

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE  
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS, LETRAS E ARTES  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA  
*PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM GEOGRAFIA – MESTRADO*

DANIEL GUSTAVO BATISTA NICOLAU

**A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO: OS LOTEAMENTOS, OS  
CONDOMÍNIOS FECHADOS E O SEU PAPEL NA FORMAÇÃO DO  
BAIRRO DE NOVA PARNAMIRIM/PARNAMIRIM-RN**

Natal  
2008

DANIEL GUSTAVO BATISTA NICOLAU

**A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO: OS LOTEAMENTOS, OS  
CONDOMÍNIOS FECHADOS E O SEU PAPEL NA FORMAÇÃO DO  
BAIRRO DE NOVA PARNAMIRIM/PARNAMIRIM-RN**

Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-graduação e Pesquisa em Geografia da Universidade Federal do Rio grande do Norte como requisito para obtenção do título de mestre em Geografia.

Área de concentração:  
Dinâmica e Reestruturação do Território

Orientador  
Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Beatriz Maria Soares Pontes

Natal  
2008

Catálogo da Publicação na Fonte. Universidade Federal do Rio Grande do Norte.  
Biblioteca Setorial Especializada do Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes (CCHLA).  
NNBSCCHLA

Nicolau, Daniel Gustavo Batista.

A produção capitalista do espaço: os loteamentos, os condomínios fechados e o seu papel na formação do Bairro de Nova Parnamirim / Parnamirim - RN / Daniel Gustavo Batista Nicolau. - Natal, RN, 2008.  
178 f.

Orientadora: Profª. Drª. Beatriz Maria Soares Pontes.

Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes. Programa de Pós-graduação e Pesquisa em Geografia. Área de Concentração: Dinâmica e Reestruturação do Território.

1. Geografia urbana – Dissertação. 2. Urbanização capitalista – Dissertação.  
3. Renda da terra – Dissertação. 3. Estratificação socioespacial - Dissertação.  
4. Condomínios fechados – Nova Parnamirim/RN – Dissertação. I. Pontes, Beatriz Maria Soares.  
II. Universidade Federal do Rio Grande do Norte. III. Título.

RN/BSE-CCHLA

CDU 911.375

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE  
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS, LETRAS E ARTES  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA  
*PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM GEOGRAFIA - MESTRADO*

TERMO DE APROVAÇÃO  
DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

Tema: a produção capitalista do espaço: os loteamentos, os condomínios fechados e o seu papel na formação do bairro de nova parnamirim/parnamirim-RN

Aluno: Daniel Gustavo Batista Nicolau

Defesa em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

BANCA EXAMINADORA

---

Professora Dr<sup>a</sup>. Beatriz Maria Soares Pontes  
Orientadora

---

Cláudio Jorge Moura de Castilho

---

Anieres Barbosa da Silva

## DEDICATÓRIA

Dedico carinhosamente este trabalho aos meus pais, grandes seres humanos, à minha esposa Vaneska, e a todos aqueles que acreditam em um país melhor, e lutam por uma sociedade fraterna e igualitária. Para aqueles que não perderam, apesar das desilusões, os ideais de “exemplificação” para a promoção da mudança.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiro, com todo meu amor, fé e gratidão, a Deus, criador de todas as coisas. A ele seja a honra, a glória e tudo mais que o ser humano possa do seu melhor oferecer.

Com o amor que lhes é devido, agradeço aos meus pais Francisco Nicolau e Francisca A. B. Nicolau, importantes motivadores para feitura desse trabalho. A eles não coube apenas o concebimento deste que vos escreve: eles foram os maiores responsáveis, aqui na terra, pela formação do meu caráter e pelo que hoje sou como ser humano.

À minha esposa Vaneska, pilar crucial dessa longa jornada de dedicação ao trabalho científico. A você, querida minha, dedico este trabalho juntamente com tudo o que você merece.

De todo o meu coração, agradeço à minha amiga e professora orientadora Bia, que, não descuidando de sua atribuição, foi determinante para a plena realização desse trabalho. Sua contribuição para a minha formação profissional é desconhecida por ela mesma. Muito obrigada.

De forma indispensável, aos meus amigos de todas as horas difíceis: Netinho, Eduardo, Paulo Sérgio, Glauber.

Aos que de forma indireta contribuíram, destaco Vlademir, Adrian, Aderlan, Radi, e os mais novos Jhony, Marcelo, Jaire Freitas, Bruno Macedo, Bruno de Elizete, Diego, Paulo Davi, Pingo, Ilton, Otânio, Petronilo e outros que aqui seria cansativo enunciar, sem pretensão de desconsiderar a importância de cada um.

Aos professores do departamento de Geografia, que contribuíram para minha formação acadêmica, com especial apreço ao atencioso Ademir, a Edna Furtado, a Márcio Valença e ao professor Edmilson das Ciências Sociais.

A todos os síndicos que mesmo com as implicações correntes, abriram os portões dos condomínios residenciais, pois sabiam que a ciência tem algo a oferecer a sociedade.

À David, estatístico responsável pela elaboração do plano amostral.

À UFRN que me proporcionou chegar onde estou e até ir mais longe.

“Quanto mais numerosos os que sofrem,  
mais naturais parecem seus sofrimentos, portanto.  
Quem deseja impedir se que se molhem os peixes do mar?  
E os sofredores mesmos partilham dessa dureza contra si  
e deixam que lhes falte bondade entre si.  
É terrível que o homem se resigne tão facilmente com o existente,  
não só com as dores alheias, mais também com as próprias.  
Todos os que meditaram sobre o mau estado das coisas  
recusam-se a apelar à compaixão de uns por outros.  
Mais a compaixão dos oprimidos pelos oprimidos é indispensável.  
Ela é a esperança do mundo”.

Bertolt Brecht

Porque o necessitado não será esquecido para sempre.  
Nem a expectativa dos pobres se malogrará perpetuamente.  
Levanta-te, Senhor; não prevaleça o homem; sejam julgadas  
as gentes perante a tua face.  
Põe-os em medo, Senhor, para que saibam as nações que são  
constituídas por meros homens.

SALMO 9 : 19-20

## RESUMO

O trabalho aqui exposto desejou investigar o papel da evolução dos loteamentos fechados, do mercado de terras e das formas de extração da renda fundiária, no processo de produção capitalista do espaço urbano em Nova Parnamirim, município de Parnamirim/RN. Essa tendenciosa urbanização foi marcada por um expressivo aumento do número de condomínios residenciais fechados horizontais e verticais referentes a grupos sociais mais privilegiados financeiramente. Procurou-se, a partir daí, uma investigação temporal, baseada nas formas de apropriação do espaço mediadas pela ação dos diversos agentes produtores da cidade capitalista. Nesse sentido, fez-se necessário entender a historicidade da estrutura fundiária local, para que se pudesse analisar o princípio do processo. Não obstante, recorreu-se a instituições públicas como cartórios imobiliários e secretarias municipais para coletar as informações mais importantes e, ao campo – através da aplicação de formulários junto à população do bairro, com intuito de averiguar as motivações de estabelecimento residencial no mesmo. Feito isso, confirmou-se que a atual organização espacial do bairro de Nova Parnamirim partiu de dois loteamentos: o Parque Vale do Pitimbú e o Parque dos Eucaliptos, ambos fracionados em vários loteamentos menores, nas décadas de 80, 90 e 2000, conformando uma intrincada estrutura fundiária urbana. Atrelado a isso, constatou-se a instalação de uma lógica de segregação e auto-segregação conduzida por um mercado imobiliário que exclui os insolúveis e absorve os solúveis, motivado pela perspectiva de obtenção de rendas fundiárias urbanas pelos promotores imobiliários e pela migração de grupos da capital, do interior do Estado e de outras regiões do país. Os condomínios fechados horizontais e verticais representam formas de produção de uma nova forma de moradia, no que diz respeito tanto aos padrões arquitetônicos como socioeconômicos, fortalecida pelo ideal de segurança, qualidade de vida, pela necessidade da reclusão e da proximidade de Natal, com ênfase para o consumo de bens e serviços especializados e específicos. Concluiu-se que há uma valorização do solo e da habitação no bairro, o que reforça a promoção da segregação e da auto-segregação e, conseqüentemente, a reprodução capitalista do espaço urbano.

Palavras-chave: Urbanização capitalista. Renda da Terra. Estratificação socioespacial. Condomínios fechados.

## ABSTRACT

This work exposed desired to investigate the function of evolution of closed allotment, of market of the earth and of forms of extraction of the lace of earth, in the processes capitalist production of urban space in Nova Parnamirim, community of Parnamirim/RN. This tendentious urbanization were marked for an expressive increase of number of horizontal and vertical closed residences joint ownership concerning at social groups more privileged financial position. Go after, set off, a temporal investigation, based in the forms of appropriation of space in the middle intermediate by action of the several producers agent of capitalist capital. This way, make necessary understand the past of local structure earth, in order that to make possible analyze the beginning of the process. Not enough, appealed the publics institutions as immobile notary's office and secretary municipal for to collect the more important information, and in the field – through of application of formulary together the population of ward, in order that of examine the motivation of residential establishment inside. Make this, confirmed that the actual spatial organization of ward of Nova Parnamirim started of two allotments: the Vale do Pitimbú Park and Eucaliptos Park, both divided in several little allotments. Before of begin the ward, allotments reproduced set off from that native has been consigned during the 80, 90 decade's and begin the actual century, resigning a complicated urban structure earth, dynamized by exploration of a promising residential area. Leashed of this, confirmed the installation of logic of segregation and auto-segregation conducted by an immobile market which exclude the poor class and absorb rich class, motivate by perspective of obtaining of urban lace of earth by immobile promoter. However, perceived that the growth this market was promoted by migration of groups of capital, interior of state and others regions of country. Not distant, horizontal and vertical closed residences represent production forms of a new form of residence, corresponding the pattern architectonic as socioeconomics, strengthened by ideal of security, quality of life, necessity of reclusion and of proximity of Natal. Is in the capital which this individual found possibilities of attend satisfactory minimum of yours necessity in relation a consumption of bens and specialized and specifics services. Before this qualitative perceive that the social and spacial differential of Nova Parnamirim was the responsible by soil and habitation valorization of ward, that reinforce the promotion of segregation and of auto-segregation, and consequently, of capitalist reproduction of urban space.

Keys-words: capitalist urbanization; lace of the earth; sociospatial stratification; closed allotment.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

	Páginas
<b>MAPAS</b>	
Mapa 1: Localização dos municípios de Natal e Parnamirim .....	65
Mapa 2: .....	66
<b>FIGURAS</b>	
Figura 1: Imagem de carta topográfica com destaque para a futura área de Nova Parnamirim .....	73
Figura 2: Imagem de satélite com destaque para a área de Nova Parnamirim ...	74
Figura 3: Fluxograma do breve histórico fundiário do loteamento Parque Vale do Pitimbú .....	77
Figura 4: Fluxograma do breve histórico fundiário do loteamento Boa Esperança .....	78
Figura 5: Logomarcas do grupo CAPUCHE .....	102
<b>QUADROS</b>	
Quadro 1: Loteamentos registrados e originários que configuram a malha urbana atual do bairro de Nova Parnamirim .....	90
Quadro 2: Propriedade, dimensão e transação dos loteamentos/N.Parnamirim – 1952 – 2005 .....	98
Quadro 3: Loteamentos originários de Nova Parnamirim e sua negociação .....	111
Quadro 4: Diferentes grupos da população por renda .....	128
<b>GRÁFICOS</b>	
Gráfico 1: Evolução da mancha urbana no município de Parnamirim (1969,1994).....	72
Gráfico 2: População residente por bairro em Parnamirim/RN - 2000 .....	80
Gráfico 3: Número de domicílios particulares permanentes por bairro em Parnamirim/RN - 2000 .....	80

Gráfico 4: Predominância dos grupos por renda nos condomínios fechados horizontais e verticais .....	130
Gráfico 5: Rendimento médio mensal por bairro em Parnamirim, 2000.....	133
Gráfico 6: Taxa de analfabetismo por bairro em Parnamirim, 2000 .....	133
Gráfico 7: Principais motivos pelo qual se estabeleceu no local – condomínios fechados horizontais .....	137
Gráfico 8: Principais motivos pelo qual se estabeleceu no local – condomínios fechados verticais .....	138
Gráfico 9: Considera abusivo o preço do imóvel que adquiriu – condomínios fechados horizontais .....	142
Gráfico 10: Considera abusivo o preço do imóvel que adquiriu – condomínios fechados.....	143

## FOTOGRAFIAS

Fotografia 1: Condomínio residencial horizontal com problemas de regularização fundiária .....	94
Fotografia 2: Condomínio vertical Colinas do Sol, vendido pela COOPHAB .....	95
Fotografia 3: Condomínio vertical financiado pela Caixa Econômica Federal/década de 80 .....	96
Fotografia 4: Condomínio vertical na Avenida Airton Senna .....	97
Fotografia 5: Condomínio horizontal na Avenida Maria Lacerda Montenegro.....	97
Fotografia 6: Condomínio horizontal Vista Verde .....	99
Fotografia 7: Parte do empreendimento Cidade Verde .....	100
Fotografia 8 : Parte do empreendimento Cidade Verde .....	100
Fotografia 9: Parte do empreendimento Cidade Verde .....	100
Fotografia 10: Preparação de terrenos para mais um empreendimento da CAPUCHE – um condomínio fechado vertical .....	101
Fotografia 11: Preparação de terrenos para mais um empreendimento da CAPUCHE – um condomínio fechado vertical .....	101

## LISTA DE TABELAS

Páginas

### TABELAS

Tabela 1: Evolução demográfica no município de Parnamirim (1960-2000) .....	71
Tabela 2: Grupos da população por renda – condomínios fechados horizontais, 2007 .....	129
Tabela 3: Grupos da população por renda – condomínios fechados verticais, 2007. ....	129
Tabela 4: Grupos da população por renda – condomínios fechados horizontais e verticais, 2007 .....	130
Tabela 5: Faixa etária do entrevistado – condomínios fechados horizontais, 2007 .....	131
Tabela 6: Faixa etária do entrevistado – condomínios fechados verticais, 2007 .	132
Tabela 7: O entrevistado é chefe de família – condomínios fechados horizontais, 2007 .....	134
Tabela 8: O entrevistado é chefe de família – condomínios fechados verticais, 2007 .....	134
Tabela 9: Há quanto tempo reside em Nova Parnamirim – condomínios fechados horizontais, 2007.....	135
Tabela 10: Há quanto tempo reside em Nova Parnamirim – condomínios fechados verticais, 2007 .....	136
Tabela 11: Motivação de estabelecimento de residência – condomínios fechados horizontais, 2007.....	137
Tabela 12: Motivação de estabelecimento de residência – condomínios fechados verticais, 2007.....	138
Tabela 13: O senhor adquiriu o imóvel – condomínios fechados horizontais, 2007 .....	139
Tabela 14: O senhor adquiriu o imóvel – condomínios fechados verticais, 2007 .	140
Tabela 15: Considerou abusivo o preço do imóvel – condomínios fechados horizontais, 2007 .....	142
Tabela 16: Considerou abusivo o preço do imóvel – condomínios fechados verticais, 2007 .....	143

Tabela 17: Considera-se mais simbolicamente um morador de Parnamirim ou Natal – condomínios fechados horizontais, 2007 .....	144
Tabela 18: Considera-se mais simbolicamente um morador de Parnamirim ou Natal – condomínios fechados verticais, 2007 .....	145
Tabela 19: Trabalha – condomínios fechados horizontais, 2007 .....	146
Tabela 20: Trabalha – condomínios fechados verticais, 2007 .....	146
Tabela 21: Quantos mais trabalham na família – condomínios fechados horizontais, 2007 .....	147
Tabela 22: Quantos mais trabalham na família – condomínios fechados verticais, 2007 .....	147
Tabela 23: Número de moradores no domicílio – condomínios fechados horizontais, 2007.....	148
Tabela 24: Número de moradores no domicílio – condomínios fechados verticais, 2007.....	149
Tabela 25: Número de cômodos no domicílio – condomínios fechados horizontais, 2007.....	149
Tabela 26: Número de cômodos no domicílio – condomínios fechados verticais, 2007.....	150
Tabela 27: Área construída da residência – condomínios fechados horizontais, 2007.....	150
Tabela 28: Acha alta a cobrança do IPTU – condomínios fechados horizontais, 2007.....	151
Tabela 29: Acha alta a cobrança do IPTU – condomínios fechados verticais, 2007.....	152

# SUMÁRIO

	Páginas
<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	16
<b>2 A CIDADE CAPITALISTA: QUESTÕES CONCEITUAIS</b> .....	20
2.1 CONSIDERAÇÕES TEÓRICO-METOLÓGICAS ACERCA DO PROCESSO DE (RE)PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO URBANO.....	25
<b>2.1.1. O espaço urbano capitalista e as implicações teórico-metodológicas de sua análise</b> .....	<b>25</b>
<b>2.1.2. O uso do solo na urbanização capitalista.</b> .....	<b>28</b>
<b>2.1.3. A (re)produção do espaço urbano e seus atores</b> .....	<b>32</b>
<b>2.1.4. A renda da terra e suas condições para o uso do solo urbano</b> .....	<b>48</b>
<b>3 ABORDAGENS SOBRE O RECORTE TERRITORIAL DA PESQUISA</b> .....	<b>59</b>
3.1. O RECORTE TERRITORIAL DA PESQUISA: URBANIZAÇÃO, REPRODUÇÃO DA VIDA URBANA E UMA ANÁLISE DA RELAÇÃO NATAL/PARNAMIRIM/NOVA PARNAMIRIM.....	59
<b>3.1.1. Noções preliminares sobre urbanização e reprodução da vida urbana e sua aplicação ao estudo de caso.</b> .....	<b>59</b>
<b>3.1.2 A estreita relação entre Natal e Parnamirim.</b> .....	<b>65</b>
<b>3.1.3 Nova Parnamirim: território parnamirinese, “lugar da reprodução urbana natalense”</b> .....	<b>65</b>
<b>4 A LÓGICA DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM NOVA PARNAMIRIM</b> .....	<b>84</b>
4.1. A PROPRIEDADE FUNDIÁRIA, OS LOTEAMENTOS E A CRIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS: OS AGENTES E PROCESSOS PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO DE PARNAMIRIM .....	84
4.2. QUANDO A TERRA PASSOU A SER SOLO URBANO: A MANIFESTAÇÃO DO VALOR DE USO, DO VALOR DE TROCA E DA RENDA DA TERRA NA PRODUÇÃO DA MORADIA EM PARNAMIRIM.....	103
<b>5 CONDOMÍNIOS FECHADOS: A PRODUÇÃO CAPITALISTA DE UMA NOVA FORMA DE MORADIA</b> .....	<b>115</b>
5.1. CONDOMÍNIOS FECHADOS: CONCEITO E ASPECTOS “FUNCIONAIS” .	115
5.2. CONDOMÍNIOS FECHADOS: DA PRODUÇÃO DA MORADIA À AUTO-SEGREGAÇÃO.....	121

5.3. O PERFIL DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS NA AVENIDA MARIA LACERDA MONTENEGRO .....	125
<b>5.3.1. Aspectos do bairro, qualificação e aplicação das técnicas de pesquisa.....</b>	<b>125</b>
<b>5.3.2 O perfil dos condomínios residenciais fechados na Avenida Maria Lacerda Montenegro .....</b>	<b>127</b>
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>153</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>156</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>160</b>

# **1 INTRODUÇÃO**

## 1 INTRODUÇÃO

A produção capitalista do espaço foi parte do título escolhido para esse trabalho por se tratar de um tema cujas proporções exigem um longo exercício de investigação e de análise crítica dos processos que a envolvem. Sabemos também que o mesmo custa caro aos que passam a estudá-lo, pois, o espaço geográfico é dinâmico, reflexo das formas de produção e organização espacial orientadas pelas sociedades humanas de acordo com seu ritmo de crescimento e evolução. Dentro dessa lógica, o espaço geográfico se remete às formas que o capital encontra para se reproduzir, enquanto cria ou sugere meios de reprodução da força de trabalho que o anima.

A urbanização capitalista, conseqüência e expressão desse quadro, resulta na criação e recriação do espaço da cidade. Esta é possuidora de múltiplas paisagens, territórios e lugares. Ao mesmo tempo, também é reveladora das ações nascidas da reprodução do capital e da reprodução social e, conseqüentemente, dos conflitos entre as classes sociais no âmbito do sistema de produção em vigor. Por isso mesmo, a cidade exibe uma variedade de aspectos a serem divisados pela atividade científica que, por sua vez, através dos seus métodos, antepõe-se como um dos principais instrumentos mediadores entre o conteúdo empírico e o conteúdo teórico da pesquisa.

Refletir sobre a urbanização capitalista, partindo dos processos de valorização e incorporação da terra, de extração da renda fundiária e de estratificação socioespacial (revelada na segregação e auto-segregação espacial), não foi tarefa fácil, como era de se esperar.

No presente estudo, partimos de questões teóricas fundamentais ligadas à produção e a reprodução do espaço urbano capitalista, quem são seus atores e como funcionam os processos conduzidos por estes. Sem embargo, foi necessário destacarmos o conceito, o processo e as formas de extração da renda fundiária, aplicada ao contexto urbano, e entendida pelos pensadores marxistas como um mecanismo diferenciado e não produtivo que em si não pode gerar valor – em sua essência. Para Karl Marx, este, via de regra, só pode ser fruto do trabalho humano.

Nossas atenções se voltaram igualmente para a valorização do espaço, sendo esta promovida pela incorporação urbana e o ganho de excepcionalidades e outras vantagens locacionais estabelecidas, e até mesmo ainda não concretizadas.

A incorporação de áreas mais valorizadas ou encaminhadas para tal – através dos promotores imobiliários, são aquelas cujo potencial está previsto para sediar camadas sociais privilegiadas quanto à renda, enquanto outros espaços da cidade, com menos qualitativos como externalidades e amenidades naturais, recebem camadas sociais com poder de consumo restrito, ou seja, de menor renda.

Como o espaço ou o uso do solo na cidade não tem uma funcionalidade agrícola, agrega-se a ele um novo conteúdo, mais rentável para promotores imobiliários de diversas naturezas, como construtoras, incorporadoras, investidores, imobiliárias, cooperativas, bancos etc.

A renda fundiária extraída do solo urbano revela que o Estado, a iniciativa privada (inclusive os promotores imobiliários) e alguns grupos da sociedade são os principais causadores de sua abusiva exploração, que admite uma parcela restrita representada pelos solváveis ou simplesmente aqueles que podem pagar pela mercadoria solo ou habitação própria.

Os loteamentos fechados também são formas marcantes da consolidação dos processos de *segregação e auto-segregação socioespacial* (cuja análise conceitual se dá no capítulo 5), pois são realizados a partir de uma conduta pronta a obter os maiores lucros com a concessão ou transmissão do direito pelo uso da terra, que se transformou nas caras mercadorias supracitadas – solo e habitação.

Diante da interlocução com tais apontamentos teórico-metodológicos, refletimos, a partir de nossa pesquisa, como a lógica do mercado imobiliário de terras e as rendas fundiárias resultantes deste, bem como a incorporação de áreas rurais e urbanas ociosas, interferiram – e ainda interferem – na organização e lógica espacial do bairro de Nova Parnamirim, no município de Parnamirim.

Durante a evolução do trabalho também foi possível tomarmos conhecimento de determinadas repercussões sobre as formas de uso e ocupação do solo naquele espaço. Por outro lado, não esquecemos, para isso, de estabelecer uma cuidadosa análise sobre os processos de articulação daquele espaço com a capital do Estado, bem como a influência desta característica para a geração de valores (preços) a serem pagos pelo solo urbano. Dentro de tal lógica, consideramos a permanência de mecanismos de valorização intermediados por essa aglomeração.

Além dessas questões, contemplamos ainda as marcantes descontinuidades espaciais estabelecidas entre os dois territórios, observando como se processa a produção capitalista do espaço em tela, em que circunstâncias é produzido e para quem é destinado, segundo as restrições socioeconômicas mediadas pela lógica capitalista do mercado de terras.

O trabalho, ao mesmo tempo, sugeriu uma análise mais enfocada sobre a produção capitalista da moradia nos condomínios fechados horizontais e verticais, cuja dinâmica não foge a referida regra, tendo como conseqüência uma organização espacial distribuída segundo os padrões de renda de cada grupo envolvido. Adiante, a distribuição entre os capítulos seguintes é dada seguindo uma necessária evolução sistemática do nosso pensamento.

O segundo capítulo é de natureza teórica e se intitula como a cidade capitalista: questões conceituais. Nele fazemos uma longa discussão acerca dos aspectos teórico-metodológicos da urbanização capitalista e as implicações de sua análise, passando pela abordagem circunstanciada dos temas: uso do solo na urbanização capitalista, a reprodução do espaço urbano e seus atores, e as formas de renda fundiária e suas implicações para o uso do solo.

No terceiro capítulo fazemos um resgate dos motivos que resultaram na atual configuração do bairro de Nova Parnamirim, passando necessariamente pelo estabelecimento de uma relação entre os territórios de Natal, capital do estado, e Parnamirim – município limítrofe. Para tanto, tornou-se indispensável voltar nossa atenção para o histórico fundiário da área que hoje constitui o bairro em questão, e tão quanto para os movimentos de migração que contribuíram para o crescimento espacial e demográfico do mesmo.

O capítulo quatro é constituído por uma abordagem específica concernente aos loteamentos, tendo a estrutura fundiária como “fio condutor” da mesma. Neste capítulo enfocamos o bairro de Nova Parnamirim, assim como os seus agentes produtores, mencionando os condomínios fechados como uma nova forma de produção da moradia. Estabelecemos, também, uma análise relacional entre os loteamentos e as modalidades de renda fundiária.

O quinto capítulo discute especificamente os condomínios fechados horizontais e verticais. São trabalhadas as questões conceituais, as características “funcionais”, o papel dessa modalidade de moradia na promoção da segregação e da auto-segregação socioespacial e o perfil dos condomínios pesquisados.

## **2 A CIDADE CAPITALISTA: QUESTÕES CONCEITUAIS**

## 2 A CIDADE CAPITALISTA: QUESTÕES CONCEITUAIS

No processo de construção do trabalho científico, a interlocução entre a análise teórica e o quadro empírico é imprescindível e carece de suas justificações. Por isso, de imediato, há a necessidade de estabelecermos uma análise coerente com a realidade concreta, situada no âmbito da análise espacial e sua relação intrínseca ao movimento do capital e da sociedade.

Diante desse fato, tomamos a formação da cidade capitalista em seus aspectos intra-urbanos e inter-urbanos, como componente metodológico de nossa análise, para assim estabelecermos uma reflexão cronológica (década de 50 aos dias atuais) dos acontecimentos que nortearam a produção e principalmente a reprodução do espaço urbano em questão.

Nas palavras de Ribeiro (1997, p. 25) “todo trabalho intelectual é datado, isto é, fruto de uma determinada conjuntura de idéias e produto de um processo de trabalho. Como tal, é marcado pelas condições de sua produção”.

Na segunda metade do século XX, o fenômeno urbano ganhou cada vez mais significado(s), pois tornou-se problema ampliado para a investigação das mais diversas ciências. Usando a expressão de Ribeiro (1997), o caráter “megaencéfalo” de nossa urbanização produziu um acalorado e incansável debate acerca das muitas questões suscitadas, provocadas conseqüentemente pela multiforme dinâmica social produtora de um modo de vida enérgico, assentado nesse novo modelo espacial. Suas características evoluem com a própria dinâmica social, repercutindo diretamente na transformação das paisagens e dos territórios, locais e regionais.

A partir desse contexto de mudanças estruturais, seguidas das conjunturais, inúmeros estudos de escala intra e inter-urbana foram publicados na tentativa de promover o conhecimento acerca das questões fundamentais que envolvem tal processo.

No plano teórico e prático, possuíamos, então, condições favoráveis para desenvolver nosso trabalho com enfoque direcionado para os processos que conduzem à lógica espacial da cidade capitalista, bem como suas repercussões na organização social, técnica e territorial, quais seus atores, a evolução dos sistemas de inclusão e exclusão de espaços proeminentes ou não à reprodução do capital e

das classes sociais, com uma ênfase reflexiva voltada para a produção capitalista da moradia, conduzida, diga-se de passagem, pela valorização fundiária.

O estabelecimento de “fronteiras” de atuação do mercado imobiliário, alicerçada na regulação legal do Estado (fiscalização e controle) e seus investimentos, na construção civil e na abertura de loteamentos, “demarcam e dissolvem territórios”, na constituição ou sobreposição de novas identidades territoriais conseqüentes da reprodução da vida urbana.

No âmbito desse processo verificamos o fenômeno de progressiva eliminação das descontinuidades espaciais, dando origem, assim, ao transbordamento da expansão urbana ou mesmo de conurbação de determinado núcleo para outro vizinho.

Sem embargo, no que tange à feição espacial de nosso trabalho, surgiu a necessidade de resgatarmos os processos diretamente relacionados à ampliação da mancha urbana do bairro de Nova Parnamirim, para então, estabelecermos uma análise circunstanciada dos fatores de sua produção, a partir do aprofundamento das informações que nos levaram a entender a sua relação com Natal e a sede do seu município originário.

Paralelamente, outras questões passaram a demandar particular investigação, como por exemplo, o funcionamento dos mecanismos de especulação do mercado imobiliário e sua tradução em extração de renda fundiária para uma minoria detentora ou mediadora do monopólio da terra (incorporadores, investidores, imobiliárias, construtoras, consultores de mercado). Esta é, como veremos, responsável por alguns efeitos sociais antagônicos e característicos do mercado de terras urbanas legais:

- Primeiramente, pela exclusão de uma grande maioria destituída de salários “aceitáveis” e suficientes para cobrir o preço sugerido por determinadas áreas privilegiadas;
- Segundamente, por garantir a acomodação de uma minoria financeiramente melhor posicionada, chamada por Vainer (2000) de “solvável”, disposta a pagar valores exorbitantes pela distinção;

- O terceiro efeito é alusivo em parte aos interesses do capital: o monopólio da terra e as formas de renda atrapalham igualmente às demandas do capital, surgindo com isso uma forte barreira à reprodução da sociedade consumidora e dos meios de produção e circulação, implicando, assim, na restrição da rentabilidade para seus agentes (VILAÇA, 1998; SPÓSITO, 1983; RIBEIRO, 1997; HARVEY, 1980).

No processo de construção/articulação do espaço urbano capitalista consideramos essencial a apreciação dos três principais atores (o Estado, a sociedade e a iniciativa privada), as ações e as motivações que permitem que esse se transforme espacial e temporalmente, de acordo com uma lógica determinada a reproduzir o capital. Para isso, exige-se da sociedade uma contínua e flexível mobilidade, segundo a divisão social, técnica e espacial do trabalho, não importando as fronteiras político-territoriais. Nos dias atuais, principalmente, entendemos que a consolidação desse fato é conduzida e simultaneamente resultante, em grande quantia, das demandas de reprodução social urbana.

Para confirmação do nosso pensamento, nos referimos às palavras de Spósito (1983, p. 105), a qual diz que “a intensificação da divisão social do trabalho, condição necessária ao desenvolvimento do capitalismo, deu à cidade, *lócus* desse processo de intensificação, a direção da organização da produção do espaço para o capital”.

Sendo assim, a cidade, por incorporar continuamente espaço rural ao urbano, representa uma organização espacial fundada em fatores de ordem econômica, espacial e social e todas estão baseadas na dupla necessidade que o capital e as camadas sociais demandam para se reproduzir.

De tal modo, a estruturação do urbano das grandes e médias cidades brasileiras obedeceu, historicamente, sobretudo a partir da segunda metade do século XX e início deste, a padrões de organização do espaço que seguiram – e seguem ainda – duas lógicas marcantes: à do mercado de terras e a do movimento do capital e suas atividades, via de regra, centralizadoras e, em grande parte, causadoras da primeira lógica.

É nessa direção que o processo de expansão territorial urbana sugere sucessivamente a incorporação de terras que antes eram majoritariamente rurais.

Esta anexação exige de ordinário a compra dessas terras, as quais são dotadas de uma condição jurídica que garante aos seus donos o *status* de propriedade privada e exclusiva.

Quando esses proprietários estão dispostos a comercializarem suas terras, os mecanismos e intermediações do mercado se encarregam de sobrevalorizar a mercadoria solo, já vendida como espaço urbano. A partir daí, mais que em sua condição anterior, o solo citadino assume, como mercadoria *sui generis*, um valor de uso e um valor de troca. O primeiro, será determinante e fundamental regulador dos preços do mercado imobiliário, porquanto apresenta as condições e atributos necessários às demandas do capital, do Estado e da sociedade. Já o segundo, será expressão direta e indireta do valor implícito nas condições gerais para a reprodução do capital, oferecidas pelas “excepcionalidades” da propriedade.

Essas características não se referem estritamente às qualidades naturais do solo, especificamente aquelas importantes para a agricultura, pois como alerta Spósito (1983, p. 107) [...] é exatamente este seu caráter de mercadoria não substituível no processo de produção de mercadorias e reprodução da força de trabalho, que dá à terra, especialmente no meio urbano, um valor que não é só dimensionado pelas suas qualidades intrínsecas (por exemplo tamanho, fertilidade, topografia etc.).

Isso faz do solo um bem monopolizável, não reproduzível, porém gerador de renda. Esta representa o preço que os indivíduos destituídos do direito de propriedade devem pagar para terem o direito de utilizar uma parcela do solo, temporária ou permanentemente.

Com isso, o direito à renda é fruto da condição privativa do solo, enquanto o valor da renda é o resultado de um conjunto de fatores que, no espaço urbano capitalista, vai além das particularidades naturais do terreno, como já foi colocado (SPÓSITO, 1983).

Diante dessas considerações, faz-se mister analisarmos a questão da renda da terra, percebida enquanto possibilidade de entendimento dos processos sócioespaciais e determinante para a organização da cidade capitalista, e, da mesma forma, para área correspondente à Nova Parnamirim, cujos processos são, maiormente, unidirecionais, a partir da capital. Essa condição é propiciada em parte pela especialização das funcionalidades urbanas não exatamente da área de Nova

Parnamirim, mas sim de sua área mais próxima e dispondo de tal característica: a zona sul de Natal, que funciona como centro de difusão, atração e influência.

A pesquisa precisou, para isso, revelar que atividades e modalidades de comércio e serviços eram mais procuradas e em que proporções (assiduidade rotineira), e em qual direção predominante tais atividades ocorriam, além de seus pretextos.

A comparação das formas de renda, manifestas nas relações de especulação imobiliária e demanda por espaço, nos conduziram a uma análise mais detida e criteriosa sobre os processos intermediários, complementares ou contraditórios que se interdependem e produzem a lógica da expansão territorial urbana em nossa área de estudo. Segundo Yujnovsky (1977), “a análise da renda da terra no espaço urbano dos países subdesenvolvidos assume importância ainda maior”, por ser essa uma forma peculiar de se obter renda (*apud* SPÓSITO, 1983, p. 109).

Com isso, tornar-se evidente que o mercado de terras consignará no espaço uma divisão distinta de classes, de indivíduos, de ocupações e de usos, os quais necessitam, com todas as implicações teóricas e empíricas correntes, serem expostos, a partir da realidade que nos propomos a investigar.

Por efeito, a compreensão dos fatores que tangenciam a incorporação de terras rurais ao urbano, como a necessidade por espaços destinados as habitações (reprodução da vida urbana), o aumento e inovação das atividades produtivas (considerando aqui o terciário moderno), assim como o estabelecimento de novos fluxos espaciais, emergiram como pressupostos vieses para a apreensão da realidade concreta ali instalada.

Seguindo a uma condição temporal situada na segunda metade do século XX, nos restou estabelecer em Nova Parnamirim, através de uma cuidadosa pesquisa sobre a estrutura fundiária local, as estratégias produzidas desde os proprietários fundiários, os incorporadores e/ou imobiliárias e o próprio Estado – todos estes produtores por excelência do espaço urbano –, para determinação dos preços do solo urbano (e as respectivas rendas) e na conseqüente organização espacial, expressa materialmente sob as formas de uso e ocupação do solo naquela área.

Além disso, para reforçar ainda mais nosso estudo, foi necessário entendermos como funcionava a relação entre a motivação e os mecanismos de

ocupação de Nova Parnamirim sob a ótica e necessidade de seus moradores, ou seja, os fatores que os conduziram a estabelecer residência naquela localidade.

Acreditamos, que a partir dessas condições, associadas às informações fundiárias, seria suficientemente possível e importante estabelecermos uma relação entre tais fatores e a distribuição espacial das moradias sob a forma de condomínios fechados horizontais e verticais, considerados os níveis de renda da população, responsáveis pelo seu “consumo”, e suas respectivas implicações sócioespaciais e “mercadológicas”.

## **2.1 Considerações teórico-metodológicas acerca do processo de (re)produção capitalista do espaço urbano**

### **2.1.1 O espaço urbano capitalista e as implicações teórico-metodológicas de sua análise**

Como já apontado, os estudos relativos ao espaço urbano pressupõem a tarefa de, em primeira instância, partir para uma análise apurada dos elementos, objetos e atores, que de forma combinada e contraditória, estão envolvidos nos processos e relações que dão forma e conteúdo à cidade. David Harvey (1980, p. 17), nos alerta que “devemos relacionar o comportamento social, de acordo com a geografia e a forma espacial que a cidade assume”.

A partir de tal condição é preciso considerar que a Geografia, como ramo do conhecimento, tem como trabalho a compreensão, explicitamente reproduzida, da realidade. Assim sendo, coloca-se como fundamental o questionamento sobre o modo pelo qual a análise espacial contribuiria para o entendimento da sociedade, o que implica pensar o papel explicativo da Geografia (CARLOS, 1994, p. 20).

A evolução dos processos de urbanização e do seu respectivo produto (a cidade), enquanto campo de observação da Geografia, está contida de inúmeras superposições sociais e espaciais que reduzem, consideravelmente, a capacidade explicativa das ciências humanas, especialmente no que diz respeito a determinados fatos que se consumam dialeticamente, revelando, assim, a fragilidade da teoria. Entretanto, cabe à pesquisa procurar identificar na realidade concreta os seus

atores, processos e desdobramentos, para transformá-la em conteúdo teórico-metodológico, e, a partir de então, elaborar possíveis formas eficientes de intervenção sobre a realidade.

Nesse caso, deve ficar claro que o tratamento metodológico em uma pesquisa é subproduto direto da teoria. Em função desse atrelamento obrigatório, uma mesma área objeto de estudo pode ser analisada através de diferentes óticas e, evidentemente, chegar a resultados analíticos não obrigatoriamente idênticos (ROSS, 2004, p. 29). Na ciência geográfica, por exemplo, é possível identificarmos distintas formas de observar os fatos sócioespaciais. Tal conduta, se deve aos diferentes métodos e abordagens trazidos a lume com intuito ou pressuposto de melhor elucidarem a realidade que se impõe.

O domínio do preceito teórico e conceitual e a habilidade de encaminhar a análise espacial instituem uma complexa tarefa no contexto da urbanização atual. As contínuas transformações da sociedade imprimem conseqüentemente, no espaço complicadas mudanças cujas proporções se avolumam no tempo, de forma cada vez mais dinâmica.

O que está em pauta, a saber, a análise da reprodução socioespacial, se reveste de uma forte tendência imperativa traduzida “na cidade empresa, na cidade mercadoria e na cidade pátria<sup>1</sup>” [...] pautada em grande medida pelos interesses de ampliação do capital em vários níveis.

Na cidade capitalista, as necessidades de reprodução do sistema fundado no lucro vão estabelecer, sem embargo, os rumos, objetivos e finalidades do processo geral de reprodução (CARLOS, 1994, p. 21 - 22), interferindo, assim, diretamente nas relações sociais em várias dimensões.

É bastante consensual entre os geógrafos marxistas o pressuposto de que as cidades estão submetidas aos processos de reprodução do capital em primeira instância, para então, num segundo plano, “acomodar” as formas de reprodução social, contando inclusive com a participação do Estado, sendo esta uma potencial condição para àquela. Ainda assim, “no âmbito do pensamento marxista, as cidades e a urbanização sempre foram vistas, basicamente, como coisas em si mesmo positivas”, considerando-se estas enquanto “*locus* econômicos e arenas de conflitos sociais” (SOUZA, 1996, p. 16).

---

<sup>1</sup> Esses são termos usados por Vainer (2000).

Não podemos olvidar o fato de que a cidade capitalista tem na sua lógica uma série de desdobramentos que projetam, explicitamente, o caráter mercadológico de sua reprodução – baseada na acumulação e difusão<sup>2</sup> – em detrimento de quadros sociais dignos de reconhecimento. Vemos que mesmo sendo, participantes da totalidade que produz esse espaço, uma grande maioria está flagrantemente, segregada e excluída dentro deste. A forma urbana, portanto, possui forte relação com os conflitos de classes, os quais não podem ser rejeitados numa reflexão.

De toda sorte, é bom lembrar que essa é uma realidade manifesta na distribuição espacial das cidades, que aglutina os funcionais e desaglutina os “afuncionais”, no dizer de Souza (1996). Referimo-nos, aqui, não apenas às disparidades espaciais, mas, também, aos processos de inclusão e exclusão social expostos na configuração territorial cotidiana da cidade capitalista, nas formas de produção (inserção do homem no mercado de trabalho), obtenção de renda, promoção da cultura e, principalmente, nas formas de habitação e de consumo. Afinal, essa é a grande fatia do conteúdo funcional da cidade.

Para diligenciarmos nossa pesquisa acerca da expansão urbana no município em questão, tornou-se necessária a análise dessa conjuntura, mantendo especial atenção sobre a dinâmica socioeconômica (local e extra-local) e como esta participa como articuladora dos padrões espaciais que emergem, não descurando dos atores (os agentes produtores do espaço) que promovem a lógica do uso do solo urbano ali instalada.

Não obstante, o fio condutor de nossa análise partiu do pressuposto de que a cidade é entendida, dessa forma, enquanto condição *sine qua non* para concretização das realizações laborais, técnicas e humanas da sociedade e que, da mesma forma, constitui-se como o próprio movimento, condição e consequência no que concerne à consolidação desta complexa e cumulativa realidade.

A análise do espaço urbano, em sua dinâmica de produção, reprodução e uso, fruto de intensos conflitos de classe e intenções sobre este, conduziram, certamente, a uma série de questionamentos e formulações teóricas e empíricas acerca do papel dos agentes produtores do espaço (sobre quem são), e em que condições estes promoveram a incorporação do solo urbano, a geração e extração

---

<sup>2</sup> Segundo Armstrong e McGee *Op cit* Souza (1996, p. 16-17).

da renda fundiária. Conseqüentemente, sua relação com a expansão e reprodução urbana.

Da mesma forma e atrelado a essa questão, não esquecemos de apontar em quais movimentos, circunstâncias e espaços a sociedade em foco se estabeleceu, de acordo com processos socioeconômicos históricos e vigentes, que, por sua vez, sugeriram tal “acomodação”.

Estas e outras questões devem ser, convenientemente, esclarecidas, dentre as quais se impõe, em um primeiro momento de apreensão, o uso do solo na urbanização capitalista, cujo conteúdo contempla bases fundamentais de nossa proposta.

### **2.1.2 O uso do solo na urbanização capitalista**

Com a intensificação das atividades econômicas no meio urbano, inerentes ao processo de acumulação, torna-se condição necessária para o capital e para sociedade, encontrarem formas para reproduzir-se. Tal processo exige, freqüentemente, a agregação ou otimização de mais espaços, ociosos ou não. “O solo e suas benfeitorias são, na economia capitalista contemporânea, mercadorias. Mas, o solo e as benfeitorias não são mercadorias quaisquer [...]” (HARVEY, 1980, p. 135).

Se considerarmos os quadros de crescimento urbano atuais, no ritmo e nos diferentes processos e escalas, pelas quais vem se dando, podemos nos remeter, então, a prognósticos ainda mais contundentes, no que se refere às formas de se extrair benefícios através dessa “mercadoria”. Isso porque “a reprodução do espaço urbano recria, constantemente, as condições gerais a partir das quais se realiza o processo de reprodução do capital” (CARLOS, 1994, p. 83).

Nesse sentido, as necessidades de expansão do capital e da sociedade se superpõem, em um movimento único, simultâneo, porém, conflituoso. A cidade é, essencialmente, o *locus* da reprodução capitalista, tendo como resultado a concentração dos meios de produção e de pessoas. Estas são portadoras por excelência de duas condições fundamentais para o aludido processo: a de serem

potencial mão-de-obra ativa ou em espera, e, também, por constituírem-se enquanto classes consumidoras, embora sejam distintas.

Entretanto, para efeito de uma projeção ampliada do entendimento sobre a cidade, Carlos (1994, p. 84) ressaltou o fato de que a idéia de urbano deva ser entendida, também, para além do processo produtivo que sugere. “Desta forma, o urbano é mais que um modo de produzir, é também um modo de consumir, pensar, sentir [...] é um modo de vida”.

Conhecidas tais advertências, é, evidentemente, notável que para reproduzir-se na cidade capitalista, torna-se necessário que o indivíduo se estabeleça sobre determinada parcela do espaço urbano. Este, como materialização do trabalho social, instrumento na criação de mais-valia, é condição e meio para que se instituem relações sociais diversas. Como tal, apresenta um modo determinado de apropriação que se expressa através do uso do solo (CARLOS, 1994, p. 84).

Numa perspectiva processual, é no movimento de expansão territorial urbana que se consuma a apropriação do espaço rural pela cidade. A anexação das glebas rurais ao contexto urbano se dá, principalmente, através da compra de terras, potencializando ainda mais sua condição de “mercadoria” pela urbanização capitalista.

