



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 (PPGe)
MESTRADO EM GEOGRAFIA

MARIANA DE VASCONCELOS PINHEIRO

**REPRODUÇÃO DO CAPITAL E METAMORFOSES ESPACIAIS:
um estudo da verticalização de Ponta Negra, Natal/RN.**



NATAL-RN
2011

MARIANA DE VASCONCELOS PINHEIRO

**REPRODUÇÃO DO CAPITAL E METAMORFOSES ESPACIAIS:
UM ESTUDO DA VERTICALIZAÇÃO DE PONTA NEGRA, NATAL/RN**

Dissertação 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. Dr. Márcio Moraes Valença

NATAL-RN
2011

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

Pinheiro, Mariana de Vasconcelos.

Reprodução do capital e metamorfoses espaciais : um estudo da verticalização de Ponta Negra, Natal/RN / Mariana de Vasconcelos Pinheiro. – 2011.

149 f. : il.

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, Natal, 2011.

Orientador: Prof. Dr. Márcio Moraes Valença.

1. Solo urbano - Uso - Ponta Negra (Natal, RN). 2. Urbanização – Ponta Negra (Natal, RN). 3. Capital (Economia). I. Valença, Márcio Moraes. II. Universidade Federal do Rio Grande do Norte. III. Título.

RN/BSE-CCHLA

CDU 911.375.6(813.2)

**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 (PPGe)
MESTRADO EM GEOGRAFIA**

FOLHA DE APROVAÇÃO

A dissertação “**Reprodução do capital e metamorfoses espaciais: um estudo da verticalização de Ponta Negra, Natal/RN**” apresentada por Mariana de Vasconcelos Pinheiro foi aprovada e aceita como um requisito para a obtenção do título de Mestre em Geografia pelo Programa de Pós-graduação e Pesquisa em Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, pela seguinte banca examinadora:

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Márcio Moraes Valença - UFRN
Orientador

Prof. Dr. Ademir Araújo da Costa - UFRN
Examinador Interno

Prof. Dra. Maria Ângela de Almeida Souza - UFPE
Examinadora Externa

Prof. Dra. Edna Maria Furtado – UFRN
Examinadora Interna (Suplente)

Natal/RN, _____ de _____ de 2011.

*À liberdade que retorna
triunfante. Aos meus
queridos de perto e de
longe.*

AGRADECIMENTOS

Ingressar e concluir esta etapa acadêmica em minha vida significou ultrapassar barreiras, as mais diversas que insistiam em aparecer, mas que, com a ajuda de muitos, direta e indiretamente, consegui ultrapassá-las, galgando mais esta conquista. À Deus, o agradecimento eterno e cotidiano pela minha vida e, portanto por todas as realizações por mim desenvolvidas e alcançadas.

Quanto ao desenvolvimento deste trabalho acadêmico agradeço, em primeiro lugar, ao meu orientador, Márcio Moraes Valença, que me recebeu prontamente logo quando solicitei sua ajuda para a realização deste trabalho e que me ajudou com suas contribuições conceituais, críticas, e também com suas cobranças. Agradeço a Márcio por ser tão presente mesmo quando ausente, coerente e encorajador. Sem a sua ajuda, este trabalho não teria sido concluído. Também por ter conhecido, por intermédio dele todas as pessoas que constituem a “Base de pesquisa do professor Márcio”, tais como Carmem, Gilene, Thereza, Rochelle, Felipe, Ivana, Camila e Eugênio, que dividiram todas as horas de suspense antes das apresentações, os conflitos, as dúvidas, as soluções e as sugestões. Por todas essas pessoas minha imensa gratidão.

À minha família, que mesmo não contribuindo academicamente para a realização deste trabalho, foram àqueles que me soergueram direta e indiretamente de todas as dificuldades pelas quais passei, trilhando estes últimos dois anos. Àqueles que mesmo quando calados me diziam para prosseguir. Que me levantaram tantas vezes que fraquejei. Por serem o alicerce da minha vida e partes de mim, Pai, Mãe, Juliana e Daniel, obrigada.

Um agradecimento especial ao meu irmão, Daniel Nicolau e a minha cunhada Maria Elisa por terem me fornecido dados importantes para a realização desta pesquisa, além de terem ajudado na elaboração alguns mapas.

Aos meus amigos de infância: Nathália; Luíza; Bruno; Narjara; Verônica e Alice, que no meio de tantos conflitos em minha cabeça, me permitiram os melhores momentos e conversas nas calçadas da “rua”, recheadas de tanto entusiasmo,

alegria, e sonoras gargalhadas. Muito obrigada.

