

## A PROTOVERTICALIZAÇÃO NA REGIÃO ADMINISTRATIVA NORTE DE NATAL-RN

VERTICALIZATION IN THE PERIPHERY: THE SOCIO-PATIAN TRANSFORMATIONS IN THE NORTH OF NATAL-NR ADMINISTRATIVE REGION

1

Élida Thalita Silva de Carvalho

*elidathalita@hotmail.com*

Universidade Federal do Rio Grande do Norte

Mossoró – Rio Grande do Norte - Brasil

Ademir Araújo da Costa

*ojuarademir@gmail.com*

Submetido em 30 de setembro de 2019

Universidade Federal do Rio Grande do Norte

Aceito em 06 de maio de 2020

Mossoró – Rio Grande do Norte - Brasil

### Resumo

A verticalização está presente em diversas cidades brasileiras e tem se expandido para além das áreas centrais, chegando às áreas periféricas. A inserção de condomínios verticais vem transformando esses espaços em novas frentes de valorização para a reprodução do capital, através da especulação imobiliária. Os empreendimentos verticais têm se tornado cada vez mais objetos de desejo da população brasileira, pois proporcionam em seus discursos o conforto, a segurança e o lazer privativo para que seus moradores possam usufruir apenas em companhia de seus iguais. Nesse sentido, o presente artigo visa apresentar como o processo de verticalização tem reconfigurado o espaço urbano na Região Administrativa Norte de Natal-RN, haja vista que essa tipologia habitacional tem alterado a morfologia e a paisagem urbana desta área, pois a ocupação inicial dessa região administrativa ocorreu por meio dos conjuntos habitacionais de casas horizontais construídas pela Companhia de Habitação Popular do Rio Grande do Norte (COHAB-RN) e por loteamentos com o sistema de autoconstrução. Para tanto, como procedimentos metodológicos adotamos a revisão bibliográfica, a pesquisa documental, a pesquisa de campo e a aquisição de dados sobre publicidade e propaganda em sites dos empreendimentos imobiliário da área de estudo.

**Palavras-chave:** Verticalização; Protoverticalização; Periferia; Região Administrativa Norte de Natal.

### Abstract

The verticalization is present in several Brazilian cities and has expanded beyond the central areas, reaching the peripheral areas. The insertion of vertical condominiums has transformed these spaces into new fronts of appreciation for the reproduction of capital, through real estate speculation. Vertical ventures have become more and more objects of desire of the Brazilian population, since they provide comfort, security and private leisure in their speeches so that their residents can enjoy only in the company of their equals. In this sense, this article aims to present how the verticalization process has reconfigured the urban space in the Northern Administrative Region of Natal-RN, given that this housing typology has altered the morphology and the urban landscape of this area, since the initial occupation of this region administrative situation occurred through the housing estates of horizontal houses built by the Popular Housing Company of Rio Grande do Norte (COHAB-RN) and by subdivisions with the self-construction system. For this purpose, as methodological procedures, we adopted bibliographic review, documentary research, field research and the acquisition of data on advertising and advertisement on sites of real estate developments in the study area.

**Keywords:** Verticalization; Periphery, Northern Administrative Region of Natal.

### Introdução

A verticalização é um processo que caracteriza a urbanização brasileira, sendo um fruto dinâmico das constantes transformações e dos novos conteúdos dessa urbanização. No entanto, Ramires (1998, p. 98), ressalta que “tal fato não deve ser considerado como uma consequência natural da urbanização, mas uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes atores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das cidades”. Os agentes produtores do espaço buscam obter lucratividade/rentabilidade nas diferentes formas de apropriação do espaço e a verticalização está entre as estratégias mais utilizadas para a reprodução do capital.

Mendes (2009, p.15) afirma que “esse processo, gradativamente, tornou-se uma forma privilegiada de segmento fundamental da reprodução do capital no espaço associada à relativa

nova forma de morar”. Essa nova modalidade trata-se de uma nova possibilidade de residir em um espaço privativo que separa os seus moradores daqueles que residem ao entorno.

No Brasil, esse processo teve início ainda na década de 1910 na cidade de São Paulo e se faz presente cada vez mais nas cidades brasileiras. Este fenômeno tem se ampliado para além das áreas centrais e tem alcançado os bairros periféricos e populações com menores rendimentos, bem diferente do que ocorria em outrora, quando morar em prédios verticais era realidade possível somente para a classe de melhor poder aquisitivo e se restringia às áreas enobrecidas da cidade.

Residir em apartamentos não era uma opção de moradia barata, devido aos custos da produção destes empreendimentos e o valor de sua manutenção, portanto, não eram habitações voltadas para as camadas populares de baixo poder aquisitivo que não recebiam subsídios e que não possuíam rendimentos suficientes para adquirir um bem de tão elevado preço. Em Natal os primeiros empreendimentos verticais que começaram a compor o contexto urbano do município tiveram início na década de 1930 para fins de serviços. O primeiro prédio foi o do Hospital Universitário Onofre Lopes<sup>1</sup>, em 1936 e apenas em 1939 o segundo prédio vertical é construído, o Grande Hotel<sup>2</sup> (COSTA, 2000).

Nas décadas seguintes outros prédios verticais foram construídos, porém apenas na década de 1970 e, sobretudo nos anos de 1980 é que a verticalização em Natal apresenta proporções significativas, porém se localizando em áreas enobrecidas, principalmente nas regiões administrativas<sup>3</sup> leste e sul da cidade, tendo como público alvo a população mais abastada. Com isso, os espaços verticalizados foram se polarizando e se destacando na paisagem e na morfologia urbana da cidade.