Este espaço, adquirido como espaço rural, já será vendido como espaço urbano para atender as exigências da expansão urbana, dada pelo aumento das atividades produtivas na cidade (indústria, comércio e serviços) e pelo aumento da demanda de habitações, gerada pela concentração populacional (SPÓSITO, 1983, p. 106). A tendência de acumulação de funcionalidades e usos na cidade capitalista promove o alargamento da perspectiva espacial, que passa a torna-se paisagem em movimento.

Sendo a cidade capitalista um campo de disputa entre classes, indivíduos e usos justapostos entre si<sup>3</sup>, uma imensa concentração de gente exercendo as mais diferentes atividades, torna-se evidente que o solo urbano seja disputado por inúmeros usos (SINGER, 1979, p. 21). É essa condição que faz do solo urbano, em condições e circunstâncias específicas, uma mercadoria extremamente concorrida, fato que atribui a grupos restritos não apenas o seu monopólio, mas, acima de tudo,

---

<sup>3</sup> Roberto Lobato Corrêa. *O espaço urbano*. 1989.

a manipulação de seu preço. Esse procedimento faz do espaço um bem alienável ao consumo e uso do homem.

Carlos (1994, p. 85) esclarece que,

a cidade aparece como um bem material, consumida de acordo com as leis da reprodução do capital. Este processo tem por característica fundamental produzir um produto fruto do processo de trabalho considerado como processo de valorização, que seja mercadoria e que se realize através do mercado. No caso do espaço urbano ele é um produto que possui um valor de uso específico: como produto do processo, ele é mercadoria, como condição para produção, é capital fixo.

Assim, o solo urbano torna-se, a partir da cidade, não apenas ou somente uma mercadoria *sui generis*, porquanto este adquire duplo valor: de uso e, principalmente, um valor de troca (pois o mesmo é privativo e monopolizado). Para um dos fundadores da Economia Política, Adam Smith (1776, op. cit. HARVEY, 1980, p. 131),

a palavra valor, é preciso observar, tem dois significados diferentes; algumas vezes expressa a utilidade de algum objeto em particular e algumas vezes o poder de compra de outros bens que a posse daquele objeto transmite. O primeiro, pode ser chamado de 'valor de uso' e o outro de 'valor de troca'. As coisas de grande valor de uso têm, frequentemente, pequeno ou nenhum valor de troca. E, ao contrário, as de grande valor de troca têm, freqüentemente, pequeno ou nenhum valor de uso.

O valor de uso do solo urbano é estabelecido em função de sua condição indispensável à produção de mercadorias e à reprodução da força de trabalho, pois além de ser "base física" para reprodução do capital, o é, também, para a reprodução da sociedade mediante o estabelecimento das habitações e para vida cotidiana. Por outro lado, o solo assume o seu valor de troca em virtude não apenas de ser um bem indispensável (o que lhe assegura a demanda), mas, por não ser um bem produzível e ao mesmo tempo privativo e monopolizado por certos indivíduos (SPÓSITO, 1983, p. 107).

O fenômeno urbano foi responsável tanto pela primeira, como pela segunda lógica. A exigüidade por espaços urbanos funcionais bem localizados amplia as chances de que o valor de uso entre em evidência, é claro, a partir de estratégias deliberadas de promoção de um urbanismo de ocasião diferenciado,

estabelecido para classes sociais, já conhecidas por este mercado. A consequência imediata dessa manobra é o aumento considerável do valor de troca que aquele bem representará, naquele momento, ou mesmo no futuro, podendo, também, ocorrer o contrário. Sobre essa relação, Harvey (1980, p. 133) diz que “a mercadoria é valor de uso para seu possuidor somente na medida em que é valor de troca”.

Ainda que diante desse imperativo, o capital compõe suas formas de uso sobre o espaço urbano, utilizando-se de operações que estão atreladas a condições gerais de investimento e realização. Estas expressam a relação do uso do solo ligado a momentos particulares do processo de produção das relações capitalistas, anunciando, assim, o modo de ocupação de determinado lugar na cidade, com vistas à consumação de determinada ação, seja a de produzir, consumir, habitar ou viver. Afinal, constitui-se indispensável ao ser humano, para viver, ocupar determinado lugar no espaço, sendo tal fato advindo, também, da necessidade que o capital sugere para o estabelecimento das forças produtivas, implícitas na história da reprodução do espaço (CARLOS, 1994, p. 85).

Como acima exposto, o uso do solo urbano no capitalismo se interpõe como movimento realizador das condições gerais de reprodução do capital e da própria sociedade, ao mesmo tempo em que, concretamente, apresenta as materializações realizadas no espaço urbano, as quais dão “animação” ao movimento de urbanização capitalista.

A análise espacial, por nós proposta, se baseou não apenas na identificação dos setores de atividades (industrial, comercial e de serviços) e no quadro residencial promovidos pela dinâmica intra e inter-urbana. O nosso intento, foi o de extrair da realidade configurada no espaço urbano, em questão, como se processou a lógica da ocupação e uso do solo, a situação atual de sua estrutura fundiária, quais relações sociais de produção estão contidas naquele processo, e, especialmente, como se processa o valor de troca e a extração da renda da terra na produção capitalista do espaço, a partir das categorias de uso estabelecidas.

Temos clareza de que seria necessário para isso, do ponto de vista metodológico e científico-procedimental, recorrer a um recorte temporal que nos situasse dentro de tal problemática.

De outro lado, para encaminharmos essa proposta, também fez-se mister partirmos de pressupostos basilares, como o de que para se ter acesso a um pedaço de terra é necessário pagar-se por ele (através da compra ou de aluguel).

Tal fato se dá porque, na sociedade atual, o uso é produto das formas de apropriação (que tem na sociedade privada sua instância jurídica) (CARLOS, 1994, p. 85). Sendo assim, o preço da terra torna-se declaração do seu valor, que contém em si, o que convém chamarmos de renda da terra, conseqüência da precisão pelo uso do solo privado. Nessas condições, o solo urbano, freqüentemente, estará sob domínio de agentes incorporadores e produtores do espaço. Sobre estes, encaminharemos uma discussão a seguir.

### **2.1.3 A (re) produção do espaço urbano e seus atores**

Partimos, precedentemente, da idéia de que a renda fundiária urbana constitui-se numa forma de intervenção mercadológica direta em detrimento do desenvolvimento urbano<sup>4</sup>, sendo, sobretudo, um obstáculo a uma provável e democrática coletivização do uso do solo na cidade.

A formação de mecanismos que regulam e promovem a especulação dos preços do solo rural, incorporado ao urbano ou mesmo deste já, assim, determinado, torna-se, em suma, resultado da lógica do mercado de terras que emerge em função de uma forte demanda e supervalorização dessa “condição/mercadoria”.

Carlos (1994, p. 170) comenta de forma lapidar que,

No conjunto da cidade a parcela específica do espaço tem seu valor determinado pelo fato de que o urbano se produz como condição geral do trabalho da sociedade, portanto trabalho social geral materializando um processo espacial que, por um lado, se realiza a partir do processo de produção de mais-valia e de sua viabilização, e de outro como produto deste processo.

Essa realidade funda-se enquanto conseqüência e movimento do crescimento caótico das cidades, principalmente, daquelas em que o capital vislumbra condições ideais de investimento e reprodução.

Além da atuação de firmas sobre esse sugestivo “espaço de atuação”, Lojkine (1981) identifica a ação negativa de outro grupo restrito de capitalistas: os

---

<sup>4</sup> Entendido este enquanto quadro pouco provável de transformações sociais mais extensivas e contempladores da totalidade social, através de mudanças estruturais e funcionais no âmbito do modelo de exploração vigente.

proprietários fundiários. O condicionante para que haja tal manifestação, deriva e resulta no fato de que no estágio atual do capitalismo a tendência à concentração do capital e conseqüente potencialização da aglomeração especial de mão-de-obra, meios de produção e produtos, tendem à especialização entre parcelas do espaço. Isso se faz com a multiplicação das cidades e seus espaços, destinados a serem condição do desenvolvimento de uma rede de comunicação e transporte que viabilize e agilize a troca, gerando a diferenciação e hierarquização dessas parcelas no espaço global, no âmbito da formação econômica da sociedade (CARLOS, 1994, p. 167).

Uma expressiva implicação da atuação privada sobre o mercado de terras é a fragmentação, delimitação e seletividade das formas de uso do solo na cidade capitalista. Implicitamente, Lojkin (1981) destaca que existirá, conseqüentemente, a fragmentação do valor de uso.

De outro lado, acreditamos que, forçosamente, os mecanismos de regulação de preços do solo urbano implicarão, também, em formas distintas de atribuição do valor de troca, pois, a mercadoria solo poderá, simplesmente, passar por diversas adições, não apenas de proprietário, mas também, de preço, portanto, forjando uma nova expressão de renda. Essa é uma forma do mercado admitir mais possibilidades de aplicação de valor sobre o direito de utilização do espaço.

Considerado o espaço urbano sob a ótica de sua condição *sui-generis* dentro da lógica de reprodução capitalista, chamamos atenção para o fato de que o mercado de terras, que hora se estabelece em função de mecanismos geradores de demanda, pelo capital e pela própria sociedade, é mediado e resultante da prática de alguns segmentos da sociedade, como destaca Spósito (1983, p. 176).

A organização sócioespacial – com o surgimento da mercadoria solo –, irá emergir exatamente como fruto dessa mediação, ao mesmo tempo em que se constitui como processo fundamental de nossa análise. Spósito (1983) lembra que é a partir das práticas de agentes, tanto da esfera pública, como da privada, que tais processos se materializam como espaço urbano, organizado segundo uma lógica de mercado conduzida através de ferramentas determinantes de valorização diferencial da mercadoria solo, portanto, concorrendo para a realização de diferentes tributos fundiários urbanos. Por isso,

a internalização dos efeitos úteis de aglomeração é o objeto de interesse econômico dos agentes econômicos quando decidem onde deve localizar seus empreendimentos. O sentido econômico desta decisão é a busca do controle de certas condições da produção não-reprodutíveis, portanto, monopolizáveis, geradoras de sobrelucros de localização (RIBEIRO, 1997, p. 45).

No que concerne à atuação dos agentes privados, é possível identificar três agentes fundamentais deste processo: os proprietários fundiários, os incorporadores e os corretores imobiliários. Contudo, para uma análise mais ampla, é importante considerarmos, também, as construtoras e os agentes financeiros interessados na ampliação do espaço urbano (SPÓSITO, 1983, p. 177).

Ao argumentar sobre o papel desempenhado pelos proprietários do solo, Capel (1974 *apud* SPÓSITO, 1983, p. 177) destaca que “[...] a construção da cidade – sua expansão e transformação – tem se realizado, essencialmente, em função dos interesses da iniciativa privada e tem sido determinada quase sempre pela estrutura da propriedade”.

De forma antecipada, a incorporação de terras rurais à cidade, pela esfera privada ou pública, implica a realização de estudos da estrutura fundiária do solo rural antes mesmo de sua transformação e funcionalidade como espaço urbano, pois este aspecto concorre para determinação da referida dinâmica de incorporação. Essa intermediação, parte de proprietários rurais que exploram suas terras (muitas vezes por anos ociosas), a fim de que a partir de demanda constituída possam extrair renda fundiária, deixando sua primeira condição para constituírem-se empresários urbanos.

Por outro lado, na parte interna da cidade, sobretudo as periféricas, é possível identificar “áreas potenciais” para utilização e venda. A comercialização parte de uma pequena minoria de proprietários pertencentes a diferentes segmentos sociais que estão dispostos, na maioria das vezes, a lotearem suas terras, com intuito de extraírem, assim, renda fundiária (SPÓSITO, 1983, p. 177 - 178).

Sendo assim, vemos que a disponibilidade de solo, de espaço, é fator crucial para definir as possibilidades de expansão do espaço urbano e seus custos de produção, assim como também é decisivo para acomodação de demandas, racionalização do espaço, formulação de preços e, portanto, do valor de troca.

A disponibilidade e demanda do capital e da sociedade mobilizarão, dessa forma, os agentes produtores do espaço urbano, que o tornarão fragmentado

a partir da divisão social e territorial do trabalho, de acordo com a mobilidade e dinâmica dos mesmos.

As terras antes rurais sob propriedade privada de determinados grupos, ou mesmo as que estão no domínio da cidade, serão, com efeito, alvo de diversas formas de especulação, que se comportam segundo a atuação e interesse específico de seus maiores interessados.

No caso de pequenas propriedades rurais, geralmente, o capital disponível para a incorporação das terras ao urbano também tornar-se reduzido se levado em conta o parco lucro que seria obtido com a possível utilização das terras, para fins agrícolas. A partir dessa relação, duas práticas podem se desenvolver: a primeira, é a venda das terras para representantes de outros segmentos da sociedade interessados em loteamentos urbanos (imobiliárias, construtoras, civis investidores etc.), os quais proverão a transformação da gleba para determinada funcionalidade urbana. Observemos que nesse caso a renda auferida pelo pequeno proprietário será reduzida em comparação ao valor de troca que essas terras (transformadas em lotes urbanos) atingirão no mercado depois de incorporadas pela cidade capitalista. Singer (1979) reforça que a produção do espaço urbano se consoma com a incorporação de glebas que antes tinham função agrícola e que o seu custo de produção seria equivalente à renda agrícola que se deixaria de auferir, não existindo, contudo, uma relação necessária entre esse custo e o preço ou renda extraída pelo mercado imobiliário urbano, na prática.

A segunda prática corrente no mercado e incorporação de terras é a da associação de pequenos e grandes proprietários rurais a segmentos do meio urbano, que, geralmente, constitui-se numa incorporadora. Aqui, o proprietário entra com o seu bem – a terra – enquanto a empresa incorporadora providência à regularização fundiária e à implantação de benfeitorias que caracterizarão o loteamento como área urbana, inclusive sob a ótica jurídica. Sendo assim, o primeiro se apropriará de parte – a maior – dos tributos ou renda urbana auferida, enquanto o segundo, depois de ter entrado com parte em investimentos, receberá outra parte – menor nesse caso, mas, suficiente para garantir lucro e, por outro lado, vantagem em relação a uma outra possível transação: a compra direta das terras ao proprietário, o que geraria maior ônus para incorporadora ou imobiliária (SPÓSITO, 1983, p. 178-179).

Em outra situação – a que a propriedade é maior –, o proprietário fundiário pode proceder, ele mesmo, o loteamento de suas terras para fins urbanos, o que lhe garantirá extrair maior valor de troca, contrariamente à situação de intermediação com empresas imobiliárias ou outros incorporadores. Para isso, ele deve constituir-se pessoa jurídica<sup>5</sup>, a qual procederá abertura de empresa que cuidará da regularização do loteamento junto aos poderes públicos e a implementação de melhorias urbanas exigidas por lei (iluminação pública, água, energia, rede telefônica etc), até a posterior comercialização dos lotes. Entretanto, existem casos em que o grande proprietário, também, se associa a determinada incorporadora (desde que essa entre com as contrapartidas de infra-estrutura requeridas), ou apenas contrata os seus serviços (de regularização, implantação e comercialização), pagando a esta determinada quantia do valor da renda obtida com as transações (SPÓSITO, 1983, p. 180-181).

Além dos proprietários rurais, ligados diretamente à terra através de atividades desempenhadas sobre esta, Spósito (1983, p. 181) destaca que existem casos em que o proprietário fundiário são homens urbanos, herdeiros de terras agrícolas pertencentes à familiares que desempenharam por muito tempo atividades rurais.

Apesar de seu proprietário estar lotado na cidade, a terra pode continuar desempenhando função rural, até que surja a oportunidade desta ser loteada, com a provável possibilidade de se obter rendas extravagantes, em função de sua demanda. Pode ocorrer, igualmente, a situação em que a terra loteada fazia parte apenas de um pequeno montante que restava de uma grande propriedade, e que aguardava valorização e oportunidade de tornar-se área atrativa para reprodução do capital. No referido caso, quando chegar o momento de realização do loteamento, o proprietário poderá contratar incorporadora ou mesmo dirigir o empreendimento.

Outra possibilidade é a de que os proprietários sejam homens do meio urbano que decidiram investir em propriedades, vislumbrando, com isso, sua valorização, ou procedem seu loteamento, imediatamente. Estes homens representam, muitas vezes, a classe dos industriais, comerciantes, empresários do ramo da construção civil ou mesmo profissionais liberais com rendimentos

---

<sup>5</sup> A lei veta a possibilidade de implantação de loteamentos urbanos a pessoas físicas (Spósito, 1983, p. 180).

característicos de classe média alta. Os mesmos, geralmente, compram as terras disponibilizadas pelos pequenos proprietários, já mencionados (Ibdem, p. 183).

Por último, existe o caso em que os proprietários fundiários são empresas ligadas ao setor imobiliário, ou da construção civil, os quais fizeram aquisições de terras junto aos pequenos proprietários rurais referidos acima. A implantação dos requisitos necessários aos loteamentos pode ficar, também, a cargo de incorporadora contratada ou associada.

Até o presente momento foi destacado o importante papel desempenhado pelo proprietário fundiário e como a estrutura fundiária do espaço rural do entorno da cidade influi no processo de reprodução do espaço urbano.

Em seguida, é preciso que façamos uma análise sobre a ação dos incorporadores<sup>6</sup> e corretoras imobiliárias, pois, a importância da atuação destas está ligada tanto à sua função enquanto prestadora de serviços, como ao fato de que ambas podem ser desempenhadas por uma só empresa (SPÓSITO, 1983, p. 183-184).

Os incorporadores são os responsáveis pela geração dos atributos necessários para transformar o solo rural em urbano, e, portanto, também obrigados a efetuarem regularização do loteamento junto às instituições públicas (Câmara de vereadores, Prefeitura Municipal e cartório de Registro de Imóveis), pela implantação de infra-estrutura, arruamento e demarcação dos lotes.

Villaça (1998, p. 184) assinala com a afirmação de que

a moderna incorporação imobiliária atua dentro de um conjunto de forças, dentre as quais se destacam a crescente concentração do capital imobiliário; uma crescente massificação da demanda na qual se inclui a produção ideológica de novos estilos de vida e de novas formas de morar; os efeitos da difusão do automóvel e da produção, pelo Estado, de vias expressas e auto-estradas e, finalmente, a difusão dos *shopping centers*.

Harvey (1980) *apud* SPÓSITO (1983) identifica que a ação dos incorporadores está ligada ao processo de criar novos valores de uso para outros, enquanto criam valores de troca para si. No entanto, a atuação dessas empresas pode se restringir à prestação desses serviços para o proprietário fundiário, que pagará à incorporadora ou imobiliária, pelo mesmo.

---

<sup>6</sup> Sendo esta pessoa física ou jurídica, deve ser o responsável legal pela comercialização dos fragmentos de terrenos destinados a determinada funcionalidade urbana.

Quando, além disso, a empresa se responsabiliza pelos investimentos necessários e supracitados, a mesma receberá do proprietário fundiário não apenas pelo serviço, mas também, pelo correspondente dispendioso (infra-estrutura), mais a taxa de lucro obtida com a comercialização dos lotes. Esse pagamento poderá ser efetuado depois de realizada a aludida venda. Assim, podemos dizer que a incorporadora ou imobiliária apropria-se, antecipadamente, de uma parcela do tributo fundiário auferido pelo proprietário por ocasião da postura de lotes à venda, e numa segunda ocasião, quando se efetivar a compra dos lotes, aumentando, assim, sua margem de benefício (SPÓSITO, 1983).

A legalização fundiária, no processo de comercialização de terras, é uma das condições legais e jurídicas que devem estar presentes no processo de transição do espaço rural para urbano, sugerindo, para isso, a participação dos agentes incorporadores (proprietários fundiários, representados por agentes ou empresas ligadas ao ramo imobiliário; por empresas construtoras consignadas às imobiliárias; e por investidores – industriais, comerciantes e profissionais liberais – que decidiram instalar-se nesse mercado). Algumas empresas incorporadoras desempenham o papel de corretoras imobiliárias, como já ressaltado.

Sobre estas, Harvey (1980) *apud* SPÓSITO (1983) diz que “operam no mercado de moradia para obter valor de troca. Eles obtêm lucro através de cobrança de custos de transação para seus serviços como intermediários”, contribuindo, assim, para a sobreposição de taxas de lucro (maior valor de troca) sobre a mercadoria solo, repassando, assim, o ônus para o comprador.

Contudo, é possível distinguir, nesse processo, a atuação diferenciada entre incorporadores e imobiliárias – aqui dissociadas – pelo fato de ser plausível identificar que, enquanto os primeiros têm como tarefa a transformação de áreas (antes rurais ou ociosas de dentro da cidade) distantes da cidade, as segundas são responsáveis pela venda da idéia de que estas áreas não são tão distantes, com intuito de atribuir valorização a espaços antes desvalorizados (SPÓSITO, 1983, p. 193). Dependendo, ainda, de ajustes, esta é uma condição para a reprodução do capital – não apenas local, como regional, nacional ou global – e para a reprodução social condicionada a se estabelecer nestas áreas.

Na cidade capitalista denota-se que a ação tanto de incorporadores, como de corretoras imobiliárias, agindo como tais – isoladamente – está vinculada à necessidade que o capital e esses grupos tem de contraírem os seus lucros

mediante extração da renda fundiária urbana, implicando, contraditoriamente, na impossibilidade não apenas do capital se realizar, mas, principalmente, de uma grande parcela da sociedade, impelida para áreas não tão atraentes. A consequência direta dessa relação imperativa é a especulação, por natureza segregadora e seletiva. Como tal, esta estabelece, no espaço urbano capitalista, a fragmentação dos usos e do valor de troca, como já mencionado, evidenciando por outro lado, a materialização da divisão social e territorial do trabalho.

A produção capitalista da moradia, especificamente, é um viés pelo qual vislumbramos tal relação, orientada, nesse sentido, pelas necessidades de uso do solo e da cidade e, precedentemente, pela produção dos valores de uso e valores de troca dentro e a partir desta (RIBEIRO, 1997).

Ainda no tocante ao grupo de incorporadores, especificamente, é possível que os tais ajam sem considerar as imposições legais, conseguindo, não obstante, através de mecanismos legais, a regularização necessária (SPÓSITO, 1983, p. 188). Capel (1974) *apud* SPÓSITO (1983) ressalta que a produção do espaço urbano capitalista é resultado da prática de agentes que, hora se utilizam de mecanismos legais, os quais estão à sua disposição, ou, hora atuam à margem destes, obtendo, *a posteriori*, a sanção legal correspondente, não sendo essa uma conduta normativa jurídica neutra, porquanto representa e depende das classes dominantes na formação social, ou seja, este tipo de procedimento contribuirá, substancialmente, para a segregação urbana, consagrando os direitos de uns poucos e o desprezo pela situação de muitos.

Até este ponto foram discutidas as formas pelas quais a iniciativa privada encaminha a incorporação das terras, antes rurais ao espaço urbano e, como esta atua ao estabelecer mecanismos de extração da renda fundiária urbana *a posteriori*. A partir da relação Natal/Parnamirim, municípios em questão (especificamente o bairro de Nova Parnamirim) fizemos, através de pesquisa sobre a estrutura fundiária, o confronto entre a existência e atuação dessas formas de extração de renda, atentando, todavia, para novas formas de incorporação, e que agentes privados locais ou não, estavam envolvidos. O crescimento urbano de Nova Parnamirim, acima de tudo a partir do final da década de 70 e início de 1980 em diante, permitiu-nos analisar como se processou as formas de incorporação das áreas, antes tidas como rurais – ou urbanas ociosas – em relação a sua cidade de origem.

O outro ator, o qual não podemos descuidar de mencioná-lo, como decisivo para o processo de produção do espaço urbano, é o poder público. A ação do Estado constitui-se, por excelência, parte integrante da organização espacial. Autores como Lojkine (1981), Carlos (1994), Harvey (1981) e Corrêa (1989) apontam o Estado como grande mediador das ações do capital sobre o território, porquanto este oferece as condições ideais para a reprodução daquele. A dependência do capital em relação ao Estado, nesse sentido, torna-se evidente.

A análise dos fatores que determinam a valorização do solo dentro do espaço intra-urbano pode ser direcionada para a estreita ligação que o Estado mantém com a iniciativa privada, especialmente, com os grupos já destacados, muitas vezes ligados a herdeiros do poder local.

O Estado participa nessa situação, sob a forma “planejada” de produzir o espaço, “na medida em que o Estado passa a intervir cada vez mais na produção de infra-estrutura, na criação de leis de zoneamento urbano”, ou ainda, na produção de bens de consumo coletivo e/ou no processo de produção imediato (CARLOS, 1994, p. 189-191).

Acrescentamos ao pensamento da autora que as políticas públicas sociais levadas a termo pelo município, Governo Estadual ou Federal, também, contribuem, decisivamente, para a ampliação dos processos sócioespaciais. Estas ações podem ser consideradas enquanto políticas públicas de urbanismo, planejamento, gestão e ordenamento do uso e ocupação do solo, além de contraírem um caráter decisivo, porém, na maioria dos casos, não completamente factível, da promoção intencionada da justiça social.

Assim, existem diversas maneiras do Estado intervir no espaço urbano através de políticas públicas, seja mediante um alcance mais abrangente das políticas, com o visível intuito de ampliar sua área de atuação, ou por intermédio da restrição destas áreas, como forma de melhor articular ações de planejamento e gestão. Ou mesmo, de privilegiar determinadas áreas e grupos, excluindo, assim, “outras áreas e outros grupos”.

De outro lado, Spósito (1983, p. 199) coloca que a ação do Estado não se manifesta apenas mediante a determinação das políticas de inversões financeiras para a implantação de bens e serviços públicos, pois, a mesma se processa, também, na produção e comercialização do solo urbano, atribuída à iniciativa privada com intuito de saldar a escassez de terrenos e habitações presente em

classes desfavorecidas da população. Isso se dá mediante a aplicação dos Programas de Habitação Popular, diligenciados pelo Estado em consórcio com instituições financeiras, construtoras e grandes empresas do segmento imobiliário.

Mesmo com a implementação de tais medidas, observamos que o espaço urbano acaba se tornando um campo de lutas, onde se desdobram infindáveis divergências, injustiças e descasos no âmbito sócioespacial, político, econômico, cultural e ambiental.

O urbano aparece, a partir daqui, como um “produto”, aparentemente, desarticulado, e, portanto, em virtude desta situação não pouco prolongada, “órfão” de um planejamento e gestão em quadros que se considere serem mais abrangentes e imparciais. A partir daí, grandes mazelas são descortinadas e, conseqüentemente, seus responsáveis também aparecem. Estamos falando dos três atores sociais responsáveis por tal processo: a iniciativa privada (grupos hegemônicos), a própria sociedade (grupos ligados ao capital e poder local) e, acima de tudo, do poder público (o Estado), o qual Carlos (1994, p. 189) critica dizendo que

[...] o planejamento passa a ser uma válvula de escape para diminuir os desequilíbrios ou aliviar tensões como as geradas pelos movimentos sociais, considerando como expressão de uma contradição entre interesses diversos, e, com isso, possibilitar a reprodução do capital em momentos de crise.

Tal realidade não pode ser desconsiderada, principalmente, quando analisamos mais detidamente “os contextos”. Entretanto, e diante disso, não devemos isentar nenhum dos atores supracitados, mas, ressaltamos que, na cidade capitalista, tais situações ainda são construídas a partir de um sistema que beneficia muito pouco uma grande maioria, principalmente, quando nos referimos aos processos de planejamento e gestão urbana conduzidos pelo poder público.

O espaço urbano capitalista torna-se “luminoso” em alguns setores, sobretudo, quando falamos em investimentos e melhorias urbanas que promovam qualidade de vida e condições de mobilidade e reprodução acelerada do capital, “para alguns”. Maricato (2000, p. 122) descreve tal situação afirmando que “o urbanismo brasileiro (entendido aqui como planejamento e regulação urbanística) não tem comprometimento com a realidade concreta, mas com uma ordem que diz respeito a uma parte da cidade, apenas”. Assim, ela cunha a frase do professor

Francisco de Oliveira, e se refere a esse quadro como sendo as “idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias”.

A despeito disso e, verdadeiramente, mais que um problema em si, tal quadro reflete uma relação difícil entre poder público e sociedade urbana – não no sentido imediato de apreensão dessa injusta realidade concreta e configurada pelo próprio poder público, mas, de esta ser entendida, e levada a termo, numa sociedade que se diga democrática e que divulga a idéia da equidade social.

No caso das cidades brasileiras, a atuação do poder público – representada em primeira instância pelas prefeituras – que deveria estar direcionada a resolver tais conflitos, na maioria dos casos, promove ou piora boa parte destes, sobretudo nas grandes e médias cidades, onde o capital intervém fortemente. A atuação política dos Governos Estaduais e do próprio Governo Federal – convertida em políticas públicas – também mostra resultados de ações mal planejadas e geridas, além de discutíveis, quanto ao seu encaminhamento e distribuição.

As possibilidades de atuação do Estado, quando nos referimos às políticas públicas urbanísticas, sintetizam, em muitos casos, principalmente, no quadro atual, a consecução de planos, projetos e programas restritivos e que conduzem a “retornos” para uma pequena minoria, geralmente, articulada com o próprio poder público. Poderemos observar, nestas circunstâncias, a cidade mercadoria (VAINER, 2000), não, exatamente, para os nativos.

Não seria prudente de nossa parte descartar, completamente, a possibilidade de atuação do poder público em áreas menos favorecidas, porém, chamamos atenção para o quadro que se configura na realidade do espaço urbano capitalista, o qual mostra a desigualdade na distribuição das políticas públicas urbanísticas, normalmente, quando se trata de áreas residenciais segregadas e periféricas nas cidades brasileiras.

Ao fazermos um breve resgate histórico para nossa pesquisa, observamos que algumas das políticas públicas mais expressivas, de natureza urbanística e infra-estrutural, que foram encaminhadas junto a Parnamirim (ainda distrito de Natal), tiveram o consórcio do governo estadunidense e brasileiro, no período do Segundo Grande conflito mundial (década de 40). A chegada dos militares americanos na capital potiguar sugeriu a construção de vários aparelhos urbanos, como aeroporto, vilas militares, centro de comércio e serviços, pavimentação e asfaltamento de ruas, integração rodoviária à capital do Estado,

eletrificação urbana e outros. Estas podem ser consideradas como políticas públicas de caráter urbano, infra-estrutural e de integração urbano-regional, as quais foram, estrategicamente, estabelecidas no distrito de Parnamirim.

A construção das aludidas infra-estruturas exigiram do Governo Federal e Estadual (principalmente) medidas setoriais de planejamento indicativo. Tais medidas fizeram-se cruciais para que houvesse um mínimo ordenamento das ações administradas junto àquele distrito, assim como exigiram, *a posteriori*, a continuação destas políticas, especialmente, após a emancipação de Parnamirim. Dessa forma, esse período pode ser considerado de fundamental importância para a concretização de um quadro urbano ascensional em Parnamirim.

A participação do Estado brasileiro e do Governo Estadual na consolidação de um setor infra-estrutural significativo acelerou, sem sombra de dúvida, a expansão do espaço urbano de Parnamirim, desde então, emancipado. Com relação a esta conjuntura, é preciso destacar a centralização, por parte do Governo Federal, da política de planejamento do território, atribuindo poucas alternativas de intervenção aos estados e municípios. A ausência de uma política urbana municipal – característica nos municípios brasileiros até a década de 80 – atribuiu, ao Governo Federal, a função de planejador e gestor de uma política urbana, também, centralizadora.

Em Parnamirim, a partir de 1970, políticas públicas diligenciadas pelo Governo Federal, através de recursos da SUDENE e BNB, viabilizaram a instalação de um pequeno parque industrial, que contava com pouco mais de 8 unidades industriais. O governo do Estado foi um grande articulador desta política, que precisou contar com dispendiosos custos em infra-estrutura de transportes, telefone, água, energia e combustível para as indústrias (no caso o gás, trazido de Guamaré – Gasoduto Nordeste – pelo governo do Estado). Os incentivos fiscais e a doação de terrenos (parceria do Governo do Estado e prefeitura) também, foram os grandes atrativos para a vinda destas empresas (BARROS, 1989).

A princípio, essa industrialização provocou um crescimento urbano não muito expressivo. Paulatinamente, os investimentos no setor secundário começaram a render resultados. As políticas públicas de incentivo à indústria nacional e estrangeira, que por sua vez, também, exigiram a consagração de uma série de investimentos em políticas infra-estruturais e sociais, como já supracitado, atraíram uma população significativa vinda de outros estados e, sobretudo, de diferentes

municípios potiguares. Essa situação se deu porque os migrantes viram na cidade de Parnamirim uma chance de obter melhores condições de vida (EDUARDO NETO 1990, p. 15).

Como exemplo de políticas públicas complementares à industrialização, podemos citar a habitacional, que foi diligenciada através de instituições como BNH, COHAB e Caixa Econômica Federal, mediante recursos do Governo Federal, em consórcio com a prefeitura de Parnamirim e com o Governo do Estado. A construção de conjuntos habitacionais foi estratégica, neste ponto, para sediar uma população de baixa renda, que passava a inchar os bairros periféricos da cidade. A população imigrante de outros estados e municípios potiguares, atraída não só pela industrialização, mas pela proximidade da capital e pela facilidade de obter terrenos mais baratos em loteamentos regulares e irregulares – inclusive terras devolutas e de posseiros –, também, passou a ocupar parcela expressiva dos bairros periféricos, fazendo com que o próprio poder local legitimasse tal realidade.

Direcionando, especificamente, nossa atenção para o quadro de crescimento urbano concentrado na Região Metropolitana de Natal, observamos, também, que Parnamirim passou, a partir desse contexto, a ser considerada uma cidade dormitório em função de um grande número de migrações pendulares em direção à Natal. O crescente contingente populacional passou a ser direcionado não apenas ou estritamente para indústria local. Isso porque um grande número de pessoas estabeleceu trabalho na capital, envolvido com outras modalidades e setores da economia (BARROS, 1989).

Sendo o município que mais cresce na Região Metropolitana de Natal, segundo os dados do IBGE (2000), chamamos atenção para o fato de que a expressividade do urbano em Parnamirim vem se configurando através de uma dinâmica muito forte, por nós já mencionada. Como resultado, percebemos que a especulação imobiliária constitui uma importante problemática naquele município.

Com efeito, é fruto, também, de uma gestão que permite que a renda do solo urbano seja instrumento de segregação sócio-espacial, em que pese o fato deste não desempenhar sua legítima função social. Assim, a exclusão sócioespacial tem emergido em função, exatamente, do mercado de terras, especialmente, em determinados setores do município.

Ainda assim, verificamos que a prefeitura tem cadastrado, intensamente, os loteamentos e desmembramentos, através da Secretaria de Urbanismo e Meio

Ambiente. Além disso, em alguns casos, estabelece alguns equipamentos urbanos, como iluminação pública central, asfaltamento e pavimentação. Nova Parnamirim é o bairro que mais contribui para tal condição.

Segundo informações da própria Secretaria, esta área apresenta o mais forte ritmo de reprodução urbana. Foi possível constatarmos, em viagens de estudo, que são muitos os loteamentos e terrenos à venda. A comercialização de condomínios fechados (horizontais e verticais de alto padrão), também, é diretamente veiculada na mídia (jornal, televisão, rádio, internet).

A partir da realidade aqui exposta, convém deixarmos claro que tal fenômeno teve (e ainda tem) ligação direta com uma dinâmica econômica e social característica dos processos de reprodução do capital e da sociedade, ao longo do tempo.

Na década de 1990, uma parcela expressiva de pessoas oriundas de Natal passou a viver na porção norte e leste de Parnamirim. Isto foi o resultado do “transbordamento” das áreas urbanas de Natal em direção ao território de Parnamirim, visto que o primeiro não dispunha de áreas de solo urbano disponíveis às demandas que o capital sugeria naquele momento. A partir de então, foi possível identificar fortes indícios de conurbação, em virtude dos agudos traços de descontinuidades espaciais encontradas, principalmente, ao longo da BR-101 e da Avenida Airton Sena, fronteiriças dos dois municípios.

Conferimos que uma ampla quantidade de loteamentos e conjuntos habitacionais (horizontais e verticais) recebeu um forte contingente populacional no segundo município. É necessário destacarmos que essa população imigrante, também, é oriunda de outros estados da federação e também de outros municípios potiguares, resultado não só das já referidas políticas de industrialização, mas, também, de fatores como o próprio movimento demográfico de Natal em direção à Parnamirim, pelas razões, precedentemente, descritas.

Por outro lado, ressalvamos que a iniciativa privada foi um importante instrumento mediador entre o quadro de referência social e as políticas que deveriam ser diligenciadas, principalmente, no que se refere à habitação e a infraestrutura urbana, que neste ponto, representava as possibilidades de reprodução social. Tal realidade foi, plenamente, observável em Nova Parnamirim.

Com relação à ação do Estado, pelo que temos percebido, nem as prefeituras nem os estados, conseguiram se desvencilhar de políticas não menos

autoritárias, injustas, anticonsensuais e antidemocráticas, que redundaram em problemas sérios como a segregação sócio-espacial, a especulação imobiliária e a livre atuação do mercado de terras. Os quadros urbanos que se conformaram ao longo da história indicam que tal realidade tem atendido, de forma discutível, uma minoria de privilegiados na cidade. É aí que as políticas públicas urbanísticas demonstram seu caráter convergente, que, implacavelmente, tem cedido aos interesses imediatos do capital. Sobre tal realidade, Maricato relata que

Não é por falta de Planos Urbanísticos que as cidades brasileiras apresentam problemas graves. Não é também, necessariamente, devido à má qualidade desses planos, mas porque seu crescimento se faz ao largo dos planos aprovados nas Câmaras Municipais, que seguem interesses tradicionais da política local e grupos específicos ligados ao governo de plantão. O “plano-discurso” cumpre um papel ideológico (Vilaça, 1995) e ajuda a encobrir o motor que comanda os investimentos urbanos (Maricato, 2000, p. 124).

Ainda sobre isso, Maricato (2000, p. 125) nos diz que o resultado de tal realidade é ‘planejamento para alguns, mercado para alguns, lei para alguns, modernidade para alguns, cidadania para alguns [...]’.

Com relação à Nova Parnamirim, temos visto que os anúncios publicitários, largamente, veiculados na mídia local deixam explícito o quadro de mercantilização do espaço urbano, cada vez menos disponível naquela área. Percebemos, também, que o solo urbano transformou-se, claramente, nos últimos anos, em uma *mercadoria* cara e, para alguns *insolváveis*, impossível de ser *consumida*, gerando inclusive uma auto-segregação sócio-espacial contundente. A função social da propriedade, legitimamente, defendida pela Pastoral de Terra (da Igreja Católica) e tomada como um projeto de realização a ser concretizado pelo movimento da Reforma Urbana, não assumiu, absolutamente, o seu caráter de luta pela condição ao direito da cidade.

Percebemos que em diversas situações a ação pública, assumida nas “obras de infra-estrutura urbana alimentam a especulação fundiária e não a democratização do acesso a terra para moradia” (MARICATO, 2000, p. 157), se considerarmos uma grande maioria excluída, insolvável.

Além disso, “os proprietários de terra e capitalistas das atividades de promoção imobiliária e construção são um grupo real de poder e de definição das realizações orçamentárias municipais” (Ibdem, p. 157). Dentre algumas melhorias

urbanas que merecem destaque e que foram consignadas em Nova Parnamirim, como não o foram em outras áreas, arrolamos:

- Abertura de algumas vias públicas com acesso a avenidas de grande movimento (Avenidas principais, coletoras, etc);
- Asfaltamentos de longas avenidas (ligando os principais corredores de passagem dos veículos rumo à Natal e às praias do litoral Sul potiguar);
- Paradas de ônibus com uma estrutura moderna em relação a outras áreas;
- Limpeza pública regular;
- Fornecimento de água e energia elétrica em potencial;
- Estrutura e escritórios administrativos municipais.

Por outro lado, no contexto da área em tela, também, fazemos jus em colocar que incorporadores, imobiliárias e construtoras desempenham, de acordo com a legislação, a função do poder público, no tocante ao provimento de algumas medidas e ajustes nos terrenos que garantam a agilidade na comercialização dos loteamentos e condomínios (terraplanagem, abertura de ruas, posteamento etc.).

Voltando ao poder público, segundo Maricato (2000, p. 158), muitos urbanistas definem aquela posição como estratégica ao planejamento e gestão urbana, considerando que estas áreas tendem a receber mais investimentos e gerar emprego, por efeito sinérgico, ao contrário das periferias, consolidando, assim, um quadro de convergência de poucos.

Verificamos que as melhorias urbanas acima consignadas, vale considerar, são bastante diferentes das que foram alocadas, por exemplo, nas regiões dos bairros mais periféricos do sul e oeste da cidade e sua relação funcional foi destinada à promover a atividade turística e os investimentos na área próxima ao litoral.

Atestamos, assim, que a “venda da ‘cidade’ de Nova Parnamirim”, em grande medida, não tem haver com os quadros sociais da classe de baixa renda, principalmente, quando adentramos rumo à porção nordeste daquele município.

Diante de tal realidade constatamos que “a escassez de moradias e a segregação territorial são produtos de um mercado que, entre outras coisas, vende o

cenário como signo de distinção” (MARICATO, 2000, p. 159). Esta distinção tem sua clientela.

Vimos acima que, todos os atores aqui destacados, funcionam como parte expressiva da força motriz que redundando na reprodução do espaço urbano, ao mesmo tempo em que são co-partícipes do processo de surgimento e extração da renda fundiária urbana, a qual constitui-se, contraditoriamente, num mecanismo de sua reprodução ou de impedimento para o seu movimento.

É a condição privada da terra que faz com que a disputa pelo uso e ocupação do solo na cidade capitalista seja, também, a disputa pelo direito à cidade. Segundo Singer (1979, p. 21), na cidade capitalista, é manifesto que para a ocupação do solo surge uma contingência que faz do seu estatuto de propriedade privada uma fonte de renda para que a detém. Esta renda tornar-se-á, dentro da lógica de mercado, expressão do valor de uso e do valor de troca da parcela de solo adquirida e, é sobre isto que trataremos, especificamente, a seguir.

#### **2.1.4 A renda da terra e suas condições para o uso do solo urbano**

Sendo a cidade o *locus* da reprodução do sistema capitalista, torna-se factível uma forte concentração de pessoas e atividades que redundarão, conseqüentemente, numa diversidade de usos e ocupações.

Karl Marx (1991, P. 707) enuncia,

Nada mais cômico que a argumentação de Hegel sobre a propriedade privada. O homem como pessoa deve transformar em realidade sua vontade, a alma da natureza externa, e por isso deve se apossar dessa natureza como sua propriedade privada. Se esta é a destinação ‘da pessoa’, do homem como pessoa, concluir-se-ia que todo ser humano tem de ser proprietário de terra, para se realizar como pessoa.

A sugestão de demanda nesse processo conduz a uma disputa marcante pelo e sobre o espaço, que favorece uma pequena minoria beneficiada, em função da posse privativa do solo. Sendo assim, a propriedade privada da terra constitui-se numa excepcional forma não-produtiva de geração e extração de renda, dessa

forma, assemelhada ao capital. A estreita relação de dependência entre o capitalismo e a condição privativa do solo levou Singer (1979) a afirmar que se a propriedade privada desaparecesse o capitalismo, igualmente, seria extinto.

Em se tratando de propriedade fundiária privativa, Marx (1991, p. 707) já prescrevia que esta condição “supõe que certas pessoas têm o monopólio de dispor de determinadas porções do globo terrestre como esferas privativas de sua vontade particular, com exclusão de todas as demais vontades”. Diante dessa situação, “trata-se de esclarecer o valor econômico, isto é, a valorização desse monopólio na base da produção capitalista” (Ibidem, 1991).

Ainda que Karl Marx tratasse de questões conjunturais relacionadas aos projetos de reprodução do capital, a partir da extração da renda gerada pela utilização da terra agrícola (numa sociedade agrícola), é bastante usual entre geógrafos e cientistas sociais, signatários da mesma linha de pensamento, a transposição de sua análise para o contexto da utilização da terra, agora, transformada em solo urbano, condição, igualmente, imprescindível para o emprego das atividades citadinas.

Ribeiro (1997, p. 49) alerta que o pensamento dominante da atualidade assinala o preço da terra urbana como mecanismo econômico responsável pela constituição do espaço urbano e pela segregação social na cidade, sendo a propriedade privada da terra, a principal causa dos males vividos nas cidades capitalistas. Porém, no âmbito das contradições impostas dentro da urbanização capitalista, é a utilização capitalista do espaço urbano que confere à propriedade privada da terra um valor.

Para Singer (1979, p. 21), o capital gera lucro na medida em que preside, orienta e domina o processo social de produção. Contrariamente, o ‘capital’ imobiliário não entra nesse processo, pelo fato do espaço ser apenas uma condição necessária à realização de qualquer atividade, portanto, também, da produção. Como tal, não constitui em si, meio de produção, entendido como dispêndio do trabalho humano, que o potencia.

Em uma análise final, Harvey (1990, p. 333) conceitua que a renda é, simplesmente, um preço pago aos proprietários de terra pelo direito de usar a terra e seus acessórios. Sendo assim, essa posição torna-se extensiva para os casos de compra ou arrendamento (aluguel). A terra concebida, nesse sentido amplo, possui um valor de uso e um valor de troca. O valor de uso, para o autor, pode ser

classificado como condição ou elemento de produção, porém, um meio de produção não produzido, confirmando o pensamento de Singer (1979).

A condição jurídica de propriedade privada da terra atribui aos indivíduos que a detêm poderes de monopólio. É essa condição de monopólio que lhes dão o direito sobre determinadas parcelas do planeta, como esferas exclusivas e privativas ao seu uso, com a respectiva exclusão de todos os demais. A terra, que deixou de ser “terra – bem natural comum –” e passou a ser propriedade, ao longo da história, tornou-se um bem monopolizável e alienável, portanto uma mercadoria, da qual pode ser extraída uma renda mediante sua venda. A renda proporciona uma base para diversas formas de controle social dentro da organização espacial e até mesmo para o desenvolvimento do próprio capitalismo (MARX, 1991e HARVEY, 1990).