As minhas colegas de turma, em especial Alian, Carmem, Andria, Diana e Joseara. Algumas tão presentes, outras mais ausentes nos últimos tempos, mas que me ajudaram sempre que puderam, me estimulando, me acolhendo, trocando energias que nos permitiram firmar um relacionamento que vai além do acadêmico, a amizade! Obrigada, amigas!

Às minhas eternas amigas do Marista: Juliana, Larissa, Ranaíze, Tatiana, Ananda, Lorena, Katrine e Karla que sempre me incentivaram em todos os aspectos da minha vida, e que estão orgulhosas por mim mais uma vez. Que tantas vezes escutaram minhas reclamações e desculpas para não sair de casa, e que pouquíssimas vezes puderam me encontrar devido ao processo de “elaboração da dissertação”. Desculpem minha ausência, e obrigada por tudo!

Um agradecimento especial à Geografia. Sim! Porque além de ser uma ciência que abriu horizontes e olhares antes nunca conhecidos por mim, me possibilitou compreender o espaço geográfico como algo inacabado, dinâmico, mutável, mas que, sobretudo me fez enxergar as desigualdades entre os lugares. Por ter me tornado uma cidadã crítica, politizada, e que busca a cada dia conhecer mais os territórios, lugares, regiões, paisagens que constituem a totalidade, daquilo que o maior geógrafo brasileiro, Milton Santos, chama de espaço geográfico. Também, e especialmente, por ter me possibilitado conhecer o Movimento Estudantil, experiência maravilhosa na qual fui Coordenadora Regional dos Estudantes de Geografia do Nordeste no ano de 2008, o que muito contribuiu no meu amadurecimento pessoal e conhecimento de várias outras realidades, além de ter permitido o convívio com pessoas tão maravilhosas dos diversos estados do Nordeste e demais regiões do Brasil.

Aos meus amigos de militância Rosinha (RN); Tássia (RN); Lívia (RN); Larissa (RN) e João Paulo (RN); Alinne (PB), Janaína (PB) e Akene (PB); Sávio (CE), Ítalo (CE), Gerardo (CE), Rafinha (CE), Raquel (CE) e Gustavo (CE); Márcio Rafael (PI); Bruno (MA); Laura (PE); Guto (AL); Andrea Magna (BA); Daniel (BA); Tarzan (SP). Em especial à turma de Sergipe: Shauane, Denise, Márcio, Flávio, Chris e Vanessa, que muito me ensinaram e me apoiaram na gestão 2008 da CEREGENE. Essas

peessoas muito além de amigos do Movimento Estudantil, trocaram várias idéias e discussões acerca dos nossos temas de estudo, uma vez que alguns já estavam cursando mestrados, outros ainda estavam planejando, e muitos outros ingressaram após nossos grandes encontros.

Aos demais amigos das participações em congressos pelo Brasil, geógrafos maravilhosos! Também devo agradecer aos amigos da Geografia local como Lidyanne, Maria Serjane, Meyrelândia, e Simon Klecius.

Aos meus eternos mestres: Narla Sathler, Maria Cristina, Levi, Malco, Gerson Gomes, Ednardo, Nubélia e Dália, professores do IFRN, casa na qual me graduei, e tão repleta de boas energias e lembranças.

A professora Edna Maria Furtado, que mesmo com tão poucos momentos de diálogos, sempre me incentivou a realizar e prosseguir minha pesquisa. Poucos desta casa (UFRN) são capazes de atitudes tão generosas. Ao professor Ademir Araújo da Costa (UFRN) a maior referência local para a minha pesquisa, além de sua disposição para contribuir com a mesma.

Aos meus colegas de trabalho da Escola Municipal Professor José Melquíades de Macêdo que muitas vezes trocaram horários comigo e facilitaram algumas atividades para que eu pudesse estar concluindo a dissertação.

Aos meus alunos que ao mesmo tempo que me deram tanto trabalho com sua indisciplina, me fizeram sorrir muito em dias ruins, e que desta forma renovaram minhas energias para seguir adiante e também aos meus colegas da Secretaria Municipal de Educação de Parnamirim, os quais cotidianamente me incentivam elogiando minhas propostas de projetos e afirmando confiança na minha capacidade de trabalho.

Ao Amauri, que apesar de não ter convivido comigo durante o processo de elaboração desta pesquisa, acompanhou bem de perto a batalha para concluí-la, me incentivando com gestos, palavras e ações! Obrigada!

Enfim, a todos aqueles com os quais convivo, que fazem parte da minha vida, e que me ajudaram direta ou indiretamente. Muito obrigada por tudo!

*A cidade não pára, a cidade só cresce
O de cima sobe e o de baixo desce*

*A cidade se encontra prostituída
por aqueles que a usaram em busca de saída
ilusora de pessoas de outros lugares,
a cidade e sua fama vai além dos mares*

*No meio da esperteza internacional
a cidade até que não está tão mal
E a situação sempre mais ou menos
Sempre uns com mais e outros com menos.*

Chico Science

PINHEIRO, M.V. Reprodução do capital e metamorfoses espaciais: um estudo da verticalização de Ponta Negra, Natal, RN. 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal.

RESUMO

Este trabalho consiste na dissertação de mestrado, vinculado ao Programa de Pós-graduação em Geografia (PPGE) da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN). A pesquisa desenvolvida tem como tema central a verticalização do solo do bairro Ponta Negra, Natal, RN, percebendo essa dinâmica como forma de reprodução do capital na cidade. No decorrer da década de 2000, o bairro de Ponta Negra, passou por um intenso processo de verticalização do seu solo, proporcionado por um conjunto de condições criadas a partir de novas funções econômicas, sociais e políticas que começaram a ser delineadas a partir, principalmente, do desenvolvimento do turismo nesse bairro desde a década de 1980. O desenvolvimento da atividade turística e o ordenamento territorial do bairro Ponta Negra promovido através do Estado com suas políticas de legislação e ordenamento da cidade, além da percepção dos agentes ligados à construção civil, possibilitaram que o bairro se tornasse uma área propícia aos investimentos na sua verticalização e alvo da especulação imobiliária. Vários empreendimentos verticais foram construídos até o ano de 2010, enquanto outros estão em construção o que, ao longo dos anos, transformou a dinâmica socioespacial do bairro. Considerando que o espaço urbano é socialmente construído, produto e condição para o processo de reprodução da sociedade capitalista, essa pesquisa tem por objetivo analisar a verticalização desse bairro através da teoria da produção social do espaço de Henri Lefebvre, considerando as relações estabelecidas entre os agentes sociais produtores do espaço urbano na produção do espaço urbano de Ponta Negra através da verticalização do seu solo, para fins de reprodução do capital. A metodologia adotada perpassa pesquisas primárias e secundárias, compostas pela pesquisa bibliográfica, documental, jornais, revistas, pesquisa de campo e entrevistas, com a finalidade de melhor analisar essa dinâmica no referido bairro.

PALAVRAS-CHAVE: Produção do Espaço. Verticalização. Reprodução do Capital. Ponta Negra.

ABSTRACT

The broach presented in this dissertation, linked to post graduate Geography's of the Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN, more exactly about the research group entitled interdisciplinary studies unit on space and housing built . The research developed through this study has this central theme on vertical grounding of the construction in the neighborhood of ponta negra in Natal, Rio Grande do Norte. Realizing this momentum as a way of accumulation of capital in city. Rio Grande do Norte's city. During the 2000 s , the neighborhood of Ponta Negra went through an intense process of vertical integration of its ground, Provided by many factor of conditions created from new economic, political and social functions which start to be outlined mainly from the tourism development in this neighborhood since the 80's decade. The Tourism development and the landing planning of the ponta negra's neighborhood promoted for the government by using order to police the city's urbanization, beyond the sense of the civilian building actors. They enabled this neighborhood to become propitious to the real estate investments. Many ventures were built before the year of 2010 while another are on building, which, over the years, changed the sociospatyal dynamics of the neighborhood. Considering the urban space is socially built, product and condition for the reproductive process of the capitalist society, the goal of this research is to investigate the verticalization of the ground, for capital reproduction purposes. This research aims to analyze the vertical this quarter through the theory of social production of space by Henri Lefebvre. The Methodology adopted pervades for secondary and primary research, compound for bibliographic research, documentary, journal, magazines, camp research and interview, to reach the best way to analyse the dynamics of the refered neighborhood.

KEY-WORDS: Spatyal production. Vertical. Capital reproduction. Ponta Negra.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1:	Diferenciadas tipologias edilícias em Ponta Negra	58
Figura 2:	Processo de loteamento de Natal por década	63
Figura 3:	Surgimento de casas de veraneio em Ponta Negra	69
Figura 4:	Construção do Conjunto Habitacional Ponta Negra	73
Figura 5:	Praia de Ponta Negra, cartão postal de Natal	75
Figura 6:	Calçadão da praia de Ponta Negra	77
Figura 7:	Área <i>non aedificandi</i> de Ponta Negra	79
Figura 8:	Comércios e serviços na ZET-1	81
Figura 9:	A verticalização do bairro Ponta Negra	92
Figura 10:	Visualização do Hotel Olimpo	95
Figura 11:	Imagem do mapa de Ponta Negra – Costa (2000).....	99
Figura 12:	Empreendimento vertical Estrela do Atlântico	117
Figura 13:	Empreendimento vertical Estrela do Atlântico	117
Figura 14:	Empreendimentos verticais construídos próximos a Av. Engenheiro Roberto Freire	119
Figura 15:	Empreendimentos verticais situados na rua da Lagosta e entorno	120
Figura 16:	Empreendimentos verticais localizados no Alto de Ponta Negra e entorno	120
Figura 17:	Empreendimentos verticais localizados no Alto de Ponta Negra e entorno	120
Figura 18:	Charge em protesto contra as construções verticais em Ponta Negra	123
Figura 19:	Charge em protesto contra as construções verticais em Ponta Negra	123
Figura 20:	Paredões formados em Ponta Negra	141
Figura 21:	Paredões formados em Ponta Negra	141
Figura 22:	Casa situada na rua Barra do Cunhaú em 2009	141
Figura 23:	Edifício vertical em construção na rua Barra do Cunhaú em 2010	141

Figura 24:	Mirador Flat	143
Figura 25:	Kings Hotel	143
Figura 26:	Araçá Flat	144
Figura 27:	Hotel Esmeralda	144
Figura 28:	Panfleto publicitário	152

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01:	Empreendimentos verticais construídos (1995-1999)	98
Gráfico 02:	Tipos de uso dos empreendimentos verticais (1995-1999)	99
Gráfico 03:	Empreendimentos verticais construídos (2000-2007)	115
Gráfico 04:	Tipos de uso dos empreendimentos verticais (2000-2007)	117
Gráfico 05:	Empreendimentos verticais construídos (2008-2010)	128
Gráfico 06:	Tipos de uso dos empreendimentos verticais (2008-2010)	135
Gráfico 07:	Empreendimentos verticais em construção em 2010.....	148

LISTA DE QUADROS

Quadro 01:	Empreendimentos verticais construídos (1995-1999)	97
Quadro 02:	Empreendimentos verticais construídos (2000-2007)	105
Quadro 03:	Empreendimentos verticais construídos (2008-2010)	129
Quadro 04:	Empreendimentos verticais em construção em 2010	149

LISTA DE TABELAS

Tabela 01:	Crescimento populacional de Natal	62
Tabela 02:	Crescimento populacional de Ponta Negra	72
Tabela 03:	Evolução da implantação do sistema de esgotamento sanitário de Ponta Negra	87
Tabela 04:	Empreendimentos verticais de Ponta Negra (1990)	96
Tabela 05:	Fluxo turístico na Grande Natal (estrangeiros) – 2001-2009 ...	110
Tabela 06:	Ranking de países emissores de turistas (2002-2009)	112

LISTA DE MAPAS

Mapa 01:	Localização da cidade de Natal, RN	61
Mapa 02:	Conjuntos habitacionais da cidade de Natal	65
Mapa 03:	Localização do bairro Ponta Negra	70
Mapa 04:	Área <i>non aedificandi</i> de Ponta Negra	78
Mapa 05:	Plano Diretor de Natal – 1984, lei 3.175/84	80
Mapa 06:	Plano Diretor de Natal – 1994, lei 07/1994	82
Mapa 07:	Criação da Zona Adensável de Ponta Negra	83
Mapa 08:	Criação da Área de Interesse Social de Ponta Negra	84
Mapa 09:	Extinção da Zona Adensável de Ponta Negra	85
Mapa 10:	Mapa de Controle de Gabarito de Ponta Negra	86
Mapa 11:	Uso e ocupação do solo de parte do bairro Ponta Negra	88
Mapa 12:	Alvarás concedidos para Ponta Negra em 2008	125
Mapa 13:	Processos em tramitação em Ponta Negra – 2008	126
Mapa 14:	Localização dos empreendimentos verticais construídos em Ponta Negra até 2010	136
Mapa 15:	Localização dos empreendimentos verticais construídos e em construção no ano de 2010	142
Mapa 16:	Sistema viário de Ponta Negra	145
Mapa 17:	Empreendimentos em construção em Ponta Negra, em 2010.	153

LISTA DE SIGLAS

AEIS -	Área Especial de Interesse Social
CAPES -	Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior
CCHLA -	Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes
CCSA -	Centro de Ciências Sociais Aplicadas
COHAB -	Companhia de Habitação Popular
COMPLAN -	Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente
CRECI/RN -	Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 17ª Região
CT -	Centro de Tecnologia
ETE -	Estação de Tratamento de Esgoto
FUNDHAP -	Fundo de Habitação Popular
IBGE -	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INOCOOP -	Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais
PDN -	Plano Diretor de Natal
PRODETUR -	Programa de Desenvolvimento do Turismo
SECOVI -	Sindicato das Empresas Imobiliárias do Rio Grande do Norte
SECTUR -	Secretaria Especial de Comércio, Indústria e Turismo
SEMOB -	Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana
SEMURB -	Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal
SINDUSCON/RN -	Sindicato da Indústria da Construção Civil do RN
SUDENE -	Superintendência para o Desenvolvimento do Nordeste
ZET -	Zona Especial de Interesse Turístico
ZPA -	Zona de Proteção Ambiental

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	17
1.1 METODOLOGIA	21
1.1.1 Etapa 01: Levantamento bibliográfico, documental e cartográfico	23
1.1.2 Etapa 02: Coleta de dados primários na pesquisa de campo	24
2 PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E VERTICALIZAÇÃO: O CAPITAL SE REPRODUZ NO ESPAÇO	31
2.1 O ESPAÇO URBANO E SUA PRODUÇÃO	32
2.2 OS AGENTES SOCIAIS PRODUTORES DO ESPAÇO	38
2.3 VERTICALIZAÇÃO E METAMORFOSES ESPACIAIS	46
3 POLÍTICAS PÚBLICAS E EXPANSÃO URBANA: A PROBLEMÁTICA DA VERTICALIZAÇÃO EM PONTA NEGRA	58
3.1 A EXPANSÃO URBANA E A VERTICALIZAÇÃO DE NATAL	60
3.2 A EXPANSÃO URBANA DE PONTA NEGRA	68
4 SUBINDO PELAS PAREDES: A VERTICALIZAÇÃO DE PONTA NEGRA	91
4.1 AS FASES DA VERTICALIZAÇÃO DE PONTA NEGRA	93
4.1.1 Do surgimento do primeiro empreendimento vertical à criação da zona adensável de Ponta Negra (1995 - 1999)	95
4.1.2 Da criação à extinção da zona adensável - o ápice da verticalização de Ponta Negra (2000 - 2007)	100
4.1.3 Extinção da Zona Adensável, Crise Econômica Mundial e a verticalização nos dias atuais (2008 à 2010)	127
4.2 O QUE PASSA E O QUE FICA: AS METAMORFOSES ESPACIAIS DA VERTICALIZAÇÃO DE PONTA NEGRA	140
A DISTINTA VERTICALIZAÇÃO DE PONTA NEGRA: CONSIDERAÇÕES FINAIS	156
REFERÊNCIAS	162
APÊNDICES	167
ANEXOS	169

1 INTRODUÇÃO

Atualmente, o crescimento urbano das cidades brasileiras tem sido destaque em discussões de variados âmbitos: acadêmico, social, político, ambiental, econômico, dentre outros. Isso porque a dinâmica espacial atrelada a este crescimento denota que o espaço urbano das cidades é dinâmico, mutável e que, dessa forma, a sociedade permanece materializando suas intencionalidades e produzindo formas de acordo com novas necessidades que surgem cotidianamente, essas decorrentes do modo de produção capitalista vigente.

Dentre as metamorfoses espaciais pelas quais passam as cidades brasileiras, podem ser destacadas as modificações ocorridas nas tipologias das habitações. Muito além da mudança de padrões de *design* que evoluíram com o passar dos anos pela busca de traços de uma arquitetura moderna, os centros urbanos foram sendo cada vez mais ocupados e, assim, a cidade começa a explicitar uma nova dinâmica espacial - a verticalização - como forma de “sobrepôr solos” e, sobretudo, uma forma de reproduzir capital.

No Brasil, as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro foram pioneiras no processo de verticalização do seu solo, o que se intensificou com a industrialização da Região Sudeste. Em Natal, a verticalização começou a transparecer de forma contínua na paisagem urbana a partir da década de 1970, tendo sido acentuada nas décadas posteriores. Com cada vez mais espaços sendo verticalizados na cidade de Natal – embora apenas no ano de 1995 o primeiro empreendimento vertical do bairro Ponta Negra tenha sido soerguido – é na década de 2000 que esse bairro passa por um intenso processo de verticalização.

O desenvolvimento e o crescimento da atividade turística na cidade de Natal a partir da década de 1980, principalmente, com a implantação de programas e projetos como Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR/NE); o fortalecimento da construção civil e a vinda de várias empresas desse ramo, nacionais e regionais para atuar em Natal; as mudanças na legislação urbana da cidade através de Planos Diretores (1984; 1994), revisões de Planos Diretores (2000; 2007), e decretos municipais que propõem o ordenamento e zoneamento territorial da cidade; o surgimento de

novas centralidades constituídas de comércios e serviços; a implantação de infraestrutura urbana; dentre outros fatores, proporcionaram a expansão urbana da cidade para a Zona Sul e, conseqüentemente, para Ponta Negra.

O surgimento de tantos edifícios verticais no bairro a partir do ano de 2000 (em 2010 foram totalizados 91 empreendimentos verticais construídos e 25 em construção), o tamanho das unidades habitacionais desses empreendimentos (em média 50m²) e o preço destas unidades, que denotavam uma supervalorização do solo urbano do bairro, chamaram atenção para as mudanças que estavam ocorrendo em Ponta Negra. Isso fez com que o bairro se tornasse cotidianamente tema de discussão da sociedade natalense, explícito em todos os tipos de mídia (jornais impressos; televisão; rádio; internet).

O bairro anteriormente caracterizado pela existência de uma vila de pescadores - a Vila de Ponta Negra - algumas casas de veraneio à beira-mar e pelos conjuntos habitacionais Ponta Negra e Alagamar - voltados para a classe média - passa a ser referenciado como o principal ponto turístico da cidade, cartão-postal divulgado nacional e internacionalmente, mas, sobretudo, se torna uma ótima oportunidade de negócios e reprodução do capital aos agentes sociais produtores do espaço urbano interessados nas negociações e na reprodução do capital. O bairro mudou muito, tanto no âmbito de suas formas quanto de suas funções, devido às atividades econômicas aqui desenvolvidas.

Dessa forma, essa pesquisa consiste na dissertação de mestrado vinculada ao Programa de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia (PPGE), da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN), tendo como tema central a verticalização do bairro Ponta Negra, Natal, RN, e as suas conseqüentes metamorfoses espaciais.

O interesse em estudar a verticalização do bairro Ponta Negra deve-se a variados fatores. Primeiramente por ser um processo que na última década ocorreu de forma acelerada, denotando uma expressiva mudança paisagística no bairro. Tal percepção visual nítida suscita questionamentos que se estendem para além das grandiosas formas uma vez que, para que este processo ocorra, há a presença de uma gama de fatores que se interrelacionam. Além da existência de um conjunto de fatores que permitem a verticalização do bairro Ponta Negra, esse processo, ao realizar-se, metamorfiza o espaço urbano do bairro, dando-o novas

faces e originando novas dinâmicas espaciais.

Outro importante fator para o estudo de tal tema consiste na polêmica e frequente discussão acerca da verticalização desse bairro, envolvendo diversos agentes produtores do espaço urbano e denotando conflitos de interesses. A veiculação de manchetes de jornais sobre o bairro Ponta Negra e, mais especificamente, sobre a sua verticalização nos últimos cinco anos, foi bastante corriqueira, devido à importância dada a esse processo e suas consequências pelos mais variados agentes envolvidos.

Vários fatores conjuntamente implicaram a realização desse processo, uma vez que se entende o espaço urbano como algo produzido pela ação conjunta dos agentes sociais produtores do espaço urbano, que buscam no ambiente construído a manutenção do modo de produção capitalista e a consequente reprodução do capital.

A importância desses agentes sociais produtores do espaço urbano (proprietários de terras; incorporadores; construtores; corretores imobiliários; instituições financeiras; Estado; e os moradores) está na criação de oportunidades sucessivas no tempo que viabilizaram, desta forma, a verticalização do bairro Ponta Negra. Dentre elas, a existência de terrenos interessantes a esse processo; as leis urbanísticas e de zoneamento que favoreceram; a localização adequada devido à proximidade da praia de Ponta Negra, bastante valorizada com o desenvolvimento de políticas públicas voltadas para o turismo; a infraestrutura viária e o abastecimento de água e energia; e, sobretudo, uma demanda internacional e nacional tanto no mercado imobiliário quanto no de turismo, dentre outros fatores.

Dessa maneira, deve-se perceber que a verticalização do bairro Ponta Negra, embora hoje seja algo explícito visualmente, não ocorreu do dia para a noite. Ela é resultado da evolução urbana do bairro no contexto do desenvolvimento urbano e turístico da cidade de Natal. A espacialização desse processo no bairro deu-se de forma gradativa de acordo com contextos históricos e espaciais diferenciados que, ao longo do tempo, moldou o bairro tanto no âmbito de sua fisionomia, quanto de sua fisiologia.

Diante desse contexto, fez-se necessário entender o processo de verticalização no bairro Ponta Negra, buscando respostas a questionamentos tais

como: por que ocorre a verticalização do bairro Ponta Negra? Quais fatores contribuem para que esse processo ocorra? Quais fatores interferem na espacialização da verticalização em determinadas áreas do bairro? Quais são os agentes produtores do espaço que atuam diretamente nesse processo? Como estes agentes relacionam-se, proporcionando a construção de empreendimentos verticais no bairro? Como esse processo modifica as formas de uso e o valor do solo urbano do bairro? Quais as principais metamorfoses espaciais no bairro Ponta Negra decorrentes da sua verticalização?

Buscando responder a todos os questionamentos levantados, o objetivo desta pesquisa é analisar a verticalização de Ponta Negra através da produção do espaço urbano do bairro, considerando o papel dos agentes produtores da verticalização e as principais metamorfoses espaciais oriundas desse processo.

Para efetivação da pesquisa, alguns procedimentos metodológicos foram adotados de forma a responder aos questionamentos e alcançar o objetivo proposto. Os procedimentos metodológicos adotados na pesquisa consideraram a análise de dados de fontes secundárias e de fontes primárias.

Como importantes fontes de dados secundários, destacam-se a pesquisa bibliográfica e a pesquisa documental além da análise de registros fotográficos. A consulta à legislação do bairro de Ponta Negra também é indispensável ao entendimento da sua dinâmica espacial.

Na pesquisa primária, foram realizadas entrevistas com os agentes produtores do espaço, mais especificamente os agentes produtores da verticalização em Ponta Negra, e representantes dos seguintes órgãos: Sindicato da Indústria da Construção Civil no Rio Grande do Norte (SINDUSCON/RN); Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 17^a Região (CRECI); Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal (SEMURB); Secretaria Especial de Comércio, Indústria e Turismo (SECTUR); Sindicato das Empresas Imobiliárias do Rio Grande do Norte (SECOVI/RN); e um advogado especializado no ramo imobiliário.

Outra fonte de pesquisa primária foi a coleta de dados in loco, quando todo o bairro de Ponta Negra foi percorrido e cada empreendimento foi visitado para a obtenção dos seguintes dados: nome do empreendimento, endereço, construtora responsável, imobiliária responsável, número de pavimentos, número de blocos,

número de unidades habitacionais, área das unidades habitacionais, ano de entrega e tipo de uso. Além disso, arquivos com dados de licenciamentos da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB) foram consultados.

Dessa forma, os dados foram tabulados, resultando nos quadros, gráficos, mapas e tabelas que foram analisados nos capítulos dessa pesquisa subdividida, então, em três capítulos descritos objetivamente adiante.

O segundo capítulo é intitulado **Produção do espaço urbano e verticalização: o capital reproduz-se no espaço**. Nesse capítulo, busca-se a compreensão dos conceitos básicos para o desenvolvimento da pesquisa tais como produção do espaço urbano; agentes produtores do espaço urbano; e a verticalização, ou seja, trata-se do referencial teórico-conceitual da pesquisa.

O terceiro capítulo, **Políticas públicas e expansão urbana: a problemática da verticalização de Ponta Negra**, tem por objetivo analisar como os agentes sociais produtores do espaço urbano dinamizaram o espaço urbano do bairro Ponta Negra, proporcionando posteriormente a sua verticalização, considerando a urbanização de Ponta Negra no contexto da cidade de Natal, além da análise das três principais políticas públicas que se relacionam diretamente aos fatores que permitiram a verticalização do bairro: o desenvolvimento do turismo; a construção dos conjuntos habitacionais; e a legislação urbanística.

O quarto capítulo, **Subindo pelas paredes: a verticalização de Ponta Negra**, explicita a metodologia da pesquisa e, principalmente, a análise da verticalização do bairro, proposta em três fases caracterizadas por diferentes relações e conflitos entre os agentes sociais produtores da verticalização de Ponta Negra; por mudanças na legislação urbana; e metamorfoses do cenário econômico mundial, como a crise econômica. Denota, assim, como esses agentes relacionam-se e quais são as principais metamorfoses espaciais advindas do processo de verticalização do bairro.

1.1 METODOLOGIA

Para o desenvolvimento desta pesquisa, fez-se necessário um caminho

que garantisse uma análise mais completa da dinâmica espacial da verticalização de Ponta Negra – Natal/RN. Neste contexto, os procedimentos metodológicos adotados nesta pesquisa consideram a análise de dados oriundos de fontes secundárias e de fontes primárias.

Como importante fonte de dados secundários, destaca-se a pesquisa bibliográfica e a pesquisa documental realizada em órgãos e instituições públicas e privadas que possuem registros importantes sobre a verticalização de Ponta Negra, desde aspectos históricos a registros fotográficos, dentre outros, para que se tornasse possível traçar um perfil da configuração da dinâmica socioespacial desse processo no bairro.

Na pesquisa primária, foram realizadas entrevistas com agentes sociais produtores do espaço, mais especificamente agentes sociais produtores da verticalização em Ponta Negra. Foram entrevistados representantes dos seguintes órgãos: Sindicato da Indústria da Construção Civil no Rio Grande do Norte (SINDUSCON/RN); Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 17^a Região (CRECI/RN); Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal (SEMURB); Secretaria Especial de Comércio, Indústria e Turismo (SECTUR); Sindicato das Empresas Imobiliárias do Rio Grande do Norte (SECOVI/RN); e um advogado especializado no ramo imobiliário. As entrevistas foram compostas por perguntas abertas, que objetivavam a obtenção de dados para variadas pesquisas, sob a orientação do professor Márcio Moraes Valença, da Unidade Interdisciplinar de Estudos sobre a Habitação e o Espaço Construído da UFRN. As entrevistas foram realizadas de forma gradativa no período de 4 de março de 2009 a 19 de junho de 2009, tendo sido conduzidas por duas doutorandas do referido grupo de pesquisa, Gilene Moura Cavalcante e Thereza Berthazo. O desenvolvimento das entrevistas objetivou, entre outras, a coleta de dados para esta pesquisa, para fins de proporcionar a compreensão da dinâmica da verticalização em Ponta Negra e das metamorfoses espaciais decorrentes da construção de empreendimentos verticais para o bairro, além de como os vários agentes sociais produtores do espaço urbano “percebem” essa dinâmica. A pesquisa tem caráter tanto qualitativo quanto quantitativo. Também, como fonte de dados primários, foi realizada a pesquisa de campo, que teve por objetivo a coleta de dados *in loco*.

Para tornar claro o desenvolvimento da pesquisa, serão expostas adiante as etapas percorridas, os objetivos a serem alcançados com as mesmas e as fontes de informações para cada uma delas.

1.1.1 Etapa 1: Levantamento bibliográfico, documental e cartográfico

Como toda pesquisa científica, foi importante o levantamento bibliográfico existente acerca da matriz teórica, a fim de obter conhecimento dos estudos anteriormente publicados sobre o tema, sejam eles em nível local, regional, nacional ou global. Para este levantamento, consultas foram realizadas na Biblioteca Central Zila Mamede, da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN), e bibliotecas setoriais dos departamentos, tais quais a do Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes (CCHLA), que congrega áreas importantíssimas ao estudo como Geografia, História e Ciências Sociais; a do Centro de Ciências Sociais Aplicadas (CCSA), que congrega as áreas importantes ao estudo como a de Ciências Econômicas e Turismo; a setorial do Centro de Tecnologia (CT), a qual possui estudos relacionados ao tema, nas áreas de Arquitetura e Urbanismo e Engenharia de Produção.

Uma importante fonte para o levantamento bibliográfico utilizado foi o portal da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), no qual está inserido o Portal de Periódicos que é constituído de diversas revistas científicas. Também se fez necessário a consulta de jornais locais, a fim de remontar a perspectiva da verticalização do bairro Ponta Negra desde quando foi iniciada aos dias atuais. Três jornais merecem destaque para a pesquisa por sua periodicidade e tempo no mercado: a Tribuna do Norte, o Diário de Natal e o Nominuto. Estes três jornais sempre que possível abordam temas relacionados a Ponta Negra e também são meio de publicidade dos empreendimentos verticais da cidade.

A análise de registros fotográficos também foi algo de suma importância, uma vez que esses registros remontam à visualização da paisagem anterior ao processo de verticalização, bem como à dinâmica espacial do bairro. Estes foram obtidos em buscas na Internet, mais especificamente em *sites* de órgãos públicos, em acervos de fotógrafos antigos, bem como em *blogs* que retratam a história de

Ponta Negra. A consulta à evolução da legislação do bairro de Ponta Negra também foi indispensável ao entendimento da sua dinâmica espacial. