a atividade turística no litoral Norte, esta última, impulsionada pelo Programa de Desenvolvimento de Turismo no Nordeste (PRODETUR/NE), com o aumento populacional, intensificou-se a necessidade de equipamentos sociais como escolas, praças, hospitais, entre outros, participando assim da dinamização da Zona Norte.

É importante destacar a Avenida Doutor João Medeiros Filho, popularmente conhecida como Estrada da Redinha. Ela é a via que vai da Ponte Presidente Costa e Silva (conhecida como Ponte de Igapó), no bairro Igapó, até a Ponte Newton Navarro, no bairro da Redinha. De acordo com Carvalho (2019), essa estrada, que existe desde 1952, teve como seu primeiro nome Estrada da Redinha, e era o eixo de ligação entre o povoado Igapó até a comunidade pesqueira da Redinha, ela só é asfaltada e iluminada em 1989, a partir disso, passou a atrair moradias e

estabelecimentos comerciais. Sobre os empreendimentos que se instalaram nesse principal eixo da Zona Norte, (Carvalho, 2019, p. 105) afirma que: “Tem possibilitado uma nova reestruturação do espaço, uma vez que, percebemos a intensa presença de comércio varejista e atacado que tem dinamizado a localidade”.

A Avenida Doutor João Medeiros Filho (Figura 16) passou a ser atrativa também para criação de áreas residenciais, do tipo casa e condomínios verticais em suas margens. Atraiu também a atividade comercial, onde se destaca o supermercado Nordestão, que atua na capital e em toda região metropolitana, que está instalado na avenida apresentada desde 1981 e no seu prédio (Carvalho, 2019). Além do supermercado, funcionam diversos estabelecimentos, como serviço bancários, lojas de artigos pessoais.

Figura 16 – Traçado que representa a extensão da Avenida Doutor João Medeiros Filho.



Fonte: Google Maps (2023).

Além da Avenida Doutor João Medeiros Filho, a Avenida Tomas Landim é um dos principais eixos articuladores entre a Zona Norte e as outras zonas da cidade. Nestas duas vias estão concentrados os principais serviços públicos e privados, Gomes *et al.* (2015). De acordo com Santos (2004), a economia da Zona Norte pode ser caracterizada pelo que ele define como circuito superior e inferior da economia. O circuito superior é formado pelos bancos, comércio e indústria de exportação, indústria e serviços urbanos modernos, atacadistas e transportadores. Já o circuito inferior é feito por formas de fabricação de capital não intensivo, de menor dimensão, o varejo, como afirmam:

Nas proximidades dessas avenidas, firmou-se e se desenvolveu o comércio tradicional com lojas, de pequeno porte, pouco ou nada especializadas, de atendimento marcado pelas relações de proximidade com o cliente, dando uma função nova às ruas que antes eram apenas de habitação, isto é, função comercial; daí porque denominadas ruas comerciais, as quais mesmo não se configurando como grandes corredores de passagem, conseguem desvendar a lógica própria de reprodução socioespacial (Gomes *et al.*, 2015, p. 266).

Enquanto as avenidas Avenida Doutor João Medeiros Filho e a Avenida Tomas Landim concentravam estabelecimentos pertencentes ao circuito superior e inferior, as avenidas transversais da proximidade passaram a concentrar apenas estabelecimentos do circuito inferior. Na avenida João Medeiros Filho estão localizados os supermercados Nordestão, Atacadão e Carrefour, além de agências bancárias dos bancos Caixa, Bradesco e Banco do Brasil. Na Avenida Tomaz Landim, estão localizadas filiais da Magazine Luiza e da Carajás – Home Center e Assaí Atacadista, todos estes estabelecimentos citados pertencem ao circuito superior da economia.

Nas ruas ligadas à estas avenidas, é possível encontrar lojas correspondentes ao circuito inferior, principalmente de vestuário, lojas de artigos de decoração, como aponta Araújo (2004):

A Zona Norte, como recorte do espaço capitalista, não foge às determinações do processo de produção deste. Com o decorrer do tempo, formas e produção-apropriação do espaço urbano são transformadas apresentando maior heterogeneidade em processos e formas, os quais são produzidos por atores sociais distintos. É então que o espaço da Zona Norte, após ter sido formado inicialmente de forma homogênea, como espaço de moradia, em função da implantação de forma homogênea, como espaço de moradia, em função da implantação industrial, passa a atingir recentemente uma heterogeneidade espacial, própria do espaço geográfico, pois este se expressa em dois modos de uso do espaço: o da produção e o do consumo (Araújo, 2004, p. 240).

Isso nos permite refletir sobre a produção capitalista da Zona Norte, que pode ser dividida em dois momentos: o de produção e o de consumo. O de produção iniciado com o surgimento do DIN, enquanto na área ainda não havia nenhum fator atrativo, com o avanço capitalista e o crescimento urbano há uma expansão do setor terciário, criando nessa área um espaço de consumo, mesmo que de forma tardia comparada com as demais zonas da cidade.

Com as transformações espaciais que passaram a ocorrer na Zona Norte a partir da primeira década dos anos 2000, houve uma mudança também nas opções de moradia. Começam a ser construídos condomínios fechados verticais, uma opção de moradia que já existia em outras zonas da cidade desde o *boom* imobiliário de 1990. O primeiro condomínio vertical fechado foi entregue em 2005, quando surgem novas formas de moradia representadas pelos condomínios verticais sob a forma de incorporação imobiliária. Esse primeiro empreendimento foi nomeado de condomínio Residencial Estuário do Potengi, após ser entregue passou anos

sendo o único da Zona Norte, de acordo com Carvalho e Costa (2020), foi construído por meio do financiamento do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que tinha como objetivo atender a população de baixa renda.

O segundo foi construído em 2009, através do financiamento do Programa Minha Casa Minha Vida, a partir deste, começaram a ser entregues outros condomínios nos anos seguintes, ainda em um ritmo lento, surgindo também em menor quantidade condomínios fechados horizontais. Este capítulo dará continuidade à discussão por meio dos resultados obtidos com a pesquisa de campo.

3.2 Por trás dos muros: a expansão e o consumo de habitações em condomínios fechados na Zona Norte de Natal

Nesta parte será apresentada uma compilação dos dados obtidos no cartório de registros imobiliários, nos sites das construtoras, nas entrevistas com os representantes das construtoras, responsáveis pelos empreendimentos imobiliários abordados, e com a pesquisa de campo realizada, além da discussão dos dados relacionada com a literatura. Foram realizadas entrevistas com 3 construtoras que concordaram com os termos de participação no estudo. Com isso, pretende-se expor as transformações, generalidades e especializações imobiliárias que os condomínios fechados tem causado na Zona Norte.

Como foi abordado anteriormente, a produção da moradia na Zona Norte de Natal teve seu início com o Distrito Industrial de Natal, que atraiu a classe trabalhadora para Zona Norte, dando origem aos primeiros conjuntos habitacionais, resultantes de políticas sociais, mas também as moradias originadas da autoconstrução. Sendo assim, a paisagem da Zona Norte permaneceu por muitos anos tendo predominantemente a horizontalidade residencial, passando a ser modificada pelo conjunto de transformações ocorridas a partir dos anos 2000, por meio de uma reestruturação urbana nos setores da economia nesta zona. Tal processo acabou atraindo novos produtos imobiliários, provocando uma expansão imobiliária através de condomínios fechados verticais e horizontais.

De acordo com um levantamento de dados feito no 3º Ofício de Notas, o cartório onde é realizado os registros dos imóveis das Zona Norte de Natal, até janeiro de 2023, nesta zona há treze condomínios registrados. Os condomínios que fazem parte do critério de inclusão da pesquisa são os condomínios residenciais fechados que já foram entregues aos proprietários e que possuem registro de incorporação. O critério temporal adotado foi de condomínios

entregues no período de 2010 à 2022. Sendo eles dois condomínios horizontais e onze condomínios verticais apresentados no Quadro 2.

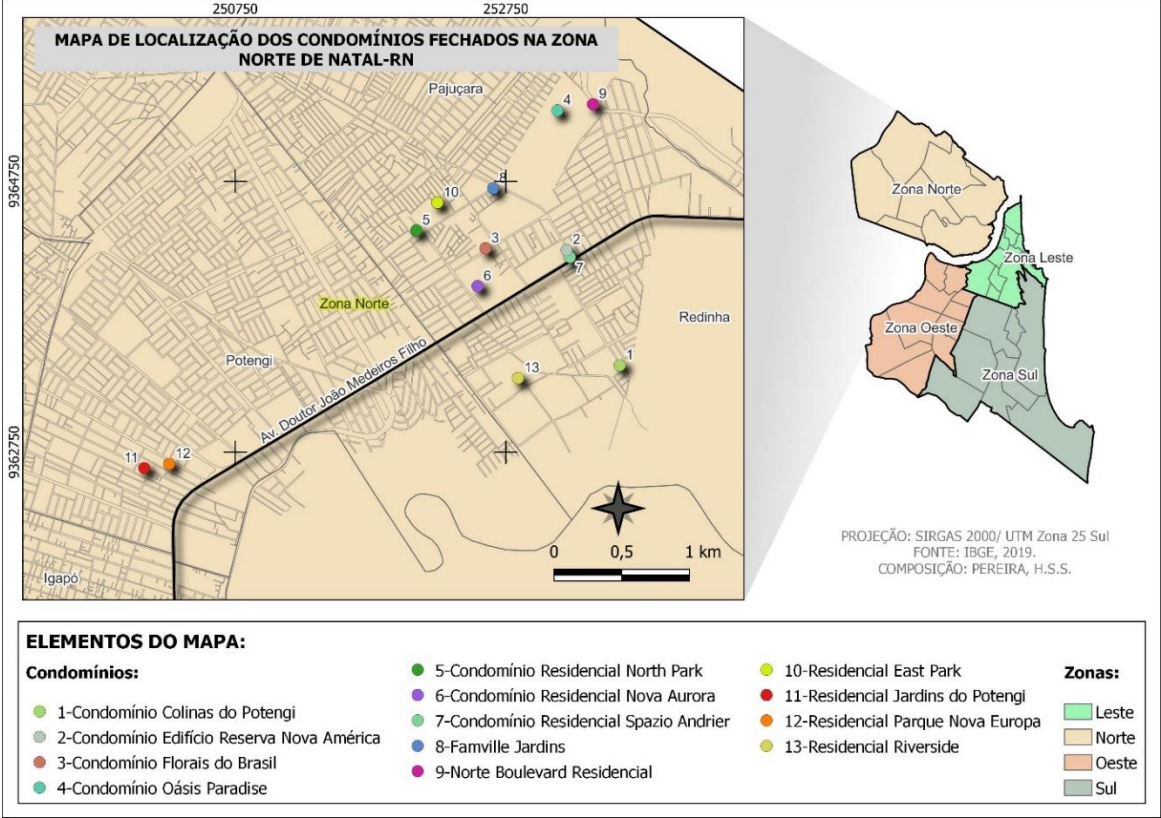
Quadro 2 – Condomínios que compõe a pesquisa, tipo de construção e ano em que foi entregue.

NOME DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	TIPO DA CONSTRUÇÃO	ANO EM QUE FOI ENTREGUE
Condomínio Residencial North Park	vertical	2011
Residencial Riverside	vertical	2011
Residencial East Park	vertical	2013
Residencial Parque Nova Europa	vertical	2013
Condomínio Florais do Brasil	vertical	2014
Condomínio Residencial Nova Aurora	vertical	2015
Condomínio Colinas do Potengi	vertical	2016
Condomínio Edifício Reserva Nova América	vertical	2017
Condomínio Residencial Spazio Andrier	vertical	2017
Residencial Jardins do Potengi	horizontal	2019
Condomínio Oásis Paradise	vertical	2019
Famville Jardins	horizontal	2021
Norte Boulevard Residencial	vertical	2022

Fonte: Coleta de dados no arquivo do 3º Ofício de Notas de Natal (2023).

O mapa a seguir (Figura 17), apresenta uma visão panorâmica dos condomínios na área de estudo, destaca também a principal avenida da Zona Norte, a Doutor João Medeiros Filho, representando a proximidade em relação aos condomínios. O mapa tem o objetivo de dar uma visualização mais clara da distribuição geográfica dos condomínios residenciais fechados.

Figura 17 – Mapa de localização dos condomínios fechados na Zona Norte.



Fonte: PEREIRA, H. S.S (2023).

Na Zona Norte há produção de condomínios formais e informais, estes últimos são condomínios fechados de casas, duplex, prédios de até três pavimentos com poucas unidades habitacionais e *kitnets*. Essas construções estão localizadas em áreas predominante residenciais que, em sua maioria, ocupam a mesma área das casas do entorno. O espaço que anteriormente só possuía uma residência, em sua nova forma multiplica a quantidade de unidades habitacionais, visando assim a obtenção maior de lucro. Porém, uma das características da informalidade desses condomínios é que não possuem inscrição no cartório de registro imobiliário. De acordo com um funcionário do 3º Ofício de Notas, os proprietários não regularizam como um condomínio fechado devido ao valor da inscrição ser alto.

O bairro Pajuçara é o que mais apresenta condomínios residenciais. Nele estão presentes os seguintes condomínios: Condomínio Reserva Nova América, Condomínio Residencial Spazio Andrier, Condomínio Residencial North Park, Residencial East Park, Condomínio Florais do Brasil, Condomínio Residencial Nova Aurora, Norte Boulevard Residencial, Oásis Paradise e Famville Jardins. De acordo com dados da SEMURB (2012), o Pajuçara possui uma área de 766.13 hectares, sendo o bairro que possui a maior quantidade de conjuntos habitacionais 16 ao todo, segundo a SEMURB (2012) com um total de 5.392 unidades habitacionais e uma população de 19.865 habitantes. Devido ao alto índice populacional, possui suas próprias centralidades, com destaque para a Avenida Pompéia, que é uma avenida comercial, com uma diversidade de estabelecimentos de vestuário, possui também estabelecimentos do ramo alimentício como padaria, lanchonetes e um frigorífico.

Os condomínios Reserva Nova América e Residencial Spazio Andrier (Figura 18), possuem o mesmo número de matrícula no registro de incorporação. O Nova América, possui 13 torres de quatro pavimentos, com 416 apartamentos ao todo, oferece em sua área de lazer salão de festas, playground, espaço fitness, salão de jogos, espaço gourmet, piscina adulto e infantil. O Spazio Andrier com oito pavimentos, três torres e 192 apartamentos, possui elevador e oferece em sua área de lazer espaço gourmet, *playground*, piscina e salão de festas. Estes são vizinhos e estão localizados às margens da Avenida Doutor João Medeiros Filho, uma localização privilegiada no bairro Pajuçara, em suas proximidades estão localizados uma variedade de comércio e serviços. Esta avenida é uma das principais vias de circulação da Zona Norte, ela possui fácil acesso tanto para a Ponte Newton Navarro como para a Ponte Presidente Costa e Silva.

Figura 18 – Fachada dos condomínios Spazio Andrier e Nova América.



Fonte: Arquivo pessoal do autor (2023)

Também no bairro Pajuçara, próximo ao Nova América e Spazio Andrier, adentrando o bairro, um pouco mais distante da Avenida Doutor João Medeiros Filho, há uma pequena concentração de condomínios fechados em uma área residencial e também de vazios urbanos. São os condomínios Florais do Brasil (Figura 19), Residencial Nova Aurora (Figura 20) e Famville Jardins (Figura 21). O primeiro localizado na rua Hiroshi Ienaga, possui 10 blocos de cinco pavimentos e ao todo são 320 apartamentos e disponibiliza para seus moradores piscina adulto e infantil, minicampo e churrasqueira. O Residencial Nova Aurora, na rua Santa Inês, possui 10 blocos de quatro pavimentos, totalizando 456 unidades habitacionais. Os equipamentos de lazer dispostos neste residencial são duas piscinas infantis, uma piscina para adultos e churrasqueira. Já o Famville Jardins, na Avenida Mar do Leste, se difere dos anteriores por ser um condomínio fechado de moradias térreas e duplex, a obra ainda não foi finalizada, mas algumas moradias já foram entregues aos seus proprietários, neste empreendimento são 40 unidades térreas, e em sua área de lazer estão dispostos uma piscina, churrasqueira e espaço zen. Ainda no perímetro destes condomínios está em construção um condomínio fechado de moradias duplex, o Mar do Atlântico, o que contribui para a formação de uma tendência de condomínios fechados nesta área do bairro Pajuçara.

Figura 19 – Fachada do condomínio Florais do Brasil.



Fonte: Arquivo pessoal do autor (2023).

Figura 20 – Fachada Residencial Nova Aurora.



Fonte: Arquivo pessoal do autor (2023).

Figura 21 – Fachada do Famville Jardins.



Fonte: Arquivo pessoal do autor (2023).

Na parte mais interior do bairro Pajuçara, distante da Avenida Doutor João Medeiros Filho, estão os condomínios Residencial North Park (Figura 22) e Residencial East Park (Figura 23), são condomínios vizinhos, o primeiro localizado na esquina da Rua Santo Espedito, que é cruzamento com a Rua Santa Inês onde está situado o East Park. O North Park possui sete blocos de quatro pavimentos, totalizando 112 unidades habitacionais, possui quadra poliesportiva, piscina e salão de festas. O East Park possui 10 blocos, térreo e quatro pavimentos, totalizando 160 unidades habitacionais, oferece, como opção de lazer, espaço para caminhada, piscina adulto e infantil, três churrasqueiras, quadra poliesportiva, quadra de areia, salão de festas e bicicletário.

Figura 22 – Fachada do condomínio North Park.



Fonte: Arquivo pessoal do autor (2023).

Figura 23 – Fachada do condomínio East Park.



Fonte: Arquivo pessoal do autor (2023).

Ainda no bairro Pajuçara, localizam-se os condomínios Norte Boulevard Residencial (Figura 24), situado na Avenida Moema Tinoco da Cunha Lima, e o Oásis Paradise (Figura 25), nas proximidades da mesma avenida. O primeiro conta com 10 torres de cinco pavimentos, totalizando 160 unidades habitacionais, oferece aos seus moradores bicicletário, espaço gourmet, piscinas, sendo uma para adultos e outra infantil, playground, salão de festas e salão de jogos. O segundo, com seis torres de seis pavimentos, totalizando 288 unidades habitacionais, oferece aos seus moradores piscinas com toboágua, piscina infantil, quadra poliesportiva, academia, brinquedoteca, jacuzzi, praça de convivência, redário, ciclovia, pista de *cooper* e playground. Dentre os condomínios fechados da Zona Norte, este é o que apresenta a maior e mais diversa área de lazer.

A Avenida Moema Tinoco da Cunha Lima, com aproximadamente 6 km de extensão, é um dos principais eixos de ligação entre a Avenida João Medeiros Filho e a BR 101, o que a torna uma das principais avenidas do bairro Pajuçara. Na Moema Tinoco, há a predominância de residências simples, mas é uma avenida com ciclovia e faixa exclusiva para ônibus, ela é um

dos principais acessos ao município de Extremoz. Nesta área ainda há uma presença de terrenos vazios, principalmente próximo ao condomínio Oásis. Ao lado do Norte Boulevard estão sendo construídos dois condomínios residenciais verticais semelhantes a ele, também pela MRV, são o Norte Plaza Residencial (MRV) e o Oásis Laguna (Celina Guimarães LTDA), o que indica uma possível tendência de crescimento de condomínios nesta área de condomínios residenciais, e também um estoque de terras da construtora MRV. Nas proximidades destes condomínios, também há um grande residencial, o Morar Bem Pajuçara, porém a obra está embargada desde 2015.

Figura 24 – Fachada do Norte Boulevard Residencial.



Fonte: Arquivo pessoal do autor (2023).

Figura 25 – Fachada do Oásis Paradise.



Fonte: Arquivo pessoal do autor (2023).

Já os condomínios Residencial Parque Nova Europa (Figura 26) e Jardins do Potengi (Figura 27) localizados no bairro Potengi, de acordo com a SEMURB (2012), o bairro possui uma área de 799.87 hectares e com 14 conjuntos habitacionais e o total de 57.848 habitantes. Apesar da quantidade de conjuntos e habitantes, neste bairro só há dois condomínios com registro de incorporação. O condomínio Parque Nova Europa, está localizado na Avenida Mamanguape, uma das principais avenidas da Zona Norte, ligação do bairro com a Avenida Doutor João Medeiros Filho. O Condomínio possui cinco torres de quatro pavimentos e 160 apartamentos, o residencial oferece em sua área de lazer churrasqueira, playground, espaço *fitness*, salão de jogos, espaço gourmet e piscina.

O condomínio Jardins do Potengi, está localizado duas ruas atrás do Parque Nova Europa, em uma via completamente residencial, o espaço que o condomínio ocupa anteriormente era uma garagem, nos aspectos da paisagem o condomínio não trouxe grandes transformações, tendo em vista que é um condomínio de duplex com 22 unidades residenciais, em uma vizinhança de moradias horizontais com no máximo dois pavimentos, por possuir uma

área menor em relação aos demais condomínios deste estudo, conseqüentemente possui uma pequena área de lazer, que oferta espaço gourmet e piscina com *deck* molhado.

Figura 26 – Fachada do Residencial Parque Nova Europa.



Fonte: Arquivo pessoal do autor (2023)

Figura 27 – Fachada do Residencial Jardins do Potengi.



Fonte: Arquivo pessoal do autor (2023).

Finalizando a apresentação dos condomínios que integram esta pesquisa, temos o Condomínio Colinas do Potengi (Figura 28) e o Residencial Riverside (Figura 29), os dois únicos que estão localizados no bairro Redinha, este bairro, segundo a SEMURB (2012), possui uma área de 878.87 hectares, cinco conjuntos habitacionais e 16.630 habitantes. A praia da Redinha é uma das mais populares e atrativas da Zona Norte. Os condomínios Colinas do Potengi e Riverside com vista para o rio Potengi estão em uma Zona de Proteção Ambiental – ZPAs, no zoneamento ambiental da cidade do Natal corresponde à ZPA - 08: Estuário do Rio Potengi e Mangue. Há uma valorização desses condomínios por estarem em uma área verde, com vista para o Rio Potengi.

Figura 28 – Fachada do Condomínio Colinas do Potengi.



Fonte: Arquivo pessoal do autor (2023).

Figura 29 – Fachada do Condomínio Riverside.



Fonte: Arquivo pessoal do autor (2023).

O Condomínio Riverside, diferentemente do padrão dos demais condomínios verticais da Zona Norte, é o maior, com uma torre de 16 pavimentos e com 60 apartamentos. Foi um dos primeiros condomínios desta zona e o modelo dessa construção não se concretizou em nenhum outro residencial. Além desse, destaca-se o condomínio Colinas do Potengi, com três torres de oito pavimentos e 84 apartamentos. Ambos oferecem portaria 24 horas, piscinas, churrasqueira, academia, salão de festa, playground e quadra poliesportiva.

Com a reestruturação urbana que ocorreu na Zona Norte a partir do século XXI, a demanda por moradia aumentou significativamente, abrindo espaço para a atuação de grandes incorporadoras como a MRV e também construtoras locais, que passam a investir nesta área através da construção de condomínios residenciais para atender essa demanda.

3.2.1 Resultados e discussões das entrevistas com os representantes das construtoras

Para identificar os principais agentes responsáveis pelos condomínios fechados na Zona Norte de Natal, o quadro 3 apresenta as construtoras e permite a análise dos condomínios fechados no contexto do trabalho, identificando e destacando as construtoras envolvidas,

fornecendo assim uma visão geral das empresas responsáveis por trazer esses condomínios para a Zona Norte.

Quadro 3 – Construtoras responsáveis pelos condomínios fechados da Zona Norte.

NOME DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	CONSTRUTORA
Condomínio Oásis Paradise	Alvorada.com Empreendimentos LTDA e Celina Guimarães LTDA.
Condomínio Residencial North Park	Paiva Empreendimentos LTDA
Residencial East Park	
Residencial Jardins do Potengi	LS-Engenharia Empreendimentos: LTDA
Condomínio Florais do Brasil	G&G Zona Norte Investimentos Imobiliário LTDA
Residencial Parque Nova Europa	MDI RN MRV Parque Nova Europa Construções LTDA
Condomínio Edifício Reserva Nova América	MD RN MRV
Condomínio Residencial Nova Aurora	
Condomínio Residencial Spazio Andrier	
Norte Boulevard Residencial	
Condomínio Colinas do Potengi	Morada empreendimentos LTDA
Famville Jardins	Terrena empreendimentos LTDA
Residencial Riverside	Zeta Construção Civil LTDA

Fonte: Coleta de dados no arquivo do 3º Ofício de Notas de Natal.

Foram realizadas entrevistas semiestruturadas com representantes de três construtoras (Apêndice A): LS- Engenharia Empreendimentos LTDA., que representa o residencial Jardins do Potengi; G&G Zona Norte Investimentos Imobiliário LTDA., que representa o condomínio Florais do Brasil; e com a Terrena Empreendimentos LTDA., que representa o condomínio Famville Jardins.

A construtora que possui maior atuação na Região Administrativa Norte é a MRV, a empresa se destaca pelo artifício tecnológico adotado pelos incorporadores, os empreendimentos da MRV oferecem aos seus clientes, em seu site oficial, um *tour* virtual, para que o consumidor possa visualizar de onde estiver, através de um aparelho com acesso à internet, a área externa do condomínio e a interna de uma unidade habitacional de forma clara e objetiva.

Essa estratégia é utilizada para facilitar a idealização do produto sem que seja necessário o cliente se deslocar até o local do condomínio apenas para fazer uma visita, proporcionando uma experiência imersiva. Sendo assim, essa ferramenta pode ser vista como um diferencial competitivo para a MRV, que produz um efeito de comodidade e segurança aos seus clientes, além de aumentar as chances de concretização das vendas. Enquanto os demais utilizam fotografias e plantas das unidades habitacionais em seus meios digitais. Na Zona Norte a padronização dos empreendimentos é de condomínios verticais, em sua maioria de quatro

pavimentos, o tamanho médio dos apartamentos é 37m² a 47m², com estilos bem característicos dos empreendimentos MRV, utilizando na parte externa dos blocos e guaritas cores neutras na escala de branco e cinza.

As entrevistas realizadas possibilitaram compreender os aspectos que caracterizaram a atuação de três construtoras na produção imobiliária de condomínios fechados na Zona Norte de Natal. Para discussão dos resultados encontrados buscou-se identificar nas falas as matrizes discursivas.

Na primeira pergunta foi questionado quais principais fatores definiram a localização da construção, as respostas foram:

“Porque acreditei que faltava habitação, que necessitava de condomínios” (G&G investimentos imobiliários).

“Proximidade do principal eixo estruturante (Avenida João Medeiros Filho e Avenida Governador Antônio de Melo e Souza conhecida popularmente como Avenida Pompéia)” (Terrena empreendimentos).

“Fator comercial no sentido de vendas; a viabilidade da construtora executar a obra em partes e vender após averbação” (LS-Engenharia Empreendimentos).

Aqui temos o espaço enquanto produção e moeda de troca que, segundo Carlos (2015), inicia-se com o processo de apropriação da natureza até a produção de uma mercadoria, por meio do trabalho, no caso uma mercadoria imobiliária, a partir disso o espaço passa a se produzir continuamente por meio do processo de valorização. A produção de condomínios fechados na Zona Norte tem o objetivo de renovação do mercado imobiliário, uma vez que objetiva atender a demanda crescente por este modelo de moradia. A produção dessas propriedades contribui para impulsionar o mercado imobiliário, promovendo a oferta de unidades habitacionais que atendam às preferências dos compradores.

Essa renovação do mercado imobiliário é impulsionada pela busca de segurança, privacidade e comodidades exclusivas que muitas vezes estão associadas a esses empreendimentos. Os mecanismos de segurança empregados nestes condomínios criam uma barreira física e simbólica entre os moradores do condomínio e os do entorno, uma vez que destaca as contradições entre os moradores da Zona Norte dentro do mesmo bairro e reforça as diferenças socioeconômicas.

Os condomínios verticais na Zona Norte começam a alterar a morfologia urbana dessa área, oferecendo um novo produto imobiliário numa área onde há a predominância de moradias em conjuntos habitacionais, originadas das políticas públicas das COHAB. Durante a pesquisa de campo, analisou-se a área de construção dos condomínios junto com os discursos coletados, e foi identificado a estratégia de sobre-lucro de localização, de acordo com Ribeiro (2015), esse

sobrelucro é obtido quando não há exigência de muitas obras de segurança e infraestrutura. É o caso dos condomínios em questão, uma vez que, em sua maioria, estão situados em esquinas, afastados de outros imóveis, exigindo assim menos obras de segurança para a proteção da vizinhança. Há, também, fatores de construtibilidade natural dos terrenos, por serem predominantemente planos, não sendo necessárias grandes obras de aterramento.

Ao serem questionados sobre o período anterior à construção do imóvel, se já havia a infraestrutura urbana das proximidades, as respostas foram as seguintes:

“Não existia, não havia pavimentação, a construtora que levou” (G&G investimentos imobiliários).

“A pavimentação foi executada pela construtora, ligando a entrada do condomínio à a avenida mais próxima já pavimentada” (Terrena empreendimentos).

“Sim, já existia a pavimentação das vias, linha de transporte público e iluminação pública” (LS-Engenharia Empreendimentos).

A pavimentação pública é de responsabilidade da prefeitura do município. Quando a construtora tem que fazer o trabalho que deveria ser do órgão público, isso pode indicar uma falha nas políticas e na gestão da cidade. A pavimentação deve ser realizada por meio de políticas públicas bem estruturadas, que contemplem o planejamento urbano e a infraestrutura necessária para o desenvolvimento da cidade. Quando o poder público não cumpre com essa responsabilidade é comum que as construtoras assumam a tarefa de pavimentar as vias públicas próximas que fazem ligação com o seu empreendimento. O que pode trazer benefícios para empresa, como a valorização do seu empreendimento e o acesso de moradores. A construtora não deve ser vista como substituta do poder público, mas sim como uma parceira que atua em conjunto com o poder público para o desenvolvimento da cidade para garantir o bem-estar da população.

De acordo com o IBGE (2010), o índice de urbanização de vias públicas de Natal é de 16,5%, este índice se refere à pavimentação, meio-fio, calçada e quadra com boca de lobo. É um índice ainda baixo para uma cidade, que também segundo o IBGE, possui uma área urbana de 99,32 km². Tornando necessário maior atuação da prefeitura do Natal nas obras de infraestrutura urbana que acompanhem o crescimento urbano da cidade.

Na terceira pergunta foi questionado se algum equipamento urbano surgiu em simultâneo com o condomínio. A resposta dos três entrevistados, foi a mesma, não houve nenhuma iniciativa pública que instalasse algum equipamento urbano nas proximidades dos residenciais. Para auxiliar a análise das entrevistas, foram utilizadas imagens do *google street view* dos anos 2011, 2014, 2018, 2019 e 2022, a partir das quais identificando-se que não

surgiram equipamentos urbanos nas proximidades dos outros condomínios fechados da Zona Norte. Esse fato revela que a área não está se desenvolvendo de forma adequada, podendo criar uma sensação de isolamento nos moradores, além de dificultar o acesso a serviços e comércios essenciais. A atração de equipamentos para as proximidades de condomínio fechado é importante para o seu desenvolvimento e para melhoria da qualidade de vida dos moradores.

No entanto não cabe aos condomínios a responsabilidade de criar esses equipamentos urbanos, cabe à prefeitura de Natal realizar o planejamento urbano integrado e que por meio de políticas públicas ocorra o crescimento urbano da Zona Norte como um todo. A cidade do Natal não possui uma lei específica para a tratar do crescimento urbano e segue exclusivamente o Plano Diretor, que apesar de possuir participação democrática é revisado em um intervalo mínimo de dez anos. Silva (2014) apresenta que a articulação entre o mercado imobiliário e o Estado, por meio de políticas públicas, tem influenciado a maneira que o espaço urbano vem sendo reproduzido em Natal, entre as iniciativas, tem-se a expansão do tecido urbano para áreas consideradas periféricas da cidade, como é o caso da Zona Norte, o que leva a periferia a tomar parte da dinâmica imobiliária presente nas demais áreas da cidade.

Em seguida, foi indagado se os moradores dos residenciais anteriormente já residiam na Zona Norte, ou vieram de outras zonas da cidade, foram dadas as seguintes respostas:

“Sim, já residiam na Zona Norte, cerca de 90%”. (G&G in Fivestimentos imobiliários)
 Não soube responder. (Terrena empreendimentos).
 “Sim, 80% dos moradores já residiam na Zona Norte”. (LS-Engenharia Empreendimentos).

De forma clara e objetiva foi identificado que a maioria dos moradores dos condomínios já residiam na Zona Norte. Mesmo com novos produtos imobiliários, a moradia nesta zona da cidade não é um fator de atração para moradores de outras zonas, esse fato não indica falha na publicidade dos incorporadores imobiliários, pois o marketing dos imóveis nas redes sociais é semelhante aos de produtos imobiliários das demais zonas. Entre os principais fatores que afastam compradores de outras regiões estão a distância geográfica do núcleo central de Natal, assim como a falta de infraestrutura, como a falta de pavimentação e iluminação pública, que atrasou o crescimento urbano.

Mesmo os condomínios fechados na Zona Norte estando em expansão pelo seu território, enquanto não houver investimento em infraestrutura urbana adequada, como pavimentação das vias, transporte público de qualidade e segurança pública, elementos necessários para o desenvolvimento dessa zona, ela continuará não sendo uma opção de moradia para a quem não reside na Zona Norte.

Sobre o financiamento das residências foi questionado se tiveram o Programa Minha Casa Minha Vida como financiador, e caso não tivesse qual seria o órgão financiador, as respostas foram as seguintes:

“Teve o Programa Minha Casa Minha Vida”. (G&G investimentos imobiliários).
 “Não, foi Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE (Terrena empreendimentos).
 “A caixa financiou os imóveis depois de prontos e averbadas as construções” (LS-Engenharia Empreendimentos).

Para obter essa informação referente a todos os condomínios, foram coletados dados secundários no 3º Ofício de Notas, (Quadro 4):

Quadro 4 – Apresentação dos agentes financiadores das unidades habitacionais dos condomínios fechados.

Nome do Condomínio	Agente Financiador
Condomínio Oásis Paradise	Programa Minha Casa Minha Vida – Caixa Econômica Federal
Condomínio Residencial North Park	Caixa Econômica Federal
Residencial East Park	Caixa Econômica Federal
Residencial Jardins do Potengi	Programa Minha Casa Minha Vida – Caixa Econômica Federal
Condomínio Florais do Brasil	Programa Minha Casa Minha Vida – Caixa Econômica Federal
Residencial Parque Nova Europa	Programa Minha Casa Minha Vida – Caixa Econômica Federal
Condomínio Edifício Reserva Nova América	Caixa Econômica Federal
Condomínio Residencial Nova Aurora	Caixa Econômica Federal
Condomínio Residencial Spazio Andrier	Caixa Econômica Federal
Norte Boulevard Residencial	Programa Minha Casa Minha Vida – Caixa Econômica Federal
Condomínio Colinas do Potengi	Programa Minha Casa Minha Vida – Caixa Econômica Federal
Famville Jardins	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – Caixa Econômica Federal
Residencial Riverside	Caixa Econômica Federal

Fonte: Coleta de dados no arquivo do 3º Ofício de Notas de Natal e Pesquisa de Campo (2023).

A produção habitacional de condomínios fechados na Zona Norte, tem a Caixa Econômica Federal como órgão financiador. Segundo D’Amico (2011), mesmo com a criação do SFI, a Caixa continuou sendo o maior agente do Brasil na área habitacional. De acordo com Silva (2011), o papel da Caixa na promoção e consolidação da economia brasileira é reconhecido por outras organizações e representantes do setor público, principalmente porque todo o seu lucro é investido no país, diferente dos demais bancos que transferem o lucro obtido no Brasil para o país onde se localiza a sede dos acionistas.

Sobre a produção a atração das construtoras para a Zona Norte de Natal, Carvalho e Costa (2020) afirmam que a reprodução da habitação social cria novos nichos econômicos que se tornam uma oportunidade de crescimento para o mercado imobiliário. Atraindo não apenas as construtoras, mas também incorporadoras que estão envolvidas em todas as etapas do processo, desde a compra do terreno até a venda dos imóveis.

É importante que a produção de condomínios fechados deve ser acompanhada por políticas públicas, como os programas de financiamento da CEF, que garantam a acessibilidade da produção de baixa renda a essas moradias. Afinal, a construção de condomínios fechados não deve se tornar uma ferramenta de exclusão social, mas sim uma maneira de oferecer opções de moradia digna para os cidadãos.

Para análise da renda dos moradores foi questionado a quais faixas de renda os apartamentos e casas são destinados. Obteve-se unanimidade das respostas, a renda média dos moradores é de 2 a 5 salários-mínimos. De acordo com a faixa de renda dos moradores descritas pelas construtoras, se for levado em consideração os empreendimentos financiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida da CEF, esses moradores se enquadrariam nas faixas de renda 1 e 1,5. Os condomínios fechados na Zona Norte, mesmo os com poucas unidades habitacionais e menor área, possuem equipamentos de segurança e lazer, mesmo em pequeno quantitativo de opções. Os condomínios também seguem um padrão de construção de unidades habitacionais com dois ou três quartos, um ou dois banheiros, diferenciando-se de outros empreendimentos mais sofisticados da cidade, que produzem moradia para uma população com maior renda.

Por fim, sobre a localização do condomínio foi questionado o que havia nessa área antes da construção do condomínio, apenas uma resposta que se difere da totalidade: “havia um galpão para guardar os equipamentos e veículos da empresa” (LS-Engenharia Empreendimentos).

Os outros dois entrevistados responderam que anterior ao condomínio eram terrenos vazios. Foi realizado uma pesquisa no *google street view* para analisar a localização dos demais residenciais no período anterior à sua construção, e foi concluído que apenas o condomínio Jardins do Potengi foi construído em um espaço que já era ocupado, com uma garagem empresarial da própria construtora, assim como os demais condomínios da Zona Norte para serem edificados não foi necessária indenização do espaço. De modo geral, a produção de condomínios fechados na Zona Norte de Natal ocupa terrenos vazios, trazendo novos elementos para a espacialidade do local.

Esses terrenos vazios, que foram ocupados pelos condomínios, eram áreas de preservação ambiental e também, em sua maioria, vazios urbanos, remanescentes do processo de urbanização, que com o contínuo crescimento da cidade foram objetos da especulação imobiliária. De acordo com Resende (2013), a especulação imobiliária acontece quando os grupos econômicos adquirem ou mantêm intencionalmente a posse de terrenos para uma futura transação comercial. No caso específico, o resultado dessa especulação foram os condomínios fechados que participam da expansão imobiliária.

3.2.2 Algumas considerações sobre a produção dos condomínios fechados na Zona Norte

Pode-se considerar que a Zona Norte é dividida pela Avenida Doutor João Medeiros Filho, porém, essa divisão de duas porções do território cortadas pela avenida apresenta contradições dentro do espaço interno da Zona Norte. No lado norte da avenida está a maior faixa territorial, lá está a maioria dos bairros da Zona Norte, como Pajuçara e Potengi, por exemplo, além disso, há ainda a proximidade com os municípios São Gonçalo do Amarante e Extremoz; por seu turno, no lado sul, onde está localizado os condomínios do bairro da Redinha, é uma área de preservação ambiental, às margens do Rio Potengi, principal fator que justifica as disparidades entre os dois lados da Zona Norte, sendo o lado do bairro Pajuçara possuidor de condições mais favoráveis de crescimento urbano para esta zona.

Ao analisarmos a produção habitacional em Natal, observamos que as construtoras são responsáveis por edificar, de forma sequencial, as moradias nos condomínios fechados horizontais localizados na Zona Norte, diferentemente de outras áreas da cidade onde os compradores têm a opção de adquirir um lote e construir suas próprias residências de alto padrão. É importante destacar que a renda média dos moradores da Zona Norte é de aproximadamente três salários-mínimos, o que influencia os incorporadores a não investirem em grandes projetos nessa região. Esse fato ressalta ainda mais a peculiaridade da configuração urbana de Natal, onde a Zona Norte desempenha um papel relevante ao abrigar segmentos de renda média que exercem cada vez mais influência e moldam a estrutura da cidade, sendo, por sua vez, instrumentalizados pelo mercado imobiliário financeirizado. Ao compararmos os condomínios verticais presentes em outras partes da cidade, percebemos que não há semelhança em termos de moradias de alto padrão, uma vez que até o momento não foram construídos nem lançados projetos desse porte na Zona Norte.

Os apartamentos dos condomínios da Zona Norte têm em média de 37 m² à 75,75 m², possuem dois ou três quartos, porém a maioria é de dois quartos e um banheiro. Já as casas dos

condomínios horizontais possuem a média de 61,7 m² à 87,15 m², também possuem de dois a três quartos. Um dos motivos que produziram essa padronização é a combinação entre a produção residencial e o sistema de financiamento habitacional, pois as construções procuram seguir as exigências para se encaixarem no financiamento do Programa Minha Casa Minha Vida.

Com relação aos condomínios verticais, há também semelhança, uma vez que possuem, em média, de quatro a cinco pavimentos. No Plano Diretor de Natal não foi identificado o que é estabelecido oficialmente por verticalização em relação à quantidade de pavimentos. O conceito de verticalização utilizado na pesquisa foi o de Mendes (1992), que define como um processo intensivo de reprodução do espaço urbano, resultante da geração e aplicação de recursos que são materializados na habitação, que modificam substancialmente a aparência das áreas urbanas. Entende-se que esta definição considera que a quantidade de pavimentos é variável de acordo com a estrutura de cada cidade. Por isso, entendemos que o processo ora analisado, ainda que não conste a presença de vários pavimentos, possa ser definido como verticalização.

As áreas de lazer criadas para o bem-estar dos moradores, com espaços infantis e para adultos, de acordo com Giménez (2007), são áreas privadas, para os moradores usufruírem em companhia dos demais moradores. Nos condomínios da Zona Norte há uma preocupação por parte da construtora na criação de espaços destinados ao lazer para os moradores na área comum do condomínio, e percebe-se que mesmo em condomínios com terrenos menores e menos unidades habitacionais há um investimento em lazer mesmo com as limitações da área.

Os condomínios entregues procuraram atender o seguimento de médio poder aquisitivo, já que esta faixa de renda é bem ampla e representa grande parcela da população da Zona Norte. Os incorporadores apostam neste tipo de construção, pois os empreendimentos voltados para esse público costumam ter um bom potencial de vendas e de retorno financeiro, uma vez que a demanda por imóveis nessa faixa de renda costuma ser elevada. De acordo com Carvalho e Costa (2020), a crescente atuação do mercado imobiliário em áreas mais populares, como a Zona Norte, com o intuito de atrair novos consumidores, principalmente após o PMCMV, favoreceu a população com menor poder aquisitivo no mercado formal de moradia.

Cardoso e Aragão (2011), afirmam que um dos motivos que possibilitaram o crescimento das empresas da construção civil foram os incentivos públicos, a partir de 2007 pelo PAC, e sequencialmente o programa de crédito a habitação promovida pelo PMCMV. Com o aumento de empresas no setor, ocorreu o aumento no número de contratos firmados junto ao PMCMV, tornando mais acessível o financiamento imobiliário e estimulando a

construção de moradias populares. Retomando Cardoso e Aragão (2011), as empresas atuam na produção em massa, em série, nas periferias onde se encontram os terrenos mais baratos, permitindo reduzir os custos de aquisição de terras. É o caso das unidades habitacionais da Zona Norte, que está em região periférica e tem financiamento, na sua grande maioria, do PMCMV.

Essa periferação dos condomínios habitacionais, de acordo com Buofiglio e Bastos (2011), ocorreu em outros períodos da história da habitação brasileira, por meio dos conjuntos habitacionais, também por iniciativa de investidores imobiliários privados. Essa lógica se perpetua na produção habitacional e não é diferente na Zona Norte, onde observamos um padrão semelhante de periferação dos condomínios habitacionais, que além de possuir terrenos mais baratos, também ainda conta com a disponibilidade de grandes áreas de terras para a construção de condomínios residenciais em grande escala.

3.3 Os efeitos da expansão imobiliária: A ampliação de infraestrutura, serviços e comércio na Zona Norte

Como já foi abordado anteriormente, a Zona Norte passa por um conjunto de transformações a partir dos anos 2000. Consoantes a essa fase da produção imobiliária, nesta parte do trabalho serão apresentados os resultados obtidos com a pesquisa de campo, mostrando os principais estabelecimentos comerciais e as entrevistas realizadas com comerciantes e prestadores de serviços localizados nas proximidades dos condomínios, procurando entender a importância da relação entre eles e as transformações no espaço urbano da Zona Norte. As entrevistas foram realizadas nos estabelecimentos com proximidade de até 500 metros dos condomínios.

Os condomínios Colinas do Potengi e Riverside, no bairro da Redinha, por se situarem em uma ZPA, têm em sua vizinhança muitos terrenos com vegetação. Na proximidade dos condomínios há predominância de residências simples e condomínios informais. Sobre os pontos comerciais na localidade, há apenas uma loja de conveniência na rua do Colinas do Potengi; mas isso não é um grande empecilho para os moradores, uma vez que estão nas proximidades da Avenida Doutor João Medeiros Filho, logradouro com grande diversidade de empreendimentos comerciais, e a distância da avenida para os condomínios é em média de 1 km. Para quem necessita de transporte público, há linhas de ônibus que passam nas proximidades dos condomínios, não sendo necessário caminhar até a Avenida Doutor João Medeiros Filho para apanhar um transporte. As infraestruturas disponíveis são a pavimentação das vias de ligação entre os condomínios e Avenida João Medeiros Filho, a iluminação pública,

há uma praça pública em frente ao Colinas do Potengi, que é anterior ao condomínio, com equipamentos de exercícios físicos do Programa academia ao ar livre, com vista para o rio Potengi (Figura 30). Sendo o único condomínio desta zona que tem, em suas proximidades, uma praça com uma diversidade de equipamentos de lazer e saúde.

Figura 30 – Praça pública em frente ao condomínio Colinas do Potengi.



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

No bairro Pajuçara os condomínios Oásis Paradise (Rua Caminhos de Areia) e Norte Boulevard (Avenida Moema Tinoco) estão em uma localização privilegiada. A Avenida Moema Tinoco antes da construção dos condomínios tinha passado por uma obra de infraestrutura urbana, que foi a sua duplicação, a instalação de uma via para o transporte público, além de uma ciclovia. Sendo assim, não precisou de grandes obras para beneficiar a localização. Em ambos os condomínios há presença de paisagismo aplicando elementos naturais à calçada.

Nas proximidades dos condomínios Oásis Paradise e Norte Boulevard, na Avenida Moema Tinoco estão localizados estabelecimentos comerciais, como farmácia, conveniência, restaurantes, são estabelecimentos simples (Figura 31).

Figura 31 — Estabelecimentos comerciais localizados na Avenida Moema Tinoco.



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

Os condomínios Reserva Nova América e Spazio Andrier estão em uma localização privilegiada da Avenida Doutor João Medeiros Filho. Esse é um fator que já agrega valor aos condomínios, aposto que estão em proximidade com os principais estabelecimentos da Zona Norte. O empreendimento foi realizado por parte da construtora a pavimentação da ligação da rua Senny Filho (onde fica a entrada dos condomínios) com a Avenida Doutor João Medeiros Filho (lateral dos condomínios), porém a pavimentação termina no limite do muro do condomínio Nova América, na rua Senny Filho, restringindo essa melhoria apenas aos moradores e proprietários do condomínio. Também em frente aos condomínios é instalado um canteiro verde, valorizando a paisagem do local e este trecho recebe postes de iluminação pública (Figura 32).

Figura 32 – Canteiro em frente à entrada dos condomínios e o fim da pavimentação da rua Senny Filho.



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

Em período anterior à construção dos condomínios já existia uma parada de ônibus na Avenida João Medeiros Filho, na lateral do Spazio Andrier, onde passam a maioria das linhas de ônibus que circulam pela Zona Norte. Na vizinhança também estão instalados comércios e serviços variados (Figura 33), como uma escola e uma faculdade particular, restaurantes, petshops, academia, além disso, possuem rápido acesso a agências bancárias, Partage Norte Shopping, Carrefour, Supermercado Nordestão, Campus da Universidade Estadual do Rio Grande do Norte – UERN.

Figura 33 – Estabelecimentos comerciais localizados nas proximidades dos condomínios Spazio Andrier e Nova América.



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

Dentre os condomínios construídos no interior da Zona Norte, o Spazio Andrier e o Reserva Nova América, diferente dos demais, não precisaram de grandes investimentos na infraestrutura, pois a localização já era beneficiada com equipamentos urbanos, como o transporte coletivo e a iluminação pública. Devido a concentração de comércios e serviços nesta área há uma valorização dos condomínios.

Outros dois condomínios são o Florais do Brasil e o Nova Aurora, também no Pajuçara, próximos aos citados anteriormente, seguem a padronização de pavimentação da entrada do condomínio até uma via nas proximidades que já possuía pavimentação. No caso do condomínio Nova Aurora, a infraestrutura e pavimentação são de extrema importância para o tráfego os moradores, pois em períodos de chuva demonstram a falta de atenção para o bairro Pajuçara, pois na rua do condomínio há o acúmulo de águas pluviais. (Figura 34). Na rua do Florais do Brasil, há uma unidade do supermercado da Rede Super Show, mais próximo ainda do condomínio há outro supermercado da rede Parceiros, também há um ponto comercial de

material de construção. Nas proximidades do condomínio Nova Aurora também há poucos estabelecimentos comerciais como uma pequena churrascaria e uma distribuidora de água mineral.

Figura 34 – Acúmulo de águas pluviais na rua do Condomínio Nova Aurora a partir do fim da pavimentação.



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

Os condomínios North Park e East Park não possuem opções de comércio, serviços e lazer público em sua vizinhança, porém eles ficam a 1,5 km da Avenida Doutor João Medeiros Filho, logradouro que oferece os itens anteriormente mencionados. As vias de ligação até os condomínios possuem calçamento, porém a maioria das vias nas redondezas não são pavimentadas.

O condomínio Famville Jardins, o empreendimento mais recente abordado na pesquisa está localizando em uma área que ainda não recebeu infraestrutura urbana o suficiente, na vizinhança ainda há muitos terrenos vazios, nos quais, de forma irregular, são feitos lixões a céu aberto, as residências nas proximidades são simples, as vias públicas não são pavimentadas, tornando-se um transtorno para os moradores da localidade em períodos de chuva, o que levou a construtora a pavimentar a entrada do condomínio. Por ser um condomínio recente e ter poucas unidades habitacionais, ainda não há indícios de novas construções com finalidades comerciais em sua vizinhança. Pode-se concluir que este condomínio está em uma área de

ocupação urbana de baixa densidade, que de acordo com Carlos (2017), é uma área pouco edificada, de ocupação residencial horizontal.

Os condomínios Jardins do Potengi e Parque Nova Europa situam-se no bairro Potengi, que é onde está localizada a maior oferta de comércio e serviços, tais como unidades de grandes redes de supermercados (Carrefour e Nordesteão), os shoppings, escolas e faculdades particulares. Devido a essa concentração de estabelecimentos, no bairro circulam linhas de transportes públicos que vão para os principais pontos da cidade, inclusive há paradas de ônibus na rua do Residencial Parque Nova Europa, também em suas proximidades há uma pequena concentração de estabelecimentos comerciais e serviços, como lojas de roupa, pizzaria, escritório contábil, oficina de eletrônicos, lojas de ração para animais domésticos (Figura 35).

Figura 35 – Estabelecimentos comerciais localizados nas proximidades do condomínio Reserva Nova América.



Fonte: Arquivo pessoal do autor (2023).

A atividade comercial formalizada na Zona Norte, de acordo com Gomes *et al.* (2015), teve seu início em 1980, e se fortaleceu no varejo comercial na década seguinte, e sucessivamente nos anos 2000, influenciados por uma série de investimentos públicos e privados que ocorreram na época. Para Araújo (2004), a Zona Norte tem se tornado um espaço privilegiado de expansão comercial na cidade capitalista. Mesmo diante das disparidades inerentes ao processo de formação desigual da cidade, a Zona Norte emergiu como uma região destacada, evidenciando-se por sua dinâmica diferenciada.

A expansão imobiliária na Zona Norte, acompanhada pela ampliação de infraestrutura, serviços e comércios, teve efeitos para o crescimento desta zona, o que permitiu o desenvolvimento da capacidade para acomodar o crescimento populacional e atender às

necessidades dos novos moradores. Esse conjunto de transformações também provoca a valorização dos imóveis ao redor, à medida que ocorrem mais investimentos em infraestrutura. Porém ainda há uma necessidade de serviços básicos em algumas áreas, como a pavimentação de vias públicas, que a causam transtornos para os moradores.

3.3.1 Resultados e discussões das entrevistas com os comerciantes e prestadores de serviço

Buscando entender a influência dos condomínios para a atração de comércio e serviços para o perímetro onde estão construídos, foram realizadas entrevistas semiestruturadas (Apêndices B e C) com 21 comerciantes das proximidades dos condomínios Norte Boulevard/Oásis Paradise, Spazio Andrier/Nova América, Florais do Brasil e Nova Europa. Por meio da percepção dos proprietários e funcionários dos estabelecimentos comerciais, buscou-se identificar os fatores que contribuem e dificultam a atração de comércio e serviços para essas áreas. Para isso, por meio do instrumento de coleta de dados, foram abordados principalmente a localização estratégica dos prédios comerciais em relação aos condomínios fechados, a demanda dos moradores e a infraestrutura do entorno.

Para entender se houve um fator atrativo do comércio para os arredores dos condomínios buscou-se identificar se os estabelecimentos já existiam antes da construção dos condomínios (Tabela 1).

Tabela 1 – Levantamento sobre o período da abertura dos estabelecimentos comerciais.

Instalação do estabelecimento comercial	Quantidade
Estabelecimentos que já operavam antes dos condomínios	7
Estabelecimentos que foram instalados após a construção dos condomínios	14
Total	21

Fonte: Coleta de dados na pesquisa de campo (2023).

Foi identificado que a maioria dos estabelecimentos comerciais se instalaram após a chegada dos condomínios, devido às oportunidades econômicas e à demanda gerada pelos moradores desses empreendimentos. A instalação dos condomínios atraiu um fluxo significativo de pessoas para a vizinhança, criando um mercado consumidor em potencial. Para Lefebvre (2001), a concentração de atividades comerciais traz para uma área reduzida às funções da habitação, uma maior prosperidade econômica. Entre os estabelecimentos há a predominância do comércio varejista, e a maioria dos estabelecimentos é composta por lanchonetes e pequenos restaurantes, nos quais pode-se fazer a refeição no próprio local, há

também conveniências e supermercados, além da presença de lojas de vestuário, em menor quantidade há farmácias, lojas de ração, lojas de material de construção. Na sua maioria, os estabelecimentos são simples, em sua estrutura interna não há muitos aparelhos tecnológicos, móveis ou decorações sofisticadas.

Nos estabelecimentos de menor porte, o proprietário também assume a função de caixa e de vendedor, porém nos estabelecimentos de médio porte há funcionários executando funções exclusivas como operador de caixa, vendedor e entregador. Em todas as localidades analisadas, foi identificado a tendência de economias de aglomeração, de acordo com Galinari *et al.* (2007). Tal fenômeno ocorre quando há uma maior organização do comércio, momento em que empresas e atividades relacionadas, como também de diferentes seguimentos, se concentram geograficamente em uma determinada área. Na área onde o estudo foi realizado, apesar de uma grande diversidade de estabelecimentos comerciais, a quantidade de negócios que oferecem o mesmo serviço e produto é de, no máximo, dois por área analisada.

As avenidas Moema Tinoco e Doutor João Medeiros Filho, por serem os principais eixos econômicos da Zona Norte, formam um corredor da atividade econômica. De acordo com Carlos (2017), o papel da atividade econômica que se estabelece no espaço determina os tipos de uso, associando-se às funções dos lugares, fazendo com que alguns deles ganhem ou reforcem a sua centralidade.

Sobre a vizinhança comercial dos condomínios Norte Boulevard e Oásis Paradise (O primeiro localizado na Avenida Moema Tinoco e o segundo nas proximidades), Spazio Andrier e Nova América (Avenida Doutor João Medeiros Filho), por serem vias considerados os principais eixos da Zona Norte, formando um corredor da atividade econômica, que conforme Carlos (2017) apresenta, o papel da atividade econômica que se estabelece no espaço e determina os tipos de uso, associando-se as funções dos lugares, fazendo que alguns lugares ganhem ou reforcem a sua centralidade. No caso da Zona Norte, essas extensas vias e os condomínios que foram edificadas em suas proximidades, reforçam e atraem atividades comerciais que valorizam a localização.

Nas entrevistas realizadas com 21 dos proprietários/representantes dos estabelecimentos comerciais, para a primeira parte do inquérito, foi feita uma divisão em dois grupos, pré e pós construção dos condomínios: o primeiro com os sete estabelecimentos do pré dos condomínios; o segundo, com os abertos após à construção.

Aos proprietários dos sete estabelecimentos instalados antes da construção dos condomínios, foi questionado se eles foram beneficiados com a presença dos residenciais e de que forma. Todos os entrevistados responderam que foram beneficiados, verificando-se uma

semelhança nos discursos, pois todos os entrevistados afirmaram que após a construção dos condomínios houve um aumento no fluxo de clientes devido a maior circulação de pessoas na área.

Estes estabelecimentos comerciais, que já estavam instalados na área antes da construção dos condomínios, incorporaram os moradores destes no seu grupo de consumidores. Tendo assim uma valorização no estabelecimento que contribui para sua permanência nesta localidade, devido à proximidade do público consumidor.

Com os 14 estabelecimentos que se instalaram após a entrega dos condomínios, foi questionado se o planejamento da localização do estabelecimento levou em consideração os residenciais (Tabela 2).

Tabela 2 – Análise do planejamento da localização do estabelecimento.

Categorias	Quantidade
Levou em consideração os condomínios fechados	4
Não levou em consideração os condomínios fechados	8
Não soube responder	1

Fonte: Coleta de dados na pesquisa de campo (2023).

Os discursos referentes a atração comercial para as proximidades dos condomínios, mostram a consciência dos empreendedores em relação à importância da localização do negócio. A dinâmica do fluxo de pessoas, de acordo com as afirmações abaixo, foi considerada como um fator importante ao escolher a localização do estabelecimento.

“Sim, pois eu sou morador do condomínio e comecei o negócio no apartamento, mas devido a necessidade de expandir, decidi abrir em frente do condomínio por ter certeza da clientela” (Entrevistado 3).
 “Sim, contribuiu, pois eu levei em consideração o movimento dos moradores nessa localidade” (Entrevistado 8).

Em oposição a essas respostas, os discursos a seguir apresentam as falas dos empreendedores que não levaram em consideração a localização dos condomínios como um fator principal:

“Não foi o fator decisivo inicial, pois pretendia abrir nessa avenida devido o movimento de pessoas e veículos. Mas a localização próxima aos comércios beneficia a loja, pois utiliza o Spazio Andrier como ponto de referência” (Entrevistado 4).
 “Não, apenas pela localização da Avenida” (Entrevistado, 6).
 “Outros fatores como o movimento da avenida” (Entrevistado 16).
 “Não, a escolha foi apenas a localidade” (Entrevistado 19).

As respostas acima indicam que os condomínios não foram fatores atrativos principais para os empreendedores, que levaram principalmente em consideração a visibilidade do local devido à presença de outros estabelecimentos comerciais e do fluxo de veículos e pessoas nas

vias. Devido ao fluxo de pessoas que circulam diariamente, os proprietários dos estabelecimentos veem os principais eixos da cidade como um corredor de oportunidades comerciais. As construtoras edificam os condomínios nos principais trajetos da Zona Norte, estratégia que é seguida e adotada pelos comerciantes da região.

Apesar dos discursos obtidos indicarem que o movimento nas vias principais é o principal fator para atrair estabelecimentos para a localidade, e os comerciantes não levarem em consideração a presença dos condomínios ao tomar decisões, pode-se afirmar que esses empreendimentos habitacionais desempenham um papel importante nesse fluxo viário. Essa afirmação pode ser inferida pelo fato de que esses condomínios abrigam muitas unidades habitacionais, o que aumenta a demanda por serviços e produtos oferecidos pelos estabelecimentos comerciais, exercendo influência direta no fluxo de clientes.

A segunda parte das entrevistas contou com duas outras perguntas, estas foram feitas para todos os representantes dos comércios, independente do período em que se instalaram. Foi questionado se houve alguma obra de infraestrutura urbana que valorizou as redondezas (Tabela 3).

Tabela 3 – Transformações na infraestrutura decorrentes da construção dos condomínios.

Categorias	Quantidade
Sim	4
Não	10
Apenas a pavimentação em frente ao condomínio	5
Não soube responder	2

Fonte: Coleta de dados na pesquisa de campo (2023).

Os discursos que relataram a influência dos condomínios na melhoria em infraestrutura da área, foram os seguintes:

“Sim, melhoria das vias” (Entrevistado 6).

“Sim, a iluminação da avenida” (Entrevista 14).

“Sim, a limpeza urbana que é feita todo dia” (Entrevistado 18).

Pode-se constatar que as infraestruturas urbanas, como a pavimentação na entrada dos condomínios e a construção de canteiros verdes foram realizadas pela construtora. Já a pavimentação, iluminação pública e a limpeza, ficaram por conta de empresas que prestam serviço para o estado e para prefeitura de Natal. Demonstrando a atenção em manter este espaço atrativo para que não ocorra desvalorização dos condomínios e dos demais imóveis ao redor. É de interesse dos condomínios que órgãos públicos executem a limpeza urbana corretamente para valorizar a lógica da mercantilização.

Porém, também foi possível identificar que a infraestrutura realizada por parte da construtora dos condomínios beneficia os estabelecimentos comerciais:

“Apenas em frente aos condomínios, que consequentemente valoriza o comércio, como a iluminação e o calçamento” (Entrevistado 3).

É inegável que a pavimentação feita pelas construtoras, apesar de serem voltadas para o benefício dos moradores dos condomínios, também pode trazer benefícios para o perímetro próximo ao condomínio, principalmente nos casos dos condomínios mais afastados das principais vias da Zona Norte, pois de acordo com a lei orgânica do município de Natal (2014), há uma ordem de prioridade na pavimentação, que dá preferências às vias que são trajeto de transporte coletivo, que não é o caso das vias onde estão localizados a maioria dos condomínios residências na área de estudo. Isso ocorre porque a pavimentação melhora a infraestrutura da região, facilitando o acesso e a locomoção. Com isso, é possível que melhorias como essa atraia novos negócios e investimentos para a região, o que pode impulsionar o desenvolvimento econômico local.

Por fim, foi questionado se os moradores dos condomínios são clientes nos estabelecimentos, (tabela 4).

Tabela 4 – Levantamento sobre o consumo dos moradores nos estabelecimentos comerciais.

Categorias	Quantidade
Sim	18
Não	3

Fonte: Coleta de dados na pesquisa de campo (2023).

Ao se analisar algumas argumentações a respeito dessa questão, destaca-se:

“Sim, a moradia dos clientes são moradores dos condomínios” (Entrevistado, 5).

“Sim, existe uma parceria com os moradores do condomínio e a farmácia realiza ações em datas comemorativas no salão de festas do condomínio, auferindo a pressão dos moradores, ministrando palestras sobre cuidados com a saúde” (Entrevistado 13).

Os dados apresentam o que era esperado, que os moradores façam uso dos comércios próximos às suas casas por oferecer mais comodidade e praticidade. Fazendo assim com que o comércio local contribua para a dinamização da economia da região. A interação do estabelecimento com o condomínio ocorre por meio de um conjunto de intencionalidades, com o fortalecimento dos estabelecimentos comerciais, acaba se valorizando o perímetro, atraindo

outros estabelecimentos, novas infraestruturas e serviços públicos. De acordo com Lefebvre (2001), o espaço é resultado de uma ação ativa por parte dos agentes do capitalismo urbano, que convertem o solo em mercadoria visando obter renda, trazendo assim maior valorização para este perímetro.

Após refletir sobre o conjunto de informações obtidas, pode se concluir que com a chegada dos condomínios, os bairros ganharam apenas pavimentação e iluminação nas vias onde foram construídos tais empreendimentos. A execução da pavimentação tendo sido realizada pela construtora é um fator que destaca ainda mais a segregação na Zona Norte, principalmente nos bairros Pajuçara e Redinha. A falta de atuação do poder público na execução de obras nesta zona da cidade pode ser constatada ao analisarmos os índices de drenagem e de pavimentação, pois segundo o IBGE (2010) nenhum de seus bairros ultrapassa 70%, enquanto na Zona Sul esses índices em seus bairros são em sua maioria acima de 80%, chegando até 100%. Essas contradições revelam o planejamento urbano desigual, no qual a chegada dos condomínios em determinados bairros da Zona Norte resulta em melhorias limitadas na infraestrutura, enquanto a Zona Sul recebe mais investimentos e apresentam melhores índices de drenagem e pavimentação.

Sobre os condomínios Florais do Brasil, East Park, North Park e Famville, que estão localizados distante dos principais eixos da Zona Norte, no interior do bairro Pajuçara, percebe-se que mesmo passados quase 10 anos da edificação dos dois primeiros condomínios citados, estes não foram capazes de atrair para suas proximidades uma quantidade de estabelecimentos que formassem uma centralidade, para que seus moradores não percorram trajetos maiores em sua necessidade de um produto ou serviço. Isso ocorre devido à falta de investimentos dos órgãos competentes na infraestrutura da área onde se localizam no bairro Pajuçara, pois devido à falta de pavimentação e os limitados acessos, a maioria das vias, em alguma parte de sua extensão, encontra-se comprometida devido a erosão, o que impede que se desenvolvam mais estabelecimentos que possam contribuir para o desenvolvimento econômico.

A escassez de infraestrutura na Zona Norte reflete a produção desigual da cidade capitalista. Segundo Gomes *et al.* (2003), o Estado desempenhou um papel fundamental na urbanização de Natal, na produção de moradias, na geração de renda e no desenvolvimento econômico da cidade. No entanto, essa intervenção também gerou diferenças socioespaciais, visíveis na Zona Norte, que permanece como uma área segregada, evidenciando uma marcante disparidade socioespacial.

Sobre o aumento na oferta de comércio e serviços na Zona Norte não se concretizou apenas devido ao aumento dos condomínios, mas em conjunto com o crescimento urbano que

iniciou na primeira década dos anos 2000, trazendo um maior dinamismo com os investimentos públicos e privados em infraestrutura, como a construção da ponte Newton Navarro, duplicação e pavimentação de vias. A Zona Norte passou a ser mais atrativa para empresas e investidores, contribuindo ainda mais para o seu crescimento econômico. Apesar de ser a maior zona da cidade, ainda há poucos estabelecimentos de grande porte, de grupos nacionais, diferentes das demais zonas da cidade. Ainda é preciso mais atenção para investir na infraestrutura da Zona Norte que acompanhe o seu crescimento residencial e, sobretudo, a necessidade de seus moradores.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Acredita-se que o presente trabalho cumpriu o objetivo de analisar o processo de expansão imobiliária da Zona Norte por meio de condomínios residenciais fechados, uma vez que se constatou que esse tipo de moradia realiza a renovação do mercado imobiliário, ofertando espaços residenciais mecanismos de segurança e privacidade, através de unidades habitacionais em condomínios produzidos para classe média, em especial por meio de financiamento de programas de habitação popular como o PMCMV.

Quanto aos objetivos específicos deste estudo, foi possível traçar um panorama histórico sobre a fundação de Natal e a Região Administrativa Norte, destacando que essa zona recebeu menos investimentos em infraestrutura urbana durante a formação da cidade. No que se refere às transformações espaciais que ocorreram ao longo do crescimento urbano e a produção habitacional através dos condomínios fechados, foi constatado que essa produção atraiu novos agentes envolvidos na produção do espaço, exercendo influência significativa nas transformações da infraestrutura local.

Desde a sua fundação, a cidade do Natal teve um crescimento urbano lento. Quando começou a ser pensada a cidade, sob a perspectiva do planejamento urbano, os ideais higienistas acabaram criando espaços de segregação no território da capital potiguar. O crescimento urbano em Natal foi influenciado pela infraestrutura do período da Segunda Guerra Mundial, o que favoreceu as zonas Leste e Sul, onde o espaço urbano se modernizou e onde se desenvolveu a atividade comercial. Na hierarquia urbana da cidade de Natal, referente a divisão em zonas, a Zona Norte sempre esteve em atraso diante das demais em todos os aspectos, inclusive em relação ao crescimento urbano. Historicamente, esta zona foi segregada, devido à distância do principal núcleo econômico da cidade, as Zonas Leste e Sul, regiões que sempre atraíram maior interesse dos governantes e da especulação imobiliária.

O crescimento urbano significativo na Região Administrativa Norte só se deu a partir da construção das pontes de ligação com a Zona Norte e a Zona Leste. Foi quando aquela área passou a ter investimentos em comércio e serviços e no setor imobiliário. O que também provocou transformações espaciais na Zona Norte por meio da reconfiguração das moradias, que até então eram marcadas pela horizontalidade, com casas de conjuntos habitacionais e produzidas a partir da autoconstrução. Posteriormente, passaram a receber novos modelos arquitetônicos, por meio de condomínios residenciais fechados, horizontais e verticais. Esse fenômeno não apenas alterou a paisagem urbana por meio da reconfiguração do espaço físico, mas também influenciou as dinâmicas sociais e econômicas da Zona Norte.

Buscou-se compreender os modelos de financiamento que atuam no mercado de moradias desde a criação do Sistema Financeiro de Habitação, o que possibilitou o crédito habitacional, reduzindo o déficit habitacional no Brasil, permitindo que um maior número de famílias pudesse ter acesso à casa própria. Uma das consequências desse processo de renovação do mercado imobiliário foram as transformações espaciais, especialmente nas áreas periféricas das cidades. Porém, na Zona Norte de Natal a construção de empreendimentos habitacionais em áreas periféricas muitas vezes não foi acompanhado pela infraestrutura básica, como a pavimentação, iluminação pública.

O conjunto de equipamentos de comércio e serviço que surgiram na Zona Norte no século XXI são do segmento privado, do varejo e atacado. O Estado atuou na construção de infraestruturas de ligação entre a Zona Leste com a Zona Norte por meio da Ponte Newton Navarro e na melhoria dos principais eixos articuladores. Na produção habitacional, os condomínios residenciais fechados impulsionaram o mercado imobiliário subsidiado pelo Estado. Nesta zona, a produção capitalista atuou na produção de moradia, mas negligenciou a criação de equipamentos de lazer público, como espaços de convivência, por exemplo, praças e parques.

O setor imobiliário se desenvolve em Natal sob influência do turismo, que cria espaços valorizados principalmente na Zona Sul da cidade, o que impactou o *boom* imobiliário também na Zona Leste. A especulação imobiliária nas zonas Sul e Leste fez com que o produto imobiliário condomínio fechado se edificasse primeiramente nessas zonas, estendendo-se, posteriormente, à Zona Oeste que, por se localizar nos limites com a Zona Sul e ter a disponibilidade de terrenos e a proximidades com eixos de ligação com essa zona, ainda possui alguns condomínios fechados de alto padrão.

No entanto, se comparados os condomínios fechados das zonas citadas no parágrafo anterior com os condomínios fechados da Zona Norte, essas diferenças também são acentuadas, devido à grande concentração de condomínios club, com apartamentos e casas a partir de três quartos, áreas de lazer bem equipadas, já no caso da Zona Norte ainda não há nenhum estilo de condomínio na estrutura citada. Esse fato reforça ainda mais as diferenças que se configuram como um processo de produção desigual do mercado imobiliário da Zona Norte em relação às demais zonas.

Existe um padrão de localização para a construção dos condomínios fechados da Zona Norte. A maioria estão instalados nas proximidades dos principais eixos articuladores internos desta zona, onde está a maior concentração de serviços, porém alguns são mais afastados destes eixos, ocupando terrenos vazios no interior dos bairros, onde não há infraestrutura urbana

básica, como a pavimentação de vias e iluminação, mas não são tão distantes dos principais eixos, os incorporadores buscaram conciliar a localização com o preço do terreno. Em sua maioria, a infraestrutura das redondezas foi realizada por parte dos responsáveis pela construção, o que acaba beneficiando moradores dos condomínios e arredores. Porém, há uma semelhança nas edificações, a maioria dos condomínios verticais possuem quatro pavimentos e os condomínios horizontais possuem menos de 50 unidades habitacionais. O principal motivo dessa padronização é o tipo da construção dos residenciais serem destinados para a classe média, exigindo assim um menor custo na manutenção de equipamentos, como elevador por exemplo, pois quanto mais alto o edifício, maior o investimento em infraestrutura que podem encarecer o projeto, não trazendo o retorno esperado pelos incorporadores imobiliários.

Outras semelhanças identificadas, mesmo com uma grande quantidade de incorporadores diferentes, é que há uma padronização nas unidades habitacionais no que se refere ao tamanho dos apartamentos e casas e pela quantidade de quartos, que variam de dois a três. No tocante ao financiamento das unidades habitacionais, há uma homogeneidade, a Caixa Econômica Federal é a instituição responsável pelo financiamento, estes são de dois tipos: PMCMV e SBPE. Sendo a maioria das unidades pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

O financiamento do PMCMV é uma iniciativa do Governo Federal que visa facilitar o acesso à moradia para população de baixa renda, oferecendo condições de financiamento mais favoráveis, com juros reduzidos e longos prazos proporcionando moradia digna para a população. Na Região Administrativa Norte, a maioria das unidades habitacionais se enquadram nas faixas 1, 1,5 e 2 do Programa, de acordo com o rendimento mensal médio das famílias que habitam nesta zona.

Apesar da expansão imobiliária que está ocorrendo na Zona Norte, a produção não é intensa. Até o momento poucos condomínios fechados foram entregues, além dos treze empreendimentos que fazem parte dos critérios da pesquisa, há apenas mais um condomínio. Essa situação pode ter sido consequência do fim do PMCMV, que apesar da reconfiguração, sendo transformado em outro programa (Casa Verde e Amarela), fez com que o mercado de moradia enfrentasse um período de transição que afetou a disponibilidade de novos empreendimentos. Outro fator que pode explicar essa situação, apresentado por Nascimento Neto, Moreira e Graças (2012), é o aumento do preço da terra urbana, pois diante da elevação dos preços ocorre a limitação de novos empreendimentos de habitação de interesse social. Porém, há projetos que ainda estão em andamento, pois durante a pesquisa de campo foram identificados três condomínios fechados, sendo dois verticais e um horizontal, ou seja, a

demanda por esse tipo de moradia está atraindo incorporadores imobiliários que visam a Região Administrativa Norte como oportunidade de mercado.

Os empreendimentos imobiliários localizados na Avenida Moema Tinoco e na Avenida João Medeiros Filho foram beneficiados pelo conjunto de equipamentos urbanos disponíveis, porém os residenciais localizados mais ao centro da Zona Norte exigiram um investimento a mais para as construtoras, que tiveram que instalar o básico como as vias de ligação pavimentadas. É preciso que o poder público passe a investir mais efetivamente na infraestrutura da Zona Norte, independente das áreas onde se concentram condomínios fechados, trazendo mais dignidade e qualidade de vida para os moradores dessa zona. Até o momento, apenas os principais eixos de ligação possuem infraestrutura adequada, como sinalização, qualidade de pavimentação das vias públicas, iluminação, limpeza urbana, semelhantes às estruturas urbanas da Zona Sul, destacando ainda mais as contradições socioespaciais. Dentro dessa realidade, Medeiros *et al.* (2020) apresentam o Estado como autorregulador da economia e da sociedade, uma função na sociedade capitalista que se confirma a partir de sua atuação na zona norte de Natal. Esse modelo de intervenção do Estado, acaba por dotar áreas da cidade com maior disponibilidade de equipamentos urbanos de acordo com a renda dos moradores e, em contrapartida, deixando outra parcela da população em uma área distinta com infraestrutura limitada.

O incorporador imobiliário, principal agente da circulação capitalista da moradia, na Zona Norte tem o perfil de empresas locais de médio e pequeno porte. Como resultado, foi criado um ambiente de negócios personalizado, com uma rede de contatos mais próxima dentro do setor imobiliário, realizando projetos de acordo com a realidade da Zona Norte. Também há presença de uma construtora de atuação nacional e internacional: a MRV engenharia. Estas empresas privadas atuam na área de estudo com subsídio do Governo Federal, com a intermediação da Caixa Econômica Federal, sendo assim, a produção de condomínios fechados na Zona Norte ocorre por meio da colaboração entre o setor público e o privado.

A MRV, por ter maior área de atuação e maior capital, se destaca das demais nos aspectos físicos padronizados dos empreendimentos, que ao serem vistos na paisagem da Zona Norte remetem diretamente à empresa. O uso de alta tecnologia, que fortalece o marketing dos residenciais no site e nas redes sociais, traz uma solução de mostruário do produto por meio digital mais precisa e atrativa, aumentando as chances de sucesso nas vendas.

Na Região Administrativa Norte, o bairro Potengi, que possui maior concentração de estabelecimentos comerciais que correspondem ao circuito superior da economia, conta com poucos condomínios, dois ao todo, e não há nenhum lançamento de um projeto de condomínio

para este bairro. Acredita-se que um dos fatores é a alta densidade habitacional, já que não há terrenos vazios para construção de um condomínio residencial.

Os condomínios residências, apesar de atraírem estabelecimentos comerciais para os seus arredores, ainda não conseguiram formar uma centralidade, reflexo do processo de produção desigual da cidade capitalista, que no caso da Zona Norte ainda apresenta a falta de infraestrutura básica, o que acaba desvalorizando a localidade. Dessa forma, ainda não é atrativa para muitos dos empreendedores. Também devido a essa falta de infraestrutura ainda não há nenhum estabelecimento de grande porte nas proximidades dos condomínios, sendo a maioria de pequeno porte (correspondentes ao setor inferior da economia) e, em menor quantidade, estabelecimentos de médio porte.

No que diz respeito à análise do crescimento dos condomínios fechados na Zona Norte, muito embora se tenham atingidos certos objetivos neste trabalho, acredita-se que ainda é necessário entender com clareza as intencionalidades dos agentes construtores do mercado de condomínios fechados para alcançar o maior aprofundamento das informações e reflexões, que podem ser obtidos em uma futura pesquisa. O processo de expansão imobiliária da Zona Norte, que teve impulso com os condomínios fechados, que começaram a partir dos anos 2000, necessita de pesquisas contínuas que acompanhem o ritmo de crescimento e o conjunto de transformações espaciais que podem causar. Além dos resultados obtidos, com a produção do espaço urbano pelo mercado imobiliários, é importante as entender as transformações na infraestrutura urbana, como transporte, saneamento básico e serviços públicos, e a sua influência no desenvolvimento social e econômico da região.

Espera-se que os resultados obtidos com a pesquisa possam fomentar o banco de dados científicos da Zona Norte de Natal e que chamem atenção para iniciativas de planejamento urbano, para redução das disparidades na infraestrutura em relação às demais zonas da cidade. Trazendo assim, a infraestrutura adequada que acompanhe o crescimento da Zona Norte, que é mais habitada e que possui maior extensão territorial.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Caliane Chistie Oliveira de. (Mal) dita política habitacional social dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) no Brasil: especificidades e contradições da atuação em uma capital do Nordeste *In: Simpósio Latino-americano “cidade e cultura: reflexões e projetualidade hoje”*. São Paulo. **Anais [...]**. São Paulo: EESC-SP, 2008.

ARAÚJO, Felipe Fernandes de. Empresários urbanos e produção do espaço residencial: condomínios-clubes na Zona Sul de Natal (RN). **Revista Brasileira de Gestão Urbana** (Brazilian Journal of Urban Management, n. 7, p. 106-121, jan./abr. 2015).

ARAÚJO, Felipe Fernandes. Produção do espaço urbano e processos espaciais em Natal: o conjunto Ponta Negra em foco. **Cad. Metrop.** São Paulo, v. 15, n. 30, p. 627-644, dez. 2013.

ARAÚJO, Josélia Carvalho de. **Outra leitura do “outro lado”: o espaço da Zona Norte em questão**. 2004, 272 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2004.

ARQUIVO NACIONAL DO BRASIL. Estação Central da Estrada de Ferro Central do Rio Grande do Norte, em Natal em 1900 e 1910. Arquivo Nacional. Fundo Afonso Pena. [s. d.] Disponível em: <https://www.google.com/imgres?imgurl=https%3A%2F%2Fi.pinimg.com%2Foriginals%2F9%2F5c%2F51%2F95c511f909f4fb7a496bad2fae36a4d.png&imgrefurl=https%3A%2F%2Fbr.pinterest.com%2Fpin%2F737183032732560981%2F&tbnid=hrikC93ztGpKKM&vet=12ahUKEwjciYWQ8tn2AhX7NrkgHTtrARIQMygGegUIARCzAQ..i&docid=gCwwt0OiUIKiuM&w=2952&h=2093&q=estrada%20de%20ferro%20central%20do%20rio%20grande%20do%20norte&ved=2ahUKEwjciYWQ8tn2AhX7NrkgHTtrARIQMygGegUIARCzAQ>. Acesso em: 22 mar. 2022.

AZEVEDO, Sergio de. VINTE E DOIS ANOS DE POLÍTICA DE HABITAÇÃO POPULAR (1964-86): criação, trajetória e extinção do BNH. **Rev. Adm. públ.** Rio de Janeiro, n. 22, v. 4, p. 107-119, out./dez. 1988.

BALBIM, Renato; KRAUSE, Cleandro. Produção Social da Moradia: um olhar sobre o planejamento da habitação de interesse social no Brasil. **R. B. Estudos Urbanos e Regionais**, v. 16, n. 1, p. 189-201, maio 2014.

BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO. **Plano Habitacional da Grande Natal**, (Departamento de Estudos e Pesquisas Aplicadas, 1986).

BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO. Relatório Anual 1985. Rio de Janeiro: Secretaria de Comunicação Social da Presidência do BNH, 1985.

BARBOSA, Jorge Luiz. As favelas na reconfiguração territorial da justiça social e dos direitos as cidades. *In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; ALVES, Glória; PADUA, Rafael Faleiros de. (org.) Justiça Espacial e o Direito à Cidade*. Editora Contexto, p. 179-187, 2017.

BARRETO, Rosalvo. Marketing digital para imobiliárias: Criação de imagem para imobiliárias na internet. **Revista de Empreendedorismo e Inovação Sustentáveis**, v. 4, n. 1, p. 34-47, jan./abr. 2019.

BHERING, Iracema Generoso de Abreu. **Condomínios Fechados: os espaços da segregação e as novas configurações do urbano**. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação de Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2003, Belo Horizonte: ANPUR: 2003.

BIDERMAN, Ciro. **MORAR LONGE: o Programa Minha Casa Minha Vida e a expansão das Regiões Metropolitanas**. [S.l]: CEPESP/FGV e Instituto Escolhas, 2019. Disponível em: https://www.escolhas.org/wp-content/uploads/2019/01/Morar_-Longe_O_Programa_Minha_Casa_Minha_Vida_e_a_expans%C3%A3o-das_Regi%C3%B5es_Metropolitanas-RELAT%C3%93RIO.pdf. Acesso em: 27 set. 2022.

BRAGA, José Carlos de Souza. **A temporalidade da riqueza: teoria da dinâmica e financeirização do capitalismo**. 1985. 414 f. Tese (Doutorado em Economia) – Instituto de Economia, UNICAMP, Campinas, 1985.

BRASIL. Governo Federal, MDR, Sistema de Gerenciamento da Habitação, acesso em 19 novembro 2022. Disponível em: <http://sishab.mdr.gov.br/>. Acesso em: 25 nov. 2022.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Brasília, DF, jul. 2009, 43 p. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm. Acesso em: 17 nov. 2022.

BRASIL. Ministério da Economia. Secretaria Especial da Fazenda. Secretaria de Avaliação, Planejamento, Energia e Loteria. **Relatório de Avaliação Programa Minha Casa Minha Vida, dezembro de 2020**. Brasília, 2020.

BUONFIGLIO, Leda Velloso; BASTOS, Rodrigo Dantas. O lugar das políticas de habitação popular nas cidades brasileiras. In: XII Simpósio Nacional de Geografia Urbana (SIMPURB), Belo Horizonte: UFMG, [Anais...], 2011.

CÂMARA, Anfilóquio. Urbanismo. In: EMERECIANO, João Gothardo Dantas (org.). **Natal-não- há-tal: Aspectos da História da Cidade do Natal**. Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo. Natal: Departamento de Informação, Pesquisa e Estatística, 2007, p. 105-109.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: MENDONÇA, J. G.; COSTA, H. S. M. (org.) **Estado e Capital Imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Editora com Arte, p.81-104, 2011.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim Aragão. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos de política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, A. L. **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, p. 17-66, 2013.

CARDOSO, Adauto Lucio; RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Os municípios e as políticas habitacionais. In: ABICO, Alex Kenya; ORNSTEIN, Sheila Walbe. **Inserção Urbana e**

Avaliação Pós-ocupação (APO) da Habitação de Interesse Social. Coletânea HABITARE/FINEP, 2002.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial.** São Paulo: Contexto, 1. Ed., 2015

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A privação do urbano e o “direito à cidade” em Henri Lefebvre. *In:* CARLOS, A. F. A.; ALVES, G.; PADUA, R. F.de. (org.) **Justiça Espacial e o Direito à Cidade.** Editora Contexto, p. 33-62, 2017.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço-Tempo da Vida Cotidiana na Metrópole.** São Paulo: Labur Edições, 2017, 2 E.d., 317 p.

CARVALHO, Élide Thalita Silva de. A influência da Avenida Dr. João Medeiros Filho na dinâmica urbana espacial da região administrativa Norte de Natal-RN. **Revista Tocantinense de Geografia.** Araguaína, v. 8, n. 16, p. 99-114, out./dez. 2019

CARVALHO, Élide Thalita Silva.; COSTA, Ademir Araújo. A protoverticalização na Região Administrativa Norte de Natal-RN. **Revista Rural & Urbano.** Recife. v. 05, n. 01, p. 1-21, 2020.

CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de; PEREIRA, Gilberto Corso. As “cidades” de Salvador. *In:* Carvalho, Inaiá Maria Moreira de; PEREIRA, Gilberto Corso (org.). **Como anda Salvador e sua região metropolitana.** Salvador: Edufba, p. 81-107, 2008.

CASCUDO, Luiz da Câmara. **História do Rio Grande do Norte.** Ministério da Educação, 1955.

CASCUDO, Luiz da Câmara. **História da Cidade do Natal.** 3ª E.d. Natal: Instituto Histórico e Geográfico do Rio Grande do Norte, 1999.

CHESNAIS, François. A proeminência da finança no seio do "capital em geral" o capital fictício e o movimento contemporâneo de mundialização de capital. *In:* BRUNHOFF, S. *et al.* **A finança capitalista.** São Paulo: Alameda, p. 95-182, 2010.

CLEMENTINO, Maria do Livramento. Economia Regional e a Produção do Urbano Crítico: lições de Cano. **Economia e Sociedade,** Campinas, v. 30, número especial, p. 739-760, out. 2021.

CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda; FERREIRA, Angela Lúcia. Caminhos para pensar a metropolização de Natal: questões hipóteses e referências. *In:* CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda; FERREIRA, Angela Lúcia. **Natal: transformações de ordem urbana.** Natal, Observatório das metrópoles. Letra Capital. p. 19-40, 2015.

CÔRREA, Bruna Ribeiro. A ATUAÇÃO DA MRV ENGENHARIA S/A NO ESPAÇO URBANO BRASILEIRO: O CASO DE PRESIDENTE PRUDENTE-SP E RIBEIRÃO PRETO- SP. **Revista Geografia em Atos,** v. 6, n. 2, 2022.

CORRÊA, Roberto Lobato. Espaço: um conceito-chave da Geografia. *In:* CASTRO, Iná E. de; GOMES, Paulo C. da C. CORRÊA, Roberto Lobato (org.). **Geografia: conceitos e temas.** 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, p. 49-76, 2000.

COSTA, Ademir Araújo da. **A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal-RN**. 2000. 352 f. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2000.

COSTA, Ricardo José Vilar da. **Habitação e Modernização: Cidade Nova e maneiras de viver em Natal no início do século XX**. 2008, 144 f. Dissertação (Mestrado em História). Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2008.

COSTA, Suzana Carolina dos Santos Dutra de Macedo. **Cidadania e casa própria: como essa relação se manifesta? Uma análise a partir do Programa Minha Casa Minha Vida no Conjunto Residencial Vivendas do Planalto em Natal/RN**. 2017. 110 f. Dissertação (Mestrado em Estudos Urbanos e Regionais). Universidade do Rio Grande do Norte, Natal, 2017.

DANTAS, Cônego Estevão. O que era Natal em 1746. *In*: EMERECIANO, João Gothardo Dantas (org.). **Natal-não-há-tal: Aspectos da História da Cidade do Natal**. Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo. Natal: Departamento de Informação, Pesquisa e Estatística, p. 41-42, 2007.

DANTAS, George Alexandre Ferreira. A administração de Omar O'Grady (1924-1930) a modernização urbana de Natal. *In*: EMERECIANO, João Gothardo Dantas (org.). **Natal- não-há-tal: Aspectos da História da Cidade do Natal**. Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo. Natal: Departamento de Informação, Pesquisa e Estatística, p. 96-100, 2007.

DANTAS, George Alexandre Ferreira. Uma paisagem para a cidade: considerações sobre a elaboração do Plano Geral de Obras de Saneamento de Natal (1994). **Revista Porto**, n. 1, p. 80-110, 2011.

D'AMICO, Fabiano. O Programa Minha Casa Minha Vida e a Caixa Econômica Federal. *In*: COSTA, Juliana Camargos. *et al.* **O desenvolvimento econômico brasileiro e a Caixa: trabalhos premiados**. Rio de Janeiro: Centro Internacional Celso Furtado de Políticas para o desenvolvimento: Caixa Econômica Federal, p. 33-54, 2011.

DRUMOND, Alexandre Matos; SILVEIRA, Suely de Fátima Ramos; SILVA, Edson Arlindo. Predominância ou coexistência?. Modelos de administração pública brasileira na Política Nacional de Habitação. **Rev. Adm. Pública**. Rio de Janeiro, v. 48, n. 1, p. 3-25, jan. fev. 2014.

DUARTE, Matheus Jaques; ELALI, Gleici Azambuja. Valor de troca, valor de uso: alguns subsídios para (re)pensar o projeto de condomínios verticais. *In*: 2º. Simpósio Brasileiro de Qualidade do Projeto no Ambiente Construído X Workshop Brasileiro de Gestão do Processo de Projeto na Construção de Edifícios, 2011, Rio de Janeiro **[Anais...]**. Rio de Janeiro: 2011. p. 823-833.

EMERECIANO, João Gothardo Dantas. Natal que Manoel Dantas não viu. *In*: EMERECIANO, João Gothardo Dantas (org.). **Natal-não-há-tal: Aspectos da História da Cidade do Natal**. Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo. Natal: Departamento de Informação, Pesquisa e Estatística, p. 119-121, 2007.

FERREIRA, Anna Cristina Andrade. **CASA SEM PESSOAS PARA PESSOAS SEM CASA: A REABITAÇÃO DE ÁREAS HISTÓRICAS E O USO HABITACIONAL NA REALIDADE BRASILEIRA**. 2017. 284 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal do Rio Grande do Norte – UFRN.

FONSECA, Maria Aparecida Pontes da; SANTOS JUNIOR, Ary Pereira; NUNES, Maria Rita de Oliveira. RESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA E INVESTIMENTOS INTERNACIONAIS NO LITORAL POTIGUAR. **Revista Formação**, n. 23, v. 1, p. 158- 176, 2016.

FRITZ, Rodrigo Tenório; PFEIFFER, Cláudia Ribeiro; FILHO PINA, Armando Carlos de. As contribuições da Engenharia Urbana na solução de problemas territoriais. In: SANTOS, Fabiane dos (org.). **Espaço Urbano**. Belo Horizonte: Poisson, v. 1, p. 49-62, 2020.

GALINARI, Rangel; CROCCO, Marco Aurélio; LEMOS, Mauro Borges; BASQUES, Maria Fernanda Diamante. O EFEITO DAS ECONOMIAS DE AGLOMERAÇÃO SOBRE OS SALÁRIOS INDÚSTRIAS: UMA APLICAÇÃO DO CASO BRASILEIRO. **Revista Econ. Contemp.**, Rio de Janeiro, v. 11, n. 3, p. 391-420, set./dez. 2007.

GALVÃO, Hélio. Aspectos da Evolução Urbana e Demográfica de Natal. In: EMERECIANO, João Gothardo Dantas (org.). **Natal-não-há-tal: Aspectos da História da Cidade do Natal**. Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo. Natal: Departamento de Informação, Pesquisa e Estatística, p. 10-29, 2007.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo, Atlas, 2002, 175 p.

GIMÉNEZ, Humberto Marshal Mendes. **Interpretação do Espaço Urbano de Maringá: A lógica da verticalização – Período de 1900 à 2005**. 2007. 183 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual de Maringá, 2007.

GOMES, Rita de Cássia da Conceição; COSTA, Soneide Moura da; COSTA, Joabio Alekson Cortez. Atividade comercial na Zona Norte de Natal: análise das ruas de comércio tradicional. **Revista Rua**. Campinas, n. 21, v. 2, p. 265-284, nov. 2015.

GOMES, Rita de Cássia da Conceição; SILVA, Anires Barbosa; SILVA, Valdenido Pedro da. Política habitacional e urbanização no Brasil. Escripta Nova. **Revista eletrônica de geografia y ciências Sociales**. Barcelona, v. 7, n. 146 (083), ago. 2003. Disponível em: [https://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(083\).htm](https://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(083).htm). Acesso em: 13 jun. 2023.

GUILHERME, Elisabete Ferreira da Silveira; GOMES, Rita de Cássia da Conceição. Relação Centro-Periferia e a Multi (Poli)centralidade do espaço urbano em Natal/RN. **Revista Geografia em Atos**, Departamento de Geografia - Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP, Presidente Prudente, v. 6, p. 1-26, 2022.

HARVEY, David. **A JUSTIÇA SOCIAL E A CIDADE**. Prefácio e Tradução de Armando Corrêa da Silva. São Paulo: Editora HUCITEC, 1980.

IBGE, INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico**, 2010. Disponível em: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/>. Acesso em: 29 out.

2021.

JORDÃO, Larissa Caroline Silva. Novas periferias urbanas: a expansão de São Carlos através de condomínios fechados. *In: VI SIMPÓSIO NACIONAL ESTADO E PODER: SOCIEDADE CIVIL*, 2012, Uberlândia. VI Simpósio Nacional Estado e Poder: Cultura, 2012, Uberlândia [Anais...]. Uberlândia, 2012.

KALINOSKI, Rafael; PROCOPIUCK, Mario. Financeirização imobiliária em dois momentos: da produção à ocupação via proptechs. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 24, n. 53, p. 119-146, jan./abr., 2022.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução Rubens Eduardo Farias. São Paulo: Centauro, 2001.

LIMA, Charllys. Ginga com tapioca: gastronomia no mercado da Redinha como atrativo turístico. **Revista de Turismo Contemporâneo – RTC**, Natal, v. 4, n. 1, p. 45-66, jan./jun. 2016.

LIMA, de Pedro. Natal em 1909. *In: EMERECIANO, João Gothardo Dantas (org.). Natal-não-há-tal: Aspectos da História da Cidade do Natal*. Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo. Natal: Departamento de Informação, Pesquisa e Estatística, p. 71-74, 2007.

LIMA, Huda Andrade Silva de. Mobilidade urbana e projetos estruturantes. *In: SILVA, Alessandro Ferreira Cardoso da. Metropolização e megaeventos: impactos da Copa do Mundo 2014 em Natal-RN*. p. 95-126, 2015.

LOUREIRO, Maria Rita; MACÁRIO, Vinicius; GUERRA, Pedro. **Texto para discussão. Instituto de Pesquisa Aplicada**. Brasília: Rio de Janeiro: Ipea, 2013.

MAIA, Doralice Sátyro. A periferização e a fragmentação da cidade: loteamentos fechados, conjuntos habitacionais populares e loteamentos irregulares na cidade de Campina Grande-PB. **Revista Eletrônica de Geografia y ciencias sociales**. Universidad Barcelona, v. XIV, n. 331, ago. 2010.

MARCO, Cristhian Magnus de; BATTIROLA, Ane Michelina Dalbosco. PROGRAMA HABITACIONAL CASA VERDE E AMARELA – UMA ANÁLISE SOBRE A IMPORTÂNCIA DO DEBATE NAS ESFERAS PÚBLICAS PARA A CONSTRUÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO. **Revista de Direito da Cidade**, v. 13, n. 4, p. 1855-1887, 2022.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: RJ: Vozes, 2001.

MARICATO, Ermínia. O Ministério das cidades e a política nacional de Desenvolvimento Urbano. **Ipea, políticas sociais – acompanhamento e análise**, v. 12, fev. 2006.

MARX, Karl. **Theories sus la plus-value**. Paris Editions Sociales, 1976.

MEDEIROS, Diogo Bernardino Santos de Medeiros, *et al.* A mão visível do estado na urbanização da cidade do Natal/RN (Século XX): Primeiras aproximações. *In: Espaço Urbano*, v. 2. Organização: Editora Poisson, Minas Gerais, 2020.

MEDEIROS FILHO, Olavo de. O Desembarque Holandês no Rio Potengi. In: EMERECIANO, João Gothardo Dantas (org.). **Natal- não-há-tal: Aspectos da História da Cidade do Natal**. Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo. Natal: Departamento de Informação, Pesquisa e Estatística, p. 37-40, 2007.

MEDEIROS FILHO. Olavo de. Desembarque Holandês no Rio Potengi. In: EMERECIANO, João Gothardo Dantas (org.). **Natal-não-há-tal: Aspectos da História da Cidade do Natal**. Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo. Natal: Departamento de Informação, Pesquisa e Estatística, p. 48-51, 2007.

MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes de Queiroz de. **Produção do Espaço Residencial em Natal: renda, segregação e gentrificação nos conjuntos habitacionais**. 2015, 277 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2015.

MEDEIROS, Thiago Belo de; AZEVEDO, Francisco Fransualdo de. O uso do território e os circuitos da economia urbana: analisando a Zona Norte de Natal – RN. **Bol. Geogr.:** Maringá, v. 31, n. 2, p. 32-55, maio/ago. 2013.

MELAZZO, Everaldo Santos. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE. CINCO CONCLUSÕES POSSÍVEIS E CINCO QUESTÕES PARA A CONTINUIDADE DA INVESTIGAÇÃO. **Revista Formação**, n. 23, v. 1, p. 92-111, 2016.

MELAZZO, Everaldo Santos, *et al.* Securitização da Habitação e Financeirização da Cidade do Brasil. **Mercator**, Fortaleza, v. 20, 2021.

MELLO, João Manuel Cardoso de. **O capitalismo tardio**. Campinas: Editora da Unicamp, 1998.

MENDES, Cesar Miranda. **O edifício jardim, um plano destruído. A verticalização em maringá**. 1992. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade de São Paulo, São Paulo, 1992.

MINAYO, Maria Cecília de Souza. **Pesquisa social: teoria, método e criatividade**. 7 Ed. Petrópolis: Vozes, 1997.

MINAYO, Maria Cecília de Souza. **Pesquisa social: teoria, método e criatividade**. 18 Ed. Petrópolis: Vozes, 2001.

MIOTO, Beatriz Tamaso; PENHA FILHO, Carlos Alberto. Crise econômica e o setor imobiliário no Brasil: um olhar a partir da dinâmica das maiores empresas de capital aberto (Cyrela, PDG, Gafisa e MRV). **Financeirização e estudos urbanos na América Latina**. Rio de Janeiro, Letra Capital, p. 29-59, 2019.

MIRANDA, João Maurício Fernandes. **Evolução Urbana de Natal em 400 anos – 1599 – 1999**. Governo do Rio Grande do Norte, v. 7, 1999, 157 p.

MOURA JUNIOR, Manoel Procópio. de. Ordenamento Urbano nos anos 30. In: EMERECIANO, João Gothardo Dantas (org.). **Natal-não-há-tal: Aspectos da História da**

Cidade do Natal. Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo. Natal: Departamento de Informação, Pesquisa e Estatística, p. 108-109, 2007.

NASCIMENTO NETO, Paulo; MOREIRA, Tomás Antonio; GRAÇAS, Zulma Lucena Schussel. Conceitos divergentes para políticas convergentes: descompassos entre a política habitacional de habitação e o PMCMV. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 14, n. 1, p. 85-98, maio 2012. Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=513951685006>. Acesso em: 18 jun. 2023.

NATAL. Lei Orgânica do Município de Natal, 2014. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/lei-organica-natal-rn>. Acesso em: 15 jun. 2023.

NOAL, Edmilson Bolson; JANZURA, Rosane. A política nacional de habitação e a oferta de moradias. **Textos & Contextos**, Porto Alegre, v. 10, n. 1, p. 157-169, jan./jul. 2011.

OLIVEIRA, Giovana Paiva. de. A CIDADE DO NATAL/RN (BRASIL) NA II GUERRA MUNDIAL. In: XVII enanpur. São Paulo. **Anais [...]**. São Paulo, p. 1-11, 2017.

OLIVEIRA, Giovana Paiva de. **A CIDADE E A GUERRA: A VISÃO DAS ELITES SOBRE AS TRANSFORMAÇÕES DO ESPAÇO DA CIDADE DO NATAL NA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL**. 2008. 243 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2008.

OLIVEIRA, Giovana Paiva de.; FERREIRA, Angela Lúcia; SIMONINI, Yuri. UMA CIDADE MARCADA POR PERDAS E SONHOS: A NATAL DA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL. In: XII SHCU seminário de história da cidade e do urbanismo. Porto Alegre. **Anais [...]** Porto Alegre, 2012, p. 1-10.

OLIVEIRA, Kleber Fernandes de; JANNUZI, Pablo de Martino. MOTIVOS PARA MIGRAÇÃO NO BRASIL E RETORNO AO NORDESTE: padrões etários, por sexo e origem/destino. **São Paulo em Perspectiva**, v. 19, n. 4, p.134-143, out./dez. 2005.

OLIVEIRA, Osmar Faustino; NETO, Manoel Raymundo de Carvalho; NETO, José Geraldo Pimentel; SOUZA, Flávio Antônio Miranda de. Dinâmica Imobiliária na cidade do Natal/RN. **Sociedade e Território**, v. 31, n. 2, p. 177-198, jul./dez. 2019.

PAULA, Joseara Lima de. **A dinâmica territorial do comércio varejista moderno da Zona Norte de Natal**. 2010. 198 f. Dissertação (Mestrado de Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2010.

PEREIRA NETO, Adelino Nunes, *et al.* Anos 2010: o antes e o depois da Copa do Mundo da FIFA. In: DANTAS, Andréa Virgínia Sousa; BRAGA, Maria de Fátima; LIMA, Valdiléia Oliveira de. **Cinco décadas de turismo na cidade do Natal** [recurso eletrônico]: trajetória da Secretaria Municipal de Turismo de Natal (SETUR). Natal: EDUFRN, 2022.

QUEIROZ, Luiz Alessandro Pinheiro da Câmara. 2012. 271 f. **Incorporações Imobiliárias: ciclos, financeirização e dinâmica espacial em Natal/RN**. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano). Universidade Federal de Pernambuco- UFPE, 2012.

QUEIROZ, Thiago Augusto Nogueira de. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE NATAL/RN: Algumas Considerações Sobre as Políticas Públicas. **OBSERVATORIUM: Revista Eletrônica de Geografia**, v. 2, n. 4, p. 2-16, jul. 2010.

RESENDE, Ubiratan Pereira. Especulação imobiliária e verticalização urbana: um estudo a partir do Parque Municipal Cascavel em Goiânia. **Geografia** (Londrina), v. 22, n. 2, p. 79-102, maio/ago. 2013.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2. Ed. Letra Capital, 2015.

RN-Econômico. Natal: EditoraRN/Econômico Ltda. n. 36, abr. 1975.

RITTER, Guilherme; FIRKOWSKI, Olga Lúcia Castreghini de Freitas. Novo Conceitual para as periferias urbanas. **Revista Geografar**. Resumos do VII Seminário Interno de Pós-Graduação em Geografia Curitiba, p. 22-25, 2009.

ROLIM, Emili Caroline de Abreu, *et al.* Alterações no produto imobiliário: Caracterização da produção das unidades habitacionais registradas sob o regime de incorporação imobiliária no município de Natal/RN entre 2000 e 2015. In: 16ª Conferência Internacional Da Latim American Real Estate Society – LARES. São Paulo. **[Anais...]**. 2016.

ROSA, Thaís Troncon. Favelas, Periferias: uma reflexão sobre conceitos e dicotomias. In: 33º Encontro Anual da Anpocs, 2009, Caxambu **[Anais...]**. Caxambu: 2009.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da Política Habitacional: limites e perspectivas**. 2009. 194 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2009.

RUBIN, Graziela Rossatto; BOLFE, Sandra ANA. O desenvolvimento da habitação no Brasil. **Ciência e Natura**, v. 36, n. 2, p. 201-213, maio-ago. 2014.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. A disseminação da forma condomínio no Programa Minha Casa Minha Vida (PMVMC): privatização da urbanização para os mais pobres?. **Revista de Geografia Espacios**. n. 16, v. 8, p. 207-231, 2018.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Transformação da periferia e novas formas de desigualdades nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 18, n. 35, p. 217-236, abr. 2016.

SANTOS, Cláudio Hamilton M. **Políticas federais de habitação no Brasil: 1964/1998**. Brasília: IPEA, 1999.

SANTOS, Milton. O Espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos/Milton Santos: Tradução Myrna T. Rego Viana, 2 Ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2004.

SANTOS, Pedro Antônio de Lima. **Natal século XX do urbanismo ao planejamento urbano**. 1998. 247 f. Tese (Doutorado) Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, 1998.

SEMURB, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo. **Anuário Natal 2016**. Natal (RN): SEMURB, 2016.

SEMURB, SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO. **Conheça Melhor seu Bairro, Pajuçara**. Natal, nov. 2012.

SEMURB, SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO. **Conheça Melhor seu Bairro, Potengi**. Natal, nov. 2012.

SEMURB, SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO. **Conheça Melhor seu Bairro, Redinha**. Natal, nov. 2012.

SEMURB, SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO. **Conheça Melhor seu Bairro, Região Administrativa Norte**. Natal, ago. 2017.

SEMURB, SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO. **Ordenamento Urbano: Plano Polidrelli ao Plano Diretor: 2007**. Natal: Departamento de Informação, Pesquisa e Estatística, 2007, 132 p.

SILVA, Alexandro Ferreira Cardoso da. **DEPOIS DAS FRONTEIRAS: A formação dos espaços de pobreza na periferia Norte de Natal – RN**. 2003. 212 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2003.

SILVA, Alexandro Ferreira Cardoso da. **O litoral e a Metrópole: Dinâmica imobiliária, turismo e expansão urbana na região metropolitana de Natal-RN**. 2010. 436 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2010.

SILVA, Eugênio Ribeiro. Edifícios Icônicos e a Dinâmica Imobiliária de Natal/RN. **Revista Mercator**, Fortaleza, v. 14, n. 1, p. 47-59, jan./abr. 2015.

SILVA, Eugênio Ribeiro. Empreendedorismo urbano periférico e os ícones urbanos: a lógica da máquina de crescimento em Natal/RN. **GeoTextos**, v. 11, n. 2, p. 89-106, 2015.

SILVA, Eugênio Ribeiro. **O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO SEM PLANO: ícones urbanos e dinâmica imobiliária em Natal**. 2012. 131 f. Dissertação (Mestrado em Estudos Urbanos e Regionais) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2012.

SILVA, Fabríni Lopes da. O desenvolvimento econômico brasileiro contemporâneo e a Caixa. In: COSTA, Juliana Camargos. *et al.* **O desenvolvimento econômico brasileiro e a Caixa: trabalhos premiados**. Rio de Janeiro: Centro Internacional Celso Furtado de Políticas para o desenvolvimento: Caixa Econômica Federal, p. 33-54, 2011.

SILVA, João Henrique Gomes da. Produção do Espaço do bairro do Planalto Natal/RN: Usos e contradições. In: Encontro Nacional ANPEGE, 2015, Presidente Prudente **[Anais...]**, 2015.

SIQUEIRA, Gabriela Fernandes de. A cidade de Natal (RN- Brasil) como corpo planejado: o Papel Geral da Sistematização e o urbanismo natalense no final da década de 1920. **Rev. Hist. UEG.**, Goiânia, v.1, n.2, p. 91-119, jul./dez. 2012.

SOARES, Paulo Roberto Rodrigues. MEGAEVENTOS ESPORTIVOS E O URBANO: A COPA DO MUNDO DE 2014 E SEUS IMPACTOS NAS CIDADES BRASILEIRAS. **Revista FSA**, Teresina, v. 10, n. 4., p. 195-214, out./dez. 2013.

SOUZA, Danilo Pontes Pessoa e; QUEIROZ, Luiz Alessandro Pinheiro da Câmara de. Caracterização da produção imobiliária, na cidade de Natal/RN, das empresas externas ao mercado local, nos anos de 2000 a 2015. In: 17ª Conferência Internacional da LARES, 2017, São Paulo. **[Anais...]**. São Paulo, 2017.

SOUZA, Itamar de. **Nova história de Natal. Natal**: Diário de Natal, 1999.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Fabópole: o medo generalizado e a militarização da questão urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SOUZA, Rosa de Fátima Soares de. **O TERCIÁRIO (RE)DESENHANDO A PERIFERIA**. 2008. 172 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2008.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Edna Maria. **ESPAÇOS FECHADOS E CIDADES**: Insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora Unesp Digital, 1 e.d., 2017.

TAVARES, Matheus Augusto Avelino; COSTA, Ademir Araújo. CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS E TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS NA CIDADE DE NATAL/RN. **Mercator – Revista de Geografia da UFC**, v. 8, n. 16, p. 61- 75, 2009.

TAVARES, Matheus Augusto Avelino; COSTA, Ademir Araújo. Dinâmica urbana e condomínios horizontais fechados na cidade de Natal. **GeoTextos**, v. 6, n. 2, dez. 2010.

TAVEIRA, Marcelo da Silva. **Turismo e comunidade de praia: São Miguel do Gostoso no caminho do mar e na direção dos ventos**. 2015, 303 f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) – Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2015.

TEIXEIRA, Rubenilson Brazão. **Da cidade de Deus à cidade dos homens: a secularização do uso, da forma e da função urbana**. Natal: EDUFRN, 2009.

TEIXEIRA, Rubenilson Brazão. O rio Potengi e a cidade de Natal em cinco tempos históricos. Aproximação e distanciamento. **Confinis**, n. 23, 2015. Disponível em: <https://journals.openedition.org/confinis/10114#quotation>. Acesso em: 19 dez. 2022.

TRINDADE, Sérgio Luiz Bezerra. **História do Rio Grande do Norte**. Natal: Editora IFRN, 2010, 281 p.

VALLADARES, Lícia do Prado. **Repensando a habitação no Brasil**. Rio de Janeiro: Zahar, 1983.

VENTURA NETO, Raul da Silva. **CIRCUITO IMOBILIÁRIO E A CIDADE**: Coalizões urbanas e dinâmicas de acumulação do capital no espaço intraurbano de Belém. 2021. 256 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Pará, Belém, 2012.

VIANNA, Andrea de Alburquerque. **O papel do turismo nos conflitos urbanos da cidade de Natal/RN: A história que ninguém quer contar**. 2013. 199 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2013.

YIN, Robert. **Estudo de caso: planejamento e métodos**. 2. Ed. Porto Alegre: Book-man, 2001.

APÊNDICES

APÊNDICE A – ENTREVISTA REALIZADA COM REPRESENTANTES DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS: representantes de construtoras

Identificação

Nome do(a) entrevistado(a) e empresa que representa:

Cargo:

Nome do Residencial:

Localização:

Ano de entrega:

Perguntas

- 1) Quais principais fatores levaram a construção do empreendimento nesta localização?
- 2) Antes da construção do imóvel já havia a infraestrutura das proximidades, como pavimentação das vias, linha de transporte público, iluminação pública?
- 3) Algum equipamento urbano surgiu em consonância com o condomínio?
- 4) Os moradores dos residenciais anteriormente já residiam na Zona Norte? Ou vieram de outras zonas da cidade?
- 5) Os apartamentos ou casas são destinados às famílias de que faixas de renda?
- 6) Teve a Caixa (PMCMV) como financiador? Se não qual foi o órgão financiador?
- 7) Na localização do condomínio: o que havia nessa área antes da construção do condomínio?

APÊNDICE B – ENTREVISTA REALIZADOS COM OS ESTABELECIMENTOS QUE CHEGARAM ANTES DOS CONDOMÍNIOS

Nome do estabelecimento:

Nome do entrevistado:

Cargo:

Endereço:

- 1) Seu estabelecimento foi beneficiado com a instalação do condomínio? De que forma?
- 2) Houve alguma obra de infraestrutura que valorizou as redondezas?
- 3) Os moradores dos condomínios fazem uso do serviço prestado pelo seu estabelecimento?

APÊNDICE C – ENTREVISTAS REALIZADAS COM OS ESTABELECIMENTOS QUE CHEGARAM APÓS OS CONDOMÍNIOS

Nome do estabelecimento:

Nome do entrevistado:

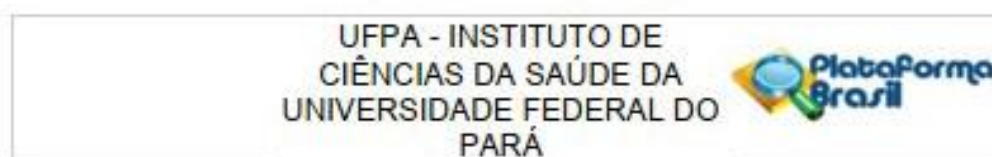
Cargo:

Endereço:

- 1) Houve um planejamento nessa localização devido à proximidade com os condomínios fechados?
- 2) Houve alguma obra de infraestrutura que valorizou as redondezas?
- 3) Os moradores dos condomínios fazem uso do serviço prestado pelo seu estabelecimento?

ANEXOS

ANEXO A – PARECER DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE PESQUISA NO COMITÊ DE ÉTICA



PARECER CONSUBSTANCIADO DO CEP

DADOS DO PROJETO DE PESQUISA

Título da Pesquisa: TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS DECORRENTES DA EXPANSÃO IMOBILIÁRIA: UMA ANÁLISE A PARTIR DA ZONA NORTE DE NATAL

Pesquisador: HENRIQUE SABINO DA SILVA PEREIRA

Área Temática:

Versão: 1

CAAE: 67244523.5.0000.0018

Instituição Proponente: INSTITUTO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS

Patrocinador Principal: Universidade Federal do Pará

DADOS DO PARECER

Número do Parecer: 6.225.833

Apresentação do Projeto:

Este projeto, integrado à linha de Pesquisa Dinâmicas Territoriais, tem como objeto de estudo a expansão imobiliária por condomínios residenciais. A pesquisa será desenvolvida em Natal, Rio Grande do Norte, Nordeste do Brasil, mais precisamente na Zona Norte da cidade, que é a área mais populosa e a que possui maior extensão territorial. O objetivo geral da pesquisa é procurar compreender como os condomínios residenciais na Zona

Norte de Natal influenciam na expansão imobiliária da cidade. Procurando também verificar a produção imobiliária em desenvolvimento no cenário de estudo, relatando as transformações causadas pela oferta de comércio e serviços instalados nas proximidades dos condomínios e averiguar se estes condomínios seguem as determinações do Plano Diretor de Natal. Trata-se de uma pesquisa quali-quantitativa, e para alcançar os objetivos

será utilizado a pesquisa exploratória e os procedimentos técnicos serão adotados de acordo com o estudo de caso, o método empregado é o materialismo histórico-dialético. Um aspecto que pode representar a relevância do projeto é o fato de que, até o momento, são poucos trabalhos publicados que abordam esse tema. Com a execução da pesquisa pretende-se produzir conhecimento geográfico sobre a expansão imobiliária na Zona Norte de Natal, buscando atrair atenção para o assunto, para que esta região da cidade receba melhores iniciativas de planejamento urbano.

Endereço: Rua Augusto Corrêa nº 01- Campus do Guamá, UFPA- Faculdade de Enfermagem do ICS - sala 13 - 2º and.
 Bairro: Guamá CEP: 66.075-110
 UF: PA Município: BELEM
 Telefone: (91)3201-7735 Fax: (91)3201-8028 E-mail: cepccs@ufpa.br

**UFPA - INSTITUTO DE
CIÊNCIAS DA SAÚDE DA
UNIVERSIDADE FEDERAL DO
PARÁ**



Continuação do Parecer: 6.225.833

Objetivo da Pesquisa:

Objetivo Primário:

Analisar em que medida a produção de condomínios residenciais na Zona Norte de Natal é representativo na expansão imobiliária da cidade.

Objetivo Secundário:

- a) Analisar como a produção imobiliária se desenvolve na Zona Norte;
- b) Apresentar os efeitos da expansão imobiliária através dos condomínios na infraestrutura e na estruturação de serviços, nos períodos anteriores e posteriores a chegada dos condomínios residenciais fechados na Zona Norte;
- c) Verificar se os condomínios seguem as determinações do planejamento e dos Instrumentos urbanos previamente definidos na cidade de Natal.

Avaliação dos Riscos e Benefícios:

Riscos:

Os maiores riscos são de não alcançar os riscos são do público alvo, principalmente os responsáveis pela incorporação imobiliária não aceitarem responder as perguntas.

Benefícios:

Trará um estudo mais completo abrangendo uma maior quantidade de condomínios, tendo em vista que é uma área que está em expansão e tem condomínios entregues no ano de 2000. Mostrando as novas centralidades que estão se formando junto a expansão imobiliária na Zona Norte de Natal, Rio Grande do Norte.

Comentários e Considerações sobre a Pesquisa:

O protocolo encaminhado dispõe de metodologia e critérios definidos conforme resolução 466/12 do CNS/MS.

Considerações sobre os Termos de apresentação obrigatória:

Os termos apresentados, nesta versão, contemplam os sugeridos pelo sistema CEP/CONEP.

Conclusões ou Pendências e Lista de Inadequações:

Diante do exposto somos pela aprovação do protocolo. Este é nosso parecer, SMJ.

Considerações Finais a critério do CEP:

Este parecer foi elaborado baseado nos documentos abaixo relacionados:

Endereço: Rua Augusto Corrêa nº 01 - Campus do Guamá, UFPA- Faculdade de Enfermagem do ICS - sala 13 - 2º and.
Bairro: Guamá CEP: 66.075-110
UF: PA Município: BELEM
Telefone: (91)3201-7735 Fax: (91)3201-8028 E-mail: cepcca@ufpa.br

**UFPA - INSTITUTO DE
CIÊNCIAS DA SAÚDE DA
UNIVERSIDADE FEDERAL DO
PARÁ**



Continuação do Parecer: 6.225.833

Tipo Documento	Arquivo	Postagem	Autor	Situação
Informações Básicas do Projeto	PB_INFORMAÇÕES_BÁSICAS_DO_PROJETO_2067110.pdf	10/02/2023 11:32:45		Acelto
Declaração de Pesquisadores	TERMO_DE_ACEITE_DO_PESQUISADOR.pdf	10/02/2023 11:31:57	HENRIQUE SABINO DA SILVA PEREIRA	Acelto
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	TCLE.pdf	10/02/2023 11:31:30	HENRIQUE SABINO DA SILVA PEREIRA	Acelto
Folha de Rosto	FOLHADEROSTO.pdf	06/02/2023 18:18:24	HENRIQUE SABINO DA SILVA PEREIRA	Acelto
Cronograma	CRONOGRAMADAPESQUISA.pdf	06/02/2023 18:15:18	HENRIQUE SABINO DA SILVA PEREIRA	Acelto
Orçamento	ORCAMENTOFINANCEIRO.pdf	06/02/2023 18:15:05	HENRIQUE SABINO DA SILVA PEREIRA	Acelto
Declaração de concordância	termo_de_consentimento_instituicao.pdf	06/02/2023 18:12:54	HENRIQUE SABINO DA SILVA PEREIRA	Acelto
Declaração do Patrocinador	declaracao_de_isencao_onus_financeiro.pdf	06/02/2023 18:12:34	HENRIQUE SABINO DA SILVA PEREIRA	Acelto
Projeto Detalhado / Brochura Investigador	Projeto de pesquisa_Henrique Sabino.pdf	06/02/2023 18:11:36	HENRIQUE SABINO DA SILVA PEREIRA	Acelto
Solicitação registrada pelo CEP	Carta_de_encaminhamento_ao_cep.pdf	06/02/2023 18:10:42	HENRIQUE SABINO DA SILVA PEREIRA	Acelto

Situação do Parecer:

Aprovado

Necessita Apreciação da CONEP:

Não

BELEM, 08 de Agosto de 2023

Assinado por:
Wallace Raimundo Araujo dos Santos
(Coordenador(a))

Endereço: Rua Augusto Corrêa nº 01 - Campus do Guamá, UFPA - Faculdade de Enfermagem do ICS - sala 13 - 2º and.
Bairro: Guamá CEP: 66.075-110