Com base nessa realidade, é preciso não dissociarmos a produção do espaço urbano capitalista dos mecanismos de mercado que conduzem o movimento do capital sobre “os espaços vazios” com vistas a ampliação das áreas de produção, controle, distribuição e circulação de mercadorias, bens, serviços e até das simbologias e valores “*urbanocêntricos*”.

Singer (1979, p. 23) considera que

O uso do solo na economia capitalista é regulado pelo mecanismo de mercado, no qual se forma o preço desta mercadoria *sui-generis* que é o acesso à utilização do espaço. Este acesso pode ser ganho mediante a compra de um direito de propriedade ou mediante o pagamento de um aluguel periódico.

Destacamos, outra vez, que dentro dessa realidade, a renda será função estrita da necessidade de mobilidade do capital e da sociedade e, expressará, em si, o valor pago pelo direito de utilizar um bem não produzido ou reproduzível, por contingência racionalizado e determinado para o uso restrito de quem pode pagá-lo.

Sobre tal realidade, Topalov (1984, p. 5) sublinha que as descrições do mercado do solo indicam que o seu preço se analisa como um equilíbrio entre a oferta e a procura em um mercado de concorrência muito imperfeita e, finalmente, como o valor do serviço – preço de sua utilidade – proporcionado por um fator de produção particular.

Diferente dos mercados de produtos do trabalho humano, cujos preços se dão em função de uma média constituída pela soma dos custos de produção e da margem do lucro, capaz de proporcionar a taxa de lucro média sobre o capital

investido, os preços correntes do mercado imobiliário tendem a ser determinados pelo que a demanda estiver pronta a pagar (SINGER, 1979).

Contudo, a disponibilidade pelo espaço pode apresentar-se, também, enquanto uma condição de produção rígida e estrutural, porquanto esbarra na própria posse privativa do solo e na ausência de uma demanda de solos corrente. Isso faz com que alguns proprietários fundiários e imobiliárias, realizem sobre os agentes incorporadores, quando, assim, não o são, a prática especulativa, antes mesmo da possibilidade iminente de sua incorporação ao urbano.

A produção do espaço urbano se dá, como vimos, através do processo de incorporação de glebas que antes tinham função rural e passam a desempenhar funcionalidades urbanas. A procura pelos espaços depende de uma série de fatores ligados e condicionados pela dinâmica do capital, que organiza o espaço de acordo com a lógica da divisão técnica, social e territorial do trabalho. Assim sendo, Singer (1979) alerta que, “como a demanda do solo pode mudar, frequentemente, dependendo, em última análise, do próprio processo de ocupação do espaço pela expansão do tecido urbano, o preço de determinada área deste espaço está sujeito a oscilações violentas”. Para Marx (1991), a renda fundiária ou territorial é um lucro extraordinário, suplementar, permanente, gerado a partir de uma utilização repetitiva e dependente. Entretanto, em se tratando de solo urbano, quando este é vendido, ele se transfere de capital, imediatamente, produzível para capital fixo, de acordo com a permanência prolongada de determinada ocupação ou uso sobre determinada parcela.

Os últimos decênios do século XX foram marcados por um processo intenso de urbanização que trouxe consigo um ideal de vida urbana, antes de tudo, necessária a uma expressiva parcela da sociedade. A precisão por espaços vazios fez da cidade o centro de operações e de controle de boa parte das atividades econômicas geradoras e reprodutoras do capital e, por efeito, da própria sociedade que passou a depender das mesmas e vice-versa.

Dessa forma, passemos a entender a referida demanda como força motriz para os processos de extração da renda fundiária urbana, emergente como resultado da dinâmica capitalista, absorvedora progressiva de espaços atraentes e de situação. É dentro desse contexto que surgem os processos especulativos, que determinam ou sugerem preços, sobre aquelas áreas destinadas a sediar as mais diversas atividades e setores – comerciais, de bens e serviços ou ainda residenciais

(e todas são representadas por várias modalidades diferentes, segundo a divisão espacial e territorial da renda).

Segundo Singer (1979, p. 23), quando os agentes incorporadores, agências imobiliárias ou construtoras resolvem agregar determinada área ao espaço urbano, eles visam conseguir um preço sobre esse, que pouco ou nada tem a ver com o custo imediato da operação, caracterizando, em síntese, a renda fundiária. Essa é, como vimos, resultado da condição privada do solo por uma minoria. No espaço urbano a renda da terra se manifesta de diferentes formas, sendo possível, em análise mais restrita, determinar qual(is) tipo(s) de renda aparece(m) em função de quais condições ou atributos.

Como já foi dito, a “valorização” do solo, que deve ser considerada enquanto fruto do trabalho humano, mas, também, como meio exclusivo para que o mesmo se realize e consuma a produção, é antecipada em função do “conteúdo” estrutural e simbólico que este perceberá como espaço urbano, dentro da cidade capitalista. Para Singer (1979), esse processo acontece, até mesmo, em função de mudanças estruturais urbanas que ainda estão por acontecer.

“A procura por espaço, na cidade, é formada por empresas, por indivíduos ou por entidades que atendem necessidades de consumo coletivo” (ibidem, 1979, p. 24). A organização espacial do espaço urbano será, com isso, fruto da lógica organizacional do capital e da própria sociedade, manifesta na divisão territorial e técnica do trabalho, nas funcionalidades urbanas e na distribuição dos equipamentos de consumo coletivos, privados e/ou públicos.

A relação entre o preço do solo, seu uso e sua ocupação é expressão da lógica atuante do mercado de terras local. As formas de extração de renda aparecerão, a partir daí, de forma multifacetada, segundo uma série de atributos espaciais, simbólicos e políticos, como já foi dito. A renda do solo urbano se baseará, segundo Hurd *apud* CUNHA (1987, p. 76), na superioridade da situação deste, daí resultando que, com o crescimento das cidades, as maiores rendas se revelarão, em muitos casos, nos pontos mais acessíveis, com melhorias urbanas estabelecidas etc.

Cunha (1987, p. 80), chegou a conclusão de que “a renda da terra sob o modo capitalista de produção é, resultando da concorrência, ‘renda diferencial’; e é, resultando do monopólio, ‘renda absoluta’”.

Na prática, a distinção dos tipos de renda (de monopólio, absoluta e diferencial I e II), transpostas para o espaço urbano, mostra-se, bastante, complexa, sendo a pesquisa da estrutura fundiária um instrumento de suporte para o estabelecimento de possíveis comparações.

Para situar a discussão e ao mesmo tempo enquadrá-la nos postulados teóricos, aqui, adotados, torna-se necessário de antemão, explicar a origem de cada uma delas no processo de produção da cidade capitalista, ainda que sua essência esteja atrelada a quadros de referência propostos para uma outra forma de organização social representada pelo modo de vida rural.

Karl Marx (1991, p. 727) instrui que é preciso se evitar o erro de, ao analisar a renda fundiária, confundir as diferentes formas de renda. Apesar disso, todas as formas de renda fundiária apresentam uma característica em comum: o apropriar-se da renda é a forma econômica em que se realiza a propriedade fundiária. “O nível da renda (e com ela o valor da terra) aumenta no curso do desenvolvimento social; é o resultado da totalidade do trabalho social” (Ibidem, 1991).

Um importante viés da análise Marxista incide sobre as melhorias atribuídas a determinadas parcelas do solo como forma de auferir maiores dividendos a partir dela. Podemos entender, enquanto implementação ou incorporação de capital e trabalho para ampliação dos preços praticados sobre a utilização da terra.

O pensamento de Harvey (1990, p. 352) mostra que, *no tocante à renda de monopólio*, devemos atentar para o fato de que toda a renda está baseada no poder de monopólio do solo, presidida por determinada classe de indivíduos.

Enquanto o capital e a própria sociedade competem pelas formas de uso e ocupação, os proprietários fundiários competem, igualmente, pela renda que podem auferir, em face dessa concorrência. Essa disputa se dá em circunstâncias que surgem em função da lógica espacial, comandada pelo capital e, conseqüentemente, da demanda sugerida por tais forças. Os atributos espaciais, dos quais a localização e a acessibilidade são cruciais, permitem ao proprietário fundiário, incorporadores, imobiliárias e ao próprio Estado, realizarem a renda de monopólio na cidade capitalista. Neste caso, é o preço de monopólio que cria a renda. Quando Marx tratou dessa modalidade de renda, era a agricultura que entrava como ponto chave da reflexão. Contudo, aplicada à realidade urbana, é

possível notar, com freqüência, que os “lugares elegantes e de prestígio” criam toda a classe de possibilidades para, que os supracitados atores, extraíam renda de monopólio da burguesia (HARVEY, 1990).

Para Spósito (1983), que consigna sua reflexão ao pensamento marxista, a renda de monopólio, realizada na cidade, será sempre a expressão de um dado momento histórico, portanto em condições espaciais e temporais distintas. Não será para esse caso resultante das condições naturais extraordinárias e intrínsecas do terreno, as quais permitiam ao seu dono extrair essa modalidade de renda.

Portanto, a renda de monopólio é, historicamente, determinada. É o resultado da barreira estrutural representada na demanda, imediata ou futura, pelo terreno. Isso se dá, segundo Topalov (1984, p. 237) porque as condições gerais de produção determinam um preço regulador único, social, de cada mercadoria. Assim, a formação de preços de monopólio diferenciados no espaço, faz surgir um novo tipo de mais-valia, não gerada a partir do fator produção, mas a partir de sua possível realização.

É no processo social e histórico de produção da cidade que determinadas localidades se configuram, por determinado tempo, como especiais e únicas às possibilidades de incorporação imobiliária, à reprodução do capital e, conseqüentemente, do urbano (SPÓSITO, 1991 *apud* BARBOSA, 2005, p. 79).

No que diz respeito à renda absoluta, esta se manifesta, similarmente, às regras da renda de monopólio. Harvey (1990, p. 356) comenta que ambos os tipos de renda, de monopólio e absoluta, dependem da capacidade dos produtores capitalistas para realizar preços de monopólio. A renda absoluta se realiza como resultado das condições (jurídicas) que a propriedade privada do solo possui de gerar um “preço” equivalente para quem o detém. É, com efeito, o benefício lucrativo decorrente do monopólio da terra por uma classe ou fração de classe. Se essa condição jurídica determinante de propriedade privada, da qual se valem os proprietários fundiários, desaparecesse, seria impossível a extração da renda absoluta (TOPALOV, 1979 *apud* BARBOSA, 2005 e CUNHA, 1987).

De acordo com Topalov (1984, p. 226-227), a geração de renda absoluta específica, promovida por uma mais-valia setorial, poderá ser vista enquanto processo que se encontra condicionado por valores de uso urbanos não reproduzíveis, ou seja, acessíveis, somente, em um dado espaço e monopolizados por uma propriedade territorial. Esses valores de uso não-reproduzíveis não são,

estritamente, verificados na renda de monopólio, que se refere à parcela territorial em sua condição primeira, porém única, mesmo sem atributos intrínsecos.

Em todo caso, Marx (1991, p. 870) lembra e analisa que,

Para o proprietário da terra, a mera propriedade jurídica não gera renda. Confere-lhe, entretanto, o poder de impedir a exploração de sua terra até que as condições econômicas propiciem valorização donde retire o excedente, seja a terra aplicada, propriamente, na agricultura, seja em outros ramos da produção, como construção, etc.

Por isso, o direito de propriedade privada confere ao proprietário fundiário a possibilidade de extrair renda absoluta, nas circunstâncias legais e inerentes ao monopólio, da qual dispõe. O que diferencia renda de monopólio de renda absoluta, quando aplicadas ao contexto urbano, para nós, é que a primeira redundava não apenas da posse privada da terra, mas, também, de seus atributos jurídicos e locacionais excepcionais e de privilégio, necessários à reprodução do capital num dado momento histórico, conjuntamente. A segunda, não sugere, estritamente, fatores locacionais de excepcionalidade, porquanto o que será determinante será a condição jurídica a que está submetido o direito privado de propriedade.

No pensamento de Karl Marx (1991, p. 734-743) a renda diferencial apresenta generalidades intrínsecas às condições naturais da terra e às aplicações de trabalho – portanto valor – sobre esta. A dependência ou benefício corrente das condições naturais promovem sobrelucro diferenciado daquele obtido com o emprego de valor extra (representado por melhorias do trabalho), associado à condição natural da terra. Sua aplicação teórica sobre o solo urbano é controversa para alguns, entretanto, na prática, é possível atribuímos determinados ajustes de natureza similar àquela aplicada no contexto do espaço agrário. Marx (1991, p. 887) diz que “em toda parte onde há renda [...], a renda diferencial aparece e segue as mesmas leis da renda diferencial agrícola”.

O procedimento de transposição do pensamento marxista para a realidade da urbanização capitalista, coloca-nos a tarefa de partir destas generalidades da renda diferencial, a qual se manifesta de duas formas: a renda diferencial I e a renda diferencial II.

O aparecimento dessas modalidades de renda no espaço urbano seria o resultado caracterizado e peculiar das distintas formas capitalistas de produção e

não da propriedade privada do solo, como acontece nas rendas de monopólio e absoluta.

No pensamento de Lojkine *apud* Barbosa (2005, p. 78) e Topalov (1984, p. 139-143) a renda diferencial I, revelada no espaço urbano, estaria atrelada às *condições qualitativas/naturais* da mercadoria solo como: condições pedológicas, declividade, localização e suscetibilidade a alagamentos etc. – determinantes para os índices urbanísticos de ocupação, afastamento, gabaritos e outros, controlados pelas Leis de Zoneamento, parcelamento e edificação no espaço urbano; distância dos transportes em relação ao trabalho e aos serviços, não sendo fruto, portanto, da intervenção do capital, mas da localização. Todos concorrem de maneira, determinante, para o mercado de habitações.

Ao visitar a teoria de A. Smith, Marx (1991, p. 887) se refere “a influência decisiva da localização sobre a renda diferencial”, indicando ainda que os benefícios direcionados pelo monopólio dessa situação geográfica irão assegurar a quem o explora um lucro suplementar, que vai além de sua condição primeira de simples área de alocação de atividades.

A renda diferencial II é oriunda dos investimentos de capital atribuídos ao solo para melhorar sua produtividade e/ou localização (MARX, 1991e CUNHA, 1987, p. 80). Aplicada ao espaço urbano, a renda diferencial II emerge enquanto fator de acúmulo de valor em virtude das melhorias incrementadas ao terreno (terraplanagem, arruamentos, arborização, etc.), das externalidades contidas no espaço, do tipo de dinâmica socioespacial estabelecida, dos equipamentos de uso coletivo e infra-estrutura urbana alocados, da oferta de bens e serviços e, também, da simbologia que o espaço/lugar oferece enquanto “ambiente distinto”, segundo a classe social que o habita ou habitará.

Para enriquecer, ainda, mais nossa discussão sobre renda diferencial II, tomamos por referência o pensamento de Villaça (1998, p. 72), que trata, implicitamente, dessa questão de maneira lapidar, ao afirmar que existem duas formas de valor a considerar, quando tratamos da produção do espaço urbano, entendido este enquanto produto social: “o primeiro é o dos produtos em si – os edifícios, as ruas, as praças, as infra-estruturas. O outro é o valor produzido pela aglomeração”.

Em suma, para Juillet *apud* SPÓSITO (1983, p. 109), a variável que origina o preço do solo, por conseguinte a manifestação da renda é a situação que

determinada propriedade tem na Divisão Técnica e Social do espaço, considerando aqui os fatores determinantes das formas de renda, já mencionadas, como o monopólio da terra e de suas qualidades naturais, a condição jurídica, as externalidades, a “simbologia”, a infra-estrutura etc.

Via de regra, é o trabalho humano, cristalizado nas formas espaciais, meios de produção (inclusive cultural), que constituirá, no espaço, o seu processo de valorização. As oscilações pela concorrência sobre determinadas parcelas do solo urbano gerarão, também, especulações variantes. No contexto da urbanização capitalista atual, associado às limitações espaciais para realização do capital e da sociedade, a terra ou solo urbano (condição rígida) não deixa de ser o instrumento principal para sua concretização, diferente de outras variáveis do processo de produção e ampliação do capital.

Portanto, a especulação imobiliária é a força motriz ou mecanismo mercadológico empreendido pelos proprietários de terra, construtoras e imobiliárias, para prolongar a reprodução dessa prática. Cada um desses atores age de acordo com as forças das quais dispõem.

### **3 ABORDAGENS SOBRE O RECORTE TERRITORIAL DA PESQUISA**

### 3 ABORDAGENS SOBRE O RECORTE TERRITORIAL DA PESQUISA

#### 3.1 O recorte territorial da pesquisa: urbanização, reprodução da vida urbana e uma análise da relação Natal/Parnamirim/Nova Parnamirim

##### 3.1.1 Noções preliminares sobre urbanização e reprodução da vida urbana e sua aplicação ao estudo de caso

A formação urbana é uma complexa categoria de análise, visto que nos deparamos, no processo de pesquisa, com um grande número de variáveis, motivações e evidências – ou não, que configuram e ao mesmo tempo afirmam sua intrincada composição.

Corrêa (1989, p. 18) já nos alertava que,

O interesse em conhecer e atuar sobre a cidade deriva do fato de ser ela o lugar onde vive parcela crescente da população. Mas, também, de ser o lugar onde os investimentos de capital são maiores, seja em atividades localizadas na cidade, seja no próprio urbano, na produção da cidade. E mais: de ser o principal lugar dos conflitos sociais.

Admitidas as insinuações deste longo exercício, seguiremos nossa reflexão acerca do espaço urbano em formação, concebido enquanto cidade pelos seus atributos funcionais delimitados, internamente, pelas suas características geográficas e, sobretudo, por ser o lugar representativo das mudanças estruturais da sociedade moderna em ampla escala (como, por exemplo a “seletividade espacial” e o estabelecimento das distinções de classe e das funcionalidades urbanas produzidas por estas; dos padrões sociais de reprodução da vida na cidade etc.).

Entretanto, queremos nos adiantar e dizer que não desconsideramos a opinião dos que nele residem, mas, para fins didáticos e evolução de nosso pensamento, já os apontamos como partícipes de uma dinâmica implícita no modo urbano de vida, do qual estão sendo considerados seus aspectos visíveis (conjunto de áreas e pontos com funcionalidades urbanas diferentes) e invisíveis (as simbologias e relações próprias do modo de vida urbano).

No inacabado processo de urbanização, no âmbito de sua configuração espacial (e esta pode ser restringida, variavelmente, pela limitação de espaço), identificaremos os atores e as respectivas “mediações” relacionadas à formação do bairro de Nova Parnamirim, considerando a interferência ativa ou passiva de cada ator na dinâmica capitalista de necessidade e uso da terra (transformada em solo urbano) – que é condição rígida, imprescindível, para produção da urbanização capitalista e para reprodução da vida urbana.

A partir dessa condição, na constituição do urbano, sublinhamos o uso da terra como fator gerador de uma renda que não é resultante do trabalho, mas sim um “valor” extraordinário, para aqueles que a detém. A especulação imobiliária, a qual nos referimos, aqui, é o recurso empregado pelo mercado de terras para “assentar”, sobre o espaço da cidade, aqueles que podem pagar determinados preços por sua utilização. Henry Lefebvre (1991, p. 25) se refere “à um urbanismo dos promotores de vendas. Eles o concebem e realizam, sem nada ocultar, para o mercado, visando o lucro”.

A partir daí, a observação do fenômeno da evolução urbana a partir de sua variável funcional, resultante de uma reflexão sobre os fatores produtores e constituintes da realidade espacial configurada, e, contempladas, necessariamente, as particularidades relativas à produção capitalista da cidade pelo modo urbano de vida, como já falamos, não pôde ser negligenciada.

Assim, concebida em sua característica mais presente – a própria dinâmica sócioespacial – a estruturação do espaço urbano, como produto da ação espaço/temporal do homem, recomenda a importância de considerarmos a totalidade do processo, sobre o qual se compõem a forma e o conteúdo da cidade.

Desse modo, a urbanização, entendida num viés mais subjetivo, assinala não apenas para o seu atributo mais comum – o de crescimento da população vivendo nas cidades, em detrimento do avanço da população rural – mas, para concretização de um novo modo de vida, apoiado na ampla diversidade cultural e nos símbolos da modernidade, pois é a cidade, como já pontuado, o “instrumento e o lugar” de sua criação e difusão. Trata-se não apenas do consumo do espaço, que é o princípio do processo; mas, da reprodução da vida humana numa esfera repleta de possibilidades, de realização ou mesmo frustração.

Milton Santos (1996, p. 49-50) se refere à instalação de uma nova urbanização brasileira, dentro de um certo patamar de diversificação e complexidade:

amplia-se o consumo no Brasil. A gama de artigos de consumo aumenta, enormemente. A expansão do consumo das bateadeiras elétricas, televisores e de tantos outros objetos, do consumo das viagens, das idéias, das informações, do consumo das esperanças, tudo isso buscando uma resposta concentrada que leva à ampliação do fenômeno da urbanização [...].

A partir do contexto apresentado, reiteramos ser indispensável adotar uma postura científica com o propósito de expor a grande diversidade de variáveis contidas, não apenas ou estritamente, no plano econômico. Devemos considerar, em ampla medida, a cidade enquanto *lócus* econômico e arena de conflitos sociais distintos. Entretanto, não podemos absolutizar tal vertente de pensamento como a única e estrita interpretação do fenômeno em questão, no âmbito dos postulados marxistas.

Com base nesse pensamento Carlos (2004, p. 17) lembra “a necessidade da produção de um conhecimento que dê conta da construção de uma teoria da prática sócio-espacial, que se realiza na cidade, enquanto desafio para desvendar a realidade urbana em sua totalidade [...]”. Ela ainda nos alerta para a fuga da “armadilha da redução do sentido da cidade àquela condição da reprodução do capital ou da dominação do Estado, ambas esvaziadas do sentido da vida humana” (Ibidem, 2004, p. 17). Isso porque, a cidade cotidiana, observada na sua totalidade, não nos permite sujeitar a reducionismos teóricos.

Por outro lado, também, não seria prudente ignorar o conhecimento acumulado sobre a cidade, fruto de um profundo conjunto de análises e debates interdisciplinares ao longo de décadas, adverte Carlos (1994).

De outro lado, a pretensão, aqui, não se restringe à identificação da segregação e da exclusão produzidas na construção e reprodução do modo de vida urbano, a partir da prática monopolista de controle sobre a terra e de extração de renda a partir desse “benefício”, mas, também e, sobretudo, a de defender a possibilidade de construção da cidade, enquanto direito de todos, entendido este no seu sentido mais amplo – relacionado aos bens, serviços e até das simbologias e

ideologias, estabelecidas, erroneamente, com intuito de atribuir a alguns status e poder social.

O produto dessa lógica no espaço urbano, reside de forma simultânea, na fragmentação e na articulação entre espaços intra-citadinos (CORRÊA, 1989), e destes com cidades vizinhas, como no caso das metrópoles em formação e dos processos de integração à que estão sujeitas no âmbito dos fluxos da rede urbana. Ambas (fragmentação e articulação) são componentes, fundantes, na estruturação da cidade, sendo esta o lugar das diferenças socioespaciais – expressão visível de sua dinâmica – cujos limites são dados pelas demandas socioeconômicas e culturais. E estas, condicionadas em grande parte pela lógica capitalista de produção urbana e reprodução social.

A nova urbanização recomenda considerar que, no Brasil, tal fenômeno esteve associado a fatores de indução diversos, segundo o tamanho dos núcleos urbanos que se deseja considerar. As cidades de médio porte, por exemplo, passaram a acolher maiores contingentes de classe média, trabalhadores do meio intelectual e técnico especializado, além daqueles ligados às instituições públicas e ao diversificado e moderno comércio. Nesse ponto, estamos diante do caráter quantitativo e qualitativo da urbanização concentrada. No caso das grandes aglomerações urbanas, tal processo foi acompanhado por um posterior estágio de metropolização (SANTOS, 1996, p. 49-79).

O crescimento demográfico e, em especial, a articulação inter-urbana, além da divisão social e territorial do trabalho, bem como sua especialização, portanto, são ao mesmo tempo condição e produto de uma nova urbanização, a qual, também, se caracteriza por uma extensão da reprodução de uma coletividade urbana, já preexistente em outros núcleos urbanos.

Tal ocorrência se consagra através de processos migratórios “não viciosos”, ou seja, àqueles relacionados à fuga de populares de pequenas cidades e áreas rurais para as grandes cidades. Milton Santos (1996, p. 81-83), ao considerar o processo de macroubanização, assinala com a possibilidade da desmetropolização, em alguns casos (fenômeno que ainda não ocorre na Grande Natal), definida como o compartilhamento populacional com outros núcleos urbanos grandes e intermediários.

Para conseguirmos nos referir com maior fidelidade conceitual aos conhecimentos já consagrados acerca da urbanização (crescimento da população

urbana, amplamente, superior ou proporcional à diminuição da população rural; mudança na organização estrutural e funcional do espaço rural), propomos uma peculiar identificação ao processo configurado, em nossa área de pesquisa.

A partir de uma análise e reflexão mais cuidadosa da relação que envolve o crescimento do bairro de Nova Parnamirim e com base nos dados e informações que obtivemos em pesquisa de campo, acreditamos que, do ponto de vista teórico e prático, seria apropriado destacarmos uma distinta ocorrência: trata-se de um processo de urbanização diferenciada pelos padrões demográficos de sua realização.

Neste bairro, através de nossa pesquisa, verificamos a predominante ocorrência da reprodução de uma vida urbana já preexistente, através de processos migratórios majoritários, não relacionados a uma origem rural ou mesmo de cidades pequenas para cidades grandes. É que em muitos casos as pessoas que ocupam a ampla maioria dos imóveis condominiais pesquisados, pelo menos no recorte territorial em tela, não são oriundas de zonas ou áreas rurais daquele município ou mesmo de outros municípios potiguares. São em maioria, pessoas oriundas da própria capital (uma grande parte viveu no interior, mas saiu de Natal para morar em Nova Parnamirim); de outras regiões e capitais brasileiras, a exemplo destas, do Sul e Sudeste do país: Curitiba, Florianópolis, São Paulo, Rio de Janeiro (militares transferidos, comerciantes, representantes comerciais, aposentados e pequenos empresários) – e estes foram muitos –, sendo que, também, nos deparamos com casais oriundos de capitais do Norte do país – Belém, por exemplo; além de pessoas de outras capitais do Nordeste (Fortaleza, Recife, Maceió e Salvador) e uma minoria egressa, diretamente, dos pequenos municípios potiguares.

Situação diversa que pode reforçar nossa reflexão é que, os residentes condominiais pesquisados, se estabeleceram, ali, num período localizado entre um e dez anos, ou seja, são moradores recentes, que, provavelmente, não se encaixam no perfil dos migrantes rurais e das pequenas cidades, “que prevaleceram nas décadas de 40 a 50 (século passado), deslocando-se em direção à cidade de Natal” (CUNHA, 1987, p. 11-25).

Também, não se encaixa com o perfil dos migrantes das décadas de 60 e 70 que se dirigiram para capital e Parnamirim, em busca de emprego, principalmente, na indústria, mesmo porque o mercado imobiliário em Nova Parnamirim é mais recente. Além disso, é considerável, em grande parte, os chefes

de família que estão na faixa dos 30 a 40 anos de idade, indicando que trata-se de indivíduos nascidos nas décadas de 60 e 70 (século passado). Com relação aos que saíram de Natal para viver em Parnamirim, há fortes indícios que se trate dos filhos de migrantes das décadas anteriores ou de novos migrantes de retorno<sup>7</sup> ou de situação.

A questão que se configura é que o bairro de Nova Parnamirim, por ter se tornado uma extensão territorial do crescimento urbano de Natal e, portanto, lugar ideal para exploração de um mercado imobiliário promissor, se afasta, sutilmente, dos padrões de renda baixa e média baixa (em alguns setores especiais), apesar de existirem pequeníssimos bolsões de moradias alusivas à estas classes sociais. Trata-se, em relação aos últimos, de terrenos ocupados de forma clandestina.

Não obstante, esta breve discussão, que envolve o processo de urbanização e reprodução da vida urbana, se faria insuficiente dentro de um quadro tão amplo e complexo de fatores que instituem a cidade como um dos mais difíceis objetos da pesquisa científica.

Já alertados de que desvendar a cidade é tarefa difícilíssima, repleta de limitações e significados, faremos a seguir apontamentos mais abrangentes a propósito de algumas questões específicas concernentes a área de pesquisa.

Prontamente, destacaremos a importância de refletirmos sobre o processo socioespacial dentro da ótica capitalista de reprodução urbana, que ignora os limites oficiais entre municípios, estabelecendo novas simbologias e significados que servem, de um lado aos “consumidores de esperanças<sup>8</sup>” e, de outro, aos lucros do grande mercado imobiliário.

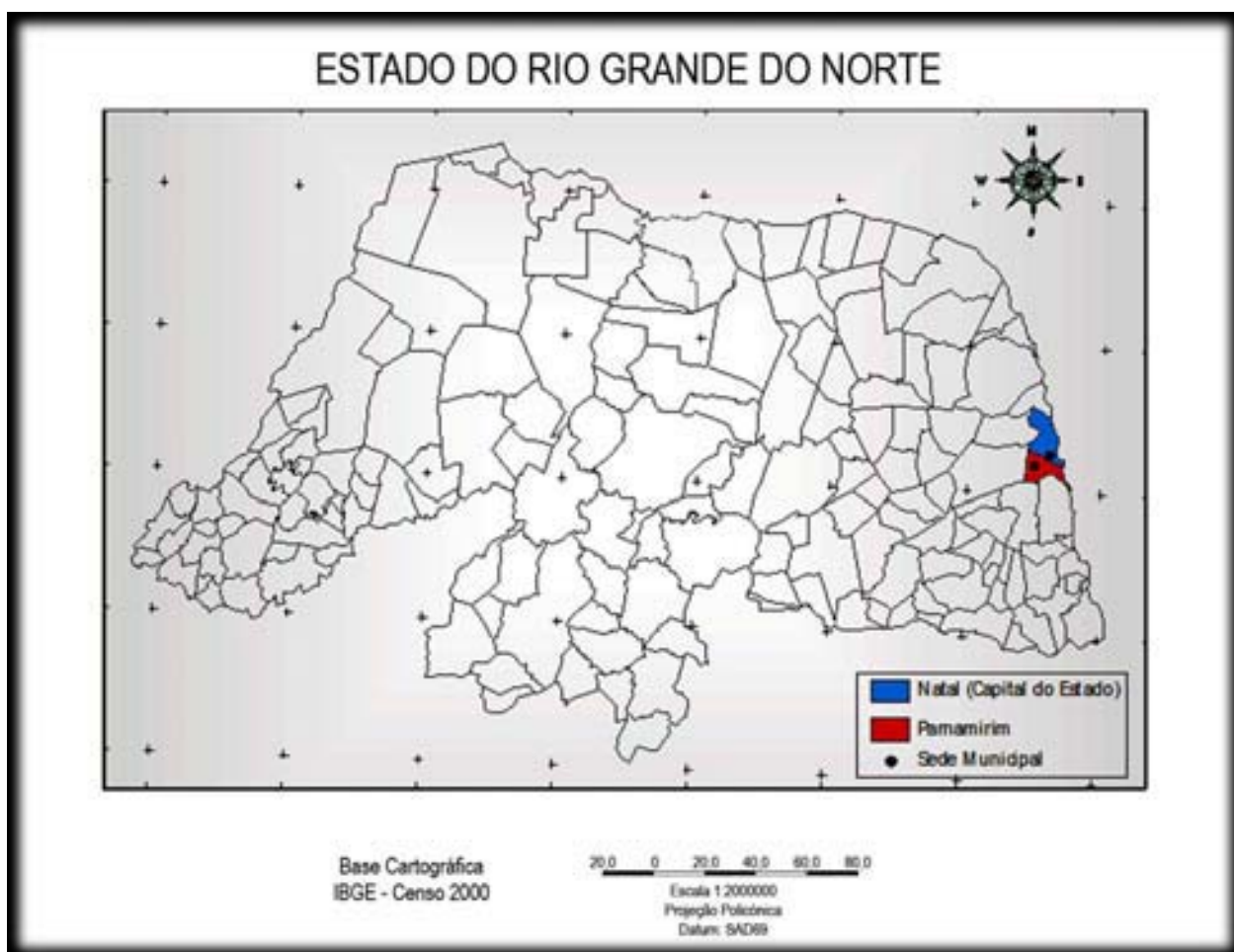
---

<sup>7</sup> Denominação dada aqueles que emigraram para o Sudeste do país e agora estão retornando para sua região de origem, o Nordeste.

<sup>8</sup> Nos referimos àqueles que buscam nessa área, sugeridos pela propaganda imobiliária: a “segurança”, a “tranquilidade”, o conforto, enfim, a reprodução de um novo estilo de vida mediante à autosegregação nos condomínios fechados, modalidade de habitação coletiva, amplamente, difundida em Nova Parnamirim.

### 3.1.2 A estreita relação entre Natal e Parnamirim

Antes de iniciarmos a exposição sobre o bairro de Nova Parnamirim, fizemos uma abordagem acerca do processo de evolução do município, no qual ele está inserido, seguindo, assim, padrões de organização e localização geográfica exigidos para uma ordenada estruturação e, claro entendimento, da reflexão por nós desenvolvida. Para isso, por se fazer, igualmente, necessário, antecipamos algumas considerações acerca da evolução do município de Natal, do qual Parnamirim foi emancipado (Ver mapa de localização – Figura 1).



Fonte: Base cartográfica do IBGE, 2000. Adaptado pelo autor.

Figura 1 – Localização dos municípios de Natal e Parnamirim.

### NOMENCLATURA DOS BAIRROS

- 1- Nova Parnamirim (Parque dos eucaliptos e Parque do Piñambó)
- 2- Ermaus
- 3- Parque de exposições
- 4- Monte Castelo
- 5- Centro
- 6- Passagem de Areia
- 7- Rosa dos Ventos
- 8- Vale do Sol
- 9- Santa Tereza
- 10- Santos Reis
- 11- Cohabinal
- 12- Boa Esperança
- 13- Jardim Planalto
- 14- Liberdade
- 15- Parque do Jiqui



Sua relação com a capital potiguar, portanto, possui antecedentes histórico/espaciais e políticos relacionados à sua criação e reprodução. Por essas razões, não olvidamos da referência à sua estreita ligação com os padrões de expansão territorial orientados a partir da metrópole emergente.

Por sua vez, o crescimento urbano de Natal precede-se com a existência de fatores como: crescimento demográfico produzido pelas altas taxas de imigração; concentração de capitais; tendência à urbanização; industrialização e especialização urbana funcional, seguida de polarização em relação às cidades vizinhas (CUNHA, 1987, p. 24-35).

Cunha (1987, p. 27) escreve que:

A expressão de Natal em relação às áreas vizinhas, tornou-a pólo de atração, resultando na dinamização de uma rede urbana a ela ligada: a cidade passou a comandar o processo de produção espacial, através do desenvolvimento do setor de serviços que nela se concentrou.

Esse crescimento seguiu os moldes de urbanização do mundo subdesenvolvido, apoiado, especialmente, no modelo industrial, situado e impulsionado pelo pós-guerra, principalmente, a partir da década de 60.

Em função disso, nas últimas cinco décadas do século passado, a sede natalense foi ampliada, expressivamente, por uma intensa urbanização, motivada pela chegada de um grande número de migrantes de todo o Estado, que se instalaram em seu território à procura de trabalho no setor secundário e, também, no terciário (CUNHA, 1987, p. 24-38).

O apoio aos setores privados, baseado nos atrativos locais (infra-estrutura, serviços e incentivos fiscais), foi a tentativa imediata da política estadual para dinamizar o setor industrial. O planejamento esteve voltado para o atendimento das necessidades do desenvolvimento desse processo e teve na expansão territorial urbana seu efeito espacial (CUNHA, 1987, p. 37- 38).

Podemos dizer que as condições para que o processo de urbanização acelerada se realizasse em Natal esteve atrelado, de um lado, à necessidade que o capital nacional e internacional exigiu para se expandir dentro do seu território e, de outro, estabeleceram-se as exigências para que o próprio poder público desempenhasse o seu papel de agente produtor do espaço, dando as contrapartidas

infra-estruturais demandadas pela e para reprodução da vida urbana dos seus habitantes.

De acordo com Cunha (1987, p. 31-32), o crescimento do setor secundário, por sua vez, sugeriu que se ampliassem os serviços urbanos, já existentes, além de indicar a criação de outros serviços complementares e necessários ao capital industrial e a uma população urbana em desenvolvimento, a partir dos projetos habitacionais.

Assim, os serviços se especializaram em Natal, através de grandes unidades edificadas, como a criação do Centro Administrativo do Estado e o Campus Universitário. No setor educacional, com a ampliação da rede escolar pelo Estado e pelo município e no setor de saúde, com a criação de hospitais, como o Walfredo Gurgel, Médico Cirúrgico, ampliação da Policlínica, etc (CUNHA, 1987, p. 31-32).

A cidade de Natal cresceu direcionada no sentido das extremidades fronteiriças com seus municípios limítrofes (Parnamirim, Macaíba, São Gonçalo do Amarante e Extremoz) e entre as décadas de 70 e 80, segundo Cunha (1987), passou a conhecer o seu limite de expansão territorial horizontal, pelo fato de esgotarem-se suas áreas rurais passíveis de incorporação ao urbano.

O particular aumento da malha urbana de Natal no seu sentido sul, em direção ao município de Parnamirim, teve grande expressão a partir da década de 70, do século passado. Porém, acentuou-se na década de 80 (século XX), com expressivo incremento de seus habitantes e o nascimento de bairros como Nova Descoberta, Ponta Negra e Capim Macio. Podemos, então, dizer que essa expansão territorial foi orientada por um conjunto de fatores já mencionados (como o acréscimo de mais unidades habitacionais – e formação de novos bairros – e dos serviços urbanos por elas demandados), somando-se a estes, os mecanismos de investimentos e de especulação imobiliária. Esta última, resultante, da busca por espaço urbano em áreas cada vez mais afastadas (CUNHA, 1987, p. 29-30).

Nos últimos quatro decênios do século XX, resultado da crescente demanda por terras, partindo da capital, foi o avanço e “transbordamento” do espaço urbano de Natal em direção ao território parnamirino, na sua porção norte, influenciado pelo acréscimo da “disputa” por solo urbano. No entanto, ainda é

preciso referir-nos a um contexto precedente para podermos entender tal afirmação.

Partindo da evolução histórica municipal, é importante sublinhar que Parnamirim – palavra de origem tupi-guarani que significa “rio pequeno” – foi assim institucionalizado pela Lei Estadual nº. 2325 de 17 de dezembro de 1958, decretando-se, assim, sua emancipação do município de Natal (IDEMA, 2007, p. 7).

Diferente de outros municípios potiguares e, a despeito disso, sua gênese esteve atrelada a duas vertentes fundamentais: a primeira se refere à escolha do município de Natal para fins comerciais e depois militares, e a respectiva acomodação das aludidas instalações na área onde nasceria o município de Parnamirim. A segunda, diz respeito ao crescimento acelerado da cidade de Natal – discutido precedentemente –, mesmo depois da emancipação parnamirinese.

Antes mesmo da década de 30, período de crescimento da aviação comercial, o município de Natal foi escolhido para sediar um campo de pouso e decolagem de interesse francês. A localidade de Parnamirim<sup>9</sup>, por apresentar determinada área com condições geomorfológicas especiais – uma planície, levemente, ondulada, chamada de “tabuleiro de Parnamirim” – foi escolhida para sediar a citada estrutura. As terras que eram de propriedade privada foram doadas por um português chamado João Machado.

Esse campo de pouso e decolagem, inaugurado em 1927, serviu de base para o crescimento de um pequeno núcleo urbano. Sua importância comercial foi cessada com o início do Segundo Conflito Mundial, dando lugar aos interesses estratégicos do chamado bloco aliado, liderado pelos EUA.

Através de um “consórcio” estabelecido entre o Governo de Getúlio Vargas e o então presidente americano Franklin Roosevelt, em 1941, a localidade de Parnamirim foi incluída no projeto de estratégia bélica coordenada pelo governo estadunidense.

Posteriormente, foi criada em 1942, a partir desse espaço, a Base Aérea Brasileira<sup>10</sup>, sendo este o principal vetor das transformações progressivas no emergente núcleo urbano, que em 1943 foi elevado à categoria de vila pertencente ao município de Natal.

---

<sup>9</sup> Pois ainda se tratava de uma pequena localidade rural, próxima do pequeno rio chamado por esse nome, pertencente ao município de Natal.

<sup>10</sup> Criada pelo Decreto Lei número 4.142/42.

Além desse crucial fator, o acelerado crescimento da vila, também, foi o resultado da chegada de migrantes de várias partes do Estado e de uma conjunção de acanhados investimentos urbanísticos, revestidos de conteúdo político e militar. Sua funcionalidade condicionou o ganho de maior importância e em 23 de dezembro de 1948, Parnamirim foi elevada à condição de distrito de Natal.

Somente dez anos depois, em 17 de dezembro de 1958 (pela citada Lei de número 2.325), Parnamirim se tornou município. Contudo isso, sua dependência em relação à capital, foi minimizada paulatinamente (IDEMA, 2007; EDUARDO NETO, 1990).

A função de cidade militar e a possibilidade de geração de empregos no setor de serviços e comércio concederam à Parnamirim um destaque especial, tendo em vista a emergência de um centro de consumo em formação, atrelado à circulação de modesto capital, dependente de salários mensais. Esse crescimento, de certa forma, ainda, influenciado pela proximidade de Natal, não foi estagnado, pois a função militar e o Governo Estadual foram responsáveis pela criação de infra-estruturas urbanas, como rodovias, ferrovia, aerovia, correio, telefonia, sistema elétrico ligado à Companhia Hidrelétrica do São Francisco – CHESF, rede de água, além de dois bancos que serviram para a fase dos investimentos industriais da década de 70 (das mais diferentes modalidades: têxtil, papel, construção civil, alimentícia, metalúrgica, móveis e outras), partilhados pela política regional de desenvolvimento (EDUARDO NETO, 1990 e BARROS, 1989, p. 27).

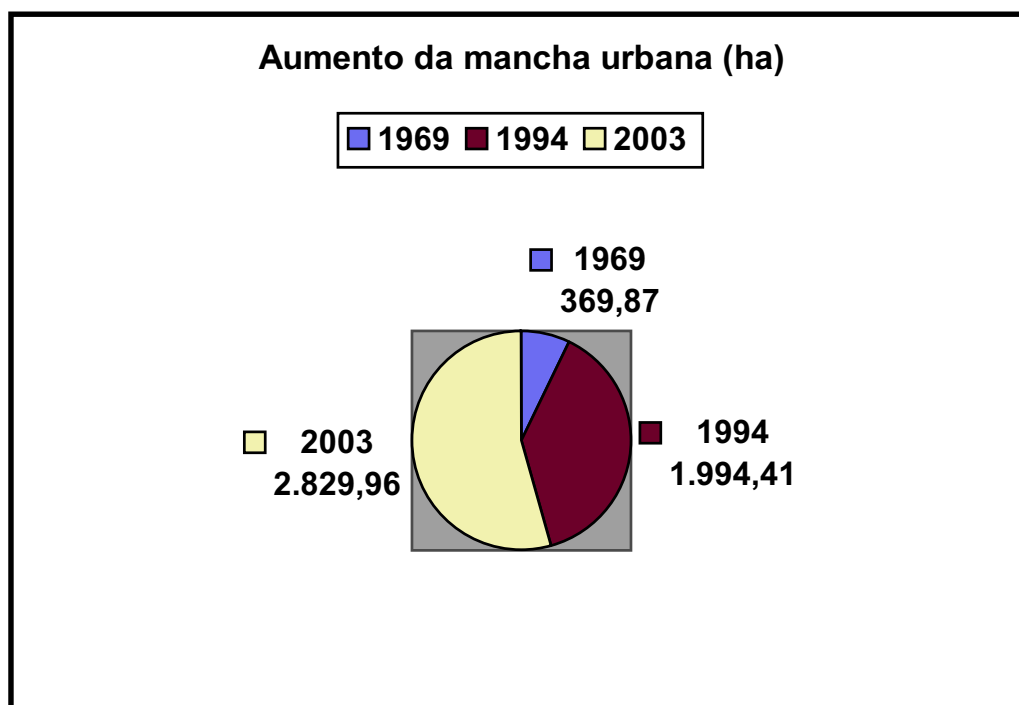
Os efeitos do crescimento demográfico e das funcionalidades urbanas repercutiram na ampliação da mancha urbana do município de Parnamirim. Sua população total, que na década de 60 era de quase 9.000 habitantes, subiu, expressivamente, nas décadas seguintes, chegando em 2000 a mais de 120.000 habitantes. Além disso, a quantidade de pessoas que passaram a viver na sede municipal, ou seja, na cidade, aumentou, consideravelmente, se comparada, proporcionalmente, ao seqüente decréscimo percentual da população rural (menor crescimento absoluto e diminuição percentual do crescimento em relação à população urbana), especialmente, entre as décadas de 70/80; 80/90 e 90/2000 (Século XX) (**Tabela 1**).

Tabela 1 – Evolução demográfica do município de Parnamirim – 1960-2000

POPULAÇÃO RESIDENTE DE PARNAMIRIM					
Ano	Total	Urbana		Rural	
		Abs.	%	Abs.	%
1960	8.918	5.644	63,29	3.274	36,71
1970	14.502	9.934	68,50	4.568	31,50
1980	26.360	19.822	75,20	6.538	24,80
1990	62.870	48.593	77,29	14.277	22,71
2000	124.690	109.139	87,53	15.551	12,47

Fonte: Censos Demográficos do IBGE – 1960 a 2000; Medeiros; Petta, 2005; Parnamirim, 2007.

Em 1969, segundo estudo realizado por Medeiros e Petta (2005), a mancha urbana mencionada, localizada nas proximidades da antiga base aérea brasileira e americana (atual CATRE – ao lado do aeroporto internacional Augusto Severo) representava 3,07% (369,87 ha) de sua extensão territorial total. Foi a partir dessa área que sua sede começou a se desenvolver (**Gráfico 1**).



Fonte: Medeiros; Petta, 2005. Adaptado pelo autor.

**Gráfico 1 – Evolução da mancha urbana no município de Parnamirim: anos de 1969, 1994 e 2003.**

No ano de 1994, depois de vinte e cinco anos, a expansão da mancha urbana parnamirinese, já havia atingido a marca de 1.994,41 ha (16,13% do território municipal), perfazendo um aumento de quase cinco vezes em relação ao valor observado no final da década de 60, do século XX. Nesse caso, o referido estudo mostrou um crescimento urbano maior (da mancha urbana) em áreas próximas ao litoral, que correspondem às comunidades de Pium, Cotovelo e Pirangi do Norte e em uma área vizinha ao município de Natal, que compreendia, exatamente, ao então distrito de Nova Parnamirim, que ainda não era, oficialmente, considerado bairro, pela respectiva prefeitura. Somente nessas áreas próximas ao litoral, o crescimento foi de 80,25 ha (MEDEIROS e PETTA, 2005).

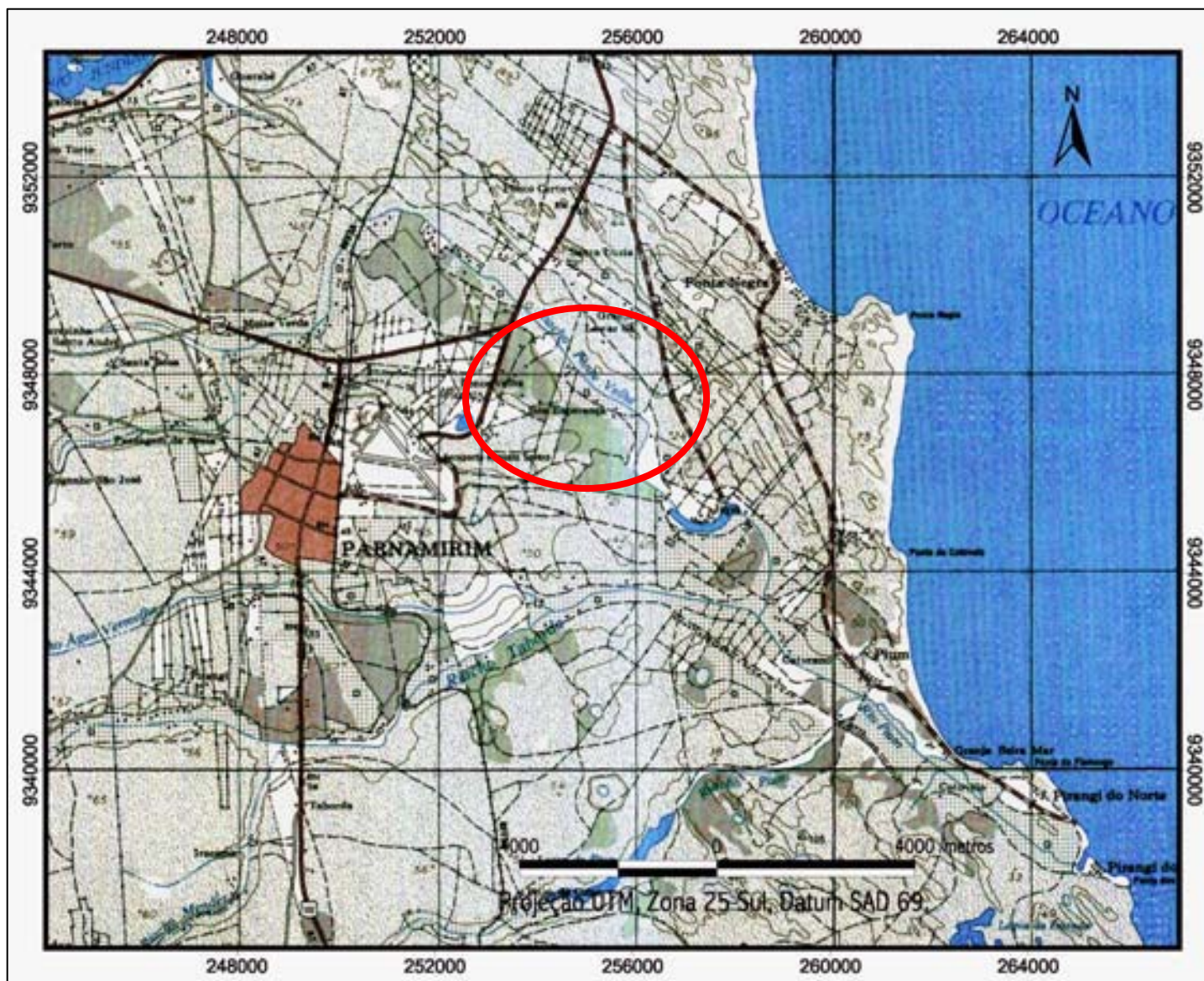
Vale ressaltar, que essas áreas são bastante ligadas através de fluxos constituídos com Natal, resultado dos investimentos de veranistas natalenses e de outros municípios potiguares, estabelecendo-se, assim, uma zona de consolidação de continuidades urbanísticas entre os dois municípios (construção de vários empreendimentos imobiliários incentivados pela implementação da rota do sol).

No ano de 2003, nove anos após a segunda análise, a mancha urbana de Parnamirim já alcançava os 2.829,96 ha, representando um crescimento de mais de 835 ha, uma área equivalente a 23,46% da extensão territorial total do município. Essa expansão ficou mais evidenciada nas áreas próximas ao município de Natal, sendo o bairro Nova Parnamirim a maior expressão dessa referência (Ver figura 1 – carta topográfica – 1969; e figura 2 – imagem de satélite – 1994).

A importância do crescimento urbano do bairro de Nova Parnamirim significou, na última década, a consolidação de uma forte integração socioespacial com Natal, tanto do ponto de vista dos *fixos*, como dos *fluxos*<sup>11</sup>. Os fixos se manifestam através dos diversos padrões de moradia e estabelecimentos comerciais e de serviços constituídos entre os dois municípios, principalmente, ao longo da Avenida Airton Senna e BR-101, além das redes geográficas (redes de água, telefonia, fibra ótica, rede elétrica, rodovias, etc.). Os fluxos, por sua vez, compreendem à dinâmica diária da prestação de serviços (imateriais e materiais) e, especialmente, o movimento de pessoas e veículos em direção à capital, com a finalidade do trabalhar, consumir, utilizar serviços estatais e privados e outras atividades correlatas.

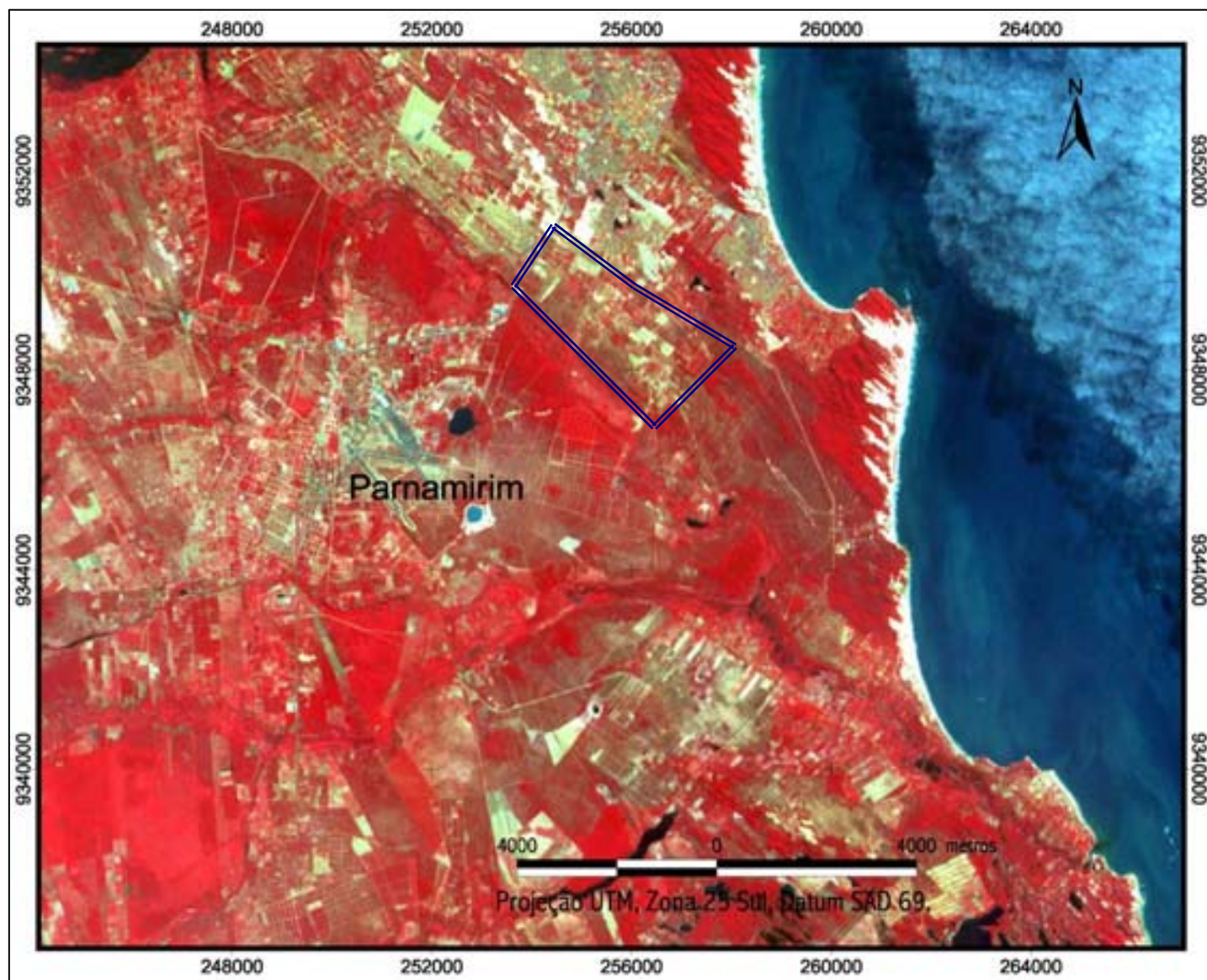
---

<sup>11</sup> Em referência aos termos – fixos e fluxos – usados por Santos, em sua obra “A natureza do espaço: técnica e tempo; razão e emoção”, 1993.



Fonte: Medeiros; Petta, 2005.

**Figura 1 – Imagem de carta topográfica com destaque para futura área de Nova Parnamirim, 1969**



Fonte: Medeiros; Petta, 2005.

**Figura 2 – Imagem de satélite com destaque para área de Nova Parnamirim, 1994**

Como podemos verificar em pesquisa de campo, isso fez com que Natal exercesse uma centralidade funcional, no que se refere ao desempenho e utilização de inúmeras atividades diárias daqueles que residem em Nova Parnamirim, porém “vivem” em Natal.

Com relação a estes, sua dependência é mais direcionada para capital (para qual a distância é reduzida e com maiores possibilidades de consumo e usufruto de serviços) do que para o centro da cidade de Parnamirim (que representa, para alguns casos, uma distância maior e com possibilidades mais restritas de consumo e utilização de serviços).

### **3.1.3 Nova Parnamirim: território parnamirinese, “lugar” da reprodução urbana natalense**

Resolvemos nesse tópico explorar ainda mais a relação entre Natal e Parnamirim. Para isso, nos referimos ao território da segunda cidade como lugar ou espaço da reprodução urbana do natalense, por se tratar de um movimento demográfico e imobiliário direcionado nesse sentido.

A propósito da articulação inter-espacial (entre cidades – nesse caso, Parnamirim e Natal), o recorte territorial desse trabalho, o bairro de Nova Parnamirim, como já situado, é o resultado de uma integração, historicamente, condicionada pela propagação da malha urbana de Natal no sentido Sul, adentrando, conseqüentemente, na porção norte de Parnamirim.

Para nos referirmos ao bairro, em questão, tornou-se necessário estabelecer uma diferença histórica no que diz respeito às motivações e direções de crescimento do núcleo central da cidade de Parnamirim e àquele verificado nas demais porções periféricas. Isso porque, as forças sociais criadoras do espaço urbano refletem uma singularidade e uma feição peculiar aos seus respectivos atores e ações.

Para fazermos um resgate da evolução do bairro de Nova Parnamirim, enunciaremos, primeiramente, uma noção dos processos de produção do espaço que proporcionaram sua gênese. O avanço dos processos econômicos e sociais, ali,

instalados, a partir de um outro território, traduz-se no espaço geográfico por ele condicionado.

O fato de não se encaixar no perfil de expansão urbana originária, que partiu da porção central de sua sede, atribuiu à área do futuro bairro de Nova Parnamirim, um padrão de ocupação distinto com relação à sua dinâmica demográfica e sua expansão territorial urbana.

Segundo Lima Neto (2000, p. 10), a ocupação da acenada área, foi realizada a partir de dois loteamentos que condicionaram a forma urbana atual: o loteamento Parque Vale do Pitimbú (datado de 1952) e o loteamento Boa Esperança (datado de 1964) (Ver fluxogramas – figura 3 e figura 4).

Nas décadas de 60 a 80 do século passado, o crescimento da área foi direcionado “no sentido das regiões lindeiras às vias principais (BR-101 e a Estrada Novado Jiqui – Av. Ayrton Senna)”. Posteriormente, na década de 90, foi guiado através das vias secundárias (Avenida Maria Lacerda Montenegro e Avenida Abel Cabral). A principal finalidade desses loteamentos, era a de servir como espaços granjeiros direcionados para o descanso e o lazer de moradores natalenses (LIMA NETO, 2000, p. 10–11).

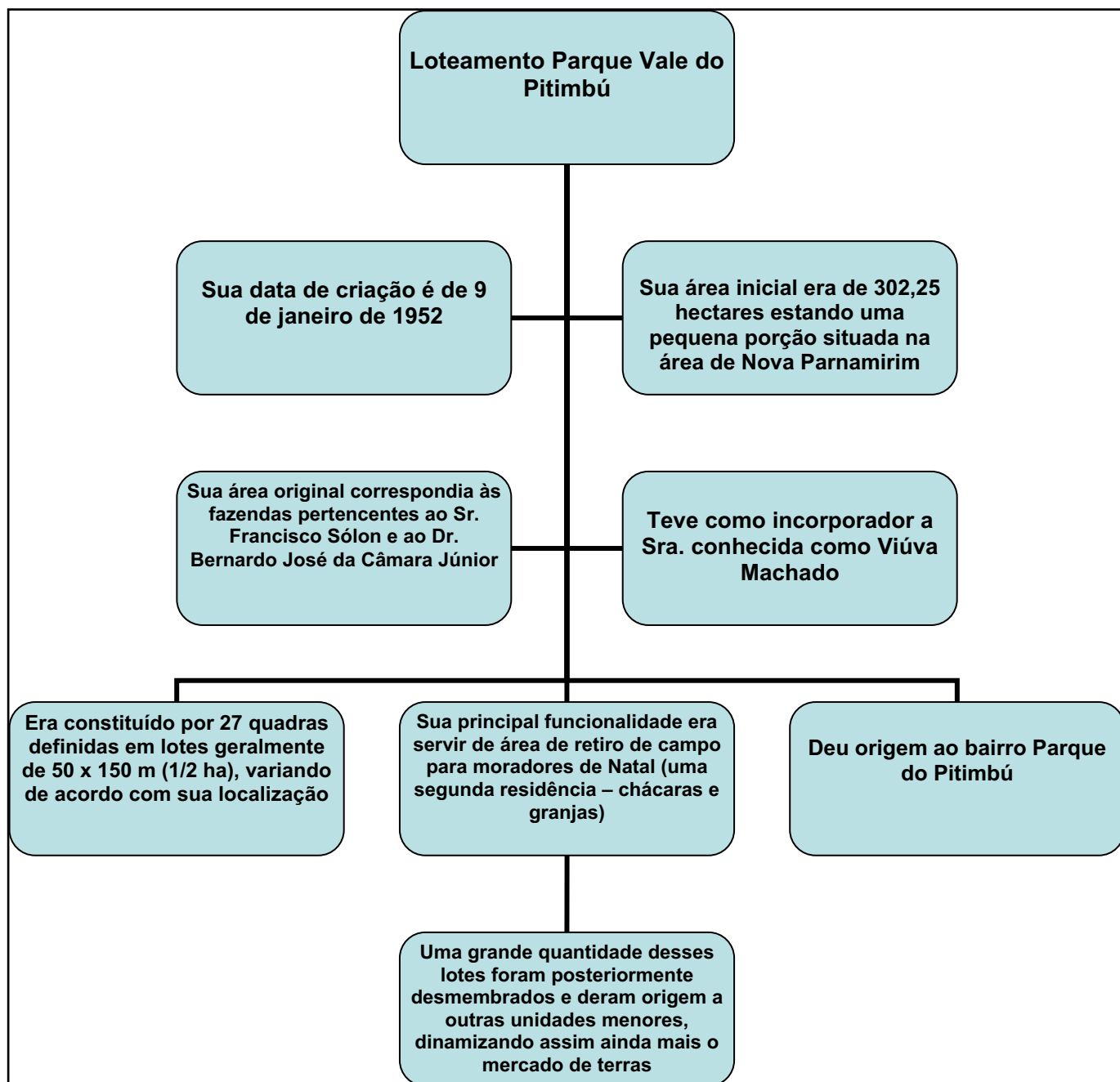
Apesar da ocupação progressiva dos lotes, a configuração espacial que se firmou acabou por instituir alguns vazios urbanos provenientes de espaços não ocupados nestes loteamentos, e que depois foram adquiridos com a intenção de se realizar especulação.

Esse processo de ocupação, mais contundente a partir de 80, também, proporcionou mudanças nos projetos originais dos loteamentos, através dos mecanismos de desmembramento<sup>12</sup> e remembramento<sup>13</sup> (LIMA NETO, 2000, p. 10–11). No final da mesma década, o desenvolvimento da área forjou a criação do Distrito de Nova Parnamirim, criado pela Lei n.º. 609 de 23 de maio de 1989. Promoveu, ainda, o alargamento da integração territorial entre os dois municípios, em questão, em função dos diversos empreendimentos (escolas, loteamentos, condomínios, estradas de rodagem, acesso e outros) estabelecidos, ao longo das já referidas vias principais, certamente, com a intencionalidade de se promover o crescimento e a consolidação urbana.

---

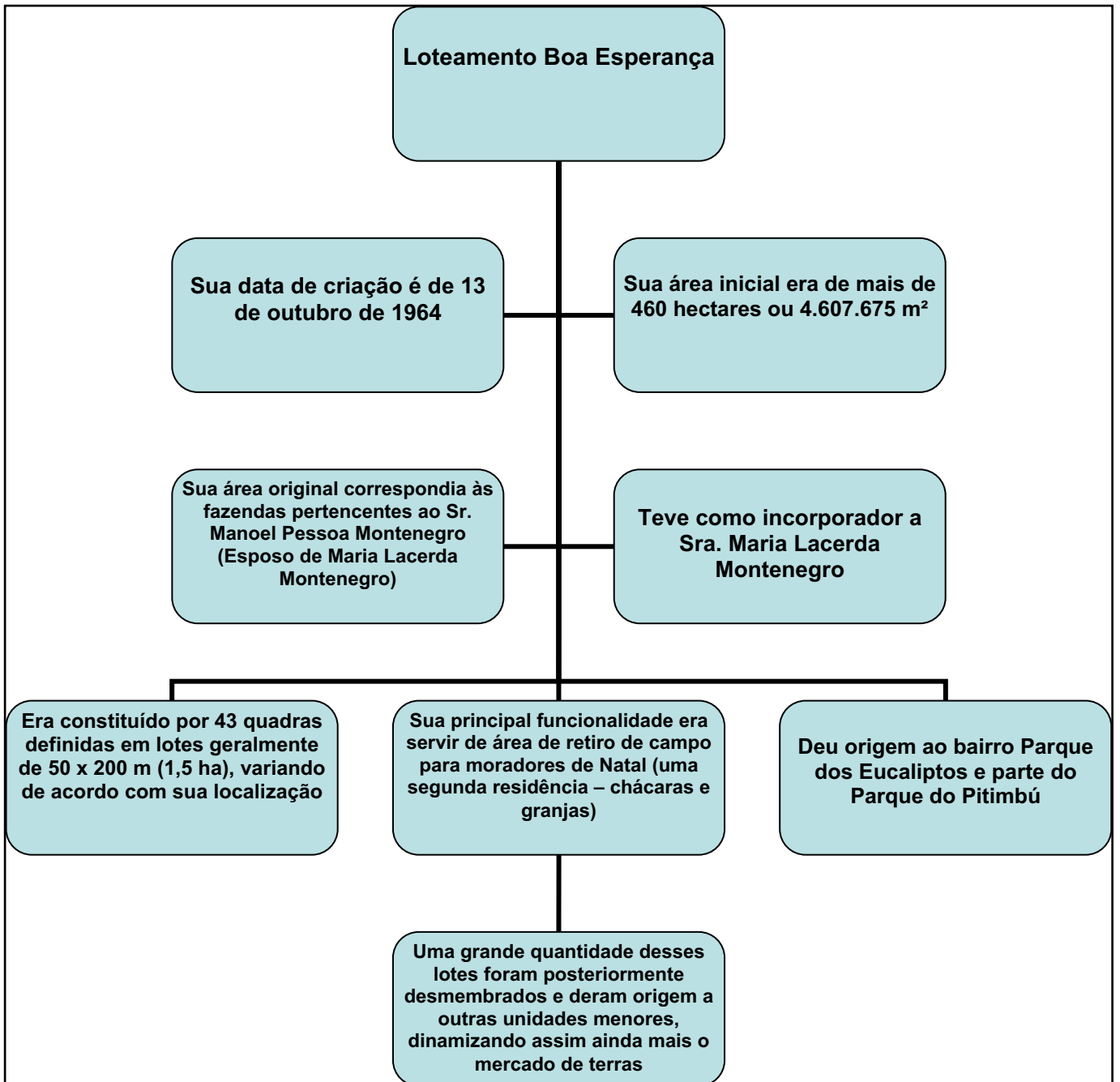
<sup>12</sup> Separação, em duas ou mais partes, do terreno ou lote original.

<sup>13</sup> Alteração da forma original do lote ou quadra para se criar novas ruas ou eliminar antigas e demais logradouros de interesse público.



**Fonte:** Elaborada e adaptada de informações do 3º ofício de Notas do município de Natal; Lima Neto, 2000, 15-16; MELO 2000, p. 10-11.

**Figura 3 – Fluxograma do breve histórico fundiário do Loteamento Parque Vale do Pitimbú.**



**Fonte:** Elaborada e adaptada de informações do 3º ofício de Notas do município de Natal; Lima Neto, 2000, p. 15-16; MELO, 2000, p. 10-11.

**Figura 4 – Fluxograma do breve histórico fundiário do Loteamento Boa Esperança**

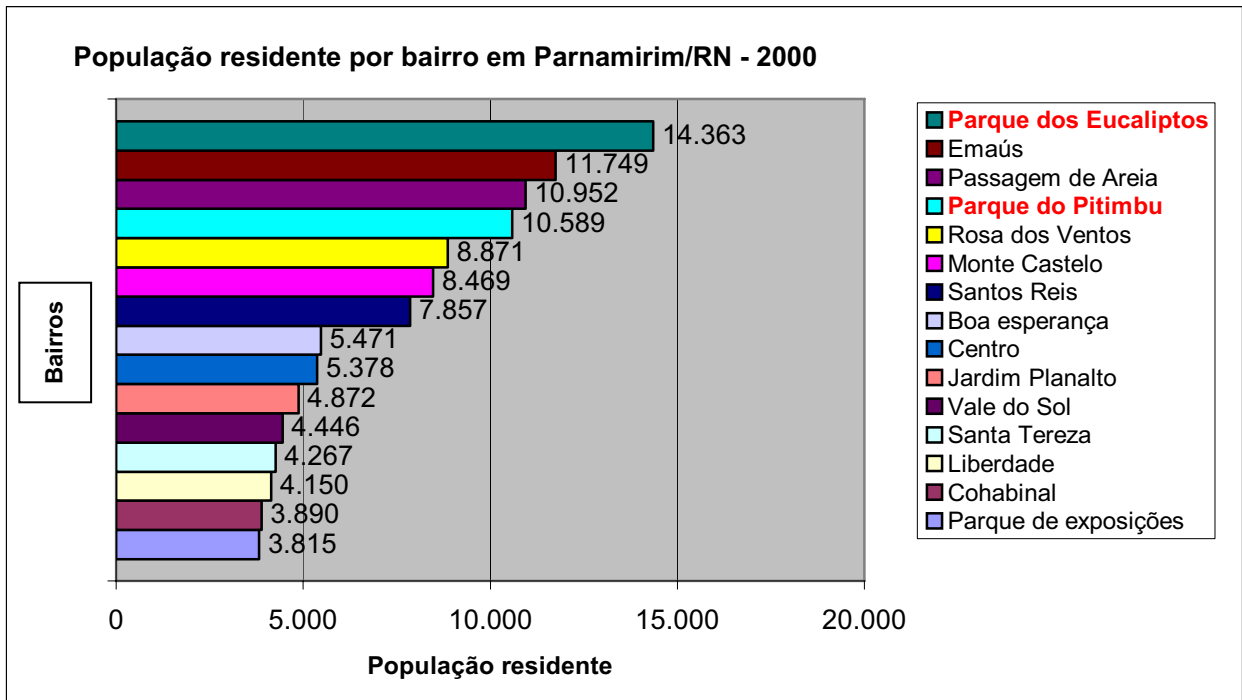
Em decorrência desse processo, em 22 de novembro de 1993, através da Lei nº. 0803/93, o Distrito de Nova Parnamirim deixou de existir, legalmente, para dar origem a dois bairros residenciais: o Parque do Pitimbú (com 22 logradouros – sendo 2 avenidas e 22 ruas) e o Parque dos Eucaliptos (com 21 logradouros – sendo 3 avenidas e 18 ruas) (Ver anexos).

O bairro Parque do Pitimbú (Ver mapa anexo) possuía uma área equivalente a 298 hectares, representando 2,35% da área total do município de Parnamirim (Termo de referência ao plano diretor, 1997 *apud* LIMA NETO, 2000). Sua formação foi condicionada a partir do loteamento Parque Vale do Pitimbú e segundo dados do IBGE (2000), no ano de 2000, existiam no bairro 2.943 domicílios permanentes.

Este era o terceiro bairro com mais domicílios particulares e permanentes no município de Parnamirim, perdendo apenas para o bairro de Emaús e Parque dos Eucaliptos, ambos vizinhos. Era, também, o quarto maior em população, contando com 10.589 habitantes, perdendo apenas para Emaús, Parque dos Eucaliptos e Passagem de Areia (LIMA NETO, 2000; PARNAMIRIM, 2007) (Ver gráficos 2 e 3).

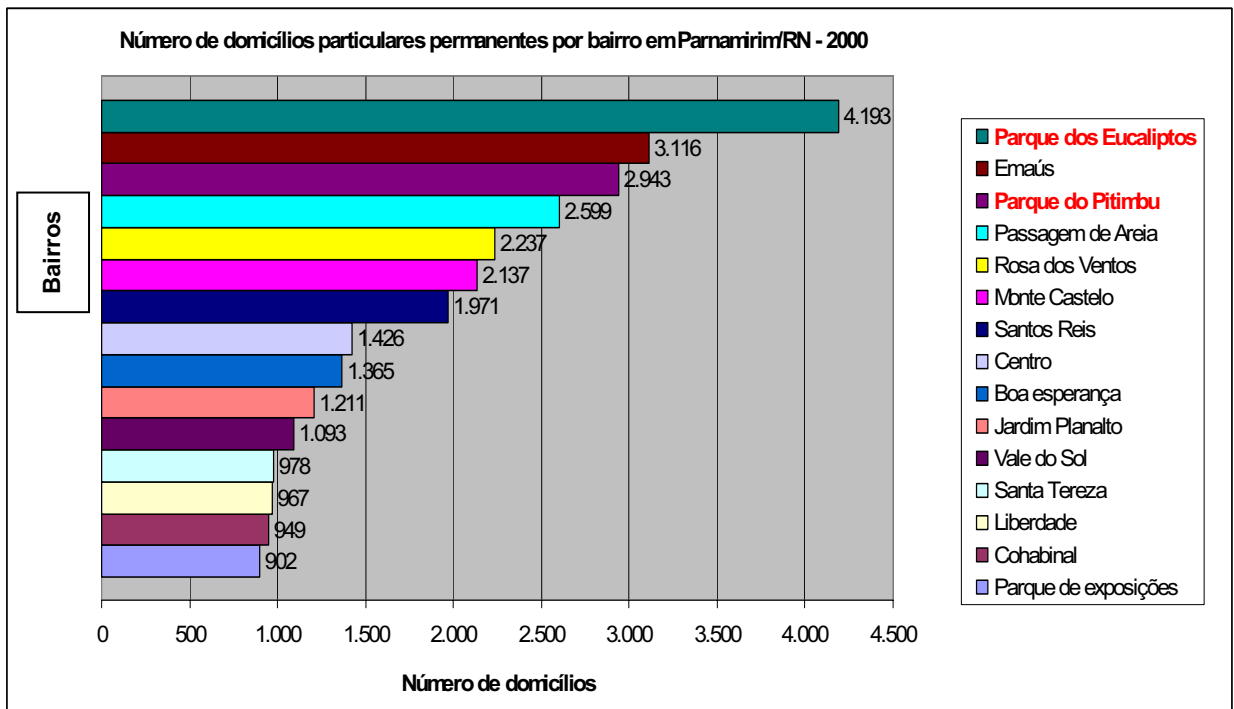
O bairro Parque dos Eucaliptos (Ver mapa anexo) era um pouco maior que o anterior, possuindo uma área de 418,56 hectares, ocupando 3,30% da área total do território municipal de Parnamirim (Termo de referência ao Plano Diretor, 1997 *apud* LIMA NETO, 2000). O número de domicílios particulares permanentes, segundo o IBGE (2000), perfazia o maior número entre todos os bairros da cidade: 4.193. Sua população, também, se mostrou superior aos demais bairros, com um total de 14.363 habitantes (PARNAMIRIM, 2007).

Os dados unificados, referentes aos dois bairros pertencentes ao antigo Distrito de Nova Parnamirim (Parque do Pitimbú e Parque dos Eucaliptos), sugerem uma predominância total no número de habitantes e domicílios particulares permanentes (Gráficos 2 e 3).



Fonte: IBGE, 2000; Parnamirim, 2007. Informações adaptadas.

**Gráfico 2 – População residente por bairros em Parnamirim/RN em 2000**



Fonte: IBGE, 2000; Parnamirim, 2007.

**Gráfico 3 – Número de domicílios particulares permanentes por bairros em Parnamirim/RN em 2000**

Na mesma década em que foi realizado o estudo do IBGE, quatro anos depois, foi sancionada a Lei n. 1222/2004, de 5 de abril de 2004, que, finalmente, criou o bairro de Nova Parnamirim. Esta Lei extinguiu os antigos bairros Parque do Pitimbú e Parque dos Eucaliptos e incorporou suas respectivas áreas ao novo bairro (Ver legislação em anexo).

A partir da nova definição legal podemos unificar os dados concernentes aos dois bairros extintos para, então, compreender a expressão demográfica e espacial (domiciliar) da produção da moradia. Segundo os mesmos dados do IBGE (2000), o atual bairro de Nova Parnamirim passaria a contar com 7.136 domicílios particulares e com uma população de 24.952 residentes.

Recentemente, de acordo com dados oficiais do município, sua área territorial corresponde a 7.000 km<sup>2</sup>, limitando-se ao Norte com o Morro Carminha, linha divisória, deste bairro, com o município de Natal; ao Sul com o Rio Pitimbú, até a cerca da Barreira do Inferno; a Leste com o Oceano Atlântico e a Oeste com a BR-101.

Sua população já é de, aproximadamente, de 33.220 habitantes (antigo Parque do Pitimbú com 14.430 habitantes e o antigo Parque dos Eucaliptos com 18.790 habitantes). Conta, atualmente, com 337 ruas (326 vias locais, 4 avenidas estruturais e 4 avenidas coletoras) (PARNAMIRIM, 2007).

A forte concentração socioespacial do, então, constituído bairro de Nova Parnamirim, ao longo das duas últimas décadas, principalmente (século XX), revelam um caráter histórico atrelado à sua ocupação, a qual foi orientada a partir da capital.

As evidências mais comuns, como já dissemos, apontam para uma polarização da capital, associada aos empregos gerados a partir dela, além da facilidade de acesso aos serviços disponibilizados com maior variedade, volume, inovação e especialização.

Portanto, a consolidação de sua mancha urbana, a partir da evolução dos loteamentos e desmembramentos, esteve ligada aos processos de ocupação direcionados no sentido Natal/Parnamirim e não o contrário.

A redução drástica de terrenos urbanos em Natal, drenou essa demanda específica para além de suas fronteiras, impulsionando o mercado imobiliário a atuar nessa área, limite com a capital, tendo em vista sua viabilidade na geração de

condições de promoção de uma classe média e alta “solvente”, disposta a pagar para se localizar em áreas residenciais próximas à zona sul da capital.

Os empreendimentos imobiliários, representados pelos condomínios residenciais, verticais e horizontais, foram implementados e divulgados para alojar um grande contingente de ex-moradores de Natal que desejavam “investir” em uma área de expansão dotada de infra-estrutura. Estas pessoas aderiram a um ideário de que estariam comprando Natal e não Parnamirim, apesar de estarem nesse segundo território.

Para o turista que vem de outras regiões do país, é comum que os empresários do setor imobiliário e construtoras “vendam” não, exatamente, a cidade de Natal e seus atributos, mas, a região metropolitana de Natal (como por exemplo, as praias do litoral norte e algumas do litoral sul – Jacumã, Pitangui, Genipabu, Pirangi, Cotovelo, Búzios, etc.), representada por belezas naturais e paisagísticas, privilegiadas nos municípios vizinhos de Extremoz, Ceará-Mirim, Parnamirim e Nísia Floresta.

A intensa urbanização na Região Metropolitana de Natal, na segunda metade do século XX, foi mais expressiva no município de Natal, que já conhece um considerável processo de verticalização, impulsionado pela impossibilidade do crescimento horizontal da cidade. Esta condição foi e ainda é resultante da carência por terrenos urbanos, como já dissemos. Contudo, atualmente, Parnamirim é a cidade que mais cresce na RMN e o Bairro de Nova Parnamirim é a declaração explícita, espacial e numérica, de tal afirmação.

Por esse motivo, reiteramos a existência de uma reprodução da vida urbana natalense dentro do território de Parnamirim. Um processo de reprodução da urbanização caracterizada, demograficamente, por um deslocamento inter-urbano voluntário, motivado pela ampliação dos empreendimentos e investimentos urbanísticos direcionados para áreas residenciais; e, espacialmente, pelo transbordamento da mancha urbana natalense em direção ao território parnamirino.

## **4 A LÓGICA DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM NOVA PARNAMIRIM**

## 4 A LÓGICA DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM NOVA PARNAMIRIM

### 4.1 A propriedade fundiária, os loteamentos e a criação dos condomínios: os agentes e processos produtores do espaço urbano em Nova Parnamirim

O estudo da historicidade fundiária remete, imediatamente, à inerência presente nas formas de uso e ocupação do solo e por isso requer a consideração de dois fatores elementares e respectivos: o domínio e o monopólio jurídico da terra e a sua condição rígida de elemento indispensável, base material para produção do capital e reprodução da sociedade.

A análise por nós proposta possui uma temporalidade própria ligada a formas peculiares de apropriação e dinamização espacial, condicionada por processos de inserção e reprodução do capital e da vida urbana em etapas.

Diante da abordagem metodológica que adotamos, para tratarmos dessa questão em particular, como dissemos, é preciso reconhecer que as formas de apropriação da terra estão atreladas à possibilidade da gênese de parte de uma mais-valia incomum, a partir da geração de um “valor” não produzido pelo trabalho, e originada nos processos de reprodução do capital, representado nesse caso, pelos proprietários da terra em um primeiro momento e pelos demais agentes mais adiante.

A propriedade da terra, como já foi visto, é elemento crucial para que alguns indivíduos exerçam o direito de monopólio sobre determinadas porções territoriais e delas extraiam benefícios, mesmo que estes não sejam por eles elaborados ou produzidos.

Diante de tal condição ele subordina as situações de produção à base material e elementar para a constituição e desenvolvimento das atividades humanas: o próprio espaço, que nesse caso, simbólica e juridicamente é disposto ao seu uso pessoal. Resta ao proprietário fundiário encaminhar, através de suas intenções, as formas e as condições, pelas quais ele concederá o uso de sua porção territorial. A qualidade de propriedade privada lhe permite, portanto, extrair uma renda,

transformada em dinheiro a partir do consenso ou repasse do monopólio pelo uso da terra.

O loteamento, caracterizado e considerado a partir da década de 50 (século XX), é o exemplo de como a propriedade privada, no espaço consolidável da cidade, é revestida de um sentido relacionado a um bem, que não é produzido ou reproduzível, sendo, porém, transformado em uma rentável mercadoria.

Na atual conjuntura de urbanização acelerada dos centros urbanos médios, por serem uma intermediação entre a demanda por habitação e espaço disponível, os loteamentos são realizados em grande medida para fins de expansão territorial urbana e representam “formas espaciais” (delimitação de lotes) e meio pelo qual se estrutura e se organiza a lógica da urbanização capitalista.

Eles são do mesmo modo responsáveis pela composição estrutural da cidade nestas condições (pois são obrigados por lei a estabelecerem os espaços destinados aos arruamentos, demais logradouros e para bens de uso coletivo), a partir de mecanismos de venda que atribuem ao solo sua condição de “mercadoria”.

Este solo urbano criado, em especial, no contexto da urbanização capitalista, adquire, quantitativamente, um valor de troca, porquanto não faz parte de um esforço produtivo (por isso não gera valor, segundo Karl Marx) por parte daqueles que a detém, mas, de atributos ou benefícios de localização, traduzidos em valores de uso, elaborados por processos produtivos em grande parte diligenciados pelo Estado.

Em referência ao mencionado contexto, Ribeiro (1997) mostra sua preocupação ao dizer que diante dessa situação existe uma incapacidade do governo de intervir de forma eficaz nos processos de ocupação, orientados pelo capital imobiliário.

A manifestação da renda da terra, distinta de acordo com essa condição promovida pelo próprio Estado e, também, pela própria sociedade civil e iniciativa privada, se dá mediante atributos adicionais (externalidades) incorporados e necessários à dinâmica da reprodução urbana capitalista.

Não podemos olvidar o fato de que esse processo é consolidado mediante o conflito entre o mercado de terras e o déficit de moradias. Por isso, estabelece padrões socioespaciais de localização, situados no espaço urbano depois de acertados os valores que cada um destes imóveis (em forma de lote, casa ou apartamento) sugerirá dentro da conjuntura do mercado imobiliário predominante.

Emerge, a partir daí, mais um conflito: o da segregação socioespacial, cujas matrizes estão relacionadas à impossibilidade de determinados grupos se apropriarem de certos espaços da cidade. Ao mesmo tempo, segundo Souza (2003), ocorre, paralelamente, o fenômeno da autosegregação. Esta encontra-se associada à iniciativa – espontânea – e poder de alguns indivíduos em sustentarem condições para apropriar-se de espaços reservados e distantes das grandes aglomerações, de toda forma “distintos” socioeconomicamente e simbolicamente.

Para agravar a situação, dentro mesmo de tal realidade socioeconômica e socioespacial, Ribeiro (1997, p. 39) lembra que é “a procura que suscita o preço da terra, e não o encontro entre o mercado de ‘produtores’ e compradores de solo. [...] Trata-se da demanda capitalista por solo”. São valores de uso que são criados e mediados por mecanismos de transferência e concessão pelo uso da terra, que a partir de então passará a se tornar solo urbano.

De acordo com Ribeiro (1997, p. 43) “uma parte destes valores de uso é produzida como mercadoria, como é o caso da matéria-prima e dos instrumentos de trabalho. O acesso a esta categoria de valores de uso depende das leis econômicas que regulam as trocas entre os agentes econômicos”.

Assim sendo, o conjunto de espaços utilizados e atribuídos de funcionalidade, associados aos processos de (re)criação da aglomeração urbana, propõe um papel econômico crucial a cidade, que é ao mesmo tempo produto e condição dessa realidade. A ela são acrescentadas novas glebas, mais funções e outras externalidades (redes geográficas intra e interurbanas – água, luz, telefone, telecomunicações, telemática, transportes –, rede diversificada de comércio e serviços públicos e privados) que “corporificam” a forma espacial da urbanização capitalista.

Para Ribeiro (1997, p. 46), a essência da contradição da urbanização capitalista reside no fato de a cidade representar um valor de uso complexo, importante para produção e circulação de mercadorias, não sendo, porém, em si mesma, uma mercadoria.

O movimento do capital sobre o espaço urbano promove a abertura de diversas vias de exploração, a partir da condição privativa do solo, principalmente, quando falamos em acessos diferenciados de localização na cidade capitalista. Com isso, a distribuição ou organização da estrutura fundiária interferirá, pelo seu conteúdo político-social e jurídico, na organização do espaço, ou seja, nas diferentes

formas de uso e ocupação do solo. Esta restrição é imposta, também, ao próprio capital, com já foi dito.

Contudo, de todas as formas, o capital imobiliário promove tentativas de barganhar novos espaços passíveis de incorporação à cidade. No contexto da segunda metade do século XX e início deste século, suas formas de atuação, comumente, se baseiam e se articulam com mecanismos jurídicos do Estado, que creditam mecanismos e procedimentos legais (Leis orgânicas, Planos Diretores, Lei de Uso e ocupação do solo, e outras) aos processos de crescimento da cidade (os loteamentos, por exemplo), quase sempre com o preventivo pretexto de “desenvolvimento” municipal.

A relação entre a procura e a oferta geram o aquecimento do mercado de terras que, por sua vez, cria formas de ampliação da exploração sobre os espaços passíveis de incorporação ao urbano. Alguns destes espaços, já urbanos, são reparcelados com intuito de prover o máximo de seu aproveitamento, promovendo um constante e complexo reordenamento da estrutura fundiária.

No tocante à estrutura fundiária do bairro de Nova Parnamirim verificamos que a mesma está ligada a um histórico de propriedade privada, centralizada em duas famílias residentes há muitos anos na capital, de dois sobrenomes: Machado e Montenegro. Ambas as famílias foram responsáveis pela realização dos primeiros loteamentos na área: o Parque Vale do Pitimbu (família Machado) e o Boa Esperança (família Montenegro), sendo ambos incorporados pelas respectivas esposas dos proprietários.

Contatamos que a história de Nova Parnamirim, precedente à condição institucionalizada de bairro, é marcada pela celeridade de mudanças político-funcionais (de distrito foi dividido em dois bairros e depois emancipado em um só bairro) provocadas por uma “repentina” expansão urbana e demográfica.

Podemos justificar o termo repentina expansão se levado em conta a taxa de urbanização inferior em outras instâncias municipais. A evidência da afirmação está no fato de que para deixar de ser considerada distrito e se fragmentar em dois bairros (Parque do Pitimbu e o Parque dos Eucaliptos), foram aproximados cinco anos apenas (Ver legislação em anexo), o que confirma sua rápida urbanização.

Os loteamentos, seguidos da construção de condomínios residenciais horizontais e verticais, expressam o ritmo da evolução urbana na área, principalmente, a partir do final da década de 80, no século passado. Como

podemos ver no quadro 1, a maioria dos loteamentos (16 loteamentos) foi realizada a partir da década de 90, século XX (de 1994 a 2005). Enquanto isso, as décadas de 1970 e 1980 consignaram apenas 6 empreendimentos, o que equivale a menos da metade dos realizados, sucessivamente, nas décadas seguintes.

Corrêa (1995, p. 17) coloca que “a demanda de terras e habitações depende do aparecimento de novas camadas sociais, oriundas em parte de fluxos migratórios e que detêm nível de renda que as torna capacitadas a participar do mercado de terras e habitações”. Concordando com esse pensamento acreditamos que o menor número de loteamentos – das décadas de 60, 70 e 80 do século passado – em relação às décadas posteriores (1990 e 2000 – século XX; Quadro 1) se deveu porque a maior parte dos empreendimentos, ali, constituídos foi estabelecida segundo uma demanda emergente, nascida após estas décadas (1970 e 1980 – século XX), resultado de processos migratórios de retorno<sup>14</sup> e espontâneos. Outro importante motivador, foi o próprio crescimento demográfico da Região Metropolitana de Natal a partir de sua metrópole, que atingiu taxa de urbanização muito elevada na década de 70 do século passado (97,4%), obtendo seu limite já em 1980 – mesmo século, (100%). Esse crescimento foi mais acelerado no aludido período em função de políticas de industrialização na RMN e do surgimento de uma rede de comércio e serviços (públicos e privados) especializados na capital, os quais atraíram mão-de-obra (CLEMENTINO, 2003, p. 400-402).

A expansão urbana direcionada no sentido Natal/Parnamirim foi o precedente encontrado para que a área do distrito viesse a se consolidar como bairro. Os loteamentos incitaram o uso e ocupação da área através de uma lógica voltada para sediar um contingente de famílias dispostas a fixarem residência num território limítrofe à capital. Essa motivação justifica-se pela facilidade de acesso ao comércio e os serviços no território natalense, apesar de seu domicílio estar sediado no território de Parnamirim. O limite geográfico territorial entre os dois municípios foi interrompido por um dinâmico processo de urbanização voltado, principalmente, para o mercado de habitações, diga-se de passagem, “simbolicamente”, constituído em referência ao território natalense e não parnamirino. Esse processo é reconhecido pelas esferas municipais do segundo município envolvido. Nas palavras

---

<sup>14</sup> Indivíduos nativos da Região Nordeste que voltaram depois de conseguirem aposentadoria no trabalho que exerciam no Sudeste ou aqueles que ficaram desempregados ou foram remanejados em suas funções para a sua região de origem.

de Marconi Spínola de Araújo, Coordenador de Fiscalização e Controle Urbanístico de Parnamirim, “Nova Parnamirim é uma extensão de Natal”.

Já foi apontado que os dois grandes loteamentos responsáveis pelo início da produção do espaço, na referida área, foram o loteamento Parque Vale do Pitimbú, incorporado pela senhora conhecida por Viúva Machado e o loteamento Boa esperança, incorporado por Maria Lacerda Montenegro. A intenção era a promoção da área como espaço de segunda residência, de caráter rural, destinada ao lazer de famílias natalenses. O primeiro loteamento era menor em relação ao segundo e gerou a partir de sua área poucos parcelamentos ou desmembramentos, que deram origem a novos loteamentos para fins de produção de moradias urbanas. O loteamento Boa Esperança, por sua vez, foi parcelado e desmembrado inúmeras vezes, dando origem a novos loteamentos, do mesmo modo para fins residenciais, como vemos no quadro abaixo.

O levantamento do registro de loteamentos originais (aprovados com planta original) realizado no 1º Ofício de Notas do município de Parnamirim revelou a existência legal de 23 loteamentos, datados e constituídos ao longo da segunda metade do século XX e início do século XXI. Eles seguem no quadro 1, mais adiante.

Os loteamentos apresentados no quadro 1 são em grande medida responsáveis pela configuração da malha urbana, atual, de Nova Parnamirim. No total, os loteamentos registrados produziram um total de 390 quadras e mais de 7385 lotes (Quadro 1). Como apontamos outrora, sua composição é, complexamente, intrincada e resultante de processos de reparcelamentos e desmembramentos realizados a partir dos dois loteamentos originários supracitados.

Contudo, ressaltamos que os loteamentos seqüentes à década de 60 do século XX, apresentados no quadro 1, estão maiormente relacionados ao loteamento Boa Esperança (por possuir maior área em hectares, a grande parte dos loteamentos pós-1960, do século passado, foi gerada a partir deste).

A conformação da estrutura fundiária do atual bairro propõe um complexo exercício de compreensão de tal realidade, em vista da insuficiente disponibilidade de informações oficiais por parte dos órgãos fiscalizadores competentes.

<b>LOTEAMENTOS ORIGINÁRIOS – NOVA PARNAMIRIM – 1952–2005</b>			
<b>Loteamento</b>	<b>Ano de criação</b>	<b>Total de quadras</b>	<b>Total de lotes</b>
Parque Vale do Pitimbu *	9 de janeiro de 1952	14 **	403 ***
Boa esperança	13 de outubro de 1964	43	774
Benfica	18 de março de 1976	12	149
Parque das árvores	6 de outubro de 1978	85	1.172
Boa Esperança I	15 de agosto de 1979	8	122
Jardim da Acácias	15 de janeiro de 1981	7	65
Andréa Karoliny	15 de abril de 1981	13	167
Parque dos cajueiros	20 de janeiro de 1987	10	111
Braga Construções Ltda	5 de setembro de 1994	2	50
Montana Park	1 de outubro de 1997	8	104
Sunset Place	14 de outubro de 1997	5	99
Parque dos Pinhais	3 de novembro de 1998	6	170
Parque do Araguaia	3 de novembro de 1998	7	220
Parque Belo	29 de outubro de 1999	6	215
Parque Boa Vista	29 de outubro de 1999	5	146
Bosque das Orquídeas	22 de fevereiro de 2000	42	830
Parque Atlântico	2 de junho de 2000	6	208
Parque Litorâneo	5 de abril de 2001	4	94
Parque das Flores	5 de abril de 2001	2	45
Parque da Natureza	5 de abril de 2001	6	86
Parque Brasil	5 de abril de 2001	4	94
Natal Sul	8 de agosto de 2001	64	1.749
Morada Natal Sul	18 de fevereiro de 2004	15	289
Parque Zona Sul	29 de agosto de 2005	30	426
<b>Total de quadras e lotes ****</b>		<b>390****</b>	<b>7385****</b>

**Fonte:** Pesquisa de campo, 2007; 1º ofício de notas de Parnamirim/RN.

\* A informação desse loteamento é do 3º ofício de Notas de Natal, e está contida em Lima Neto, 2000, p. 15 – 16.

\*\* Em Melo, 2000 (p. 12), encontramos a informação de que o total de quadras era de 27, com 403 lotes.

\*\*\* Esta informação diz respeito ao total geral de lotes, incluindo os do bairro de Emaús.

\*\*\*\* Este total corresponde à soma de todas as quadras e lotes contidos no quadro com exceção das quadras e lotes do loteamento Parque Vale do Pitimbu, que possui parte de sua área em outro bairro que não corresponde ao nosso estudo: Emaús.

### **Quadro 1 – Loteamentos registrados e originários que configuraram a malha urbana do bairro de Nova Parnamirim – 1952-2005**

O fato acima colocado ocorre, também, porque alguns dos loteamentos ou áreas identificadas no Bairro foram invadidos ou são clandestinos<sup>15</sup> ou ainda apresentam irregularidades, a exemplo dos loteamentos: Parque Jiqui I (1979) e o Novo Planalto (1978), Mata das Almas, além de amplas áreas correspondentes ao

<sup>15</sup> Quando o loteador nem busca a aprovação do loteamento junto à Prefeitura, ou mesmo loteia terrenos que nem ao menos lhe pertencem (SOUZA, 2003, p. 175).

loteamento Boa esperança I, Jardim das Acácias (completamente invadido), e, também, uma área de condomínio denominada de Ouro Preto. No loteamento Planalto do Jiqui (sem registro), a área verde foi ocupada com habitações. No Jardim das Flores (sem registro), faltou terreno na demarcação dos lotes e a área reservada para praça foi ocupada. Existem, do mesmo modo, casos de superposição de loteamentos e doação ilícita de terrenos que seriam destinados ao uso do poder público, para construção de praças, escolas e outros equipamentos de uso coletivo (MELO, 2000, p. 13).

O parcelamento do solo no bairro de Nova Parnamirim expõe, também, uma sobreposição de valores de uso e valores de troca alicerçados (a valorização promovida pela demanda em relação a espaços “privilegiados”) no crescente mercado imobiliário, tanto o legal como ilegal. Em referência a esta situação em Parnamirim, Melo (2000, p. 16) escreveu que:

apesar do aparato legislativo existente, a realidade urbana do município revela muitas distorções. São identificados diversos conflitos urbanísticos que se refletem no zoneamento do solo urbano, nos procedimentos operacionais de licenciamento, fiscalização e cadastramento e, em especial, com relação às normas que se referem ao parcelamento do solo, que não são observadas, tanto no que diz respeito aos padrões dos lotes, quanto ao que se refere às reservas de áreas, que passam a integrar o patrimônio público de uso comum do povo.

Os loteamentos Boa Esperança e Parque Vale do Pitimbu foram aprovados e constituídos antes da Lei Federal 6.766/79<sup>16</sup> que legisla sobre o parcelamento do solo urbano e, também, foi precedente à lei municipal nº. 43/78 (antecede a Lei Federal e dispõe sobre a Lei de Zoneamento e Uso de Áreas Territoriais). Por esse motivo, a intervenção legal para ambos os casos foi restringida pelo não alcance da Lei e com efeito, registramos a não possibilidade de sua aplicação retroativa.

Sobre a legalização dos loteamentos a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, utiliza a Lei Federal concernente, a 6.766/79, que institui o precedente de que “o parcelamento do solo urbano poderá ser feito

---

<sup>16</sup> Aprovada em 19 de dezembro de 1979, dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes” (CAPÍTULO I, Art. 2º).

Essa mesma Lei entende como loteamento “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (CAPÍTULO I, Art. 2º, parágrafo 1º) e como desmembramento o processo de divisão de gleba em partes, com a apresentação antecipada de projeto de requerimento junto à Prefeitura Municipal (CAPÍTULO IV, Art. 10).

Estas leis estabelecem a base para o controle da expansão física da cidade, contemplando aspectos que se referem ao adensamento urbano, à qualidade de vida, à proteção das edificações e aos padrões de ordenamento urbanístico, além da salvaguarda do ambiente natural e de uso coletivo, de natureza histórica e paisagística. Estabelecem, também, uma normativa que incide sobre a qualidade e racionalidade dos investimentos em infra-estrutura urbana.

Rolnik (1999, p. 13) chama esse conjunto de leis, ou seja, a legalidade urbana de “teia poderosa”, reguladora dos padrões de construção do espaço da cidade. Em contraposição a tais paradigmas, a conformação urbana sobrepõe-se com uma dinâmica contraditória e bastante expressiva, ou seja, a da “cidade ilegal”, não aprovada e muitas vezes desconhecida nas câmaras municipais e não registrada nos cartórios imobiliários. Essa mesma autora coloca que

Mais além do que definir formas de apropriação do espaço permitidas ou proibidas, mais do que efetivamente regular a produção da cidade, a legislação urbana age como um marco delimitador de fronteiras de poder. A lei organiza, classifica e coleciona os territórios urbanos, conferindo significados e gerando noções de civilidade e cidadania diretamente correspondentes ao modo de vida e à micropolítica familiar dos grupos que estiveram mais envolvidos em sua formulação (ROLNIK, 1999, p. 13).

No bairro de Nova Parnamirim, mesmo com a existência da legislação reguladora dos mecanismos de parcelamento e respectivo uso do solo urbano, constatamos o fato de que em muitos casos, para algumas áreas, esta não funcionou ou foi, simplesmente, ignorada. A posse de alguns terrenos consolidou um desregulado padrão de ocupação em algumas áreas do loteamento Boa Esperança.

Para efeito de fiscalização e controle, a única Legislação aplicável, neste caso, seria a Lei 6.766/79. Sua consignação só foi possível para os loteamentos

registrados a partir da década de 80, ou seja, a partir do loteamento Jardim das Acácias (1981). Já o Plano Diretor do Município de Parnamirim (Lei 1058/00 de 30 de agosto de 2000), só pôde ser consagrado, neste sentido, a partir do registro do loteamento Parque Litorâneo, no ano de 2001 (Quadro 1).

Não é nada recente a problemática da moradia nas cidades brasileiras, que envolve, de forma marcante, o problema da regularização fundiária e seus conflitos. Além disso, grande parte da ênfase deve ser considerada, igualmente, quando nos referimos a disponibilidade de solo urbano, inclusive acessível (do ponto de vista financeiro – devido a prática de valores elevados) às camadas sociais mais populares.

A mercadoria solo tornou-se onerosa para uma grande parcela dos adeptos da vida urbana. De forma cuidadosa, devemos atentar para o fato de que, em relação às classes sociais populares, os gastos com alimentação, saúde, vestuário e educação são prioritários.

A cidade ilegal<sup>17</sup> se prolifera exposta diante de tal fragilidade, conformando um desorganizado sistema de moradias justapostas e sem infraestrutura suficiente, sobretudo nas periferias. Acrescentemos a esse problema a venda indiscriminada de lotes irregulares (sem escritura pública), que promovem interrupções e impedimentos ao processo de fiscalização e planejamento urbano, além de causar grandes constrangimentos a pessoas que apesar de terem agido com boa fé, poderão ser expulsas do lugar onde moram.

No bairro de Nova Parnamirim, em alguns condomínios fechados visitados por nós na Avenida Maria Lacerda Montenegro, em pesquisa de campo, moradores chegaram a confirmar a não existência de registro do lote (Fotografia 1) e por causa disso, estes enfrentavam problemas de regularização, venda ou mesmo realização de repasse para outros possíveis compradores.

Para mitigar o problema da moradia nas cidades brasileiras, o Estado e a iniciativa privada desenvolveram formas de aderência de famílias a planos de financiamento de habitação em longo prazo, através de linhas de crédito imobiliário, contraditoriamente, excludentes. Segundo Harvey (2005) estas formas de crédito são mecanismos eficazes de ampliação do capital investido pelos capitalistas (nesse caso construtoras, imobiliárias, bancos e outros empreendimentos privados).

---

<sup>17</sup> No que se refere à legalização fundiária urbana, ordenamento urbanístico, condições legais e infra-estruturais de moradia etc.



Fonte: Daniel Nicolau, 2007.

Fotografia 1 – Condomínio residencial horizontal com problemas de regularização fundiária

Nos condomínios fechados horizontais e verticais visitados por nós na Avenida Maria Lacerda Montenegro, significativa parte dos domicílios foram adquiridos a partir do financiamento ou cooperativismo mediado pelo INOCOOP, COOPHAB-RN (Fotografia 2) e Caixa Econômica Federal (Fotografia 3), contando com o consórcio de construtoras particulares, as quais realizaram as obras, como: Galvão Marinho Empreendimentos, Ricardo Rocha Construções, Construtora Anglo Brasileira (CAB), Construtora ENGEMAX, Construtora CHAF, S.S. Empreendimentos, Construtora TECH Master, Construtora S. Dantas, Mil Empreendimentos e ECOM, todas locais.

Nesses casos, as obras ficavam por conta da construtora, enquanto a comercialização e financiamento eram promovidos pelas supracitadas entidades.

Para os empreendimentos localizados na chamada “Cidade Verde” (paralelo à Avenida Airton Senna), verificamos a existência da adesão a planos de financiamento junto à CEF, tendo como construtora a Viverde Empreendimentos e como vendedora imobiliárias como a Tertuliano Rego, a Abreu Imóveis, ECM imóveis e a Terra Verde Imóveis. Portanto, a venda do imóvel, diretamente, da Viverde Empreendimentos, não ocorre.



Fonte: Daniel Nicolau, 2007.

Fotografia 2 – Condomínio Vertical Colinas do Sol, vendido pela COOPHAB/RN.



Fonte: Daniel Nicolau, 2007.

Fotografia 3 – Condomínio Vertical na Avenida Maria Lacerda Montenegro financiado pela Caixa Econômica Federal / década de 1980

É forçoso esclarecermos que alguns e não, necessariamente todos (não tivemos acesso a essa informação junto ao cartório imobiliário respectivo, pois existem casos de terrenos de posse, além de terrenos desmembrados sem o conhecimento da própria Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo) os loteamentos, aqui, apresentados foram alvos de reparcelamentos e desmembramentos para produção de moradias coletivas, ou seja, condomínios residenciais horizontais e verticais (Fotografias 4 e 5).



Fonte: Daniel Nicolau, 2007.

Fotografia 4 – Condomínio Vertical na Av. Airton Senna



Fonte: Daniel Nicolau, 2007.

Fotografia 5 – Condomínio Horizontal na Av. Maria Lacerda Monetenegro

Na prática, lotes de grande área geraram condomínios residenciais, demarcados formal e informalmente em vários lotes por investidores e construtoras. Em referência à segunda situação, podemos citar o caso do Parque das Árvores e do Residencial Vista Verde (Fotografia 6).



Fonte: Daniel Nicolau, 2007.

Fotografia 6 – Condomínio horizontal Vista Verde

O mesmo pode ter ocorrido para lotes ou glebas invadidas ou de posse. A consequência de tais procedimentos é a falta de controle dos órgãos de fiscalização da tributação municipal na aplicação do IPTU.

No que concerne aos agentes produtores do espaço urbano de Nova Parnamirim, a partir dos loteamentos em questão, verificamos a experiência de grandes grupos empresariais locais (Viverde Empreendimentos – Grupo Capuche) e até estrangeiros (Abbas Hassan El Aouar), sendo que alguns, ainda, atuam nesse ramo, enquanto outros já deixaram de existir. Apresentamos, abaixo, as informações concernentes aos proprietários seqüentes, área do loteamento, tamanho e valor dos lotes (Quadro 2).

<b>QUADRO2: PROPRIEDADE, DIMENSÕES E TRANSAÇÃO DOS LOTEAMENTOS EM NOVA PARNAMIRIM</b>					
<b>Loteamento</b>	<b>Primeiro proprietário</b>	<b>Proprietário atual</b>	<b>Área total do loteamento</b>	<b>Tamanho dos lotes</b>	<b>Valor dos lotes</b>
Parque Vale do Pitimbu	Família Machado	-	302,5 ha	-	-
Boa esperança	Maria Lacerda Montenegro e Olavo Lacerda Montenegro	Maria Lacerda Montenegro e Olavo Lacerda Montenegro	Um terreno em maior porção (sem dimensão)	Variáveis, com lotes medindo 7.875 m <sup>2</sup>	Nos valores atuais, aproxima-se de 90.000,00 R\$*
Benfica	Dante Barbalho Simonetti; Azelma Barbalho Simonetti; Arnaldo Barbalho Simonetti Filho; Delma Pessoa Simonetti	Dante Barbalho Simonetti; Azelma Barbalho Simonetti; Arnaldo Barbalho Simonetti Filho; Delma Pessoa Simonetti	10 hectares e 5.000 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	Nos valores atuais, aproxima-se de 20.000,00 R\$*
Parque das árvores	Maria Lacerda Montenegro e Olavo Lacerda Montenegro	Maria Lacerda Montenegro e Olavo Lacerda Montenegro	3.000.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	Nos valores atuais, aproxima-se de 30.000,00 R\$*
Boa Esperança I	Abbas Hassan El Aouar	PIUM Agro-avícola Ltda	84.000 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	Nos valores atuais, aproxima-se de 20.000,00 R\$*
Jardim da Acácias	Santos e Cia Ltda.	Santos e Cia Ltda.	104.859 m <sup>2</sup>	369 m <sup>2</sup>	Nos valores atuais, aproxima-se de 65.000,00 R\$*
Andréa Karoliny	Firma Geraldo Galvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Firma Geraldo Galvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98.000 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	Nos valores atuais, aproxima-se de 25.000,00 R\$*
Parque dos cajueiros	Viúva M. Machado, Sucessora, firma extinta da praça de Natal	Gramado – Empreendimento Imobiliário Ltda	86.128 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	Nos valores atuais, aproxima-se de 30.000,00 R\$*
Braga Construções Ltda	Braga Construções Ltda	Braga Construções Ltda	25.100 m <sup>2</sup>	369 m <sup>2</sup>	20.000,00 R\$
Montana Park	Montana Construções Ltda	Montana Construções Ltda	40.758,31 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	20.000,00 R\$

... Continua

...Continua

Sunset Place	Dinarte Dantas Alvares; Fernando Antônio Galiza Montenegro; Iolanda Montenegro Pacheco; Dee Anna Zook	Dinarte Dantas Alvares; Fernando Antônio Galiza Montenegro; Iolanda Montenegro Pacheco; Dee Anna Zook	55.500 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	30.000,00 R\$
Parque dos Pinhais	Viverde Empreendimentos Ltda	Viverde Empreendimentos Ltda	55.915,55 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	30.000,00 R\$
Parque do Araguaia	Viverde Empreendimentos Ltda	Viverde Empreendimentos Ltda	75.509,32 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	30.000,00 R\$
Parque Belo	Viverde Empreendimentos Ltda	Viverde Empreendimentos Ltda	69.662,33 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	16.660,00 R\$
Parque Boa Vista	Viverde Empreendimentos Ltda	Viverde Empreendimentos Ltda	47.141,98 m <sup>2</sup>	276 m <sup>2</sup>	19.000,00 R\$
Bosque das Orquídeas	Comercial Sebastião Correia de Mello Ltda	Comercial Sebastião Correia de Mello Ltda	461.583,50 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	5.200,00 R\$
Parque Atlântico	Viverde Empreendimentos Ltda	Viverde Empreendimentos Ltda	87.835,11 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	25.077,43 R\$
Parque Litorâneo	Viverde Empreendimentos Ltda	Viverde Empreendimentos Ltda	44.306,65 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	35.000,00 R\$
Parque das Flores	Viverde Empreendimentos Ltda	Viverde Empreendimentos Ltda	22.176,38	300 m <sup>2</sup>	29.800,00 R\$
Parque da Natureza	Viverde Empreendimentos Ltda	Viverde Empreendimentos Ltda	48.541,64 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	22.000,00 R\$
Parque Brasil	Viverde Empreendimentos Ltda	Viverde Empreendimentos Ltda	44.232,96 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	25.000,00 R\$
Natal Sul	COEGEN – Comércio e Engenharia Ltda e Espacial Factoring Fomento Mercantil Ltda	COEGEN – Comércio e Engenharia Ltda e Espacial Factoring Fomento Mercantil Ltda	3.368.380 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	2.000,00 R\$
Morada Natal Sul	Pousada da Ponte Hotelaria e Balneário Ltda	Pousada da Ponte Hotelaria e Balneário Ltda	284.800	372 m <sup>2</sup>	Valor atual em aproximadamente 5.000,00 R\$
Parque Zona Sul	COOPHAB/RN – Cooperativa Habitacional dos Servidores e Trabalhadores Sindicalizados do RN	COOPHAB/RN – Cooperativa Habitacional dos Servidores e Trabalhadores Sindicalizados do RN	279.605,53 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	Sem nenhuma venda oficial

**Fonte:** 1º Ofício de Notas – Município de Parnamirim/Pesquisa de campo, 2007.

- Sem informação.

\*Esta informação relativa ao valor foi dada pelo Ofício de Notas.

## Quadro 2 – Propriedade, dimensões e transação dos loteamentos/Nova Parnamirim – 1952 – 2005

Retornando aos agentes produtores do espaço de Nova Parnamirim, merece especial destaque de nossa atenção o grupo Viverde Empreendimentos (1997, século XX) que é uma das empresas filiais do grupo de Construção Civil

denominado CAPUCHE, um dos maiores do Estado, ligados ao capital industrial. A Viverde Empreendimentos representa a incorporadora do grupo, enquanto a ECOMAX diz respeito à construtora responsável pelas obras de preparação para os condomínios residenciais.

Sozinha, a Viverde participa com quase a metade dos investimentos em loteamentos no bairro (Parque dos Pinhais, Parque do Araguaia, Parque Belo, Parque Boa Vista, Bosque das Orquídeas, Parque Atlântico, Parque Litorâneo, Parque das Flores, Parque da Natureza e Parque Brasil), iniciados no ano de 1998, século XX (Quadro 2).

Contudo, esses loteamentos foram utilizados pela megaempresa para gerar empreendimentos de caráter residencial coletivo. O grupo adquiriu um contíguo significativo de quadras do loteamento Boa Esperança e o denominou por nome de “Cidade Verde” (Fotografias 7, 8 e 9). A partir dele, realizou vários parcelamentos, recriando novos loteamentos que deram origem a condomínios residenciais verticais e horizontais, como veremos mais adiante.



**Fotografia 7**



**Fotografia 8**



**Fotografia 9**

Fonte: Grupo CAPUCHE, 2007.

**Fotografias 7, 8 e 9 – Parte do empreendimento Cidade Verde**

O Cidade Verde foi um projeto criado em 1997, e que, na definição da própria empresa,

apresentou a Natal um novo conceito de moradia e começou a definir uma nova região de franca expansão, hoje conhecida como Nova Parnamirim. O projeto visionário, com 1 milhão de m<sup>2</sup>, trouxe à área prédios residenciais, estabelecimentos comerciais e condomínios – além de uma ampla avenida que interligou a Ayrton Senna à Rota do Sol, gerando a expansão de toda a área, hoje amplamente povoada. O sucesso da Cidade Verde fez nascer a Viverde Empreendimentos, empresa do Grupo Capuche que já entregou mais de 100 mil m<sup>2</sup> de área construída e 1,38 milhões de m<sup>2</sup> em área loteada (GRUPO CAPUCHE, 2007).

Com intuito de produzir maiores lucros e usar os espaços ainda disponíveis, esse grupo investiu na construção de condomínios residenciais de padrão vertical, por apresentar um maior grau de aproveitamento do terreno. Conseqüentemente, tal fato, também, se deveu pela pouca demanda de espaços horizontais.

Por conseguinte, significou que a partir de um único lote foi possível estabelecer o lugar de moradia de dezenas de famílias em apartamentos, ao invés de apenas uma em casa convencional.

Com relação aos condomínios horizontais do grupo, destaca-se o conjunto de quatro condomínios denominado “Cidade dos Bosques”, o qual já conta com três condomínios consolidados (com casas construídas e em construção) e mais um que será entregue ainda esse ano (2007).

O grupo CAPUCHE, como vimos no Quadro 2, é o principal investidor no bairro de Nova Parnamirim. Contudo, sua atuação abrange apenas os processos de incorporação e construção. As vendas ficam por conta de imobiliárias parceiras, já destacadas.

Na sequência, fotos de um empreendimento em recente preparação para lançamento (Fotografias 10 e 11). Logo em seguida, apresentamos as logomarcas do grupo.



Fonte: Daniel Nicolau, 2007.

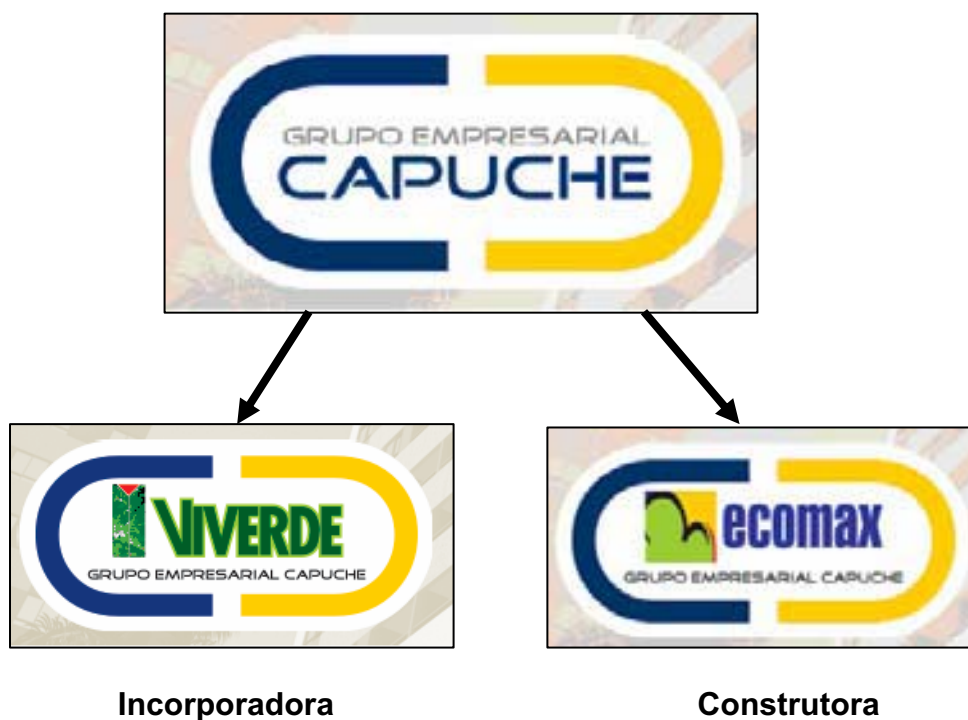
**Fotografia 10**



Fonte: Daniel Nicolau, 2007.

**Fotografia 11**

**Fotografias 10 e 11** – Preparação de terreno para mais um empreendimento da CAPUCHE: um condomínio residencial vertical



Fonte: Grupo CAPUCHE, 2007.

**Figura 7 – Logomarcas do Grupo CAPUCHE**

No que tange aos outros empreendedores estes se caracterizam por loteamentos de grande extensão. A atenção particular deve ser voltada para os empreendimentos realizados pelas famílias Montenegro e Machado, na década de 70, 80 e 90 do século XX (Parque das Árvores, de 1978 – que gerou 3.000 lotes de 1000 m<sup>2</sup>; o Parque dos Cajueiros, de 1987 e o Sunset Place, de 1997) (Quadro 2).

Muitos lotes avulsos, reparcelados e desmembrados, pertencentes a pequenos e médios investidores (empresários, comerciantes e profissionais liberais) foram comercializados para a produção de moradias individuais através de pequenas imobiliárias e consultores imobiliários locais, como afirmou Marconi Spínola, coordenador de Fiscalização e Controle Urbanístico de Parnamirim<sup>18</sup>. Uma outra parte dos lotes foi transformada em condomínios fechados horizontais e verticais, como dissemos, sendo geralmente o resultado da conjunção de vários lotes adquiridos por um único investidor. Por isso, a maioria dos condomínios não recebeu o nome do loteamento original.

Como vimos, até aqui, é fato que a ocorrência do esfacelamento dos loteamentos, aqui, apresentados deu origem a diversos condomínios fechados horizontais e verticais, pequenos conjuntos habitacionais e projetos avulsos de construção de moradias que promoveram a atual conformação do bairro de Nova Parnamirim. Ainda assim, é possível encontrar lotes originais sem ainda nenhuma ocupação, ou seja, estão submetidos a projetos de especulação imobiliária.

A recente e dinâmica expansão urbana do bairro, tem promovido uma consolidação de diversas atividades como comércio e serviços nas suas principais avenidas: Avenida Airton Senna, Avenida Maria Lacerda Montenegro, Avenida Abel Cabral e Avenida Deputado Gastão Mariz, gerando uma sobrevalorização da área. Tal processo produziu, nos últimos 12 anos, uma intensa e rentável exploração de seu valor de uso. Conseqüentemente, criou para os promotores imobiliários, atuais, uma renda da terra considerável, correspondida por um valor de troca justificado pela demanda por moradias, num espaço territorializado pela expansão urbana orientada a partir da capital potiguar.

---

<sup>18</sup> Entrevista realizada no dia 25/10/2006 na Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo de Parnamirim.

#### **4.2 Quando a terra passou a ser solo urbano: a manifestação do valor de uso, do valor de troca e da renda da terra na produção da moradia em Nova Parnamirim.**

Já faz parte do nosso conhecimento o fato de que o espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo e condicionante social, campo de lutas, e cheio de símbolos – é um produto social complexo. É, também, o resultado de ações acumuladas e materializadas no tempo por agentes que produzem e consomem espaço, através da dinâmica de acumulação do capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção e dos conflitos de classe que dela emergem (CORRÊA, 1995, p. 11).

Por outro lado, já mencionamos que a ação dos agentes produtores do espaço urbano promove uma constante reorganização espacial, transmitida através das atividades necessárias à reprodução do capital e da própria sociedade. Como resultado dessa condição e movimento, precedendo a constituição da cidade capitalista, ampliam-se as áreas de incorporação ao urbano, a partir de porções ou glebas que antes tinham função rural.

A ocupação do solo na esfera da cidade capitalista obedece a uma lógica condicionada pelas figuras dos proprietários fundiários, promotores imobiliários, incorporadoras, construtores e outros investidores, tendo como motivação primordial a obtenção da renda da terra através do mercado imobiliário.

Assim sendo, “as disputas pela apropriação das rendas imobiliárias determinam, em grande parte, os destinos das cidades e seu desenvolvimento” (MARICATO, 2001, p. 83).

A valorização do solo urbano, condição para o rentável funcionamento do mercado imobiliário respectivo (a reprodução do capital imobiliário é feita a partir da ênfase sobre o valor de troca a ser gerado), é em grande parte sugerida por duas grandes razões: a primeira, diz respeito à demanda por terras e habitações e, a segunda tange aos ganhos cumulativos de funcionalidade que determinada área absorve ao longo do tempo, desde que a mesma realize ou até mesmo ofereça, em curto ou médio prazo, condições para uma qualidade de vida desejável.

Esta, pelo menos do ponto de vista mercadológico, é entendida como o afastamento da violência urbana em seus mais diversos tipos, aspectos e

motivações; a oferta de um ambiente saudável e favorável do ponto de vista das amenidades naturais; a disponibilidade de comércio, serviços e bens de consumo coletivos prontos a atender expectativas, além de uma outra conjunção de fatores relacionados à própria valorização da área, motivada pelos investimentos infra-estruturais – principalmente públicos – necessários para atender a tal aspiração.

Dessa forma, ao tentar criar condições, pretensamente, ideais de vida urbana, usando a estética, o simbolismo e a exposição do privilégio, o mercado de terra e seus atores, juntamente com os seus consumidores, promovem, expõem e dão movimento à segregação socioespacial. São nesses fatores que os agentes dominantes da produção do espaço urbano se assentam para reproduzir os seus capitais através da obtenção da renda fundiária urbana.

No que concerne a isso, Maricato (2001, p. 84) pensa que

Um dos mais poderosos *lobbies* que disputam os investimentos públicos o faz visando a valorização de seus empreendimentos imobiliários que estão em construção ou são simplesmente projetos. Determinadas localizações na cidade atribuem prestígio a uma empresa. Aqui, novamente, o econômico tem sua face estética, ideológica e cultural.

Na cidade capitalista, ao tempo que se criam as condições para reprodução privilegiada da vida de alguns, a partir da aquisição da valorizada mercadoria solo ou seu bem sobreposto – a habitação –, cria-se, igualmente, a não possibilidade desse benefício para muitos outros.

O reforço do alerta vem com o pensamento de Maricato (2001, p. 119-120), que diz:

o mercado residencial privado legal é restrito a uma parcela da população que em algumas cidades não ultrapassa os 30%. É para ele que a gestão pública urbana orienta seus maiores esforços de manutenção e que a legislação é elaborada: código de obras, leis de parcelamento do solo, legislação de zoneamento etc. Quanto menor o mercado, maior a exclusão e a ilegalidade, maiores são os lucros especulativos, menor é a produtividade na indústria da construção. *Daí a necessidade de repensar o mercado legal para repensar as políticas de interesse social* (itálico da autora).

Isto posto, expomos de forma enfática a idéia do caráter não democrático, mercadológico e acima de tudo excludente do mercado de terras, no contexto da

urbanização capitalista. A seletividade espacial e a polarização entre o *status* e a pobreza se evidenciam e reproduzem um tecido urbano fragmentado socialmente (por que distingue pelos padrões de moradia) e contraditoriamente articulado espacialmente (porque mesmo com a segregação torna-se inevitável a ligação física entre os vários espaços da cidade). Nesse sentido, a cidade muda e se transforma, mas, os conflitos se mantêm os mesmos.

A produção da moradia é uma necessidade criada a partir das condições de reprodução do capital e da vida urbana. Esta segunda, diz respeito aos contingentes demográficos em crescimento, por aumento no crescimento vegetativo e da incidência progressiva dos processos de imigração. Sua consequência ao longo do tempo é a ampliação das unidades habitacionais, horizontal e/ou verticalmente. A respectiva dinâmica será alimentada pela mediação do conflito entre a oferta e a procura pela moradia. Para isso, o aludido aumento da oferta de moradias “pode se dar via promoção pública subsidiada ou via mercado privado. Este, por sua vez, pode ser dividido entre a promoção privada lucrativa e a promoção privada não lucrativa ou produção cooperativa” (MARICATO, 2001, p. 120).

No Brasil, historicamente, o acesso ao bem de moradia só foi possível através de políticas de financiamento e de promoção do cooperativismo que viabilizaram sua compra (inclui-se aqui as do Sistema Financeiro de Habitação/Banco Nacional da Habitação; da Caixa Econômica Federal; das Cooperativas de Habitação locais – INOCOOP, COHAB etc.). Em outros termos, criou a possibilidade pelo consumo do espaço, lembrando que dentro de padrões urbanísticos de edificação menos sofisticados. A produção cooperativa foi fundamental para sanar o déficit de moradias de trabalhadores marginalizados do competitivo mercado imobiliário. Contudo, essa prática só se tornou significativa, no país, na segunda metade do século XX com as políticas nacionais de promoção da casa própria (MARICATO, 2001; RIBEIRO, 1997). A referida atuação do Estado brasileiro inclui os municípios potiguares, em especial, Natal e o município de Parnamirim.

Diferente de outros bairros situados ao sul do município de Parnamirim, parte expressiva do bairro de Nova Parnamirim foi constituída através de um padrão de produção de moradias não tão populares, com relação aos padrões de edificação e os valores para sua obtenção, apesar de grande parcela da população beneficiária

ter usado algumas instituições em comum como a CEF. Essa afirmação combina com a crítica de Corrêa (1995, p. 21), quando fala que

na sociedade capitalista não há interesse das diferentes frações do capital envolvidas na produção de imóveis em produzir habitações populares. Isto se deve, basicamente, aos baixos níveis dos salários das camadas mais populares, face ao custo da habitação produzida capitalisticamente.

Por outro lado, é notório que, apoiado na necessidade pelo consumo do espaço e atrelado a um constante movimento socioespacial, o próprio mercado imobiliário se beneficia e ao mesmo tempo se torna refém e ainda mais os “consumidores”, da inconstância ou imprevisão dos valores de troca produzidos pelos valores de uso, correspondentemente, rentáveis.

Ribeiro (1997, p. 81) já destacou que

a utilidade da moradia enquanto unidade central de consumo não é apenas definida pelas suas características internas enquanto objeto construído. Seu valor de uso é também determinado pela sua articulação com o sistema espacial de objetos imobiliários que compõem o valor de uso complexo representado pelo espaço urbano. O que é vendido não são apenas “quatro muros”, mas também um “ticket” para o uso deste sistema de objetos e de appartenance à estratificação social representada pela divisão social e simbólica do espaço.

Para efeito de uma análise nos moldes teóricos que nos propomos a relacionar, é preciso começar pela hipótese da valorização da terra que se tornará solo urbano, ressaltando a priori que a mesma parte da ação dos proprietários fundiários, “que estão fundamentalmente interessados no valor de troca da terra e não no seu valor de uso” (CORRÊA, 1995, p. 16). Entretanto, a elaboração de rentáveis valores de troca poderá ou não ser gerada por estes atores, o que quase sempre não acontece, pois esta é criada por outras conjunturas conseqüentes.

Geralmente, a princípio, o proprietário fundiário está mais inclinado a se beneficiar com a geração inicial da renda, a qual não está restritamente atrelada a um valor de uso de seu imóvel. Porém, de toda forma, sua renda será o resultado de duas condições: o monopólio sobre aquela porção da terra – rural ou urbana – e a própria condição privativa de seu domínio. Na prática, de início ele percebe,

simultaneamente, a renda de monopólio e a renda absoluta, conjugadas numa só renda transformada em capital/dinheiro.

Não obstante, a expressividade dessas duas formas de renda, também, estará sujeita ao aparecimento dos diferenciais de direção da necessidade por terras e habitações. Se o solo comercializado for de natureza, ainda, rural para fins urbanos, o proprietário fundiário receberá destas duas formas de renda citadas. Entretanto, se a mercadoria solo já estiver enquadrada numa determinada porção urbana, especialmente, se este estiver num bairro ou área consolidada e, funcionalmente, bem articulada (aparelhado de infra-estrutura e possuidor de uma consagrada rede de fluxos sociais), ou mesmo num bairro ou área em encaminhado processo de valorização, aí a renda sobreporá sua qualificação, no caso, para renda diferencial II, ou, simplesmente, se este solo possuir condições qualitativas e locais, revestidas de uma condição de monopólio sobre seu uso, se tratará de renda diferencial I.

Os promotores imobiliários, entendidos enquanto um conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, operações de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção ou produção física do imóvel, e comercialização (CORRÊA, 1995, p. 19 - 20), também participam direta ou indiretamente dessas formas de renda fundiária, em face da diversidade de suas atividades no mercado imobiliário.

As rendas diferencial I e II são, geralmente, as que mais contribuem para a garantia de seus lucros extraordinários. Estas são, fortemente, ligadas a possíveis amenidades (sol, ventos e ar puro, mar, verde, lagoas, etc.) e outros benefícios de localização como prováveis infra-estruturas diligenciadas pelo poder público (escolas, hospitais, segurança, logradouros com boas condições de tráfego incluindo a segurança deste, praças e outros equipamentos de lazer, etc.) e pela iniciativa privada (comércio e serviços, tradicionais e modernos).

O Estado, como já escrevemos, é grande responsável pela reprodução destas formas de exploração da renda fundiária, por criar condições ideais de valorização do solo urbano, nas quais se apóiam os proprietários fundiários e promotores imobiliários. Ao mesmo tempo ele não deixa de atuar, por excelência, enquanto “grande industrial, consumidor de espaços e localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser, também, um agente

de regulação do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos” (CORRÊA, 1995, p. 24).

O bairro de Nova Parnamirim experimentou, pelo menos nos últimos 30 anos, uma sobreposição das formas de obtenção e da própria renda fundiária pelos seus respectivos atores, baseada numa conjunção de fatores, precedentemente mencionados e que envolvem a etapa de mudanças na funcionalidade da terra, a forte expansão do mercado imobiliário e da produção de moradias a partir do território natalense, além da valorização do bairro em função de seu benefício de localização, em relação à capital potiguar. Apesar de ter se tornado bairro somente no final da década de 90 do século passado, Nova Parnamirim possuiu uma crescente dinâmica de expansão urbana na década anterior. Além disso, é importante sublinhar que sua historicidade socioespacial não deve ser desvinculada de sua condição de distrito, elevado à categoria de bairro demográfica e espacialmente adensado.

No que tange ao estabelecimento da relação entre a propriedade fundiária e a evolução do mercado de terras no bairro, é preciso expor, sistemática e temporalmente, como se configurou a supracitada sobreposição das formas de renda fundiária e sua obtenção, através de uma observação de cada momento, de acordo com as conjunturas de situação e com a dinâmica dos investimentos realizados na área a partir da enérgica e célere expansão territorial urbana do bairro.

Em nossa análise consideramos o fato de que, no início dos primeiros loteamentos (Boa Esperança e Parque Vale do Pitimbú), décadas de 50 e 60 do século XX, os seus incorporadores tinham a intenção de extraírem, no mínimo, duas formas de renda: a primeira, seria a renda absoluta, assim qualificada pela sua condição inicial de propriedade privada. A segunda forma de renda, seria a de monopólio, já que a demanda por espaços de uso para fins secundários, de lazer e descanso, naqueles espaços de situação (loteamentos) estariam restritos àqueles setores, portanto um valor de uso que não poderia ser reproduzido pelo capital local, naquele momento. O preço de monopólio da mercadoria solo, nesse caso, gerou a renda de monopólio.

As informações fundiárias do 1º ofício de notas do município de Parnamirim, mostraram que, em valores atuais (transmitidos pelo próprio cartório), as transações financeiras chegam a valores consideráveis, principalmente, para lotes de terrenos acima de 7.000 metros quadrados (Quadro 3).

Os preços praticados para se extrair as citadas rendas foram condicionados por um mercado de terras promissor, a partir da década de 70 do século XX, em especial, voltado num primeiro momento para a promoção de uma segunda residência de campo e, depois, para o estabelecimento de moradias urbanas. Isso porque, a partir de Natal, como já citado, o esgotamento de terrenos impulsionou áreas de crescimento urbano em direção à área do distrito de Nova Parnamirim, já bastante adaptado e próximo ao espaço urbano natalense.

A partir da década de 80 do século passado, a respectiva conseqüência foi a procura crescente por novos espaços na área dos referidos loteamentos, passíveis de desmembramento, com intuito de promover o mercado da produção de moradias, com base numa nova forma de morar: os condomínios fechados horizontais e verticais. No final de 1980 e 1990 do mesmo século, em Nova Parnamirim, como mostramos, a experiência da promoção de moradias mediadas pelo INOCOOP e pela Caixa Econômica Federal, ofereceu uma razoável quantidade de apartamentos que foram vendidos a preços acessíveis para uma parcela da população que, antes, não era atendida por um seletivo mercado natalense, situado na zona sul da cidade. Aqui, o aspecto explorado para a extração da renda fundiária, a partir da venda de lotes, foi, principalmente, a localização (proximidade de Natal) e a possibilidade da criação de uma promissora área de exclusividade residencial, sendo os investimentos públicos e privados uma questão de tempo.

Ao longo das duas décadas ainda não haviam programado a pavimentação das principais avenidas que cortavam o bairro (Av. Abel Cabral, Av. Maria Lacerda Montenegro, Av. Deputado Gastão Mariz e o prolongamento da Airton Senna). Além disso, a infra-estrutura pública, o comércio e os serviços disponíveis eram insuficientes para atender requisitos básicos para uma desejável qualidade de vida. O grande diferencial para a lucratividade na venda dos lotes estaria no pretexto da oferta de serviços dispostos em determinados loteamentos (Jardim das Acácias até o Parque Boa Vista – Quadro 3). Acreditamos que, por essa razão, proprietários fundiários, promotores imobiliários e demais investidores obtiveram a renda diferencial I na transação dos seus lotes.

Percebemos que houve uma sensível diminuição do tamanho dos lotes, mas, proporcionalmente, a lucratividade em relação à década anterior manteve-se positiva (Quadro 3).

<b>QUADRO 3: LOTEAMENTOS ORIGINÁRIOS DE NOVA PARNAMIRIM E SUA NEGOCIAÇÃO/1952 – 2005</b>					
<b>Loteamento</b>	<b>Ano de criação</b>	<b>Quadras</b>	<b>Lotes</b>	<b>Área m<sup>2</sup></b>	<b>Valor dos lotes (R\$)</b>
Parque Vale do Pitumbu	9 de janeiro de 1952	14	403	-	-
Boa esperança	13 de outubro de 1964	43	774	Variáveis, com lotes medindo 7.875 m <sup>2</sup>	Nos valores atuais, aproxima-se de 90.000,00 R\$*
Benfica	18 de março de 1976	12	149	450 m <sup>2</sup>	Nos valores atuais, aproxima-se de 20.000,00 R\$*
Parque das árvores	6 de outubro de 1978	85	1.172	1.000 m <sup>2</sup>	Nos valores atuais, aproxima-se de 30.000,00 R\$*
Boa Esperança I	15 de agosto de 1979	8	122	450 m <sup>2</sup>	Nos valores atuais, aproxima-se de 20.000,00 R\$*
Jardim da Acácias	15 de janeiro de 1981	7	65	369 m <sup>2</sup>	Nos valores atuais, aproxima-se de 65.000,00 R\$*
Andréa Karoliny	15 de abril de 1981	13	167	450 m <sup>2</sup>	Nos valores atuais, aproxima-se de 25.000,00 R\$*
Parque dos cajueiros	20 de janeiro de 1987	10	111	540 m <sup>2</sup>	Nos valores atuais, aproxima-se de 30.000,00 R\$*
Braga Construções Ltda	5 de setembro de 1994	2	50	369 m <sup>2</sup>	20.000,00 R\$
Montana Park	1 de outubro de 1997	8	104	360 m <sup>2</sup>	20.000,00 R\$
Sunset Place	14 de outubro de 1997	5	99	450 m <sup>2</sup>	30.000,00 R\$
Parque dos Pinhais	3 de novembro de 1998	6	170	250 m <sup>2</sup>	30.000,00 R\$
Parque do Araguaia	3 de novembro de 1998	7	220	250 m <sup>2</sup>	30.000,00 R\$
Parque Belo	29 de outubro de 1999	6	215	300 m <sup>2</sup>	16.660,00 R\$
Parque Boa Vista	29 de outubro de 1999	5	146	276 m <sup>2</sup>	19.000,00 R\$
Bosque das Orquídeas	22 de fevereiro de 2000	42	830	360 m <sup>2</sup>	5.200,00 R\$
Parque Atlântico	2 de junho de 2000	6	208	280 m <sup>2</sup>	25.077,43 R\$
Parque Litorâneo	5 de abril de 2001	4	94	350 m <sup>2</sup>	35.000,00 R\$
Parque das Flores	5 de abril de 2001	2	45	300 m <sup>2</sup>	29.800,00 R\$
Parque da Natureza	5 de abril de 2001	6	86	250 m <sup>2</sup>	22.000,00 R\$
Parque Brasil	5 de abril de 2001	4	94	250 m <sup>2</sup>	25.000,00 R\$
Natal Sul	8 de agosto de 2001	64	1.749	200 m <sup>2</sup>	2.000,00 R\$
Morada Natal Sul	18 de fevereiro de 2004	15	289	372 m <sup>2</sup>	Valor atual em aproximadamente 5.000,00 R\$
Parque Zona Sul	29 de agosto de 2005	30	426	200 m <sup>2</sup>	Sem nenhuma venda oficial

Fonte: 1º Ofício de Notas do município de Parnamirim.  
- sem informação oficial.

**Quadro 3 – Loteamentos originários de Nova Parnamirim e sua negociação**

No início de 2000, apesar do valor dos lotes ter se mantido em patamares semelhantes ao da década de 90 (média de R\$ 20.000 a R\$30.000) verificamos uma redução mais freqüente do tamanho dos lotes (200 a 280 m<sup>2</sup> – Quadro 3).

Contudo, é importante destacar que os promotores imobiliários, a partir dessa década (século XXI), começaram a se beneficiar de um processo de adensamento que teve início, ainda, na década de 90 do século passado, através da implementação de pelo menos 7 loteamentos (Braga Construções, Montana Park, Sunset Place, Parque dos Pinhais, Parque do Araguaia e Parque Belo). A conjugação entre lotes de todos eles deu origem a condomínios residenciais horizontais e verticais e a quadras habitacionais. Associados a uma dinâmica da produção da moradia seguiram-se a implementação de várias infra-estruturas (públicas e privadas) como postos de saúde, escolas, clubes de lazer, pavimentação asfáltica (Avenida Maria Lacerda Montenegro, Abel Cabral e Rota do Sol) e granítica, iluminação central, comércio (padarias, mercadinhos, distribuidoras de água e gás, restaurantes e lanchonetes, lojas de roupas, material de construção etc.) e outros serviços (postos de gasolina, salão de beleza, pet shops, lan houses, farmácias etc.).

Essa dinâmica se deu, principalmente, nos sentidos: BR-101 – Airton Senna, ao longo da Avenida Maria Lacerda Montenegro; BR-101 – Airton Senna, ao longo da Avenida Abel Cabral e ao longo da própria Avenida Airton Senna e Avenida Deputado Gastão Mariz. A emergente consolidação de um contínuo tecido urbano, através da reprodução de uma vida urbana local, associada à implementação das mencionadas infra-estruturas e novos padrões de moradia, comércio e serviços – todos associado, também, à atividade turística –, criaram uma relação de proximidade ainda mais estreita no limite entre os territórios de Parnamirim e Natal.

No final da década de 90 do século em questão, quando o mercado de terras já se encontrava sob o controle privilegiado de construtoras, incorporadoras e imobiliárias locais, o avançado processo de transbordamento da mancha urbana da capital para o primeiro, proporcionou condições para uma visível conurbação entre os municípios, fortalecendo a recriação de um território simbólico, extensão de Natal, representado, fielmente, pelo *status* socioespacial do projeto Cidade Verde, entre as Avenidas Airton Senna e Deputado Gastão Mariz. O encontro de todos esses fatores, associados ao crucial qualitativo da *acessibilidade*, no início de 2000 (mesmo século) até os dias atuais, indica que a renda fundiária obtida por esses

promotores imobiliários, no que concerne aos loteamentos, projeto de uma valorização condicionada por estes e o poder público, foi, expressivamente, as rendas diferencial I e II, que permanecem predominantes nos espaços, ainda, restantes e passíveis de comercialização.

Consideramos que, a guisa de conclusão, o mercado de terras, no tocante aos loteamentos no bairro de Nova Parnamirim, foi marcado pela sucessão respectiva das rendas de monopólio e absoluta nas décadas de 50 a 80 (século XX) e, posteriormente, pelas rendas diferencial I e II na década de 90 (século XX) e primeiras cinco décadas do século XXI. Esta foi a conseqüência de processos de valorização diferenciados e atrelados a cada uma das particularidades que qualificaram a renda fundiária auferida por cada ator e que foram exemplificadas anteriormente.

**5 CONDOMÍNIOS FECHADOS: A PRODUÇÃO  
CAPITALISTA DE UMA NOVA FORMA DE MORADIA**

## 5 CONDOMÍNIOS FECHADOS: A PRODUÇÃO CAPITALISTA DE UMA NOVA FORMA DE MORADIA

### 5.1 Condomínios fechados: conceito e aspectos “funcionais”

Mesmo quando repousa sobre a força nua e crua, a das armas ou a do dinheiro, a dominação possui sempre uma dimensão simbólica (Bourdieu, 2001, p. 209).

Apontamos que no espaço urbano capitalista as formas de uso e ocupação do solo atribuem forma e conteúdo a uma “dinâmica paisagem”, modificada segundo a consecução das atividades humanas condicionadas pelas relações de produção e reprodução do capital da própria vida urbana, diga-se com ênfase, promotoras das diferenciações socioespaciais.

A produção da cidade capitalista, implicitamente, significa, em grande medida, a produção da habitação, podendo ser variados os atores responsáveis por sua construção (o próprio proprietário do lote – autoconstrução –, construtoras associadas a imobiliárias, incorporadoras, financeiras, cooperativas, além do capital industrial – moradias coletivas para operários –, etc.).

Rodrigues (1988, p. 28) explica que “as características das edificações dependerão [...] da capacidade de pagar de seus moradores. As diferentes características mostram a diversidade do processo de “construção” da casa e da cidade. Mostram as classes sociais na cidade e da cidade”.

Para Santos (1990, p. 213),

a sociedade se transforma em espaço através de sua redistribuição sobre as formas geográficas e isto ela o faz em benefício de alguns e em detrimento da maioria; ela, também, o faz para separar os homens entre si atribuindo-lhes um pedaço de espaço segundo um valor comercial: e o espaço-mercadoria vai aos consumidores como uma função de seu poder de compra.

Os loteamentos fechados, transformados em condomínios fechados residenciais (horizontais e verticais), retratam a exclusividade da posse e da compra do bem espacial. O significado da casa, da residência, do morar, abrange a possibilidade do indivíduo se realizar na cidade, lugar que elegeu para viver. Por

esse motivo está revestido de um ampliado conjunto de conteúdos de esperança, de conquista pessoal ou da família, de *status*, de poder econômico, de segurança, de pertencimento a este ou aquele grupo, etc.

A produção da casa remete à recriação de modelos espaciais definidos pelo padrão social segundo a renda. “Os loteamentos fechados aparecem como uma solução de moradia para os ganhadores, restando aos perdedores a exclusão (o outro lado do muro)” (UEDA, 2006, p. 235). Assim, no espaço urbano capitalista emergirão formas de construção correspondentes ao dispêndio oneroso respectivo a cada grupo social segundo a renda, corroborado por um atento grupo de promotores imobiliários.

No Brasil da segunda metade do século XX, as formas de produção da moradia retrataram uma massiva presença da habitação autoconstruída, cujas características denotam um poder econômico limitado e característico de um visível quadro de concentração e má distribuição da renda (MARICATO, 2001), mostrando a ineficiência do Estado na resolução de um dos seus maiores engodos.

Do mesmo modo, atrelados à mesma conjuntura, “ao analisarmos a configuração urbana das grandes cidades brasileiras, não podemos deixar de notar a proliferação de um novo tipo de enclave residencial: os condomínios horizontais fechados” (D’OTTAVIANO, 2006, p. 1). A mesma importância, deixemos claro, deva ser dada aos condomínios verticais.

Ambos são “espaços de exclusividade”, encravados no espaço urbano, participantes de uma totalidade social abrangente, entretanto, separados de seu entorno comum através de infra-estruturas específicas de convivência, segurança e lazer não consignadas pelo poder público e muito exploradas pelos promotores imobiliários. “De fato, o mercado aparece preenchendo o espaço vazio deixado pelas instituições públicas e civis, criando, também, novas formas de associação baseadas na confiança fabricada por peritos, devidamente, treinados” (MOURA, 2006).

Ueda (2006, p. 235) reforça,

muitos pesquisadores afirmam que a ineficiência das instituições públicas em garantir a segurança e proteger a população faz com que, as classes de maior poder aquisitivo se isolem em suas residências. Portanto, a expansão e consolidação dos loteamentos fechados evidenciam esse processo. As empresas do setor da construção civil e os agentes imobiliários vão construir estratégias de marketing e venda. Associam tranquilidade, a qualidade de vida e meio-ambiente com o caos urbano, aproveitando o contexto de desproteção e de ineficácia do Estado.

De imediato, esse duplo aspecto revela seu conteúdo definido pelo poder econômico e cultural, de teor auto-segregacionista, cujas razões, geralmente, possuem a mesma justificação: a declarada proteção privada, proporcionada pela “segurança” intra-muros e a não declarada, sugerida pela exposição do *status* e do prestígio social distinto.

Sobre a procura por condomínios fechados, D’Ottaviano (2006, p. 1) contribui da seguinte forma:

Atualmente, no contexto latino-americano, de países em desenvolvimento, podemos identificar dois tipos principais de motivação para a escolha desse tipo de moradia: a principal é a segurança e, a secundária, a volta de uma forma antiga de apropriação do espaço (os moradores usando o espaço coletivo dos condomínios como antes usavam as ruas e as áreas públicas da cidade). As nomenclaturas variam de acordo com o país ou região: *gated communities* nos Estados Unidos, *condomínios* no Chile, *countries* na Argentina ou *condomínios fechados* no Brasil. Em qualquer um dos casos, essas são “*áreas residenciais com acesso restrito, nas quais os espaços públicos foram normalmente privatizados*” (itálico do texto original: citação de BLAKELY & SNYDER, 1995, p. 2).

A segregação urbana, evidência socioespacial dessa razão, não é um fenômeno recente, sendo, historicamente, condicionada pelas mesmas razões estruturais representadas de forma centralizada pela desigualdade social. Sua essência e dimensão simbólica, portanto, se mantém a mesma, estando ligada à diferença entre grupos sociais, segundo padrões socioculturais e, principalmente, de renda.

Na cidade capitalista essa lógica é expressão do movimento de reprodução das desigualdades, especialmente, com relação ao mercado de habitações e os condomínios residenciais fechados espelham o lado solvável do mercado imobiliário.

O conceito de condomínio residencial fechado horizontal e vertical está associado a uma nova prática ou modalidade de realização ou da reprodução da vida urbana e têm promovido uma série de discussões no tocante à sua legalidade ou ilegalidade, diante da contestável convivência intra-muros, chamada por alguns de anti-social ou anti-democrática. O aparelhamento físico e tecnológico empregado nos condomínios residenciais é utilizado como forma de justificar tal afirmação. Ueda (2006, p. 237) assinala que “esse isolamento se dá com os indivíduos de fora, uma vez que muitos mudam seu comportamento”.

No plano da condição urbanística, Oliveira *apud* SILVA (2005, p. 33) posiciona que “condomínio não se constitui como um tipo de parcelamento urbanístico do solo, do ponto de vista jurídico. Condomínios são construídos dentro de um mesmo terreno, o qual é propriedade de todos”.

Existe legislação específica concernente aos condomínios residenciais verticais (Lei Federal 4591/64 de 16 de dezembro de 1964), que os orienta através da aprovação de uma incorporação que realize a construção desta modalidade mediante projeto pré-elaborado. Porém, ainda não há um consenso ou entendimento conceitual claro que possa normatizar, efetivamente, os condomínios residenciais horizontais. Há duas possibilidades para caracterizá-lo: entendê-los como condomínios especiais e atender a Lei Federal 4591/64, ou, como loteamentos e aplicar a Lei sobre Parcelamento do Solo Urbano (6766/79) (SILVA, 2005, p. 33 - 34). No caso de Nova Parnamirim, é consignado o segundo caso.

Os condomínios residenciais fechados representam, também, a conseqüência de profundas transformações ocorridas no mundo e que se referem ao plano neoliberal e os projetos capitalistas em ordem global (UEDA, 2006, p. 235), os quais promoveram novos dimensionamentos na organização da socioeconomia. Sobre isso D'Ottaviano (2006) expõe que:

A difusão dos ideais liberais influenciou as políticas públicas, promovendo a privatização dos serviços públicos e aumentando a desigualdade no acesso a esses serviços. Levou, também, à liberalização do mercado imobiliário, reforçando a desigualdade na organização e no acesso ao espaço público. As novas relações de trabalho e de produção aumentaram as diferenças de renda entre as classes altas e baixas, gerando a dualidade social [...]

A difusão dos condomínios residenciais fechados nas cidades brasileiras, nos últimos anos, deve ser encarada enquanto processo de formação de enclaves socioespaciais distintos, caracterizados pela seletividade do mercado de terras e habitações, o qual vem sendo influenciado por processos de dispersão ou desconcentração de funcionalidades urbanas, principalmente ,as residenciais. Ueda (2006, p. 235) fala em “uma nova periferia”. Outra informação, também, é importante: “a proliferação de tais empreendimentos não é privilégio das pessoas que vivem nas grandes cidades. Tal modelo tem-se apresentado em cidades de porte médio, chegando até as cidades pequenas” (UEDA, 2006, p. 236).

Numa conjuntura onde as disparidades socioeconômicas se reforçam e tornam-se mais contundentes, a cidade capitalista é lugar ideal para a exposição da lógica da segregação e da auto-segregação, pois oferece as condições ideais de sua difusão. Sem embargo, no geral, a funcionalidade dos condomínios residenciais fechados produz a idéia de um “afastamento simbólico” e, ao mesmo tempo, prático e rígido, cujo diferencial é, explicitamente, verificado pelos padrões construtivos e, principalmente, pela convivência “apartada” por uma muralha que assume, declaradamente, um significado de defesa e outro (implicitamente ocultado) de *status*. Divulga, ao mesmo tempo, uma proposta de enclausuramento coletivo, intencionalmente, preventivo não condizente, necessariamente, com uma realidade, muitas vezes, absurdamente, divulgada “com intenções mercadológicas”.

Por isso, “termos como ‘cultura do medo’ têm a vantagem de apontar para processos simbólicos e formas de apreensão da realidade que não são, simplesmente, conseqüências diretas de ‘fatos’ concretos” (MOURA, 2006, p. 7).

Por outro lado, as diferenciações socioeconômicas e estruturais, até mesmo entre condomínios residenciais fechados, também, são dignas de serem apontadas. Elas aparecem de acordo com a nivelação da renda, influenciando, diretamente, na posse qualitativa de bens (o que não é uma regra) e no padrão construtivo das casas e dos bens de uso coletivo internos (piscinas, quadra, área social para lazer, sauna, auditório, guarita, estacionamento, pavimentação interna, jardinamento, espaçamento entre casas, lojas e serviços de conveniência etc.) compartilhados entre os condôminos.

Esses encaminhamentos seguem mais adiante e acompanham o programa de inovações tecnológicas e culturais ligadas ao grande capital, apesar de muitas vezes, serem todos subutilizados. De outro lado, “com a construção desses

condomínios fechados, longe das áreas centrais, criou-se a necessidade de dotar a cidade de uma infra-estrutura eficiente” (UEDA, 2006, p. 237). No tocante a esta relação, estes empreendimentos promovem visíveis transformações na sociabilidade dos condôminos,

principalmente, no modo como vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. Percebendo essa mudança de comportamento, muitos empreendedores incluíram em seus projetos conjuntos de escritórios e shopping-centers e estão cada vez mais adaptados para terem escolas, hospitais, centros de lazer e parque temático (UEDA, 2006, p. 237).

Não é, rigorosamente, necessário que os condôminos usufruam de todos aqueles serviços disponibilizados pelo condomínio, pois, algumas vezes estes os possuem em casa ou mesmo os procuram fora daquele.

No caso dos condomínios residenciais fechados em Nova Parnamirim, nenhum deles apresenta a totalidade de benfeitorias supracitadas na citação. Nos condomínios pesquisados, os padrões construtivos das casas e dos equipamentos de uso coletivo, mudam, sensivelmente, de acordo com a diferenciação por renda, sendo visível a mudança entre os que se remetem à população de média renda e aqueles que estão relacionados a grupos de renda alta.

Com relação à primeira, por exemplo, o número de cômodos é menor e a área construída, também, é inferior. Piscinas, quadras poliesportiva e de tênis, sauna, área social, são encontrados, somente, nos condomínios Green Club e nos pertencentes ao “espaço” chamado “Cidade dos Bosques” (cujos valores dos terrenos ultrapassam os 200.000,00 reais), os quais não fizeram parte de nossa pesquisa direta.

Segundo promotores imobiliários (Grupo CAPUCHE e Espacial Empreendimentos), essa modalidade de investimento, em Nova Parnamirim, teve como intenção “oferecer diversão e conforto para as famílias com o máximo de segurança, num espaço apazível e aconchegante. Essa é a tendência, já que os condomínios fechados oferecem a tranqüilidade que a cidade não pode mais oferecer”<sup>19</sup> (DIÁRIO DE NATAL, 2005, p. 19).

No que respeita a todos os condomínios visitados, as infra-estruturas e equipamentos comuns de uso coletivo, geralmente, abrangem: um grande muro,

---

<sup>19</sup> Fala de Moacir Potiguar, diretor da Espacial Empreendimentos.

uniformemente, retangular ou não (dependendo da conformação, dimensão e distribuição dos lotes) com cerca elétrica (poucos não possuíam ou esta não funcionava); guarita com vigilante (alguns não tinham o referido funcionário); portão elétrico (não todos); equipamentos de uso coletivo (área de lazer coberta com ou sem piscina ou banho de chuveiro coletivo, estrutura de churrasqueira, parquinho para crianças, etc); pavimentação granítica ou asfáltica (um condomínio está sem nenhuma dessas); central com ramais na guarita e porteiros eletrônicos (algumas residências, também, possuem os seus próprios).

Apesar de todas estas infra-estruturas auto-promovidas (muitas delas subutilizadas), é fato, também, que uma pequena parte delas é consignada através de parceria entre o Estado e os empresários da construção e outros promotores imobiliários. A auto-produção de infra-estruturas de exclusividade, para espaços como o Green Club, na área do Cidade Verde, demonstra um projeto diferenciado dos padrões urbanísticos convencionais no bairro de Nova Parnamirim, exemplificado a seguir:

No projeto técnico dessa 'cidade' que surge em Nova Parnamirim, estão avenidas largas, segurança e monitoramento, pista dupla, canteiro central, iluminação especial, drenagem em todas as ruas, asfalto, tudo feito para evitar os problemas comuns nas áreas urbanas de Natal, como a falta de estacionamento, insegurança, trânsito lento, ruas alagadas, iluminação defeituosa, entre outros (DIÁRIO DE NATAL, 2005, p. 19).

Essa lógica contribui para a formação de hierarquias ou estratificações no plano intra-urbano (cidade de Parnamirim) e inter-urbano (Natal e Parnamirim), por nós, também, já colocada como o processo de consolidação da exclusão/segregação e auto-segregação socioespacial, a qual trataremos a seguir.

## **5.2 Condomínios fechados: da promoção da moradia à autosegregação**

Numa sociedade marcada pela produção, reprodução e conflitos entre classes, as disparidades sociais são bastante evidentes e "corporificadas" no espaço urbano. Elas estabelecem, simultaneamente, um padrão visível e outro invisível da

face da exclusão e da seleção, marcado pela distância entre a produção e o consumo de bens. Estas diferenças são, ainda, mais contundentes nos países da América Latina, das quais o Brasil é um “fiel” representante, comenta Corrêa (1995).

A habitação é um desses bens cujo acesso é seletivo, pois, parcela enorme da população não tem acesso, quer dizer, não possui renda, nem sequer para pagar aluguel de uma habitação decente e muito menos comprar um imóvel (CORRÊA, 1995, p. 29).

Expõe-se, a partir de tal condição, o problema social da moradia nas cidades, o qual está atrelado, conseqüentemente, à situação de exclusão promovida por um mercado de terras interessado em garantir sobrelucros extraordinários. Lojkine (1997) fala, também, em um submercado, revelador de uma “estratificação social”. A rigor, manifesta “uma oposição entre estratos consumidores definidos pela correlação entre sua renda e seu modo de acesso aos meios de consumo coletivos”.

Diante da exposição dessa “estrutura perversa”, Ribeiro (1997, p. 148) explica que “a predominância da valorização da propriedade em detrimento do capital e a situação de insolvência da classe trabalhadora, explicam a reprodução da crise da moradia”.

Ribeiro (1997, p. 151), também, destaca que para a existência da produção capitalista da moradia foi necessário que, ao longo do tempo, o “bem moradia” se transformasse no “bem mercadoria”, o que significou uma transformação no conteúdo da propriedade fundiária.

A auto-produção foi, substancialmente, suprimida pela construção mediada pelos promotores imobiliários, já mencionados. Assim, também, ocorreu uma mudança no conteúdo econômico da propriedade da moradia: um valor de uso possuído pelos produtores como herança de outras fases, consolidando o caráter mercadológico que a moradia passa a assumir.

A criação de núcleos ou subcentros de valorização na cidade, com base na reprodução da vida urbana, é o resultado de uma dinâmica orientada por processos internos ou externos a ela. Sua lógica promove processos de segregação e auto-segregação conduzidos pelos respectivos grupos sociais, tendo a renda (já mencionado) como seu principal atributo diferenciador.

Corrêa (1995, p. 63) coloca que

Em relação ao onde morar é preciso lembrar que existe um diferencial espacial na localização de residências vistas em termos de conforto e qualidade. Esta diferença reflete em primeiro lugar um diferencial no preço da terra – que é função da renda esperada –, que varia em função da acessibilidade e das amenidades. Os terrenos de maior preço serão utilizados para as melhores residências, atendendo à demanda solvável. Os terrenos com menores preços, pior localizados, serão utilizados na construção de residências inferiores, a serem habitadas pelos que dispõem de menor renda.

A segregação e a auto-segregação espacial, no processo de produção da moradia, têm o seu sentido explicado pelas formas de obtenção da renda fundiária. Implica, necessariamente, em separação espacial das diferentes classes sociais fragmentadas, dando origem a padrões espaciais não, necessariamente, aleatórios (CORRÊA, 1995, p. 66).

A segregação urbana de acordo com Lojkine (1997) é conduzida pela oposição entre os diferentes preços do solo, cuja conseqüência é o qualitativo de solvabilidade ou insolvabilidade. Pode ser, ainda, encarada de outras duas formas: uma, sendo resultante da “separação crescente entre as zonas e moradias reservadas às camadas sociais mais privilegiadas e as zonas de moradia popular” e a outra, conseqüência do “esfacelamento generalizado das ‘funções urbanas’, disseminadas em zonas, geograficamente, distintas e cada vez mais especializadas: zonas de escritórios, zona industrial, zona de moradia, etc. É o que a política urbana sistematizou e racionalizou sob o nome de zoneamento” (LOJKINE, 1997, p. 189).

Em Nova Parnamirim, os processos de auto-segregação se remetem à produção da moradia a partir dos condomínios residenciais fechados. Contudo, não é marcada por uma iniciativa, predominantemente, procedente da elite ou classe alta, já que outras parcelas da população de classe média, segundo a renda, também, a praticaram.

A mutabilidade dos processos de segregação é dinâmica e a principal causa disso, sendo sua ocorrência promovida pelos inevitáveis desníveis provocados por crises financeiras e perdas salariais, que se refletem e se distinguem no uso residencial.

Essa lógica, que expõe ou “anula” novos estilos de vida e de distinção, quando não produz novos bairros, fragmenta, socioespacialmente, os já existentes, demonstrando a presença de outros grupos populacionais de renda média, reforçando, assim, sua complexidade.

Sobre o significado da auto-segregação, esta compreende a grupos de pessoas que

fazem a opção de se afastar ou apartar o mais possível da cidade. Esta é vista como barulhenta, congestionada e, por isso desagradável. E, como também é sinônimo de pobreza pelas ruas, de assaltos etc., é vista como mais do que desagradável: é vista como *ameaçadora*. A auto-segregação, nas grandes cidades da atualidade, está fortemente vinculada à busca por segurança por parte das elites, embora esse não seja o único fator (SOUZA, 2003, p. 70).

Souza (2003, p. 70) cita o exemplo de espaços residenciais auto-segregados no Rio de Janeiro, na Barra da Tijuca. A produção dessa modalidade de moradia tem estado presente na maioria das capitais brasileiras e como o autor afirmou, suas razões não se restringem apenas à segurança. A fuga de elevados impostos (IPTU) e a busca pela novidade socioespacial ou sociocultural, criadora de novos signos de distinção (*status*, poder e prestígio social), também, são importantes de serem mencionadas.

Contudo, não é desconhecido o fato de que possa ocorrer um aumento da densidade ou da mancha urbana, inicialmente, limitada aos condomínios em novas áreas periféricas. Essa será uma dinâmica participante da própria necessidade de integração entre os diversos espaços funcionais da cidade, revelando seu conteúdo apoiado na divisão territorial do trabalho.

Portanto, no conteúdo da auto-segregação espacial, aqui indicada pelos condomínios residenciais fechados, estão implícitos aspectos concernentes à divisão social e territorial do trabalho, à concentração e a má distribuição da renda, ao encarecimento de terrenos urbanos e a perda de qualidade de vida com ênfase sobre a violência urbana, sua principal causadora. Também, percebemos uma conseqüente exploração das localizações privilegiadas na cidade capitalista e, igualmente, o desejo de afastamento/apartamento sociocultural e socioeconômico procedente de um grupo que, voluntariamente, resolveu se distinguir pela posição que ocupa dentro de esferas sociais de caráter simbólico e de prestígio.

### **5.3 O perfil dos condomínios residenciais fechados na Avenida Maria Lacerda Montenegro**

#### **5.3.1 Aspectos do bairro, qualificação e aplicação das técnicas de pesquisa**

O bairro de Nova Parnamirim é constituído por 71.336 residências, caracterizado pela funcionalidade, predominantemente, residencial, com um expressivo ganho, nos últimos dez anos, de uma variada rede de comércios e serviços.

O recorte territorial no bairro foi a Avenida Maria Lacerda Montenegro (estrutural e coletora), um dos primeiros eixos de evolução urbana do bairro e, por manter um alto grau de densidade residencial, de comércio e de serviços.

Para ter acesso a algumas informações cruciais para o entendimento e análise das motivações de estabelecimento residencial da população, a relação entre o mercado de terras e a extração da renda fundiária e a proliferação dos condomínios residenciais fechados, foi necessária a aplicação de um formulário (em anexo) contendo 20 perguntas (abertas e fechadas).

A aplicação desses formulários foi feita ao longo de pelo menos 4 meses, sendo seu emprego realizado de forma individual e direta ao proprietário da residência ou respectivo morador, acima de 16 anos de idade, em cada domicílio.

Contamos, na maioria das vezes, com o atendimento dos chefes de família, já que elegemos o período noturno para proceder nossas atividades e estes já haviam retornado de seu trabalho.

A entrada nos condomínios residenciais foi precedida por uma conversa com os síndicos e a entrega imediata de ofício, concernente à nossa proposta de trabalho e conteúdo da pesquisa.

Os condomínios eleitos para a pesquisa de campo estão situados com acesso frontal voltado à Avenida Maria Lacerda Montenegro (via que interliga a BR 101 à Avenida Airton Senna). Compreenderam a condomínios residenciais fechados horizontais (16) e verticais (3) e totalizaram 19 condomínios visitados.

Com relação aos condomínios horizontais, mais numerosos, os pesquisados foram: Atenas, Ilha Bella, Porto Seguro, Costa Sul, Flamingo, Guarujá I,

Miami Beach I, Miami Beach II, Esparta, Vista Verde, Chapada dos Ventos, Saint James, San Diego, Alpha I, Alpha II e Jardim Europa. No que tange aos condomínios verticais, menos numerosos, foram visitados: Colinas do Sol, Jardins de Aruanda e o Santa Cecília.

Tecnicamente, a pesquisa foi realizada através de uma amostra aleatória simples proporcional com  $P = 0,05^{20}$ . Estimou-se um universo baseado numa proporção  $N$  (infinita), considerando um total amostral de tamanho  $n = 200^{21}$ , ou seja, 200 formulários.

A unidade amostral da pesquisa foi a casa e/ou apartamento e aplicado o formulário para um residente no domicílio (unidade observacional), de preferência o chefe da família. Proporcionalmente, o plano de amostragem ficou distribuído da seguinte forma: condomínios fechados horizontais com 136 domicílios ( $n = 136$ ) e condomínios fechados verticais com 64 domicílios ( $n = 64$ ), com uma margem de erro de 6% e um nível de confiabilidade de 95%.

No que se refere ao formulário e o conteúdo das perguntas, resolvemos contemplar questões relativas à faixa etária do entrevistado: posição na hierarquia familiar; tempo de residência em Nova Parnamirim; motivos, pelos quais a família se estabeleceu no local; a forma que adquiriu o imóvel; posição sobre o preço que adquiriu o imóvel; se a família se considera mais, simbolicamente, de Natal ou de Parnamirim; se o entrevistado trabalha; quantos mais trabalham na família e em quê trabalham; rendimento mensal da família; número de cômodos do domicílio; área construída da residência; valor do IPTU cobrado; se o entrevistado acha alta a cobrança do IPTU e sua justificativa respectiva; que vantagens indica para localização da residência; os cinco principais serviços que consome no bairro; e a importância da proximidade de Natal para a família.

Todas estas questões, como verificamos, apresentaram certos padrões, em comum, no que diz à natureza das respostas e estão relacionadas, igualmente, a processos e motivações semelhantes as quais acompanharemos adiante.

---

<sup>20</sup> Esta unidade se refere estatisticamente à Probabilidade.

<sup>21</sup> Esta unidade, para uma ou outra modalidade de condomínio fechado, se refere estatisticamente à tamanho da amostra.

### **5.3.2 O perfil dos condomínios residenciais fechados na Avenida Maria Lacerda Montenegro**

Referimos-nos, precedentemente, a uma diferenciação socioespacial, simbólica e estratificada, mesmo nos condomínios residenciais fechados, direcionada pela percepção da renda de acordo com diferentes níveis socioeconômicos. Estes são dinamizados por situações de estabilidade ou instabilidade financeira e mudanças estruturais na economia que mantém ou afetam no poder de compra de produtos ou acesso a serviços, de uns ou outros grupos.

Os condomínios residenciais fechados horizontais e verticais, contemplados por nossa pesquisa no bairro de Nova Parnamirim, ao longo da Avenida Maria Lacerda Montenegro, apresentam uma diferenciação qualitativa no que diz respeito à renda.

Estas diferenças não foram tão significativas no tocante a variações entre os condomínios. Porém, consideradas as distinções que foram identificadas pela pesquisa, é fato que as mesmas são manifestas nos padrões de construção das casas dentro de cada condomínio, e, na ampliação das possibilidades de obtenção e manutenção de itens de consumo básico ou mesmo os mais sofisticados relacionados às inovações tecnológicas mais recentes e caras, sem falar no acesso diferenciado a serviços especializados e do mesmo modo dispendiosos.

Os grupos I, II, III, IV e V, apresentados a seguir (Quadro 4), são divididos, unicamente, levando-se em consideração a variável da renda, o mais importante item da socioeconomia a ser considerado, metodologicamente, para a aferição das diferenças nos padrões de consumo e para a classificação das classes sociais. Nosso simples propósito é o de situarmos nossa análise com base nesta informação específica, posição que não determina, rigorosamente, as classes sociais, pois sabemos que para isso são considerados outros fatores mais abrangentes.

GRUPO	SALÁRIOS MÍNIMOS
Grupo I	1 a 3 Salários mínimos
Grupo II	3 a 6 Salários mínimos
Grupo III	6 a 12 Salários mínimos
Grupo IV	12 a 18 Salários mínimos
Grupo V	Mais de 18 Salários mínimos

Fonte: ANTRAX, 2007.

#### Quadro 4 – Diferentes grupos da população por renda

No quadro 4 vemos que são enquadradas no grupo I as famílias que apresentam um rendimento de 1 a 3 salários mínimos, que correspondem, nos valores atuais, a uma faixa entre 380,00 a 1.140,00 reais (base do salário atual).

O grupo II, participa com uma renda de 3 a 6 salários mínimos, atingindo valores situados entre 1.140,00 e 2.280,00 reais.

No que diz respeito ao grupo III, os salários correspondem a valores entre 6 e 12 salários mínimos, o que se traduz numa renda equivalente entre 2.280,00 e 4.560,00 reais.

No grupo IV, observamos ganhos que vão de 12 a 18 salários mínimos e que convertidos, se remetem a valores de 4.560,00 a 6.840,00 reais.

Por fim, o grupo V aponta com os maiores rendimentos, representados por valores superiores a 18 salários mínimos. Quando calculados os valores, estes ultrapassam os 6.840,00 reais.

Por uma questão metodológica, foi atribuída uma análise da média da renda, para todos os casos, chegando aos dados de prevalência de cada renda para cada condomínio da amostra.

Atentando para a Tabela 2, percebemos que, com relação aos condomínios residenciais fechados horizontais, a maior parte deles (6) se enquadra na faixa de renda correspondente a classe III (Costa Sul, Flamingo, Alpha I, Porto Seguro, Ilha Bella e Guarujá I).

**Tabela 2 – Grupos da população por renda – Condomínios residenciais fechados horizontais, 2007.**

Grupos da população por renda		
Grupo	Condomínios Horizontais	Renda
Grupo I	-----	1 a 3 Salários mínimos
Grupo II	Esparta, Alpha II, Chapadas dos Ventos	3 a 6 Salários mínimos
Grupo III	Costa sul, Flamingo, Alpha I, Porto seguro, Ilha Bella, Guarujá I	6 a 12 Salários mínimos
Grupo IV	Vista verde, Atenas, Miami Beach II, Jardim Europa	12 a 18 Salários mínimos
Grupo V	Saint Louis, San Diego, Miami Beach	Mais de 18 Salários mínimos

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

Os condomínios relacionados às classes II e III apresentam certa padronização com relação ao modelo de construção das casas.

Já os condomínios situados entre as classes IV e V (especialmente, o Saint Louis, o San Diego e o Jardim Europa) denotam um padrão construtivo habitacional diferenciado, arquitetonicamente, daqueles das classes mais inferiores destacadas acima, com exceção do Vista Verde, Atenas e Miami Beach II. Estes são mais próximos do modelo de condomínios das classes II e III.

No que tange aos condomínios residenciais fechados verticais, da mesma forma constatamos que sua maioria (2) estão enquadrados no grupo da renda III (Colinas do Sol e Jardins de Aruanda) (Tabela 3).

**Tabela 3 – Grupos da população por renda – Condomínios residenciais fechados verticais, 2007.**

Grupos da população por renda		
Grupo	Condomínios Verticais	Renda
Grupo I	-----	1 a 3 Salários mínimos
Grupo II	Santa Cecília.	3 a 6 Salários mínimos
Grupo III	Colinas do Sol, Jardins de Amanda.	6 a 12 Salários mínimos
Grupo IV	-----	12 a 18 Salários mínimos
Grupo V	-----	Mais de 18 Salários mínimos

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

Os arquétipos de construção para todos os casos demonstram grandes semelhanças, pois foram projetados para receberem um número reduzido de moradores.

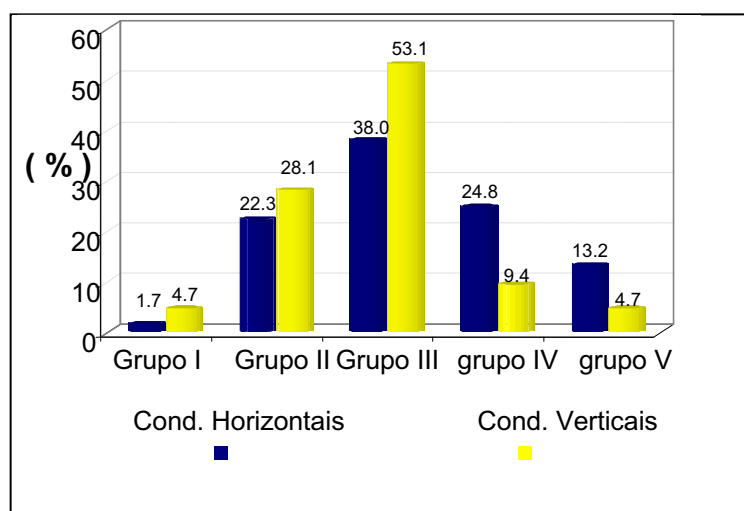
Ainda no tocante à classificação dos condomínios por grupo de renda da população, quando aplicamos os dados relativos à frequência absoluta e relativa, chegamos a seguinte conclusão sobre os dois condomínios: os condomínios fechados horizontais apresentam maior número de domicílios relacionados ao grupo III (38%) (Tabela 4; Gráfico 4). Igualmente, o grupo mais presente nos condomínios fechados verticais é o III, com 53,1% dos pesquisados (Tabela 4; Gráfico 4). Portanto, tanto nos condomínios fechados horizontais, como nos condomínios fechados verticais, o grupo de renda predominante é o III (Tabela 4).

**Tabela 4 – Grupos da população por renda – Condomínios horizontais e verticais, 2007.**

Grupos da população por renda					
Grupo	Cond. Horizontais		Cond. Verticais		Total
	Abs.	%	Abs.	%	
Grupo I	2	1,7	3	4,7	5
Grupo II	27	22,3	18	28,1	45
Grupo III	46	38,0	34	53,1	80
Grupo IV	30	24,8	6	9,4	36
Grupo V	16	13,2	3	4,7	19
<b>Total</b>	<b>121</b>	<b>100,0</b>	<b>64</b>	<b>100,0</b>	<b>185*</b>

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

\*Este é a soma dos que responderam. Houve não respostas.



Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

**Gráfico 4 – Predominância dos grupos por renda nos condomínios fechados horizontais e verticais**

A faixa etária do entrevistado foi considerada na pesquisa com o propósito de tentar responder questões relativas à motivação de fixação de residência na área e sua associação a processos migratórios, referidos nos capítulos anteriores.

Vemos na Tabela 5, condizente aos condomínios fechados horizontais, a igual prevalência de duas faixas etárias: a de 31 a 40 anos de idade (39 pesquisados) e a daqueles na faixa situada entre os 41 a 50 anos (39 pesquisados). Se focarmos nossa atenção no grupo III, que é maioria entre os condomínios fechados horizontais, encontramos os seguintes percentuais: na faixa de 31 a 40 anos, 33% e de 41 a 50 anos, 28% (Tabela 5).

**Tabela 5 – Faixa etária do entrevistado – Condomínios Fechados horizontais, 2007.**

Faixa etária do entrevistado											
Faixa etária	Grupo I		Grupo II		Grupo III		Grupo IV		Grupo V		Total
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
16 a 20 anos	0	0 %	2	7 %	1	2 %	0	0 %	2	12 %	8
21 a 30 anos	0	0 %	1	4 %	7	15 %	1	3 %	1	7 %	10
31 a 40 anos	2	100 %	4	15 %	15	33 %	12	40 %	6	38 %	39
41 a 50 anos	0	0 %	10	37 %	13	28 %	11	37 %	5	31 %	39
51 a 60 anos	0	0 %	7	26 %	5	11 %	3	10 %	0	0 %	15
Acima de 60 anos	0	0 %	3	11 %	5	11 %	3	10 %	2	12 %	13
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>100 %</b>	<b>27</b>	<b>100 %</b>	<b>46</b>	<b>100 %</b>	<b>30</b>	<b>100 %</b>	<b>16</b>	<b>100 %</b>	<b>121</b>

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

# Houve duas não respostas.

Os condomínios residenciais verticais apresentaram a mesma característica dominante: o número de entrevistados nas faixas etárias entre os 31 a 40 anos e os de 41 a 50 anos de idade, são maioria (28 e 16, respectivamente) e juntas somam 44 indivíduos (Tabela 6). Levando em conta o grupo III, também, maioria nessa modalidade de condomínios, na faixa entre os 31 a 40 anos de idade, o percentual é de 47% e na faixa entre 41 a 50 anos, 26% (Tabela 6).

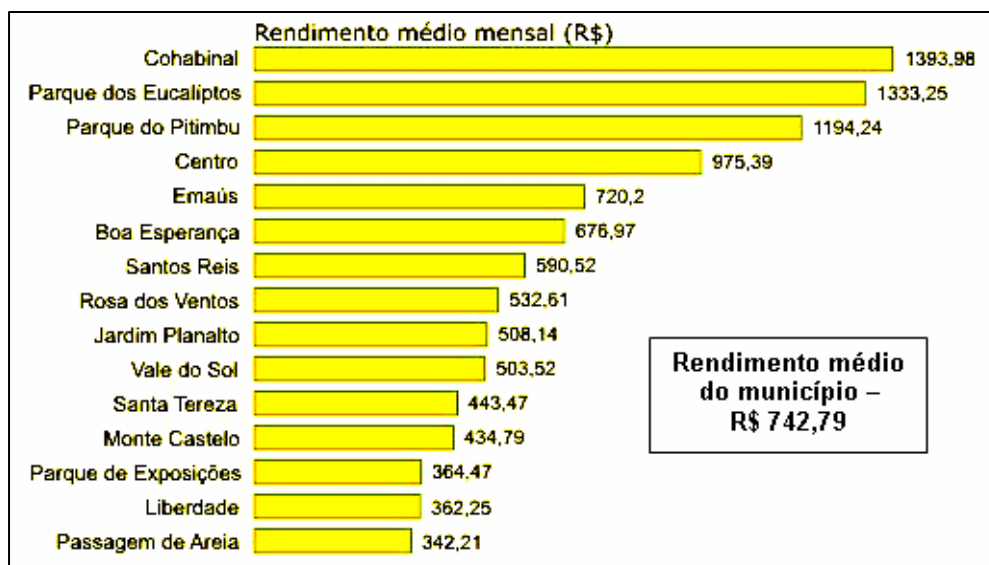
Tabela 6 – Faixa etária do entrevistado – Condomínios Fechados verticais, 2007.

Faixa etária do entrevistado											
Faixa etária	Grupo I		Grupo II		Grupo III		Grupo IV		Grupo V		Total
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
16 a 20 anos	0	0 %	0	0 %	1	3 %	0	0 %	0	0 %	1
21 a 30 anos	1	33,3 %	2	11 %	2	6 %	3	50 %	0	0 %	8
31 a 40 anos	1	33,4 %	9	50 %	16	47 %	2	33 %	0	0 %	28
41 a 50 anos	0	0 %	3	17 %	9	26 %	1	17 %	3	100 %	16
51 a 60 anos	0	0 %	0	0 %	2	6 %	0	0 %	0	0 %	2
Acima de 60 anos	1	33,3 %	4	22 %	4	12 %	0	0 %	0	0 %	9
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>100 %</b>	<b>18</b>	<b>100 %</b>	<b>34</b>	<b>100 %</b>	<b>6</b>	<b>100 %</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>64</b>

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

Como a intenção da pesquisa foi garantir o maior número de formulários aplicados junto aos chefes de família, percebemos que, no geral, as faixas etárias correspondentes ao perfil dos adultos foram as que mais se destacaram no universo pesquisado, para ambos os condomínios (horizontais e verticais), demonstrando que existe uma grande parcela de chefes de família na grande faixa entre 31 e 50 anos de idade (Tabelas 5 e 6).

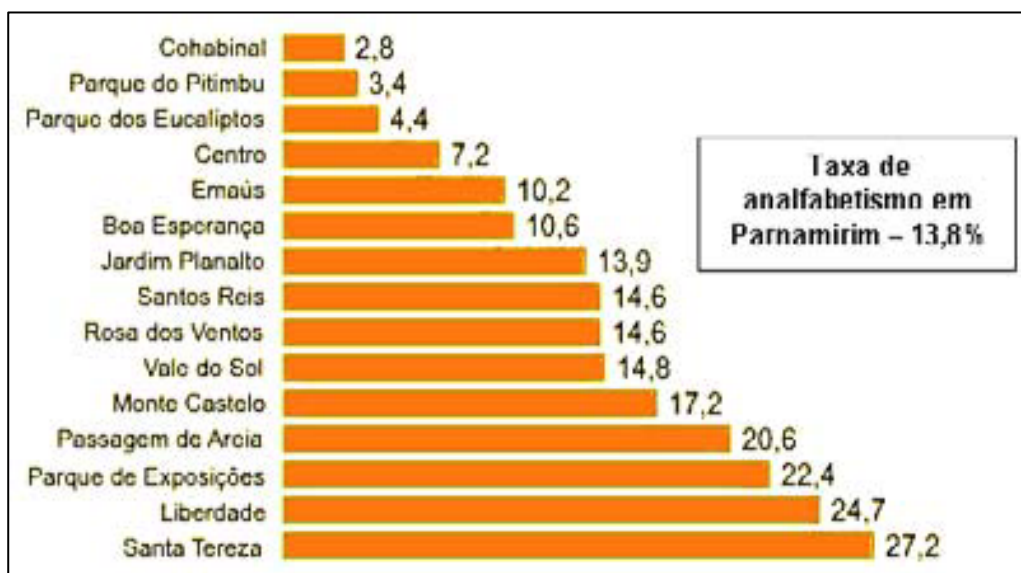
Referindo-se a última idade, representa um indivíduo nascido no final da década de 50. A maioria, contudo, se insere num contexto histórico remetente aos últimos três decênios. A despeito disso, do ponto de vista funcional e produtivo, eles representam um contingente de trabalhadores ativos, mesmo que não estejam trabalhando, efetivamente. Representam, por outro lado, a confirmação de uma mão-de-obra diferenciada, mais qualificada pela superioridade nas taxas de alfabetização, a qual interfere na elevada renda média do atual bairro de Nova Parnamirim (Gráfico 5 – faz referência aos bairros Parque do Pitimbu e Parque dos Eucaliptos).



Fonte: Censo demográfico do IBGE, 2000; PARNAMIRIM, 2007.

**Gráfico 5 – Rendimento médio mensal por bairro em Parnamirim, 2000**

Segundo o IBGE (2000), os antigos bairros Parque do Pitimbu e Parque dos Eucaliptos, hoje bairro de Nova Parnamirim, possuem as menores taxas de analfabetismo – 3,4% e 4,4%, na seqüência (Gráfico 6 – faz referência aos bairros Parque do Pitimbu e Parque dos Eucaliptos).



Fonte: Censo demográfico do IBGE, 2000; PARNAMIRIM, 2007.

**Gráfico 6 – Taxa de analfabetismo por bairro em Parnamirim, 2000 (%)**

Nos condomínios fechados horizontais conseguimos atingir um bom percentual de chefes de família, contemplados por nossa entrevista, dando maior margem de confiabilidade às respostas. Esse valor foi mais amplo no grupo III (38,4%), que é maioria nos condomínios fechados horizontais (Tabela 7).

**Tabela 7 – O entrevistado é chefe de família – Condomínios fechados horizontais, 2007.**

<b>O entrevistado é chefe de família</b>					
<b>Grupo</b>	<b>Sim</b>		<b>Não</b>		<b>Total</b>
	<b>Abs.</b>	<b>%</b>	<b>Abs.</b>	<b>%</b>	
Grupo I	2	1,8	0	0	2
Grupo II	23	20,5	3	42,9	26
Grupo III	43	38,4	2	28,6	45
Grupo IV	30	26,8	0	0	30
Grupo V	14	12,5	2	28,6	16
<b>Total</b>	<b>112</b>	<b>100,0</b>	<b>7</b>	<b>100,0</b>	<b>119</b>

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

# Houve quatro não respostas.

A predominância de chefes de família que responderam o questionário, também, ocorreu nos condomínios fechados verticais, com um aumento, ainda, maior dessa importância no grupo III (52,5%) (Tabela 8).

**Tabela 8 – O entrevistado é chefe de família – Condomínios fechados verticais, 2007.**

<b>O entrevistado é chefe de família</b>					
<b>Grupo</b>	<b>Sim</b>		<b>Não</b>		<b>Total</b>
	<b>Abs.</b>	<b>%</b>	<b>Abs.</b>	<b>%</b>	
Grupo I	3	4,9	0	0,0	3
Grupo II	18	29,5	0	0,0	18
Grupo III	32	52,5	1	50	33
Grupo IV	5	8,2	1	50	6
Grupo V	3	4,9	0	0,0	3
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>100,0</b>	<b>2</b>	<b>100,0</b>	<b>63</b>

Fonte: Pesquisa de campo, 2007

# Houve uma não resposta.

Outro aspecto crucial de nossa investigação, foi o tempo de residência do entrevistado em Nova Parnamirim, independente do mesmo se configurar na residência atual ou não. Com relação ao aludido tempo, observamos que a maior parte dos pesquisados nas duas modalidades de condomínio (horizontal e vertical), residem em Nova Parnamirim há um tempo localizado entre 1 e 10 anos, o que significa serem moradores recentes do final da década de 90, do século passado e da nova década (2000), século atual. Entretanto, no geral, para as duas modalidades de condomínio, predominou o tempo de residência entre um e cinco anos (Tabelas 9 e 10).

Nos condomínios fechados horizontais, o expressivo valor relacionado ao período de tempo entre um e cinco anos, totalizou 53 respostas. O grupo III, mais significativo nos condomínios fechados horizontais, se destaca com 43,5% de respostas para o tempo entre um e cinco anos. O grupo IV, por outro lado, foi o mais significativo entre todos: 60% (Tabela 9).

**Tabela 9 – Há quanto tempo reside em Nova Parnamirim – Condomínios Fechados Horizontais, 2007.**

Há quanto tempo reside em Nova Parnamirim											
Tempo	Grupo I		Grupo II		Grupo III		Grupo IV		Grupo V		Total
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
Há menos de um ano	0	0,0	3	11,1	7	15,2	2	7,0	2	12,5	14
Entre um e cinco anos	0	0,0	8	29,6	20	43,5	18	60,0	7	43,8	53
Entre seis e dez anos	1	50,0	16	59,30	18	39,1	10	33,0	6	37,5	51
Entre onze e quinze anos	1	50,0	0	0,0	1	2,2	0	0,0	1	6,2	3
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>27</b>	<b>100</b>	<b>46</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>	<b>121</b>

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

# Houve duas não respostas.

Nos condomínios fechados verticais acontece algo semelhante. Nestes, o período entre um e cinco anos, possuiu um total de 36 respostas. Considerando, ainda, este período, o grupo III, que é da mesma forma predominante nesse tipo de condomínio, apontou com um percentual de 53%. Em termos percentuais, por outro lado, predominou o grupo II (55,6%) (Tabela 10).

**Tabela 10 – Há quanto tempo reside em Nova Parnamirim – Condomínios Fechados Verticais, 2007.**

Há quanto tempo reside em Nova Parnamirim											
Tempo	Grupo I		Grupo II		Grupo III		Grupo IV		Grupo V		Total
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
Há menos de um ano	0	0,0	2	11,1	6	17,6	0	0,0	0	0	8
Entre um e cinco anos	1	33,3	10	55,6	18	53,0	6	100	1	33,3	36
Entre seis e dez anos	2	67,7	6	33,3	10	29,4	0	0	1	33,4	19
Entre onze e quinze anos	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	1	33,3	1
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>18</b>	<b>100</b>	<b>34</b>	<b>100</b>	<b>6</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>64</b>

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

# Houve duas não respostas.

Verificamos, portanto, uma relação entre o tempo de residência das pessoas (entre um e cinco anos e entre seis e dez anos) e um recente mercado de habitações dinamizado, exatamente, nesse período situado no final do século passado e início do presente, o qual, também, promoveu uma adesão de significativa parcela de moradores à procura dessa distinta “mercadoria” nos condomínios fechados, tanto horizontais como verticais.

Muitos condomínios foram lançados nesse período, como revelaram as tabelas acima. Grandes empreendimentos foram consignados a partir de 1997, 1999 e 2000. A demanda gerada por esses novos padrões de habitação é sugerida, reiteramos, por fatores, declaradamente, cruciais como tranqüilidade social (entendida como o afastamento da violência, na convivência do ambiente fortificado); preço acessível do imóvel (favorecido pelo financiamento); boa localização e proximidade da capital.

Na tabela 11, a discussão acima se confirma pela declaração dos moradores dos condomínios fechados horizontais. A pergunta diz respeito à preferência pelo local, referindo-se ao bairro de Nova Parnamirim.

Para todos os grupos dos condomínios fechados horizontais a tranqüilidade social foi apontada como o principal motivo (84,6%), pelo qual resolveram se instalar no bairro (Tabela 11; Gráfico 7).

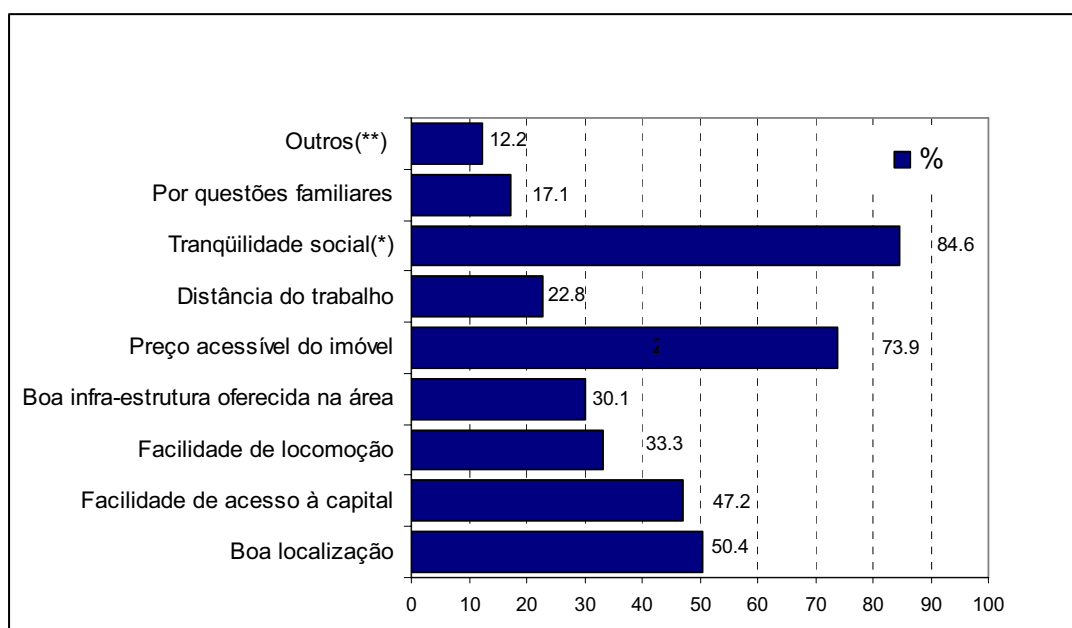
**Tabela 11 – Motivação de estabelecimento de residência – Condomínios Fechados horizontais, 2007.**

Principais motivos pelo qual se estabeleceu no local		
Motivações	Abs.	%
Boa localização	62	50,4
Facilidade de acesso à capital	58	47,2
Facilidade de locomoção	41	33,3
Boa infra-estrutura oferecida na área	37	30,1
Preço acessível do imóvel	91	73,9
Distância do trabalho	28	22,8
Tranquilidade social	104	84,6
Por questões familiares	21	17,1
Outros(**)	15	12,2

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

\*\* Oportunidade de negócios, transferências, aposentadorias etc.

# Essa é uma questão de múltiplas respostas. Houve não respostas.



Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

**Gráfico 7 – Principais motivos pelo qual se estabeleceu no local – condomínios fechados horizontais**

A tabela 12 aponta que, para os moradores dos condomínios fechados verticais, o preço acessível do imóvel foi a motivação determinante para que se estabelecessem no local (73,4%). O preço acessível do imóvel diz respeito, não apenas, ao valor total do imóvel, que quando adquirido custava menos, mas também

à facilidade que o proprietário encontrou para financiar o apartamento, como foi declarado pelos entrevistados.

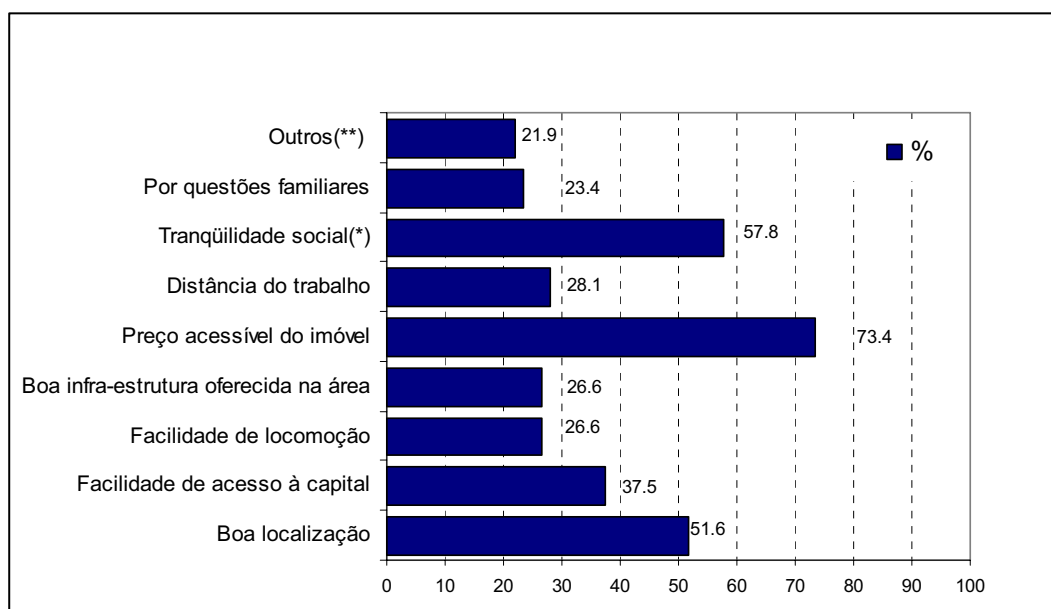
**Tabela 12 – Motivação de estabelecimento de residência – Condomínios Fechados Verticais, 2007.**

Principais motivos pelo qual se estabeleceu no local		
Motivações	Abs.	%
Boa localização	33	51,6
Facilidade de acesso à capital	24	37,5
Facilidade de locomoção	17	26,6
Boa infra-estrutura oferecida na área	17	26,6
Preço acessível do imóvel	47	73,4
Distância do trabalho	18	28,1
Tranqüilidade social(*)	37	57,8
Por questões familiares	15	23,4
Outros(**)	14	21,9

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

\*\* Oportunidade de negócios, transferências, aposentadorias etc.

# Essa é uma questão de múltiplas respostas. Houve não respostas.



Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

**Gráfico 8 – Principais motivos pelo qual se estabeleceu no local – condomínios fechados verticais**

A conjugação de todos esses fatores, predominantemente, destacados nas duas modalidades de condomínio, nos ajuda a fazer uma relação entre o mercado de habitações e a venda de um ideal de vida marcado pela idéia da segurança proposta nos moldes da ação privada (associada a novas tecnologias e a formas paralelas de segurança por empresas legalizadas para tal).

Além disso, ocorre também, uma grande adesão ao “conforto” infra-estrutural dos condomínios e às possibilidades de aquisição direta do bem, através de diferentes formas de compra como a programada e, principalmente, o financiamento. Este é o principal meio de aquisição do imóvel, geralmente, mediado pela precedente parceria entre as construtoras e a administradora ou cooperativa.

Nos condomínios fechados horizontais, comprovamos que o financiamento mediado pelas construtoras foi a principal forma (57 das respostas) de aquisição do imóvel pelos grupos divididos segundo a renda (Tabela 13). O grupo mais predominante nessa modalidade de condomínios, o III, participou com um percentual de 44,5% (Tabela 13). Contudo, o percentual mais expressivo entre todos os grupos é exposto pelo grupo V (56,2%).

**Tabela 13 – O senhor adquiriu o imóvel – Condomínios Fechados Horizontais, 2007.**

O senhor adquiriu o imóvel											
Aquisição	Grupo I		Grupo II		Grupo III		Grupo IV		Grupo V		Total
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
Sob a forma de lote (terreno p/ construir)	0	0,0	1	3,7	1	2,2	0	0,0	0	0,0	2
Como casa, comprado de outro proprietário.	1	50,0	9	33,3	14	31,1	7	23,3	5	31,3	36
Já como casa, direto da construtora.	1	50,0	14	51,8	20	44,5	13	43,3	9	56,2	57
Alugado	0	0,0	2	7,5	10	22,2	9	30,0	2	12,5	23
Outras formas	0	0,0	1	3,7	0	0,0	1	3,4	0	0,0	2
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>27</b>	<b>100</b>	<b>45</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>	<b>120</b>

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

Os condomínios fechados verticais<sup>22</sup> apresentaram o mesmo perfil, comprovando o que já mencionamos. A compra direta da construtora foi declarada como a principal forma de aquisição do imóvel por todos os grupos (34). No tocante ao grupo III, que é o maior, também, nessa modalidade de condomínio, o percentual atingido foi de 50% (Tabela 14).

<sup>22</sup> Que também teve aluguéis, que não são uma forma de aquisição.

Tabela 14 – O senhor adquiriu o imóvel – Condomínios Fechados Verticais, 2007.

O senhor adquiriu o imóvel											
Aquisição	Grupo I		Grupo II		Grupo III		Grupo IV		Grupo V		Total
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
Já como apartamento, direto da construtora.	3	100,0	10	55,5	17	50,0	2	33,3	2	67,6	34
Como apartamento, comprado de outro proprietário.	0	0,0	3	16,7	4	11,8	1	16,7	1	33,3	9
Alugado	0	0,0	5	27,8	13	38,2	3	50,0	0	0,0	21
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>18</b>	<b>100</b>	<b>34</b>	<b>100,0</b>	<b>6</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>64</b>

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

Nos condomínios fechados horizontais e verticais, como vimos, o financiamento, majoritariamente, representado pela “compra direta da construtora” é o principal meio para aquisição do bem casa e apartamento, respectivamente.

No primeiro, o referido promotor imobiliário é, na grande parte dos casos, responsável direto pela venda mediada junto com a CEF, através de financiamento em vários anos. Já nos condomínios fechados verticais se sobressaem os negócios operados em consórcio com Cooperativas (COOPHAB-RN; INOCOOP), que, também, podem ser encarados como compra programada.

O financiamento é o principal mecanismo de geração de lucros para os bancos (Estatais e privados) e grupos de consórcio, a partir dos juros aplicados a essas formas de investimento. Por outro lado, é a forma que a sociedade encontra para reproduzir-se, enquanto família ou indivíduo, inserida dentro de determinado grupo social, distinto pela renda, fator determinante para o consumo selecionado, inclusive da habitação – que é capital fixo para seu possuidor.

A outra forma digna de destaque nos condomínios fechados horizontais, “a compra do imóvel de outro proprietário”, que correspondeu a 36 dos entrevistados, é resultado plausível da prática de investidores relacionados a grupos de trabalhadores liberais de classe média alta (comerciantes, industriários, empresários etc.), que adquiriram o imóvel – para posterior venda aos indivíduos que declararam essa forma de “compra” à pesquisa – com objetivo de especulação, já que as casas sustentam um crescente ritmo de valorização. Essa é, como já foi apontado, decorrência de justificativas já declaradas: proximidade de Natal e acesso a seu comércio e serviços, produção de uma nova forma de moradia distinta pelos padrões urbanísticos de auto-segregação – voltados para a tranqüilidade promovida

pela reclusão voluntária – e simbólicos (relacionados à indicação de um “novo padrão social” dentro da cidade).

O aluguel<sup>23</sup> foi mais presente nos condomínios fechados verticais (21 indicações) e da mesma forma estão relacionados à prática de investimentos pelos supracitados grupos. Esses investidores ganham duplamente: a primeira forma, corresponde à garantia do capital fixo que adquiriu (o apartamento – transformado em bem/propriedade que dispõe de uma renda fundiária produzida, principalmente, pela localização); a segunda forma, se traduz na renda que o mesmo obterá com o aluguel (transformada em dinheiro, mensalmente, resultante do domínio privado da propriedade assentada em uma parcela do espaço, o qual lhe confere uma renda absoluta).

Para se ter uma idéia da valorização da dúplici mercadoria (entendida como parcela do solo e a própria habitação), muitas das casas referentes aos grupos classificados como II e III, que no primeiro momento da compra custavam de 30 a 45 mil reais, no final da década de 90 e início da década de 2000, nos dias atuais se aproximam de valores acima da média dos 140 mil reais, declararam alguns de seus moradores. O mesmo acontece para com as casas relacionadas aos condomínios de grupos de renda IV e V, cujos valores superam, com facilidade, a média dos 400 mil reais, como foi destacado pelo senhor Antônio (consultor imobiliário e síndico do Jardim Europa).

Sobre o preço dos imóveis adquiridos pelos indivíduos nos condomínios fechados horizontais, excetuando-se da amostra os aluguéis, a grande expressão deles (86) respondeu que não achou abusivo ou caro o valor dos imóveis no período correspondente em que estes foram contraídos. Porém, muitos deles enfatizaram o processo de valorização relativa aos seus imóveis.

Considerando o sim e o não, o grupo de renda III conta com um percentual de 89% para resposta negativa (Tabela 15; Gráfico 9). Entretanto, o maior percentual é encontrado no grupo V (93%).

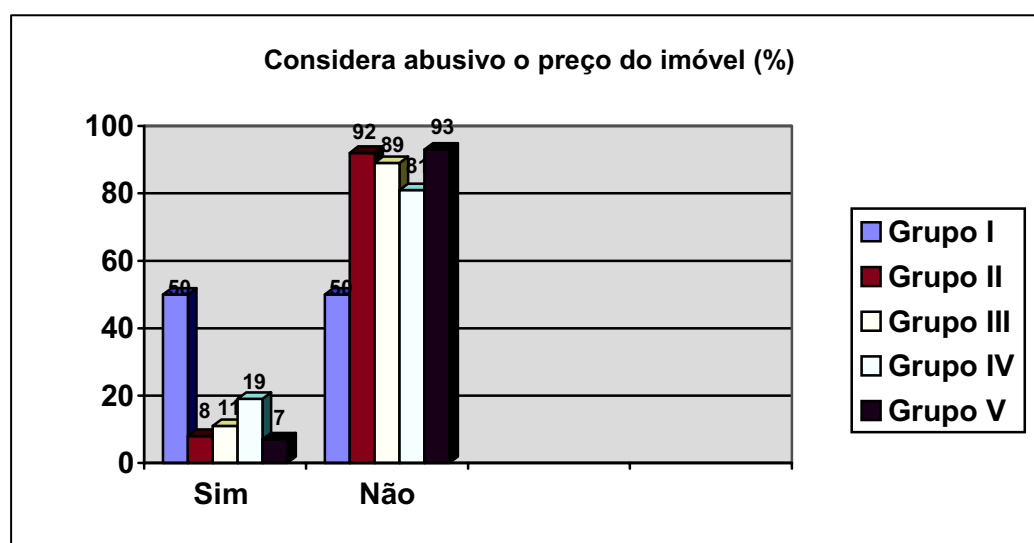
---

<sup>23</sup> O aluguel também foi verificado em condomínios fechados residenciais referentes aos grupos de menor renda.

**Tabela 15 – Considera abusivo o preço do imóvel que adquiriu – Condomínios Fechados Horizontais, 2007.**

Considera abusivo o preço do imóvel que adquiriu											
Resposta	Grupo I		Grupo II		Grupo III		Grupo IV		Grupo V		Total
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
Sim	1	50,0	2	8	4	11	4	19,0	1	7	12
Não	1	50,0	22	92	33	89	17	81,0	13	93	86
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>24</b>	<b>100</b>	<b>37</b>	<b>100</b>	<b>21</b>	<b>100</b>	<b>14</b>	<b>100</b>	<b>98</b>

Fonte: Pesquisa, 2007.



Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

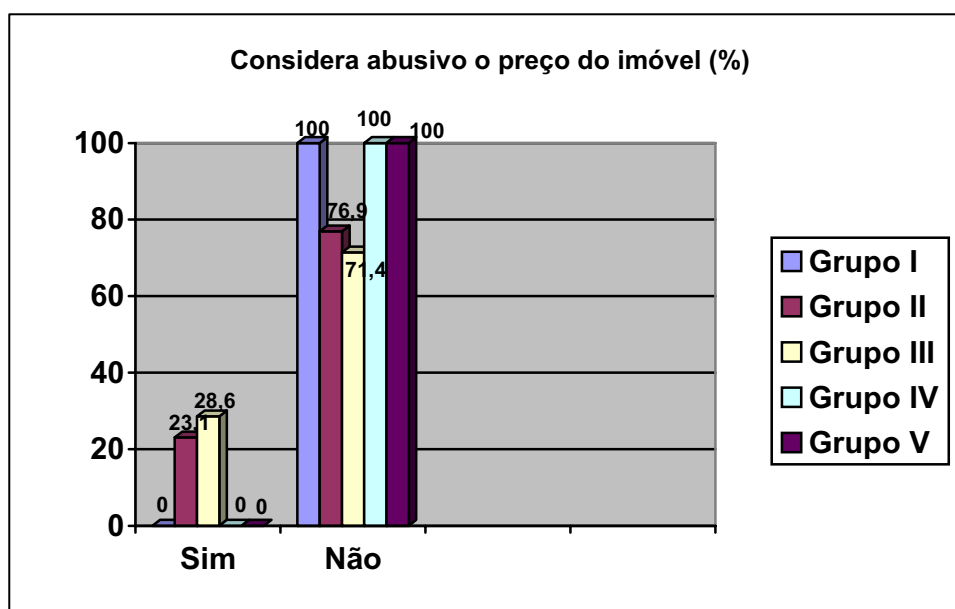
**Gráfico 9 – Considera abusivo o preço do imóvel que adquiriu – condomínios fechados horizontais.**

Nos condomínios fechados verticais, também, ocorre o mesmo. A grande parte dos entrevistados (34) indicou como negativa a idéia do abuso do preço cobrado para compra do seu imóvel. O grupo III, mais significativo nesses condomínios, figura com um percentual de 71,4% da resposta, não (Tabela 16; Gráfico 10).

**Tabela 16 – Considera abusivo o preço do imóvel que adquiriu – Condomínios Fechados Verticais, 2007.**

Considera abusivo o preço do imóvel que adquiriu											
Resposta	Grupo I		Grupo II		Grupo III		Grupo IV		Grupo V		Total
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
Sim	0	0,0	3	23,1	6	28,6	0	0,0	0	0,0	9
Não	3	100	10	76,9	15	71,4	3	100	3	100	34
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>13</b>	<b>100</b>	<b>21</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>43</b>

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.



Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

**Gráfico 10 – Considera abusivo o preço do imóvel que adquiriu – Condomínios fechados verticais.**

Ao considerarmos os dois tipos de condomínios, a resposta negativa predominou em todas as classes e por isso reforça a solvabilidade destes moradores, no bairro de Nova Parnamirim.

É preciso compreender que a venda do simbolismo territorial representado pela próxima associação ao território natalense, se relaciona com a procura pelo espaço de Nova Parnamirim por ser este avizinado aos circuitos do consumo de comércio e serviços na capital, mais otimizados e, tradicionalmente, especializados.

Nesse sentido, um outro questionamento importante de ser averiguado: foi a sugestão do indivíduo quanto à sua admissão, afetiva e simbólica, de proximidade e convivência em relação aos territórios de Natal e Parnamirim.

**Tabela 17 – Considera-se mais, simbolicamente, um morador de Parnamirim ou Natal – Condomínios Fechados horizontais, 2007.**

<b>Considera-se mais, simbolicamente, um morador de Natal ou Parnamirim</b>					
<b>Grupo</b>	<b>Parnamirim</b>		<b>Natal</b>		<b>Total</b>
	<b>Abs.</b>	<b>%</b>	<b>Abs.</b>	<b>%</b>	
Grupo I	0	0,0	2	2,0	2
Grupo II	4	18,2	23	23,2	27
Grupo III	9	40,9	37	37,4	46
Grupo IV	4	18,2	26	26,3	30
Grupo V	5	22,7	11	11,1	16
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>100</b>	<b>99</b>	<b>100</b>	<b>121</b>

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

Tanto nos condomínios fechados horizontais como nos condomínios fechados verticais, o sentimento de pertencimento à capital foi mais expressivo. Com relação aos primeiros, quando nos remetemos à Parnamirim ou Natal, prevalece a capital potiguar. Conseqüentemente, o grupo III apresentou o maior percentual (37,4%) entre todos os grupos, para a resposta Natal (Tabela 17).

Nos condomínios fechados verticais, Natal, também, é mais indicada. Assim como nos condomínios horizontais, o grupo III representa o maior percentual (55,8%) (Tabela 18).

**Tabela 18 – Considera-se mais, simbolicamente, um morador de Parnamirim ou Natal – Condomínios fechados verticais, 2007**

<b>Grupo</b>	<b>Parnamirim</b>		<b>Natal</b>		<b>Total</b>
	<b>Abs.</b>	<b>%</b>	<b>Abs.</b>	<b>%</b>	
Grupo I	0	0,0	3	5,8	3
Grupo II	5	45,4	12	23,1	17
Grupo III	5	45,4	29	55,8	34
Grupo IV	1	9,2	5	9,5	6
Grupo V	0	0,0	3	5,8	3
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>100</b>	<b>52</b>	<b>100</b>	<b>63</b>

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

De forma abrangente os grupos II, III e IV, para as duas modalidades de condomínios, horizontais e verticais, apresentaram a maior quantidade de respostas, condizentes à proximidade do território da capital potiguar.

Sobre a questão da referência territorial, nos remetemos, anteriormente, à existência de uma maior “afinidade” e tendência de pertencimento territorial ao município de Natal, mesmo que os moradores do bairro de Nova Parnamirim estejam no território municipal oposto.

Ao nos remetermos às duas modalidades de condomínio (horizontal e vertical), isso se configura por razões que dizem respeito ao cotidiano das pessoas (que trabalham na capital e nela utilizam comércio e serviços públicos e particulares – principalmente – pelo seu qualitativo de variedade, dimensão e especialidade, por questões culturais de conteúdo tradicional etc.) e, também, ao desejo simbólico de “superioridade” (centro-periferia) quando se remetem à Natal – “capital”, lugar/modelo ideal – como lugar de sua moradia e não Parnamirim – que diz respeito ao interior, um modelo estigmatizado, muitas vezes, pela idéia de atraso econômico e sociocultural.

A partir dessa lógica, emerge, forçosamente, no bairro de Nova Parnamirim o sentido do “morar em Parnamirim” (habitar) e do “viver em Natal” (consumir/trabalhar/sentir-se incluído na esfera do consumo e do acesso aos serviços mais especializados). Por outro lado, não podemos negligenciar uma noção de pertencimento territorial à Natal, motivada pela forte integração entre a zona sul da capital e o próprio bairro de Nova Parnamirim, condição e produto do já citado transbordamento e conurbação, que envolve os dois municípios.

Tal integração é proporcionada pela descentralização de atividades relacionadas a antigas áreas centrais do comércio e serviços de Natal, impulsionando a formação de um importante subcentro: a zona sul da cidade, que projeta novas atividades comerciais e serviços (como *shopping centers* e hipermercados) e, conseqüentemente, absorve uma grande quantidade da mão-de-obra que reside em Nova Parnamirim.

Em relação aos condomínios fechados horizontais, os que trabalham, totalizam um conjunto de 80 pessoas, ou seja, a maioria dos entrevistados. A resposta positiva de que o entrevistado trabalha, no grupo III (maior parcela dos condomínios fechados horizontais) foi de 68,3% (Tabela 19).

Tabela 19 – Trabalha – Condomínios Fechados Horizontais, 2007

Resposta	Trabalha										Total
	Grupo I		Grupo II		Grupo III		Grupo IV		Grupo V		
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
Sim	2	100	17	62,9	28	68,3	20	76,9	13	96,7	80
Não	0	0,0	10	37,1	13	31,7	6	23,1	2	13,3	31
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>27</b>	<b>100</b>	<b>41</b>	<b>100</b>	<b>26</b>	<b>100</b>	<b>15</b>	<b>100</b>	<b>111</b>

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

Nos condomínios fechados verticais a mesma relação prevalece. Os que indicam trabalhar foram no total 43. O grupo dominante nessa modalidade de condomínio, o III, mostrou um percentual de 75% (Tabela 20).

Tabela 20 – Trabalha – Condomínios Fechados Verticais, 2007

Resposta	Trabalha										Total
	Grupo I		Grupo II		Grupo III		Grupo IV		Grupo V		
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
Sim	0	0,0	15	93,8	21	75,0	4	80,0	3	100	43
Não	2	100	1	6,2	7	25,0	1	20,0	0	0,0	11
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>	<b>28</b>	<b>100</b>	<b>5</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>54</b>

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

Observamos que nos condomínios fechados horizontais, além do entrevistado, trabalham, ainda, um número de 1 a 4 pessoas em cada domicílio (93). O grupo III, mais expressivo nos referidos condomínios, exibe um percentual de 100% (Tabela 21).

Tabela 21 – Quantos mais trabalham na família – Condomínios Fechados Horizontais, 2007

Quantidade	Quantos mais trabalham na família										Total
	Grupo I		Grupo II		Grupo III		Grupo IV		Grupo V		
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
1 a 4	0	0,0	20	95,2	35	100	22	95,6	16	100	93
5 a 8	0	0,0	1	4,8	0	0,0	0	0	0	0,0	1
Mais de 9	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	4,4	0	0,0	1
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>21</b>	<b>100</b>	<b>35</b>	<b>100</b>	<b>23</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>	<b>95</b>

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

No que tange aos condomínios fechados verticais, observamos a mesma relação de expressividade (43 casos), ligada ao número de 1 a 4 indivíduos que trabalham, além do entrevistado. O grupo que predomina nesses condomínios, o III, mostra um percentual de 96% (Tabela 22).

**Tabela 22 – Quantos mais trabalham na família – Condomínios Fechados Verticais, 2007**

Quantos mais trabalham na família												
Quantidade	Grupo I		Grupo II		Grupo III		Grupo IV		Grupo V		Total	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%		
1 a 4	2	100	10	100	24	96,0	4	80,0	3	100	43	
5 a 8	0	0,0	0	0,0	0	0	1	20,0	0	0,0	1	
Mais de 9	0	0,0	0	0,0	1	4,0	0	0,0	0	0,0	1	
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	<b>25</b>	<b>100</b>	<b>5</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>45</b>	

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

De forma abrangente, em relação aos dois tipos de condomínios, constatamos que todos os grupos apresentam o perfil superior correspondente a um número de 1 a 4 pessoas a mais que trabalham além do entrevistado.

Essa tendência, comprova o padrão de renda diferenciado destes grupos em relação a outros grupos de bairros “diferentes socioeconomicamente” da cidade de Parnamirim. Mostra, por outro lado, uma adesão pronunciada, pela renda dos primeiros, ao concorrido mercado de terras e habitação em Nova Parnamirim, que exclui e segrega aqueles da classe baixa, impelindo-os para outras áreas periféricas do município.

As disparidades entre as classes baixa e a classe média, também, são refletidas em algumas características socioeconômicas, como o número de indivíduos residentes por domicílio, apesar dessa ser uma tendência crescente, também, na classe baixa, resultado de uma transição demográfica, tanto em países centrais, como periféricos.

Em Nova Parnamirim, como os grupos de classe consumidora média baixa, média, média alta e alta são predominantes nos condomínios residenciais fechados horizontais e verticais, é comum a superioridade da informação de que são poucos os indivíduos residentes por domicílio.

Nos condomínios fechados horizontais prevalece o domínio da situação de domicílios que possuem entre 1 e 4 moradores (89 respostas), ocorrendo o mesmo nos condomínios fechados verticais (49 respostas) (Tabelas 23 e 24). Em relação aos primeiros, o grupo III conta com um percentual de 82,6%, no que diz respeito ao número entre 1 e 4 moradores no domicílio (Tabela 23).

**Tabela 23 – Número de moradores no domicílio – Condomínios Fechados Horizontais, 2007**

Número de moradores no domicílio											
Quantidade	Grupo I		Grupo II		Grupo III		Grupo IV		Grupo V		Total
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
Entre 1 e 4	2	100	22	81,5	38	82,6	21	70,0	6	37,5	89
Entre 5 e 9	0	0,0	5	18,5	8	17,4	8	26,7	10	62,5	31
Entre 10 e 15	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	3,3	0	0,0	1
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>27</b>	<b>100</b>	<b>46</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>	<b>121</b>

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

No que tange aos condomínios fechados verticais, o grupo III, apresentou um percentual de 79,4%, para a resposta entre 1 e 4 moradores (Tabela 24).

**Tabela 24 – Número de moradores no domicílio – Condomínios Fechados Verticais, 2007**

Número de moradores no domicílio											
Quantidade	Grupo I		Grupo II		Grupo III		Grupo IV		Grupo V		Total
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
Entre 1 e 4	2	66,7	13	72,2	27	79,4	4	66,6	3	100	49
Entre 5 e 9	1	33,3	5	27,8	6	17,6	1	16,7	0	0,0	13
Entre 10 e 15	0	0,0	0	0,0	1	3,0	1	16,7	0	0,0	2
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>18</b>	<b>100</b>	<b>34</b>	<b>100</b>	<b>6</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>64</b>

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

Apesar da ampla quantidade de cômodos nos domicílios visitados, é notória a presença de, geralmente, 2 e 3 dormitórios na maior parcela dos condomínios fechados horizontais e verticais. Essa grande quantidade de cômodos na residência, não implica, portanto, e, necessariamente, que estes estejam voltados para acomodar uma maior quantidade de pessoas e nem mesmo que possuam uma área construída disponível para essa função.

Nos condomínios fechados horizontais percebemos que a maioria dos domicílios possuem entre 6 e 9 cômodos (62 respostas). O grupo III, apontou com 54,3% para essa resposta (Tabela 25).

**Tabela 25 – Número de cômodos do domicílio – Condomínios Fechados Horizontais, 2007**

Número de cômodos do domicílio												
Quantidade	Grupo I		Grupo II		Grupo III		Grupo IV		Grupo V		Total	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%		
Entre 1 e 3	0	0,0	1	3,7	1	2,2	2	6,7	0	0,0	4	
Entre 3 e 6	0	0,0	1	3,7	2	4,3	0	0,0	0	0,0	3	
Entre 6 e 9	2	100	20	74,1	25	54,3	11	36,7	4	25,0	62	
Possui 9 ou mais	0	0,0	5	18,5	18	39,2	17	56,6	12	75,0	52	
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>27</b>	<b>100</b>	<b>46</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>	<b>121</b>	

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

A mesma lógica se dá nos condomínios fechados verticais (51 respostas). O grupo III, acena com o percentual de 79,4% para a resposta de 6 a 9 cômodos (Tabela 26).

**Tabela 26 – Número de cômodos do domicílio – Condomínios Fechados Verticais, 2007**

Número de cômodos do domicílio												
Quantidade	Grupo I		Grupo II		Grupo III		Grupo IV		Grupo V		Total	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%		
Entre 1 e 3	0	0,0	0	0,0	1	2,9	2	33,3	0	0,0	3	
Entre 3 e 6	0	0,0	2	11,1	5	14,8	0	0,0	0	0,0	7	
Entre 6 e 9	3	100	14	77,8	27	79,4	4	36,7	3	100	51	
Possui 9 ou mais	0	0,0	2	11,1	1	2,9	0	0,0	0	0,0	3	
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>18</b>	<b>100</b>	<b>34</b>	<b>100</b>	<b>6</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>64</b>	

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

Confirmando o que escrevemos, anteriormente, a quantidade do número de cômodos não significa dizer uma maior quantidade no número de pessoas por domicílio, em todos os grupos. Como dissemos, os padrões arquitetônicos estão voltados para otimização dos espaços e por isso, apesar de serem mais numerosos que os das residências populares, os condomínios fechados horizontais e verticais

foram construídos para grupos sociais enquadrados nas tendências demográficas e socioculturais atuais.

Nos condomínios fechados horizontais, percebemos que a área construída do imóvel predominante nos grupos, foi a de 100 a 130 m<sup>2</sup>, evidenciando o padrão construtivo informado, anteriormente. O grupo III, maioria nessa modalidade de condomínio, mostrou um percentual de 50% para essa resposta (Tabela 27). Nos condomínios fechados verticais, o total de condomínios construídos nessa proporção de 100 a 130 m<sup>2</sup>, atingiu a totalidade de todas as unidades habitacionais.

**Tabela 27 – Área construída da residência – Condomínios Fechados Horizontais, 2007.**

Área construída da residência												
Área construída	Classe I		Classe II		Classe III		Classe IV		Classe V		Total	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%		
De 70 m <sup>2</sup> a 100 m <sup>2</sup>	2	100	12	44,4	14	31,8	6	20,0	0	0,0	34	
De 100 m <sup>2</sup> a 130 m <sup>2</sup>	0	0,0	13	48,2	22	50,0	14	46,7	9	56,2	58	
De 130 m <sup>2</sup> a 160 m <sup>2</sup>	0	0,0	2	7,4	8	18,2	5	16,7	4	25,0	19	
De 160 m <sup>2</sup> a 190 m <sup>2</sup>	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	3,3	2	12,5	3	
De 190 m <sup>2</sup> a 220 m <sup>2</sup>	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	13,3	1	6,3	5	
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>27</b>	<b>100</b>	<b>44</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>	<b>119</b>	

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

Todo esse quadro, sustenta o que descrevemos, precedentemente, a respeito da padronização espacial das moradias e estas incidem sobre o valor do imposto municipal cobrado a partir da área construída.

Os moradores dos dois tipos de condomínios foram, também, consultados a respeito da cobrança elevada do IPTU.

Nos condomínios fechados horizontais os que negaram ser alta esta cobrança foram 71. O grupo III, maioria entre os referidos condomínios, apontou com um percentual de 55,6% (Tabela 28).

**Tabela 28 – Acha alta a cobrança do IPTU – Condomínios Fechados Horizontais, 2007.**

<b>Acha alta a cobrança do IPTU</b>											
<b>Resposta</b>	<b>Grupo I</b>		<b>Grupo II</b>		<b>Grupo III</b>		<b>Grupo IV</b>		<b>Grupo V</b>		<b>Total</b>
	<b>Abs.</b>	<b>%</b>	<b>Abs.</b>	<b>%</b>	<b>Abs.</b>	<b>%</b>	<b>Abs.</b>	<b>%</b>	<b>Abs.</b>	<b>%</b>	
Sim	1	50,0	11	40,1	20	44,4	14	46,7	3	18,8	49
Não	1	50,0	16	59,9	25	55,6	16	53,3	13	81,2	71
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>27</b>	<b>100</b>	<b>45</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>	<b>120</b>

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

Na Tabela 29, constatamos o contrário. São 39 respostas positivas que se referem à elevada cobrança do IPTU, sempre associada a não correspondência entre o que é cobrado e o que o poder público oferece em termos de infra-estrutura e serviços. O grupo III, com relação a essa resposta acenou com 58,8% (Tabela 29).

**Tabela 29 – Acha alta a cobrança do IPTU – Condomínios Fechados Verticais, 2007.**

<b>Acha alta a cobrança do IPTU</b>											
<b>Resposta</b>	<b>Grupo I</b>		<b>Grupo II</b>		<b>Grupo III</b>		<b>Grupo IV</b>		<b>Grupo V</b>		<b>Total</b>
	<b>Abs.</b>	<b>%</b>	<b>Abs.</b>	<b>%</b>	<b>Abs.</b>	<b>%</b>	<b>Abs.</b>	<b>%</b>	<b>Abs.</b>	<b>%</b>	
Sim	2	66,7	14	77,8	20	58,8	3	50,0	0	0,0	39
Não	1	33,3	4	22,2	14	41,2	3	50,0	2	100	24
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>18</b>	<b>100</b>	<b>34</b>	<b>100</b>	<b>6</b>	<b>100</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>63</b>

Fonte: Pesquisa de campo, 2007.

Essa cobrança, para ambas as modalidades de condomínio, ficou restrita a valores entre 100 e 500,00 reais. A maioria dos entrevistados declarou que o valor real está entre 190 e 200,00 reais.

Alguns moradores dos condomínios fechados horizontais disseram que este imposto, ainda, não havia chegado ou não havia sido cobrado em seus domicílios. Comprovamos, então, o problema da regularização fundiária associada a ineficácia dos órgãos fiscalizadores municipais.

Dentre as principais vantagens destacadas para a localização da residência no bairro de Nova Parnamirim, segundo a grande maioria dos entrevistados, foram indicadas, principalmente: a proximidade da capital, o acesso ao comércio e aos serviços na capital e na Avenida Maria Lacerda Montenegro, a proximidade com o trabalho em Natal e a valorização dos imóveis.

Por outro lado, os cinco principais comércios e serviços mais utilizados pelos moradores dos condomínios fechados horizontais e verticais foram: posto de gasolina, padaria, mercadinho, lojas de conveniência, distribuidora de água e gás.

Por último, perguntamos sobre a importância da proximidade de Natal para a família do entrevistado. A totalidade deles convergiu para as mesmas repostas, que apontam para o trabalho na capital, a realização de compras em grandes hipermercados da zona sul (como Hiperbompreço, Carrefour e Nordestão, especialmente), a procura mais usual dos serviços privados de saúde na capital, como clínicas e hospitais particulares (uma ampla maioria possui plano de saúde), o uso de serviços de cartório, correios e até bancários, além da quase total busca pelas opções de lazer e outros serviços na capital (*shoppings*, praias, bares, restaurantes).

Todos os fatores, aqui, analisados serviram para mostrar a estreitíssima relação entre o bairro de Nova Parnamirim e Natal, servindo, igualmente, de base para uma análise conclusiva, que tange a processos de ocupação e uso do solo no bairro de Nova Parnamirim, realizados por uma população diferenciada pelos padrões da renda, implicando, necessariamente, numa exploração dessa qualidade pelos promotores imobiliários locais. Esse padrão de renda influi, fortemente, nas características urbanísticas que os condomínios fechados horizontais e verticais assumem, na promoção de uma auto-segregação com conteúdo, visivelmente, espacial e simbólico.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A produção capitalista do espaço é um processo inacabado diante de um ampliado imperativo de necessidades econômicas e sociais. As articulações entre essas duas forças, resultantes do próprio movimento social sobre o espaço, acabam corporificadas numa paisagem cada vez mais densificada pela interposição de fluxos das atividades produtivas, em relação aos projetos de realização social.

O espaço urbano capitalista, como vimos, é expressão dessa lógica, promotora por excelência de uma distribuição geográfica da divisão territorial do trabalho e da produção.

Para isso, sugere a reprodução das forças de trabalho sobre o espaço, que espelha as formas diferenciadas de uso e ocupação do solo, dentro de um mercado disposto a explorar os benefícios relacionados ao monopólio da terra e seus possíveis qualitativos naturais ou produzidos.

Essa é a renda fundiária, manifesta no espaço urbano de forma distinta daquela proposta por Karl Marx, nos seus estudos, sobre a produção agrícola. Ela aparece em função de outras motivações relacionadas a uma incorporação da terra ao tecido urbano, valorizado pelos seus dinâmicos e, cada vez mais, especializados atributos funcionais produzidos pelo emprego das inovações técnico-científico-informacionais.

A cidade capitalista é o lugar ideal para a reprodução do capital, por concentrar um número cada vez maior de indivíduos e grupos, transformados em potenciais consumidores, dentro das devidas escalas, segundo a renda. Por outro lado, inevitavelmente, também, é implacável condicionadora das desigualdades socioespaciais, as quais estão associadas ao privilégio dado ao crescimento

econômico, em prejuízo de um desenvolvimento abrangente, entendido enquanto possibilidade de atendimento das necessidades materiais e imateriais da ampla maioria da sociedade.

Para analisar a urbanização capitalista, foi preciso considerar a participação de três atores elementares: o Estado, os promotores imobiliários e aos grupos sociais, solváveis e insolváveis. Cada um deles, particularmente, atua de acordo com interesses próprios diferentes e, muitas vezes, conflituosos entre si.

A segregação e a auto-segregação sócioespacial, no espaço da cidade, são resultantes do concorrido mercado de terras e é conteúdo explícito de tais conflitos. Enquanto estas são produzidas no espaço da cidade, conformam, simultaneamente, uma estratificação espacial atrelada às disparidades socioeconômicas presentes no âmbito do sistema produtivo vigente. Na prática, os loteamentos e condomínios fechados espelham essa dinâmica, configurada pela necessidade dos crescentes demográficos e pela demanda mercadológica de reprodução do capital imobiliário.

Todas estas questões foram contempladas em nosso trabalho com o propósito de enriquecer os estudos urbanos locais, principalmente, aqueles que buscam as origens do processo capitalista de produção da cidade na análise de uma estrutura fundiária, sua condição basilar.

Consideramos que este trabalho, contribui pelo seu conteúdo teórico e prático, favorecido por uma discussão seqüencial dos fatores históricos condicionantes da produção do espaço urbano no bairro de Nova Parnamirim.

Não obstante, é preciso reiterar que o bairro de Nova Parnamirim, nos moldes em que se expandiu, possa ser considerado como sendo uma extensão da

evolução urbana de Natal, que teve suas possibilidades de progressão restringidas pela falta de terras disponíveis.

Nova Parnamirim recebeu um grande contingente de pessoas que resolveram buscar aquela área pelo fato dela disponibilizar novas formas de habitação: os condomínios fechados. Essa população, é oriunda de processos migratórios norteados não, estritamente, a partir de outros municípios potiguares, que, também, deram uma digna contribuição, pois, verificamos que uma grande parcela dos entrevistados corresponde a pessoas que saíram da capital potiguar. Estes indivíduos fugiram da cobrança de elevados impostos como o IPTU. São, também, investidores e grupos da faixa etária adulta, que saíram da casa de seus pais para o seu próprio lar, além de aposentados, trabalhadores e servidores transferidos de outras capitais do país.

No bairro de Nova Parnamirim, assistimos a um quadro de profundas mudanças, revelado pela atual configuração urbana, cada vez mais, especializada pela produção de moradias de padrão distinto, relacionadas à classe média e alta. Percebemos a formação de uma densa rede de comércio e serviços, também, especializados, que reproduz uma espacialidade, marcadamente, confundida com a capital e resultante das discontinuidades espaciais entre os dois territórios. O seu produto contraditório é, sem dúvida, a segregação e a auto-segregação.

## REFERÊNCIAS

- ANTRAX. Comércio e consultoria em informática. Disponível em <<http://www.antrax.com.br>>. Acesso em 03 de Novembro de 2007, às 15:35h.
- BARBOSA, Adauto Gomes. **Produção do espaço e transformações urbanas no litoral sul de João Pessoa – PB**. Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2005. (Dissertação de Mestrado – Natal: UFRN/CCHLA, 2005).
- BARROS, Ester Lira Lima. **Perfil da evolução urbana de Parnamirim**. Natal: UFRN, 1989. (Curso de especialização em Geografia).
- BOURDIEU, Pierre. **Meditações pascalinas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001. Tradução de Sérgio Miceli.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.
- \_\_\_\_\_. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2004.
- CARVALHO, Aline Werneck Barbosa de; ARANTES, Paulo Tadeu Leite. **Introdução ao estudo do urbanismo**. 2ª reimpressão. Viçosa: UFV, 1996.
- CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda. **Rio Grande do Norte: novas dinâmicas, mesmas cidades**. In. \_\_\_\_\_ GONÇALVES, Maria Flora; BRANDÃO, Carlos Antônio; GALVÃO, Antônio Carlos (Orgs.). **Regiões e cidades, cidades nas regiões: o desafio urbano-regional**. São Paulo: Editora Unesp: ANPUR, 2003.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 1 ed. São Paulo: Ática, 1989. Série Princípios.
- \_\_\_\_\_. **O espaço urbano**. 3 ed. São Paulo: Ática, 1995. Série Princípios.
- CUNHA, Gersonete Sotero da. **Natal: o processo da expansão territorial urbana**. Rio Claro: UNESP/Instituto de Geociências e Ciências Exatas, 1987. 196 p. (Dissertação de Mestrado – Rio Claro: UNESP/Instituto de Geociências e Ciências Exatas, 1987).
- DIÁRIO DE NATAL. Caderno Cidades. **Casas mais parecem clubes de lazer**. Natal, 2005. Domingo, 8 de maio de 2005. p. 17 a 19.
- D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. **Condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo rico versus periferia pobre?** Caxambu: ABEP, 2006. ANAIS do XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais, 2006. Caxambu/MG/Brasil, 18 a 22 de setembro de 2006.
- EDUARDO NETO, Antonio. **Parnamirim: industrialização e crescimento urbano**. Natal: UFRN, 1990. (II curso de especialização em geografia. Nordeste: Estado, Natureza - Sociedade).

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980. Tradução de Armando Corrêa da Silva.

\_\_\_\_\_. **A produção capitalista do espaço**. 1 ed. São Paulo: Annablume, 2005. Tradução de Carlos Szlak.

\_\_\_\_\_. **Los limites del capitalismo e la teoria marxista**. México: Fondo de cultura econômica, 1990. Traducción de Mariluz Caso. (Textos de Economía).

IDEMA. Perfil do seu município. **Parnamirim**. Natal: IDEMA, 2007. Disponível em: <<http://www.rn.gov.br/secretarias/idema>>. Acesso em 8 de julho de 2007, às 14:00h.

LEFEBVRE, Henry. **O direito à cidade**. 1 ed. São Paulo: Moraes Ltda., 1991. Tradução de Rubens Eduardo Frias.

LIMA NETO, Vicente Correia. **Nova Parnamirim: a forma urbana e a evolução da malha viária na sua expansão**. Natal: UFRN/PPGAU, 2000. 38 p. (Relatório final da disciplina Planejamento Urbano e Regional 04 – Natal: UFRN/Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, dezembro de 2000).

LOJKINE, Jean. **O Estado capitalista e a questão urbana**. 1 ed. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

\_\_\_\_\_. **O Estado capitalista e a questão urbana**. 2 ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MARICATO, Ermínia. **As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil**. In. \_\_\_\_\_ ARANTES, O. e outros. **A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000.

\_\_\_\_\_. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. 2 ed. Petrópolis: Vozes, 2002.

MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política**. Tradução de Reginaldo Sant'Anna. 5 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1991. Livro terceiro: o processo global de produção capitalista, Volume VI.

MEDEIROS, Cleyber Nascimento de; PETTA, Reinaldo Antônio. **Uso do sensoriamento remoto e processamento digital de imagens utilizadas para mapear a mancha urbana do município de Parnamirim (RN)**. Goiânia: INPE, 2005. ANAIS do XII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto. Goiânia, Brasil: 16 a 24 de abril de 2005, INPE, p. 617-624.

MELO, Lilia Fernanda. **O processo de expansão do bairro de Nova Parnamirim**. Natal: UFRN/PPGAU, 2000. 23 p. (Relatório final da disciplina Planejamento Urbano e Regional 04 – Natal: UFRN/Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, dezembro de 2000).

MOURA, Cristina Patriota. **A fortificação preventiva e a urbanidade como perigo**. Brasília: UNB, 2006. V. 407. ISSN – 9867. (Série Antropologia – Vol. 407). Brasília: UNB/Departamento de Antropologia, 2006.

PARNAMIRIM. **Administração da Região de Nova Parnamirim**. Parnamirim: 2007. Disponível em: <http://www.parnamirim.rn.gov.br/secretarias/novaparnamirim/nparnamirim.php>. Acesso em 16 de julho de 2007, às 23:00 hs.

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

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto; EDUSP, 1988.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. 2 ed. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP, 1999.

ROSS, Jurandy L. Sanches. **Geomorfologia e Planejamento**. São Paulo: Contexto, 2004.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1993.

\_\_\_\_\_. **A urbanização brasileira**. 2 ed. São Paulo: Hucitec, 1996.

\_\_\_\_\_. **Por uma Geografia Nova: da crítica da Geografia a uma Geografia crítica**. 3 ed. São Paulo: Hucitec, 1990.

SENADO FEDERAL. Secretaria Especial de Editoração e Publicações. Subsecretaria. **Estatuto da cidade: Lei 10.257/01 de 10 de julho de 2001**.

SENADO FEDERAL. Secretaria Especial de Editoração e Publicações. Subsecretaria. **Lei 6.766/79 de 19 de dezembro de 1979**.

SILVA, Maria Florésia Sousa. **Condomínios fechados: a produção habitacional contemporânea e a auto-exclusão dos ricos no espaço urbano de Natal-RN (1995 - 2003)**.

SINGER, Paul. **O uso do solo urbano na economia capitalista**. In. \_\_\_\_\_ MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Alpha Ômega, 1979.

SOUZA, Marcelo José Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

\_\_\_\_\_. **Urbanização e desenvolvimento no Brasil atual**. São Paulo: Ática, 1996.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana**. Rio Claro: UNESP/Instituto de Geociências e Ciências Exatas, 1983. 229 p. (Dissertação de Mestrado – Rio Claro: UNESP/Instituto de Geociências e Ciências Exatas, 1983).

TOPALOV, Christian. **Ganancias e rentas urbanas**: elementos teóricos. Madri: Siglo veintinuno: 1984. Tradução de Fabio Enrique Velázquez Carrillo.

UEDA, Vanda. **Loteamentos fechados e a produção do espaço urbano**: algumas reflexões para o debate. In\_\_\_\_\_. SPÓSITO, Eliseu Savério; SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar (Orgs.) **Cidades Médias**: produção do espaço urbano e regional. 1 ed. São Paulo: Editora Expressão Popular, 2006.

VAINER, Carlos B. **Pátria, empresa e mercadoria**: notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In. \_\_\_\_\_ ARANTES, O. e outros. **A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

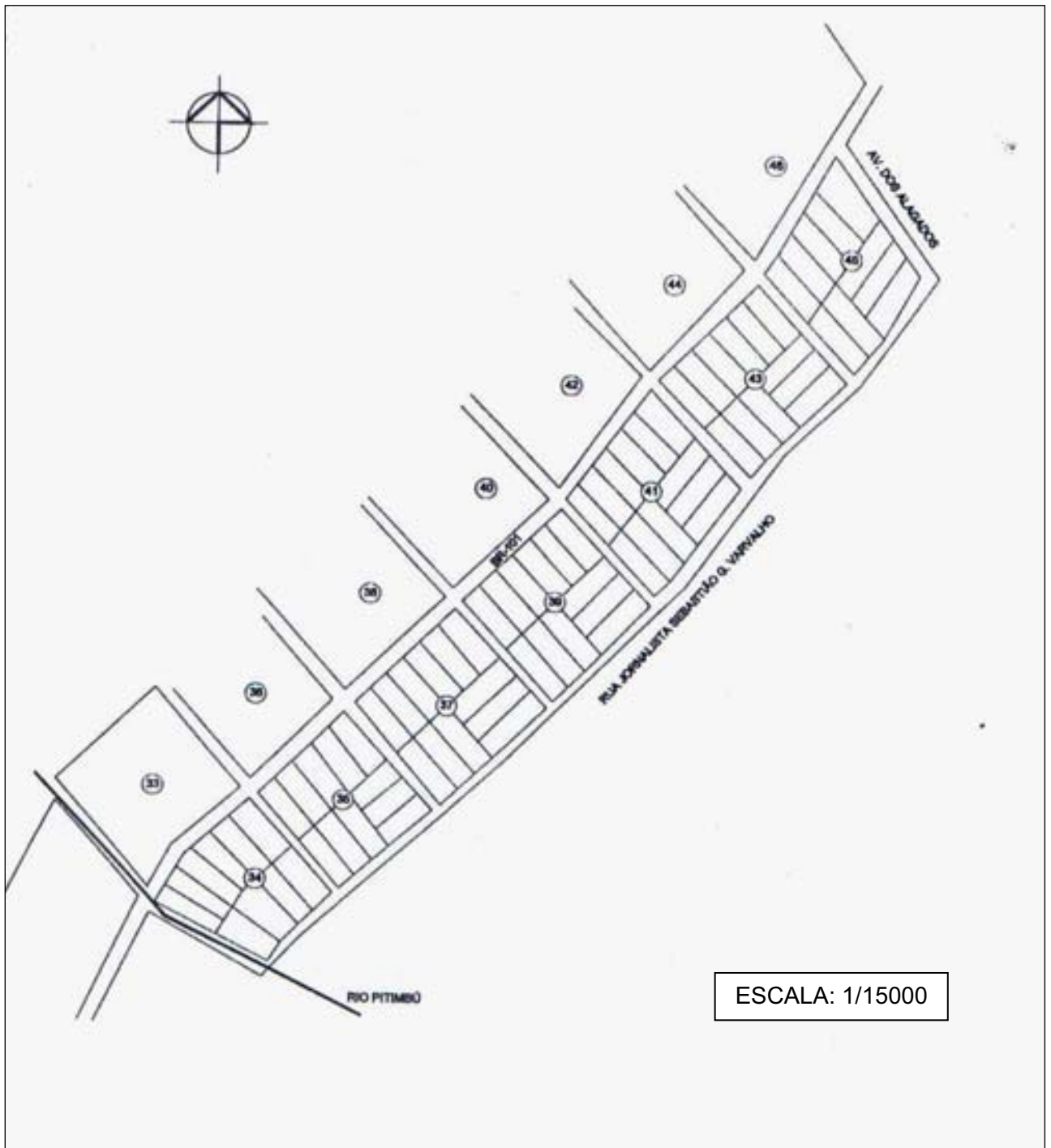
## ANEXOS

ANEXO 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE NOVA PARNAMIRIM EM  
RELAÇÃO AO MUNICÍPIO DE NATAL



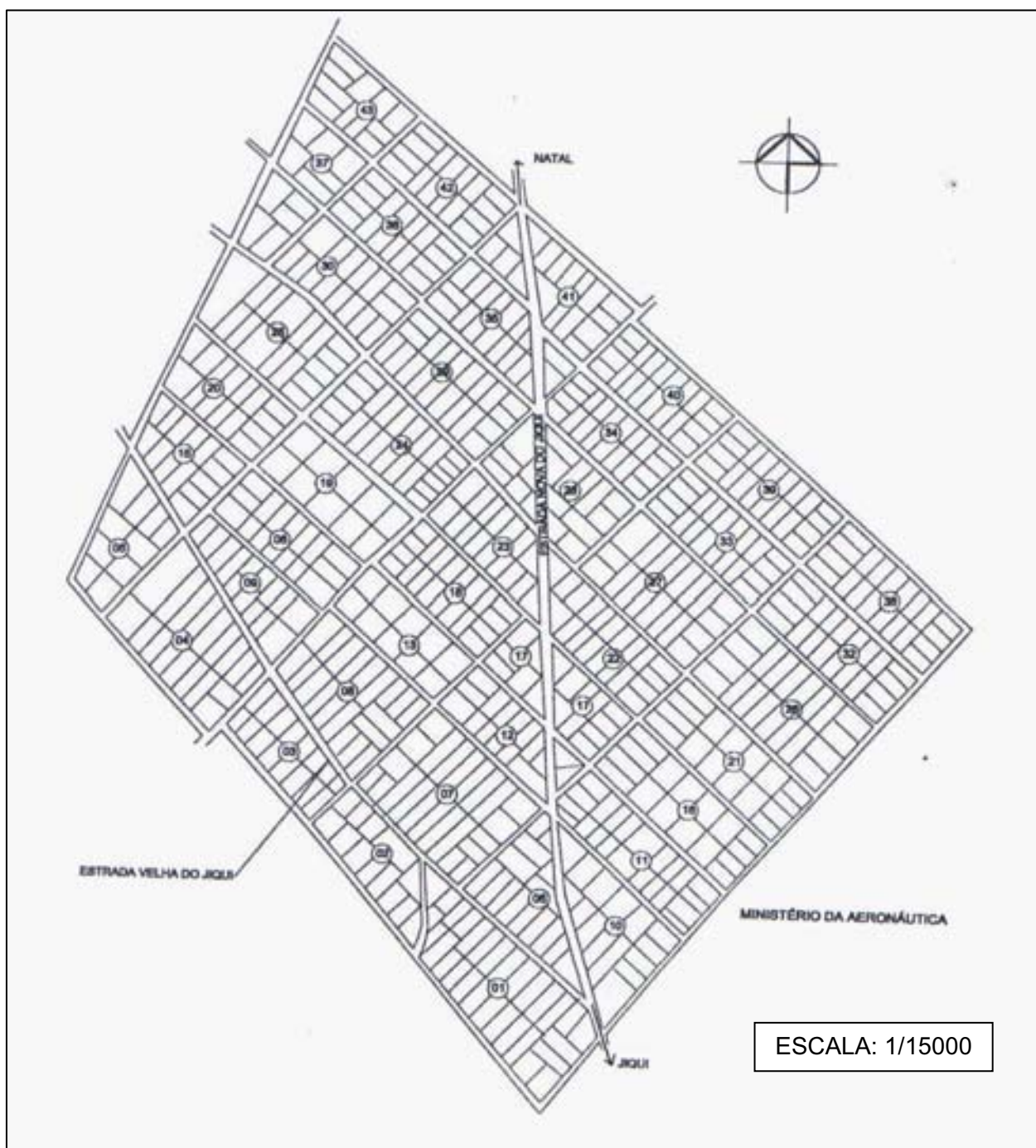
Fonte: MELO, 2000.

## ANEXO 2 – MAPA DO LOTEAMENTO PARQUE VALE DO PITIMBU




Fonte: SEMURB, 2000; MELO, 2000.

## ANEXO 3 – MAPA DO LOTEAMENTO BOA ESPERANÇA



Fonte: SEMURB, 2000; MELO, 2000.

## ANEXO 4 – LEI MUNICIPAL Nº. 0803/93

 RIO GRANDE DO NORTE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAMIRIM**

LEI Nº0803/93 Parnamirim, 22 de novembro de 1993.

Declara extinto o Distrito de Nova Parnamirim e dá outras providências.


O PREFEITO MUNICIPAL DE PARNAMIRIM-RN, FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica extinto o atual Distrito de Nova Parnamirim, criado pela Lei nº609/89, de 23 de maio de 1989, limitando-se ao Norte com o Morro Caminha, linha divisória deste município com o de Natal; ao Sul com o rio Pitimbu até a cerca da Barreira do Inferno, margeando a mesma até o Oceano Atlântico; ao Leste também com o Oceano Atlântico e, a Oeste com a BR. 101; passando a sua área urbana a constituir-se dos Bairros denominados Bairro Parque dos Eucaliptos e Bairro Parque do Pitimbu, que passam a integrar a zona urbana do Município.

Art. 2º - Fica o Poder Executivo autorizado a delimitar e nominar bairros, ruas e avenidas.

Art. 3º - As Áreas, nomes e limites são as constantes dos "croquis" anexos que passam a fazer parte integrante desta Lei.

Art. 4º - É declarado extinto o cargo em comissão de Administrador Distrital, criado pela Lei nº 705 de 20 de junho de 1991.




Praca João Paulo II 99 Centro CEP 50.150-000 Parnamirim - RN Fone: 272.2121 - Fax: 272.3008

## ANEXO 5 – COMPLEMENTO DA LEI 0805/93 - A

 <p><b>RIO GRANDE DO NORTE</b> <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAMIRIM</b></p> <hr/> <p><u>BAIRRO PARQUE DO PITIMBU</u></p> <p><u>LIMITES:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Com Natal através da Avenida Ouro Preto, trecho da Rua São Miguel dos Caribes, Rua Poços de Caldas e da BR-101.</li><li>- Com o CATRE através do Rio Pitimbu.</li><li>- Com o Bairro Parque dos Eucaliptos através das Ruas Carmindo Quadros e a Av. Madre Tereza de Calcutá.</li></ul> <p><u>NOMES DE RUAS E AVENIDAS:</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>01. Avenida Ouro Preto</li><li>02. Rua Vitória da Conquista</li><li>03. Rua Macaíba</li><li>04. Rua São Lourenço</li><li>05. Rua Itapecuru</li><li>06. Avenida São João Del Rey</li><li>07. Rua Padre Pereira</li><li>08. Rua dos Bem-te-vis</li><li>09. Rua das Patativas</li><li>10. Rua Padre Gonçalves</li><li>11. Rua Currais Novos</li><li>12. Rua Irmã Dulce</li><li>13. Rua Reis Duarte</li><li>14. Rua Virginópolis</li><li>15. Rua Varzelândia</li><li>16. Rua Uberaba</li><li>17. Rua Uberlândia</li><li>18. Rua Três Corações</li><li>19. Rua Sete Lagoas</li><li>20. Rua Teófilo Otoni</li><li>21. Rua Sabinópolis</li><li>22. Rua Silvianópolis</li><li>23. Rua Serrania</li><li>24. Rua Sobrália</li></ol> 
Praca João Paulo II 28 - Centro - CEP 59 150-000 - Parnamirim - RN - Fone: 272-2121 - Fax: 272-3008

## ANEXO 6 – COMPLEMENTO DA LEI 0805 – B



RIO GRANDE DO NORTE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAMIRIM**

---


BAIRRO PARQUE DOS EUCALIPTOS

LIMITES:

- Com Natal através da Rua Poços de Caldas.
- Com o Bairro Parque do Pitimbu através das Ruas Quadros e Madre Tereza de Calcutá.
- Com a Base de Lançamento de Foguetes da Barreira do Inferno através da Rua Severino Tavares de Farias.
- Com a área de expansão urbana do Jiqui através das Ruas Severino Tavares e Avenida Gandhi.
- Limite ao Sul com o Rio Pitimbu.

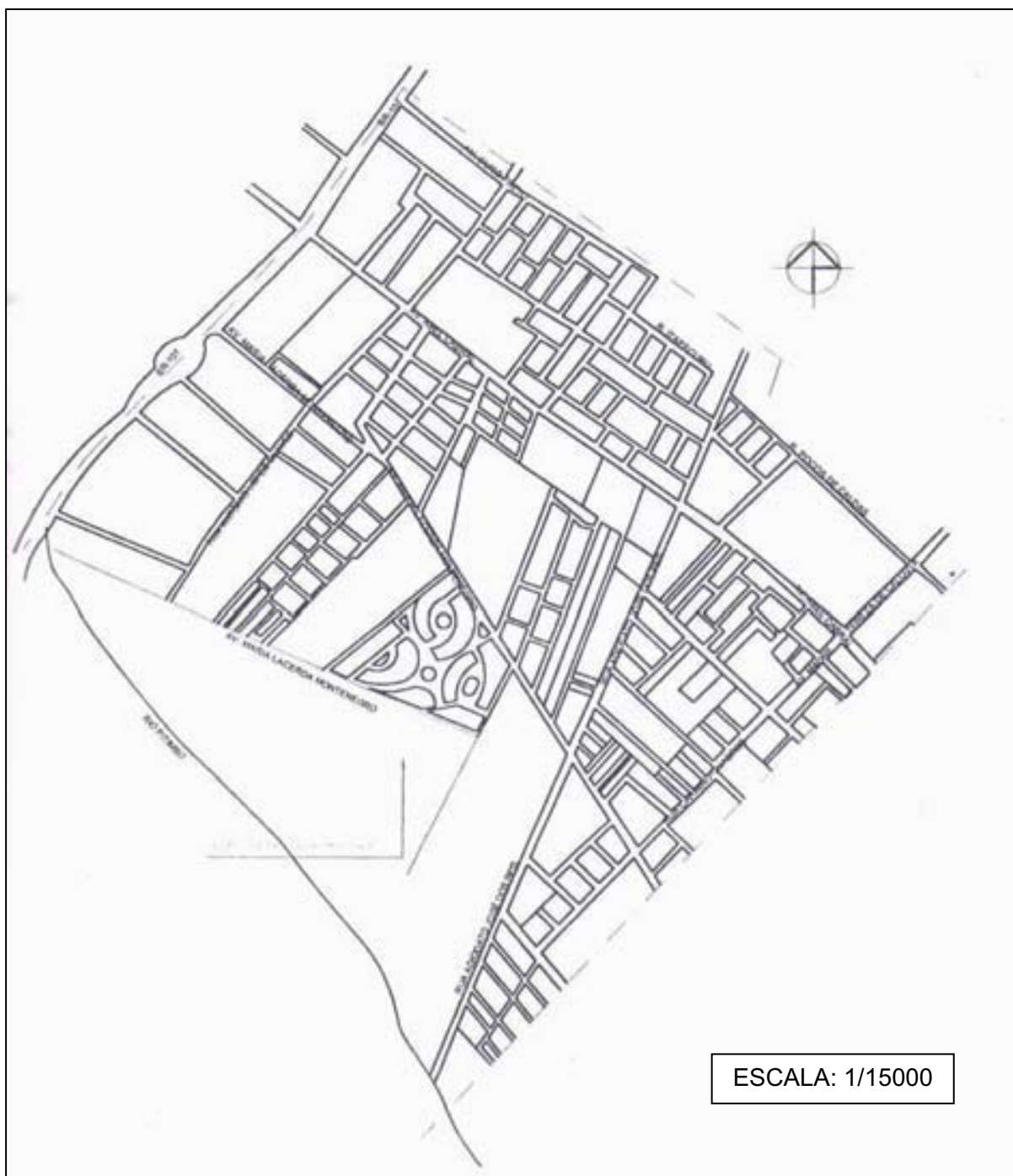
NOMES DE RUAS E AVENIDAS:

01. Rua Poços de Caldas
02. Avenida Madre Tereza de Calcutá
03. Rua Barreira Roxa
04. Rua Nísia Floresta
05. Rua Caicó
06. Rua Carnaubais
07. Rua Florânia
08. Rua Lajes
09. Rua Cerro-Corá
10. Avenida Abel Cabral
11. Rua Adail Pamplona de Menezes
12. Rua Riachuelo
13. Rua Japi
14. Rua Apodi
15. Rua Patu
16. Rua Taipu
17. Rua Touros
18. Estrada do Jiqui
19. Rua São Gabriel
20. Rua Nossa Senhora da Conceição
21. Rua Nossa Senhora Aparecida



Prça João Paulo II, 20 - Centro - CEP 59.150-000 - Parnamirim - RN - Fone: 272-2121 - Fax: 272-3008

ANEXO 7 – MAPA DO BAIRRO PARQUE DO PITIMBU



Fonte: MELO, 2000.



## ANEXO 9 – LEI MUNICIPAL Nº. 1222/2004

DE : NO. DE FAX : 24 MAY. 2003 06:43AM P1

# Prefeitura Municipal de Parnamirim

## GABINETE DO PREFEITO SECRETARIA EXECUTIVA

Lei nº 1222/2004 Parnamirim, 05 de abril de 2004

Suaçano a. pereira	
Lei nº 1222/2004	
Secretaria Executiva, Parnamirim/RN,	05 de
República	de 2004 115 de
Prefeito	

Altera a Lei nº 0803, de 22 de novembro de 1993, cria o bairro de Nova Parnamirim, e determina outras providências.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE PARNAMIRIM:**  
**FAÇO SABER** que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art 1º** - Fica criado o bairro de Nova Parnamirim com os limites estabelecidos e definidos pelo art. 1º da Lei nº 0803, de 22 de novembro de 1993, acrescidos das áreas territoriais dos atuais bairros Parque do Pitumbu e Parque dos Eucaliptos.

**Parágrafo Único** - Ficam extintos os bairros do Parque do Pitumbu e Parque dos Eucaliptos, incorporando-se suas respectivas áreas ao bairro de Nova Parnamirim.

**Art. 2º** - Fica o Poder Executivo autorizado a delimitar e nominar por decreto, no prazo de sessenta (60) dias, as ruas, avenidas e logradouros que integram o bairro de Nova Parnamirim.

Rua Tenente Osório, nº 115 – Santos Reis, Parnamirim/RN - CEP: 59.160-000 – Fone: (84) 644 8100 Fax: (84) 644 8112  
Site: www.parnamirim.rn.gov.br – E-Mail: contato@parnamirim.rn.gov.br

Fonte: Prefeitura municipal de Parnamirim, 2005.



## ANEXO 11 – INFORMAÇÕES OFICIAIS SOBRE O BAIRRO DE NOVA PARNAMIRIM

### Administração da Região de Nova Parnamirim

A Secretaria Regional de Nova Parnamirim, criada na gestão do Prefeito, Agnelo Alves, através da Lei Complementar nº 004/2001, de 19/02/2001, que dispõe sobre a Organização Administrativa do Poder Executivo do Município de Parnamirim.

Com a visão voltada para o bem estar social de sua coletividade, aliada a nova dinâmica de administrar a coisa pública, de forma transparente e dentro da modernidade, tem, evidentemente, procurado desenvolver um trabalho profícuo e efetivo, de modo a proporcionar uma prestação de serviços a altura do Parnamiriense.

Por outro lado, o impulso dado pelo Senhor Prefeito Agnelo Alves, no desenvolvimento das atividades de caráter administrativo e de prestação de serviços a população de Nova Parnamirim, tem gerado uma expectativa positiva no seio dos munícipes que lá residem e a certeza de um novo estilo de administração, resgatando a dignidade, o respeito e restabelecendo a confiança daqueles que acreditam nos propósitos do "Executivo Municipal".

O nosso objetivo maior é fazer com que a comunidade de Nova Parnamirim, se integre ao nosso trabalho e, participe ativamente de nossa administração, dividindo conosco responsabilidades no tocante à fiscalização das atividades do governo municipal e compartilhando dos momentos decisivos de nossa administração.

Nova Parnamirim se destaca por se encontrar próximo a capital do Estado, Natal e por apresentar uma extensão territorial de 7.000 km<sup>2</sup>, limitando-se ao Norte com o Morro Caminha, linha divisória deste município com o de Natal; ao Sul com o Rio Pitimbu até a cerca da Barreira do Inferno, margeando a mesma até o Oceano Atlântico; ao Leste também com o Oceano Atlântico e ao Oeste com a BR 101, com a população de aproximadamente de 33,220 habitantes, distribuída da seguinte forma:

- Parque do Pitimbu – 14.430
- Parque dos Eucaliptos – 18.790

apresentando aproximadamente 337 ruas, divididas em 326 Vias locais, 04 Avenidas estruturais e 04 Avenidas coletoras; 7.136 residências e com uma população alfabetizada por bairros da seguinte maneira:

- Parque do Pitimbu – 9.147
- Parque dos Eucaliptos – 12.026

Em síntese, Nova Parnamirim no futuro bem próximo será destaque no "Grande Natal", pelo seu potencial econômico, político e social, que, evidentemente, produzirá um desenvolvimento pleno de uma região emergente, que no passado bem recente, não teve o apoio, nem a atenção devida pelas administrações anteriores, com relação ao equacionamento de seus problemas e de suas necessidades e, por que não dizer, do bem estar de sua população.

Enfim, acreditamos, em melhores dias, para nossos munícipes, acreditamos nos compromissos assumidos pelo nosso Prefeito junto à população de Nova Parnamirim e, sobretudo, na disposição de sempre fazermos o melhor em prol daqueles que são merecedores de nossa ação, do nosso propósito em servir bem a coletividade e, sem deixar de enaltecer a postura política do nosso chefe do Executivo Municipal, que não tem medido esforços para conseguir recursos, na área federal, bem como recursos próprios, com intuito maior de construir um amanhã promissor para nosso munícipes e, sobretudo, projetar cada vez mais, o MUNICÍPIO DE PARNAMIRIM no cenário nacional.

Portanto, caberá a pessoa do Secretário Regional de Nova Parnamirim, apresentar ao Ex. Sr. Prefeito Municipal, Agnelo Alves e ao povo aqui presente, prestação de contas, num levantamento sucinto das atividades desenvolvidas por esta Secretaria junto à comunidade de Nova Parnamirim, das obras executadas no exercício de 2002, numa prova inequívoca e incontestável desta administração, que tem a tônica de bem servir aos nossos munícipes e de fazer um Parnamirim "Melhor para Todos".

Depois deste inrôito, o Secretário Regional de Nova Parnamirim, na pessoa de Professor Júlio Cesar, passa expor a prestação de serviços proporcionada aquela comunidade, numa visão realista e técnica, a seguir elencada por contextos, o que passamos a demonstrar e relatar publicamente nesta ocasião de modo claro e evidente.

Prestação de Contas

<http://www.parnamirim.rn.gov.br/secretarias/novaparnamirim/nparnamirim.php> , 16 de setembro de 2007. 23:00 horas.

Fonte: PARNAMIRIM, 2007.

## ANEXO 12 – MATÉRIA DE JORNAL SOBRE NOVA PARNAMIRIM

Diário de Natal. Caderno Cidades, NATAL, Domingo, 08 de maio de 2005.

## Casas mais parecem clubes de lazer

■ Continuação da página 17

Cada um dos condomínios do Green Club possui 15 mil metros quadrados, com piscinas, churrasqueiras, quadra poliesportiva, campo de futebol, salão de festa, tudo entregue pelo empreendimento. "A idéia é oferecer diversão e conforto para as famílias com o máximo de segurança, num espaço aprazível e acolhedor. Essa é a tendência, já que os condomínios fechados oferecem a tranquilidade que a cidade não pode mais oferecer", disse Moacir Potiguar, diretor da Espacial Empreendimentos.

No projeto técnico dessa "cidade" que surge em Nova Parnamirim estão avenidas largas, segurança e monitoramento, pista dupla, canteiro central, iluminação especial, drenagem em todas as ruas, asfalto, tudo feito para evitar os problemas comuns nas áreas urbanas de Natal, como a falta de estacionamento, insegurança trânsito lento, ruas alagadas, iluminação defeituosa, entre outros.

Potiguar explica que a decisão por Nova Parnamirim para construir o empreendimento não foi à toa. "Nós analisamos há 12 anos que Natal não teria mais para onde crescer, se não por Nova Parnamirim. Acertamos em cheio. Desde o início do empreendimento a valorização dos lotes é de 100%", comemora.

### PIONEIRISMO

Outro grupo que tem apostado suas fichas no bairro de Nova Parnamirim é o grupo Capuche, através da Viverde Empreendimentos. O primeiro investi-

mento foi o Cidade Verde, pioneiro na região. Em poucos meses, o que seria um conjunto habitacional se tornava um bairro dentro de Nova Parnamirim. São escolas, igrejas, posto policial, e tem também um projeto para construção de um shopping center.

Depois do sucesso do Cidade Verde, o grupo Capuche decidiu continuar investindo em Nova Parnamirim, lançando a Cidade dos Bosques. O novo empreendimento compreende em vários condomínios fechados de alto luxo. O primeiro lançado foi o Bosque das Flores, entregue em setembro do ano passado, em terreno com área de 89.993,92 metros quadrados.

O Bosque das Flores é parte integrante de um macro lançamento denominado Cidade dos Bosques, composto por 180 lotes, mais área de lazer, com quadra poliesportiva, salão para festa, guarita e salas para administração, monitores e recebimentos de correspondências.

O segundo integrante da Cidade dos Bosques é o Bosque das Palmeiras. São quase 200 mil metros quadrados localizados na Cidade dos Bosques e divididos entre o bem-estar e a qualidade de vida. "Certos lugares são tão perfeitos que parecem feitos especialmente para pessoas que conhecem o verdadeiro sentido da vida. Assim é o Bosque das Palmeiras". Com esse *slogan*, o Grupo Capuche espera conquistar um público que busca a tranquilidade e qualidade de vida de Nova Parnamirim.

■ Continua na página 20

ANEXO 13 – TABELA DE PREÇOS DO LOTEAMENTO BOSQUE DAS FLORES/GRUPO CAPUCHE (VIVERDE EMPREENDIMENTOS)

Validade: jun / 06		Valores expressos em Reais ( R\$ )			
Qd.	Nº Lote	Metragem Quadrada	Valor Total	Sinal no Contrato	60 Parcs. Mensais
	A 28	662,78	185.578,40	55.673,52	2.165,08
D 168	438,7	122.836,00	36.850,80	1.433,09	Reserva
D 170	407,86	114.200,80	34.260,24	1.332,34	

ATUALIZADA EM: 05.01.2007

RESERVADOS R\$ 280,00 m<sup>2</sup>

\*parcelas até a entrega são corrigidas mensalmente pelo IGPM

TOTAL 170 LOTES

ANEXO 14 – TABELA DE PREÇOS DO LOTEAMENTO BOSQUE DAS PÁSSAROS/GRUPO CAPUCHE (VIVERDE EMPREENDIMENTOS)

Validade: Dezembro / 05		Valores expressos em Reais ( R\$ )			
Qd.	Nº Lote	Metragem Quadrada	Valor Total	Sinal no Contrato	60 Parcs.
					Mensais
H	104	639,25	178.990,00	53.697,00	2.088,22
H	126	446,26	124.952,80	37.485,84	1.457,78
H	127	446,26	124.952,80	37.485,84	1.457,78
H	128	446,26	124.952,80	37.485,84	1.457,78
I	129	478,39	133.949,20	40.184,76	1.562,74

ATUALIZADA EM: 05.01.2007

\*parcelas até a entrega são corrigidas mensalmente pelo IGPM

**R\$ 280,00 / M2**

TOTAL 224 LOTES

ANEXO 15 – TABELA DE PREÇOS DO LOTEAMENTO BOSQUE DAS PALMEIRAS/GRUPO CAPUCHE (VIVERDE EMPREENDIMENTOS)

Validade: jun / 2006		Valores expressos em Reais ( R\$ )			
	Nº	Metragem	Valor	Sinal no	60 Parcs.
Qd.	Lote	Quadrada	Total	Contrato	Mensais
M	298	662,28	211.929,60	63.578,88	2.472,51
					RESERVA

ATUALIZADA EM: 05.01.2007

\*parcelas até a entrega são corrigidas mensalmente pelo IGPM      R\$ 320,00 / M2

TOTAL 344 LOTES

## ANEXO 16 – FORMULÁRIO APLICADO NOS CONDOMÍNIOS

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE  
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS, LETRAS E ARTES  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM GEOGRAFIA - MESTRADO

**Formulário de pesquisa nº. 2 B**

Natureza da pesquisa: Motivação de estabelecimento de moradia e perfil socioeconômico da população já residente

Área de interesse: Nova Parnamirim – Parnamirim/RN

Nome do entrevistado: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Nº do formulário: [     ]

Condomínio fechado: \_\_\_\_\_

**Dados gerais e específicos**

1. Faixa etária do entrevistado:

- 1.1 16 a 20 ( )      1.2 >20 a 30 ( )      1.3 >30 a 40 ( )      1.4 >40 a 50 ( )  
1.5 >50 a 60 ( )      1.6 acima de 60 ( )

2. O entrevistado é chefe de família?    sim ( )      não ( )

3. Endereço do domicílio: \_\_\_\_\_

4. Há quanto tempo reside em Nova Parnamirim:

- 4.1 Há menos de um ano ( )      4.4 Entre onze e quinze anos ( )  
4.2 Entre um e cinco anos ( )      4.5 Entre desesseis e vinte anos ( )  
4.3 Entre seis e dez anos ( )      4.6 Há mais de vinte anos ( )

5. Principal(is) motivo(s) pelo(s) qual(is) se estabeleceu no local:

- 5.1 boa localização ( )      5.5 preço acessível do imóvel ( )  
5.2 facilidade de acesso à capital ( )      5.6 distância do trabalho ( )  
5.3 facilidade de locomoção ( )      5.7 tranqüilidade social ( )  
5.4 boa infra-estrutura oferecida na área ( )      5.8 por questões familiares ( )  
5.9 Outros ( ) quais: \_\_\_\_\_

6. O(A) senhor(a) adquiriu o imóvel:

- 6.1 pronto, diretamente da construtora ( )      6.2 de outro proprietário ( )      6.3 o imóvel é alugado ( )

7. Considerou abusivo o preço do imóvel que adquiriu? Sim ( ) Não ( ) Se sim, por favor, explique o motivo? \_\_\_\_\_

Não se aplica ( ) – imóvel alugado

8. Considera-se mais, simbolicamente, um morador de:

8.1 Parnamirim ( ) 8.2 Natal ( )

8.3 Justificativa: \_\_\_\_\_

9. Trabalha? 9.1 Sim ( ) 9.2 Não ( ) Se sim, em quê e onde trabalha (Natal ou Parnamirim)? \_\_\_\_\_

10. Quantos mais trabalham na família?

10.1 um a quatro ( ) 10.2 >quatro a oito ( ) 10.3 >oito ou mais ( ) 10.4 o domicílio só a possui aposentados ( ) Quantidade \_\_\_\_\_ 10.5 Nenhum ( )

11. Com relação aos que trabalham, em quê trabalham?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

12. Rendimento médio mensal da família?

12.1 Entre 1 e 3 salários mínimos ( ) 12.7 Entre 18 e 21 salários mínimos ( )

12.2 Entre 3 e 6 salários mínimos ( ) 12.8 Entre 21 e 24 salários mínimos ( )

12.3 Entre 6 e 9 salários mínimos ( ) 12.9 Entre 24 e 27 salários mínimos ( )

12.4 Entre 9 e 12 salários mínimos ( ) 12.10 Entre 27 e 30 salários mínimos ( )

12.5 Entre 12 e 15 salários mínimos ( ) 12.11 Mais de 30 salários mínimos ( )

12.6 Entre 15 e 18 salários mínimos ( )

13. Número de moradores no domicílio:

13.1 Entre 1 e 4 ( ) 13.2 Entre 5 e 9 ( ) 13.3 Entre 10 e 15 ( ) 13.4 15 ou mais ( )

14. Número de cômodos do domicílio

14.1 Entre 1 e 3 ( ) 14.2 Entre 3 e 6 ( ) 14.3 Entre 6 e 9 ( ) 14.4 Possui 9 ou mais ( )

15. Área construída do domicílio:

15.1 < 70 m<sup>2</sup> a 100 m<sup>2</sup> ( ) 15.2 de 100 m<sup>2</sup> a 130 m<sup>2</sup> ( ) 15.3 de 130 m<sup>2</sup> a 160 m<sup>2</sup> ( )

15.4 de 160 m<sup>2</sup> a 190 m<sup>2</sup> ( ) 15.5 de 190 m<sup>2</sup> a 220 m<sup>2</sup> ( ) 15.6 de 220 m<sup>2</sup> a 250 m<sup>2</sup> ( )

15.7 de 250 m<sup>2</sup> a 280 m<sup>2</sup> ( ) 15.8 de 280 m<sup>2</sup> a 310 m<sup>2</sup> ( ) 15.9 de 310 m<sup>2</sup> a 340 m<sup>2</sup> ( )

15.10 de 340 m<sup>2</sup> a 370 m<sup>2</sup> ( ) 15.11 de 370 m<sup>2</sup> a 400 m<sup>2</sup> ( ) 15.12 de 400 m<sup>2</sup> a 500 m<sup>2</sup> ( )

15.13 acima de 500 m<sup>2</sup> ( )

16. Qual o valor atual do IPTU (anual)?

16.1 Entre 100 e 500 reais ( )      16.2 Entre 500 e 1000 reais ( )      16.3 Entre 1000 e 1500 reais ( )  
16.4 Entre 1500 e 2000 reais ( )      16.5 Entre 2000 e 2500 reais ( )  
16.6 Entre 2500 e 3000 reais ( )      16.7 Entre 3000 e 3500 reais ( )      16.8 Entre 3500 e 4000 reais ( )  
16.9 Entre 4000 e 4500 reais ( )      16.10 Entre 4500 e 5000 reais ( )  
16.11 Acima de 5000 ( ) Especificar valor: \_\_\_\_\_

17. Acha alta a cobrança do IPTU?    17.1 Sim ( )    17.2 Não ( )    Por favor, justifique qualquer uma das respostas \_\_\_\_\_

18. Que vantagens indica para a localização de seu domicílio?

---

---

---

19. Indique os cinco principais serviços que consome na área de Nova Parnamirim?

---

---

20. A proximidade da capital torna-se importante para a família em que sentido?

---

---

21. Outras informações adicionais (formas de aquisição do apartamento, etc.)

---

---

---