<sup>1</sup> Costa (2000) afirma que o Hospital Onofre Lopes foi construído com a intenção de oferecer melhores condições de atendimento à população na área de saúde.

<sup>2</sup> De acordo com Costa (2000) o Grande Hotel surgiu por iniciativa do poder público para oferecer, principalmente, às autoridades e a outras pessoas importantes que chegavam a Natal-RN melhores acomodações, uma vez que a cidade era carente de um hotel de categoria requintada para o acolhimento dessas pessoas.

<sup>3</sup> O município de Natal foi dividido em quatro regiões administrativas (Norte, Sul, Leste e Oeste) por meio da Lei nº 3.878/89.

No sentido oposto desta concentração, ainda durante a década de 1970 ocorreu à expansão horizontal da cidade com a construção dos conjuntos habitacionais de casas, principalmente nas áreas periféricas que objetivavam atender a população de menores rendimentos. Esses conjuntos habitacionais foram determinantes para o adensamento populacional em algumas partes da cidade, a exemplo da Região Administrativa Norte de Natal.

Desta forma, durante o seu desenvolvimento a parte norte da cidade de Natal foi se constituindo como uma área eminentemente residencial, chegando a ser considerada como um “espaço dormitório” (PAULA, 2010), durante a década de 1990. No entanto, a partir do ano de 2005 esse cenário urbano começa a ser modificado com a inserção do primeiro empreendimento vertical e com a inserção de estabelecimentos públicos e privados que têm se destacado na dinâmica cotidiana e na morfologia urbana da referida região. Constatamos que a inserção dos empreendimentos verticais nessa localidade está articulada diretamente às políticas públicas de habitação do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que têm permitido o financiamento dessas moradias para a população de classe média-baixa<sup>4</sup>.

Nesse contexto, o objetivo deste artigo se constitui em apresentar como a verticalização tem reconfigurado o espaço urbano na Região Administrativa Norte de Natal e como esses empreendimentos encontram-se especializados no espaço geográfico. Desta forma, para alcançarmos os nossos objetivos, realizamos a pesquisa bibliográfica, a pesquisa documental, a pesquisa de campo e a produção cartográfica.

---

<sup>4</sup> Para a nossa pesquisa, utilizamos a definição de classes sociais em consonância com Simbo (2010). Esta autora utiliza a classificação da população brasileira de acordo com os dados de renda domiciliar mensal disponibilizada em uma pesquisa da Fundação Getúlio Vargas (FGV) na qual a população brasileira estaria dividida nas seguintes classes A, B, C, D, e E. A classe A e B (considerada a Elite) são aquelas em que a renda média é acima de R\$4.591,00; a classe C (considerada Classe média) é aquela em que a renda média está entre R\$1.064,00 e 4.591,00; a classe D corresponde a R\$768,00 e 1.064,00 e; a classe E correspondem as famílias que possuem renda média mensal de até R\$768,00 (SHIMBO, 2010). Ressaltamos que o ano em que o estudo foi publicado é 2008, para mais informações consultar Neri (2008).

## Quando a verticalização chega à periferia: o caso da Região Administrativa Norte de Natal-RN

Inicialmente, a Região Administrativa Norte de Natal era ocupada, sobretudo por casas de farinhas, chácaras, sítios e fazendas que destinavam as suas terras para as plantações e pastagens. De acordo com Souza (2008b, p. 40) esta região administrativa era

Formada inicialmente, por duas áreas distintas e extremas, a região representava o distrito de Igapó como passagem de comerciantes advindos do interior do Estado do Rio Grande do Norte, e a Redinha local para veraneio. A R. A. Norte até o final da década de 1960 apresentava em seu interior vasta gleba e uma população de aproximadamente 7.000 habitantes.

Assim, constatamos que esta parte da cidade de Natal se desenvolvia de forma lenta e pacata até meados da década de 1970. Foi durante os primeiros anos desta década que foi inserido nesta região, o Distrito Industrial de Natal (DIN) que juntamente com a construção da Ponte Rodoferroviária Presidente Costa e Silva e as políticas habitacionais que estimularam a ocupação intensa dessa área com o objetivo de expandir os perímetros urbanos da cidade, uma vez que como bem ressalta Araújo (2004, p.49)

A formação da Zona Norte<sup>5</sup> se deu não apenas em função de suprir um déficit habitacional, por meio de uma política pública social; mas, na verdade pela ação do Estado no sentido de implementar sua política industrial, ao passo que viabilizava também a expansão da construção civil e do mercado imobiliário.

Nesse sentido, a construção dos conjuntos habitacionais ficou a cargo da Companhia de Habitação Popular do Rio Grande do Norte (COHAB-RN) que tinha como público-alvo a população de menor poder aquisitivo que chegava a parte norte da cidade e os operários que

---

<sup>5</sup> A Região Administrativa Norte de Natal é popularmente conhecida como Zona Norte, termo utilizado também em diversas pesquisas acadêmicas.

trabalhavam nas fábricas do Distrito Industrial de Natal. Porém, além da política habitacional estabelecida pelo Estado, ocorreu também a atuação dos agentes imobiliários formais e informais<sup>6</sup> que vendiam lotes de terras.

Por ser uma área considerada distante da parte central do município de Natal e por possuir pouca infraestrutura, os lotes possuíam valores inferiores ao de outras partes da cidade. Além disso, algumas glebas foram adquiridas de forma ilegal e irregular o que deu origem aos loteamentos não registrados, denominados nesta pesquisa como irregulares<sup>7</sup> que em sua grande maioria foram sendo compostos por habitações autoconstruídas.

Tanto os conjuntos habitacionais quanto os loteamentos foram determinantes no adensamento populacional desta área, sendo que enquanto alguns adquiriam as casas dos conjuntos habitacionais produzidas pela COHAB-RN, uma silenciosa marcha dos “excluídos” (SILVA, 2003) do Sistema Financeiro de habitação (SFH) compravam os lotes irregulares, ou invadia-os, adensando sem qualquer controle e planejamento do município. Essa prática é evidenciada não apenas na ocupação do solo urbano da cidade de Natal, mas, em outras cidades brasileiras. Para Maricato (2014, p.184), “a dificuldade de acesso à terra regular para habitação é uma das maiores responsáveis pelo explosivo crescimento de favelas e loteamentos ilegais nas periferias das cidades”.

O termo periferia é comumente utilizado para designar áreas da cidade que geograficamente estão distantes do centro metropolitano e que são desprovidas de serviços e infraestrutura. No entanto, compreendemos que a periferia é constituída socialmente

---

<sup>6</sup> Consideram-se agentes imobiliários formais, aqueles que tinham licença para realizar as transações imobiliárias, com registros em cartórios. Já os agentes imobiliários informais são aqueles que atuam nas margens das legislações imobiliárias, sendo em grande parte um indivíduo que comprou um lote (terreno) e o parcelou em pequenos sublotes. Para mais informações sobre estas práticas nesta parte da cidade, consultar SILVA (2003).

<sup>7</sup> De acordo com Botelho (2007), há uma diferenciação entre os loteamentos irregulares dos clandestinos. Os primeiros são aqueles aprovados em que os terrenos e objetos de edificações foram vendidos, mas o loteador não cumpre o cronograma aprovado, não implementando a infraestrutura a que estava obrigado. Os clandestinos, por sua vez, são aqueles realizados desde o início à margem da lei. No entanto, essas duas formas podem ser consideradas como ilegais por não cumprirem a lei 6.766/79, que dispõe do parcelamento do solo urbano.

respaldada pela baixa renda diferencial atrelada ao preço de seus solos, conforme o conceito de Bonduki e Rolnik (1982).

Sendo assim, na medida em que as casas dos conjuntos habitacionais eram vendidas como a solução habitacional para uma parcela da população, os lotes revendidos as margens da legislação buscavam atender aos anseios daqueles que não conseguiam obter moradia dos conjuntos habitacionais (SILVA, 2003). Os resultados destas ocupações em loteamentos irregulares foram à propagação de moradias precárias, ruas estreitas, sem saídas, sem pavimentação, sem sistemas de drenagens e com ausência de equipamentos públicos (unidades básicas de saúde, escola, áreas de lazer, entre outros) para atender a população ali residente.

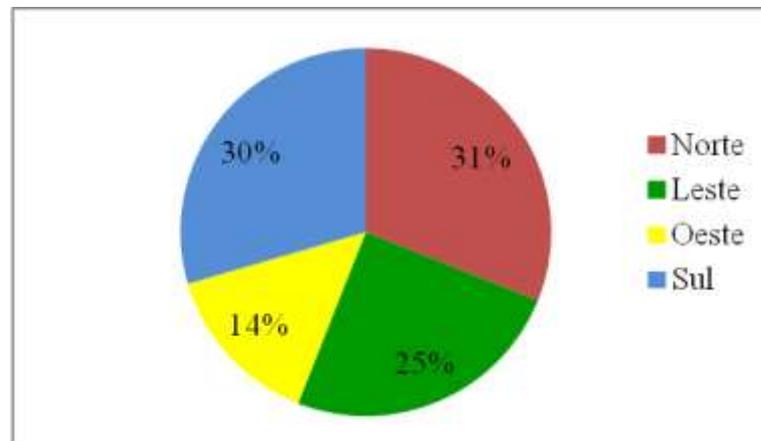
Nesse sentido, os conjuntos habitacionais e os loteamentos contribuíram para a reconfiguração do território ocasionando assim uma malha urbana descontínua, uma vez que não seguiam a nenhum planejamento urbano ou ambiental. Analisando a composição do cenário urbano do município de Natal constatamos que além dos conjuntos habitacionais, os loteamentos regulares e irregulares fazem parte do sistema de ocupação do solo urbano, pois de acordo com dados do anuário de 2016<sup>8</sup> elaborado pela Secretaria de Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB) existem 469 loteamentos em Natal, sendo 276 regulares e 193 irregulares.

Destes, a região administrativa que mais possui loteamentos irregulares é a Norte com um total de 60 loteamentos que representa 31% do total, seguidos da Sul com 57 loteamentos irregulares, correspondendo 30%, da Leste com 48 loteamentos o que representa a 25% do total e a Oeste com 28, correspondendo a 14% do total existente de loteamentos irregulares, conforme podemos observar no gráfico 1.

---

<sup>8</sup> É uma obra publicada anualmente que apresenta informações gerais e específicas (tais como aspectos sociais, demográficos, territoriais, econômicos, de infraestrutura, de serviços públicos e culturais) do Município de Natal.

**Gráfico 1: Loteamentos Irregulares por Região Administrativa de Natal**



Fonte: SEMURB, 2016.

Com base na análise do gráfico 1 é perceptível que apesar das Regiões Administrativas Leste e Sul serem consideradas áreas com bairros enobrecidos da cidade com a presença intensa de empreendimentos verticais e horizontais destinados a população de maior poder aquisitivo, essas regiões possuem um número considerável de loteamentos irregulares representando a coexistência dos padrões de ocupação, ao mesmo tempo em que expõe a segregação socioespacial que vai além da divisão da cidade entre grupos sociais. É o reflexo do acesso desigual à cidade e também as suas benfeitorias (MEDEIROS,2017).

Por ser uma área considerada distante da parte central da cidade de Natal, a Região Administrativa Norte até meados da década de 1980/1990 foi considerada como um “espaço dormitório” (PAULA, 2010), onde seus moradores saíam para trabalhar, se divertir e desenvolver suas práticas sociais nas outras regiões administrativas e voltavam apenas para dormir. No entanto, a partir dos anos 2000 a dinâmica urbana dessa localidade apresenta-se como uma nova frente de valorização, com investimentos públicos e privados que passaram a instalar novos empreendimentos e alteraram morfologicamente a estrutura urbana local.

A título de exemplo da inserção de alguns empreendimentos públicos e privados que foram construídos nos últimos anos na referida região administrativa, tem-se: Carrefour

(2006), Partage Norte Shopping Natal (2007), Ponte Newton Navarro (2007), o Instituto Federal de Educação 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) e como empreendimento construído sobre parceria público-privado destaca-se o Aeroporto Internacional Augusto Severo (2014) que embora não esteja instalado na Região Administrativa Norte de Natal, está localizado em São Gonçalo do Amarante, município vizinho que influencia na atração de investimentos imobiliários e de serviços para a área de estudo.

Além desses estabelecimentos e equipamentos urbanos, no ano de 2005 o primeiro empreendimento vertical dessa área foi entregue aos seus moradores, o Condomínio Residencial Estuário do Potengi. Esse empreendimento foi construído por meio do financiamento do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) <sup>9</sup> que buscava atender a população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra. Assim, esse empreendimento evidenciou mais uma vez a atuação do Estado e do setor privado na provisão da moradia e na modificação do espaço urbano da Região Administrativa Norte de Natal.

Botelho (2007, p. 27) afirma que “o espaço consumido produtivamente nas estratégias de acumulação capitalista é transformado, tem suas qualidades alteradas pelo consumo, porém possui a capacidade de, ao ser transformado, também transformar e produzir o novo”. Sendo assim, essas novas formas espaciais seriam o reflexo de representações simbólicas do poder econômico, *status* social, modernidade e multiplicação do solo urbano (MENDES, 2009). No entanto, apesar das construções verticais significar um novo arranjo espacial que possibilitava maior apropriação do solo urbano, somente com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)<sup>10</sup> no ano de 2009 é que outros condomínios verticais começam a ser construídos na Região Administrativa Norte de Natal.

---

<sup>9</sup> Programa de Arrendamento Residencial (PAR) está instituído na Lei Nº 10.188, de 12 de Fevereiro de 2001.  
<sup>10</sup> Programa Minha Casa Minha Vida está instituído na Lei Nº 11.977, de 7 de Julho de 2009.

O PMCMV foi instituído em março de 2009 e tinha como finalidade criar condições de ampliar o mercado habitacional para o atendimento de famílias com renda de até 10 salários mínimos (CARDOSO; ARAGÃO, 2011). Na fase inicial do PMCMV, as faixas de renda contempladas foram: Faixa 1, que abarcava as famílias com renda mensal bruta de até R\$ 1.600,00, sendo que nesse caso o governo pagaria até 95% do valor do imóvel e a prestação da casa não poderia ultrapassar 5% da renda bruta da família ou com prestações mínimas de R\$ 25,00; a Faixa 2 destinava-se a famílias com renda mensal bruta de até R\$ 3.275,00, de forma que o subsídio do governo poderia chegar até R\$ 23 mil reais; e a Faixa 3, que compreendia famílias com renda mensal bruta acima de R\$ 3.275,00 até R\$ 5.000,00, sendo que o governo subsidiava apenas uma parte do seguro contratado (NASCIMENTO, 2017).

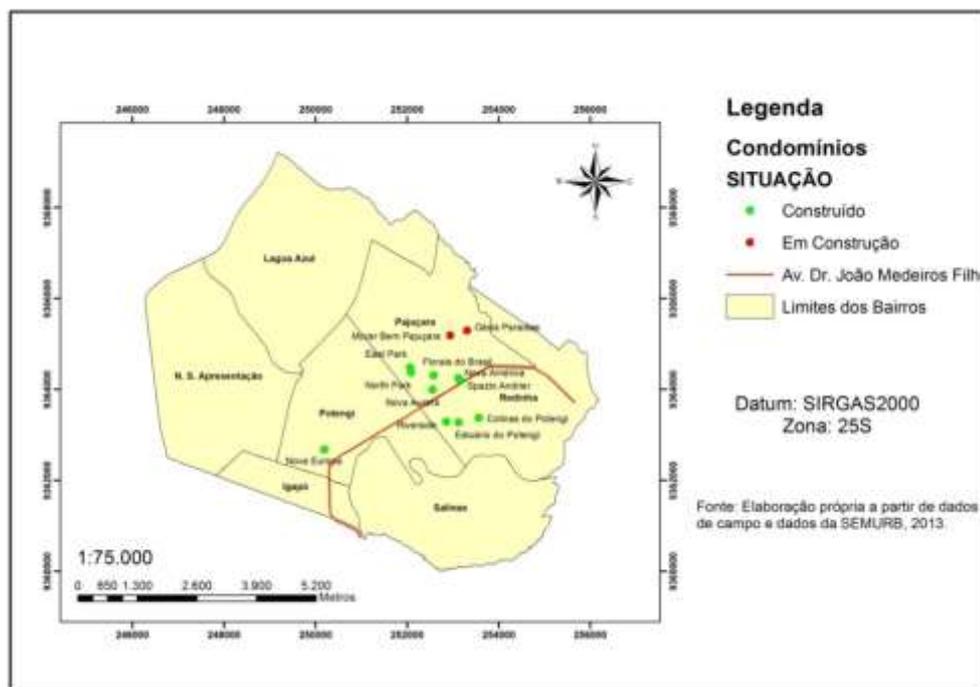
Em 2018 houve a criação da Faixa 1,5, que pretendia beneficiar famílias com uma renda bruta mensal de até R\$ 2.350,00, e alteração de rendimento da Faixa 1, que foi de R\$ 1.600,00 para R\$ 1.800,00. Dessa forma, as faixas de rendimento dessa fase inicialmente compreendiam: Faixa 1 – famílias com renda mensal bruta de até R\$ 1.800,00; Faixa 1,5 – famílias com renda mensal bruta de até R\$ 2.350,00; Faixa 2 – famílias com renda mensal bruta de até R\$ 3.600,00, e Faixa 3 – famílias com renda mensal bruta de até R\$ 6.500,00 (MATOSO, 2016).

Para Nascimento (2017), essas alterações nos valores dos rendimentos são mudanças que buscam atender as necessidades da construção civil e do mercado imobiliário residencial, além de que, com a perspectiva de ofertar habitação para suprir o *déficit* habitacional existente no Brasil (pelo menos em tese), é necessário que haja maior abrangência possível das distintas classes sociais; portanto, a criação de mais uma faixa de renda no PMCMV 3 veio a contemplar as famílias que estavam tendo dificuldades para encontrar imóveis compatíveis com seu poder aquisitivo e se enquadrar em uma das faixas que já existiam.

Desta forma, para o desenvolvimento da presente pesquisa analisamos os 12 condomínios que foram e/ou estão sendo construídos na área e que representam novos

espaços residenciais, diferenciando-se das habitações que deram origem a parte norte da cidade de Natal. Os condomínios já construídos e habitados são: Condomínio Residencial Florais do Brasil, Condomínio Residencial Parque Nova Europa, Condomínio Residencial East Park, Condomínio Residencial North Park, Condomínio Residencial Nova Aurora, Condomínio Residencial Estuário do Potengi, Condomínio Residencial Riverside, Condomínio Residencial Colinas do Potengi, Condomínio Residencial Nova América, Condomínio Residencial Spazio Andrier. Os que estão em fase de construção são: Condomínio Oásis Paradise e o Condomínio Residencial Morar Bem. Observa-se que a maioria destes empreendimentos encontra-se nas margens ou nas proximidades da Avenida Doutor João Medeiros Filho, conforme podemos observar no mapa 1.

**Mapa 1: Condomínios Verticais da Região Administrativa Norte de Natal em 2018**



Fonte: Elaboração própria a partir de dados de campo (2017) e SEMURB (2013)

O processo de verticalização que configura o espaço urbano da Região Administrativa Norte de Natal é distinto do fenômeno presente nas outras Regiões Administrativas, uma vez que, enquanto que nas Regiões Administrativas Sul, Leste e Oeste encontramos edifícios altos acima de 4 pavimentos com usos residenciais, comerciais e mistos (residencial e comercial ao mesmo tempo), na Região Administrativa Norte de Natal os condomínios verticais possuem de 4 a 8 pavimentos com exceção do Condomínio Riverside que possui uma única torre com 15 pavimentos, sendo todos de uso exclusivamente residencial, conforme podemos observar na Figura 1 (a), (b), (c) e (d).

**Figuras 1 (a) Condomínio Residencial Florais do Brasil; (b) Condomínio Residencial Norte Park; (c) Condomínio Residencial Nova Aurora; (d) Condomínio Residencial Estuário do Potengi**



Fonte: Acervo próprio, 2017.

Embora nem sempre haja um consenso na definição da verticalização entre os pesquisadores, muitos atribuem este processo a existência de edifícios altos e dotados de

elevador, a exemplo de Costa<sup>11</sup> (2000) ao estudar a própria cidade de Natal em sua tese de doutoramento, que definiu a verticalização como sendo “toda e qualquer edificação com quatro pavimentos ou mais, dotada de elevador, considerando os mais diversos tipos de usos” (COSTA 2000, p.154). No entanto, é importante considerar que os indicadores estabelecidos por alguns autores são baseados apenas nos dados quantitativos e em nossa pesquisa compreendemos que é necessário levar em consideração o contexto qualitativo da realidade que se analisa.

Assim, não podemos desconsiderar o fato de que os condomínios verticais com 4 pavimentos ou mais, dotados ou não de elevador em nossa área de estudo, já representa o início do processo de verticalização, o que podemos denominar de “protoverticalização” termo utilizado por Silva (2002) no estudo do início do crescimento vertical da cidade de Guarapuava. Para esta autora o número de pavimento não deve ser o principal indicador para qualificar a verticalização e sim o contexto de sua produção e o significado que lhe foi correspondente espacialmente e temporalmente.

Portanto, em nosso estudo os baixos edifícios são considerados como processo de verticalização na Região Administrativa Norte de Natal porque significam um avanço do capitalismo através de técnicas modernas, da reprodução do solo e do estabelecimento de novas relações. Esses empreendimentos verticais têm se destacado na dinâmica cotidiana e na morfologia urbana da Região Administrativa Norte de Natal, haja vista que foram e estão sendo construídos em locais que eram espaços vazios urbanos e que possuem uma melhor localização, devido à proximidade com equipamentos urbanos, proximidade a estabelecimentos comerciais e próximos as principais vias de acesso, haja vista que a acessibilidade e a centralidade são importantes na valorização das áreas (GIMENÉZ, 2009).

---

<sup>11</sup> O estudo realizado por este autor não abrangeu nenhum empreendimento na Região Administrativa Norte de Natal, uma vez que esta não possuía no ano 2000 nenhum prédio vertical com essas características.

Todos esses fatores permitem a construção do marketing do produto, que oferecem um discurso de segurança, conforto e lazer em um só local, tornando-se objeto de desejo da população que busca uma nova opção de residir. Töws et al (2009, p.97) afirma que

é importante ressaltarmos a simbiose entre verticalização e capitalismo. A verticalização, assim como o processo de urbanização todo, está inserida na realidade capitalista [...]. Desse modo, vemos que a verticalização apresenta-se como parte de um jogo econômico complexo no qual se articula necessidade de produção e reprodução do capital, domínio de classe, atuação e domínio do Estado, produção do espaço, tudo tendo como substrato o sistema capitalista.

A verticalização possibilita além da reprodução do solo, a reprodução do capital e consequentemente a reprodução do espaço urbano que alteram a paisagem e a morfologia urbana fomentando no maior aproveitamento do solo. Nesse sentido, Töws et al (2009, p.95) afirma ainda que “verticalizar é construir novos solos sobrepostos, habitações dispostas em diversos andares, possibilitando, assim, a moradia em uma área que, sem esse artifício, não comportaria o mesmo contingente de pessoas”.

Com efeito de apropriação do solo urbano, o mercado imobiliário tem migrado para áreas mais populares buscando novos consumidores, principalmente após a instituição do PMCMV que favoreceu o acesso da população de menor poder aquisitivo ao mercado formal da habitação. No entanto, apesar do argumento central deste programa incluir o acesso desta população na obtenção da casa própria, na prática, existe uma enorme dificuldade disso ocorrer, devido à renda do indivíduo e o valor do imóvel serem ainda impasses difíceis de superar, haja vista que no caso do trabalhador assalariado, o acesso à habitação não acontece de modo pleno, porque o salário mínimo (s. m.) é pautado no custo mensal da reprodução da força de trabalho, sendo difícil poupar excedente para aquisição de um bem com elevado valor (CAMPOS, 2011).

Volochko (2015, p.113) afirma que “através do Programa MCMV, o Estado viabiliza a reprodução imobiliária e financeira facilitando a valorização e produção de fragmentos espaciais de áreas metropolitanas periféricas e assegurando a continuidade das estratégias privadas”. Os novos nichos econômicos representados pela produção da habitação social se constituem como uma frente de expansão do mercado imobiliário que atrai não apenas, as construtoras, mas, incorporadoras que atuam desde a compra dos terrenos até a venda dos imóveis.

É importante ressaltar que a construção de condomínios fechados concilia com o desejo de algumas pessoas em evitar o contato com a diversidade da rua, alicerçando a auto-segregação desses indivíduos que buscam a autonomia e a pretensão de criar um espaço ideal de vida em comunidade, deixando de fora tudo o que supostamente é perigoso, feio, violento (VIEIRA, 2008). Os condomínios fechados são sempre imaginados como mundos à parte que oferecem um novo conceito de moradia e possibilita a garantia da materialização do sonho da casa própria. Mas este sonho é fruto de interesses do capital que articulado ao Estado transforma esse produto em lucros, ao mesmo tempo em que caracteriza a cidade como o espaço das desigualdades.

Os condomínios verticais da Região Administrativa Norte de Natal possuem determinadas padronizações, conforme podemos observar nas figuras 1 (a), (b), (c) e (d) que correspondem à parte externa de quatro condomínios. O fato de estas edificações possuírem formas estruturais similares acontece devido à difusão de modelos de arquitetura racionalista que possibilita a construção de edifícios com formas parecidas para grupos sociais de rendas distintas. No entanto, além da parte exterior, os condomínios possuem semelhanças no tamanho da área privativa, nos equipamentos de lazer (piscina, salão de festas, playground, entre outros) e no sistema de segurança (guarita) que são os principais desejos de consumo do público-alvo, exemplos dessas estruturas podem ser observados no quadro 1.

**Quadro 1– Caracterização dos condomínios verticais da Região Administrativa Norte de Natal-RN**

| Nome do condomínio                         | Bairro          | Qtd. de bloco /torres | Número de pavimentos | Número total de apartamentos | Tamanho médio dos apartamentos                     | Equipamentos de lazer  |
|--|-----------------|-----------------------|----------------------|------------------------------|--|--|
| Condomínio Residencial Estuário do Potengi | <b>Redinha</b>  | 8                     | 4                    | 128                          | 43m <sup>2</sup>                                   | Quadra   |
| Condomínio Residencial North Park          | <b>Pajuçara</b> | 7                     | 4                    | 112                          | 52,63m <sup>2</sup>                                | Piscinas adulto e infantil; espaço <i>gourmet</i> ; salão de festas; quadra; <i>playground</i> ; salas de jogos  |
| Condomínio Residencial Riverside           | <b>Redinha</b>  | 1                     | 16                   | 60                           | 75,75m <sup>2</sup> e/ou 79,48m <sup>2</sup> *     | Quadra de esportes e <i>Playground</i> *   |
| Condomínio Residencial East Park           | <b>Pajuçara</b> | 10                    | 4                    | 160                          | 52,63m <sup>2</sup>                                | Quadra esportiva e de areia; piscinas adulto e infantil; salão de festas; sala de jogos e <i>playground</i>  |
| Condomínio Residencial Parque Nova Europa  | <b>Potengi</b>  | 5                     | 4                    | 160                          | 45,81m <sup>2</sup> e/ou 48,12m <sup>2</sup> *     | <i>Playground</i> ; espaço <i>fitness</i> ; espaço <i>gourmet</i> ; piscinas adulto e infantil;  |
| Condomínio Residencial Florais do Brasil   | <b>Pajuçara</b> | 10                    | 4                    | 320                          | 52,36m <sup>2</sup> e/ou 54,93m <sup>2</sup> *     | Piscinas adulto e infantil; espaço <i>gourmet</i> ; minicampo**; <i>playground</i>   |
| Condomínio Residencial Nova Aurora         | <b>Pajuçara</b> | 10                    | 4                    | 456                          | 37 a 38m <sup>2</sup> e/ou 45 a 49m <sup>2</sup> * | Salão de festas; <i>playground</i> ; espaço <i>fitness</i> ; gazebo; espaço <i>gourmet</i> ; piscinas adulto e infantil  |
| Condomínio Residencial Colinas do Potengi  | <b>Redinha</b>  | 7                     | 7                    | 196                          | 53,56m <sup>2</sup>                                | Piscinas adulto e infantil; espaço <i>gourmet</i> ; <i>playground</i> ; salão de festas  |
| Condomínio Residencial Spazio Andrier      | <b>Pajuçara</b> | 3                     | 8                    | 192                          | 44m <sup>2</sup> a 53m <sup>2</sup> *              | Salão de festas; estação de ginástica; gazebo; espaço <i>gourmet</i> ; <i>playground</i> ; piscinas adulto e infantil  |
| Condomínio Residencial Nova América        | <b>Pajuçara</b> | 13                    | 4                    | 416                          | 37m <sup>2</sup> a 47m <sup>2</sup> *              | Salão de festas; <i>playground</i> ; espaço <i>fitness</i> ; salão de jogos; espaço <i>gourmet</i> ; piscinas adulto e infantil.   |
| Condomínio Oásis Paradise                  | <b>Pajuçara</b> | 6                     | 6                    | 288                          | 45m <sup>2</sup> a 60m <sup>2</sup> *              | Piscinas adulto e infantil com toboáguas; <i>playground</i> ; <i>jacuzzi</i> ; redários; espaço zen; academia; salão de festas; quadra de esportes; pista de <i>cooper</i> ; ciclovias |
| Condomínio Residencial Morar Bem Pajuçara  | <b>Pajuçara</b> | 11                    | 4                    | 176                          | 39m <sup>2</sup>                                   | ***  |

Fonte: Acervo próprio, 2019.

Esses condomínios verticais privativos e que contemplam a população de menor poder aquisitivo se assemelham ao que Shimbo (2010) vem a denominar de enclaves<sup>12</sup> para a classe “C” que seriam uma cópia reduzida ou um “rebaixamento” dos empreendimentos de alto padrão da classe “A”, uma vez que esses condomínios passam a ofertar uma ampla variedade de equipamentos de lazer e uma estrutura semelhante aos empreendimentos de alto padrão. Outro fator que contribui para convencer os futuros clientes são os anúncios dos imóveis com destaque para a área de lazer, possibilitando para os futuros moradores compartilhar apenas com seus iguais de um local que lhes proporcione bem-estar social sem sair de “casa” e um padrão de condomínio clube que de outro modo poderia não ser possível obter, como ilustrado na figura 2 referente ao anúncio do Condomínio Residencial Oásis Paradise.

**Figura 2: Publicidade referente ao Condomínio Oásis Paradise**



Fonte: MGF-Imóveis.

<sup>12</sup> Enclaves Fortificados é um termo utilizado por Teresa Caldeira (2003) ao se referir aos espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo, Editora 34: EDUSP, 2003.

Analisando os *sites* imobiliários envolvidos na publicidade dos condomínios verticais na Região Administrativa Norte é perceptível que o discurso utilizado é de que a área norte está em expansão urbana fazendo correlação com a existência dos estabelecimentos comerciais de grande porte a exemplo de *shoppings*, hipermercados e como local que dá acesso ao Aeroporto Internacional Aluizio Alves.

As diferentes formas de (re)produção do espaço urbano contribuem para que a habitação seja representada como uma forma espacial que se constitui como um verdadeiro negócio. Contudo, dentre as inúmeras estratégias utilizadas para a reprodução do capital, destaca-se a verticalização que tem fornecido nos últimos anos um crescimento quantitativo e espacial que tem alterado a paisagem, a morfologia urbana e o modo de viver nas cidades com a dinâmica de ocupação que mescla os cenários de desigualdades socioespaciais principalmente em áreas periféricas.

### Considerações finais

Esses estabelecimentos públicos-privados contribuíram para um “novo olhar” e para uma valorização positiva da Região Administrativa Norte de Natal, uma vez que essa área durante muitos anos foi estigmatizada como periférica, marginalizada e associada apenas aos crimes violentos que porventura aconteciam na localidade.

O processo de verticalização embora não seja considerado como fator natural e espontâneo surge como um exemplo da materialização e do aperfeiçoamento das técnicas nas cidades contemporâneas. Para apreender sobre o processo de verticalização de uma determinada área é importante compreender também como ocorreu o seu desenvolvimento urbano, tendo em vista que as formas de (re)produção do espaço não acontecem de modo homogêneo em toda cidade e, analisar esse processo requer uma investigação acerca dos fatores e condicionantes que estão relacionados ao fenômeno urbano.

Entre estes fatores, optamos por realizar uma análise de como e quando o processo de verticalização chega à Região Administrativa Norte de Natal por compreender que por muitos anos esta localidade não despertava o interesse da incorporação imobiliária para o tipo de imóvel vertical, haja vista que a ocupação desta área ocorreu por meio dos conjuntos

habitacionais de casa, assim como não despertava o interesse para a instalação de grandes empreendimentos. No entanto, a partir do início dos anos 2000 essa área que já concentrava parcela significativa da população, passa a receber diversos investimentos públicos e privados que contribuíram para a valorização da área que antes era considerada apenas como espaço dormitório, marginalizado e suburbano.

Os condomínios verticais em sua grande maioria passaram a compor o cenário urbano da parte norte da cidade de Natal por meio das políticas públicas habitacionais, principalmente por intermédio do Programa Minha Casa Minha Vida. O processo de verticalização vem se tornando gradativamente uma nova forma de morar na Região Administrativa Norte de Natal e se constitui num importante elemento da reprodução do capital. No entanto, essa nova forma de morar contribui para acentuar o processo de segregação e de diferenciação na apropriação dos espaços nessa área que refletem nas contradições sociais impostas pelo desenvolvimento capitalista que estão impressas na morfologia e na paisagem urbana, tendo em vista que nem todos os indivíduos conseguem residir nestes empreendimentos.

Sendo assim, salientamos que quando a verticalização chega à periferia norte da cidade de Natal, os novos conteúdos da valorização do espaço periférico existentes passam a integrar a atual reprodução capitalista que favorece a produção da habitação como um negócio financeiro rentável que provoca mudanças na ocupação do solo e nas relações sociais ao oferecem um espaço privilegiado, com segurança, conforto e lazer disponível para aqueles que desejam compartilhar apenas entre seus iguais. Entretanto, diante do que por ora analisamos, concluímos que a verticalização apresenta-se como elemento muito importante na análise do espaço urbano por apreender que esse processo se adequa gradativamente ao interesse dos agentes produtores do espaço que busca a obtenção de lucros na reprodução do capital.

## Referências

ARAÚJO, Josélia Carvalho de. **Outra Leitura do “Outro Lado”: o espaço da Zona Norte em questão.** Natal/RN, 2004. 267 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGe), Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal: 2004.

BONDUKI, Nabil Georges; ROLNIK, Raquel. Periferia da grande São Paulo: reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. In: Ermínia Maricato (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial.** Prefácio de Francisco de Oliveira. 2. ed. São Paulo: Alfa-Omega, 1982, p. 117-154.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário.** São Paulo: Annablume: Fapesp, 2007.

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

GIMÉNEZ, Humberto Marshal Mendes. **O processo de verticalização do novo centro de Maringá.** In: MENDES, Cesar Miranda; TÖWS, Ricardo Luiz (orgs). **A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil.** Maringá: Eduem, 2009.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil.** 3 ed.-Petropolis, RJ: Vozes, 2014.

MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. **Soledade: quando a periferia vira centro.** Revista Espaços vividos e espaços construídos: estudos sobre a cidade, v. 1, p. 71-79, Lisboa – PORTUGAL 2018.

MGF Imóveis. **Publicidade do Condomínio Residencial Oásis Paradise, Redinha, Lançamento.** Disponível em: < <https://rn.mgfimoveis.com.br/venda-rn-natal-condominio-residencial-oasis-paradise-redinha-lancamento-2-44026588>. Acesso em 03/08/2018.

MENDES, Cesar Miranda. Aspectos Culturais do Consumo e da mercantilização do processo de verticalização do eixo Maringá, Londrina, Arapongas e Apucarana (PR) Brasil. In: MENDES, Cesar Miranda; TÖWS, Ricardo Luiz (orgs). **A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil.** Maringá: Eduem, 2009.

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

PAULA, Joseara Lima de. **A dinâmica territorial do comércio varejista moderno da Zona Norte de Natal.** Natal: UFRN, 2010. 198p. Dissertação (Mestrado de Geografia), Programa

de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal: UFRN, 2010.

QUEIROZ, Thiago Augusto Nogueira de. **A lógica condominial no processo de verticalização das cidades: o estudo de caso de Parnamirim-RN.** Revista OKARA: Geografia em debate, v.11, n.2, p. 190-202, 2017. ISSN: 1982-3878 João Pessoa- PB. Disponível em: <http://www.periodicos.ufpb.br/index.php/okara/article/viewFile/33059/19008>>. Acesso em 25/07/2018.

RAMIRES, Júlio César de Lima. **O processo de verticalização das cidades brasileiras.** Revista Boletim de Geografia, Universidade Estadual de Maringá. V.16, n. 1, p. 97-105, 1998. Disponível em: <http://www.periodicos.uem.br/ojs/index.php/BolGeogr/article/download/12156/7320>>. Acesso em 20/07/2018.

SILVA, Alexandro Ferreira Cardoso da. **Depois das fronteiras: A formação dos espaços de pobreza na periferia Norte de Natal – RN.** Natal: UFRN: 2003.212 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura), Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU). Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal: UFRN, 2003.

SILVA, Joseli Maria. **A verticalização de Guarapuava (PR) e suas representações sociais.** Tese (Doutorado em Geografia) – UFRJ. PPGG, Rio de Janeiro, 2002.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro.** Tese (Doutorado-Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – São Carlos, 2010.

TÖWS et al. **O processo de verticalização no norte central Paranaense: o caso de Apucarana.** In: MENDES, Cesar Miranda; TÖWS, Ricardo Luiz (orgs). A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil. Maringá: Eduem, 2009.

VIEIRA, Waldir. **Condomínios residenciais: segregação, auto-segregação imposta no município de Rio Claro (SP).** 2008. 148 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, 2008

VOLOCHKO, DANILO. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, DANILO, ALVAREZ, Isabel Pinto (orgs). **A cidade como negócio.** São Paulo: Contexto, 2015.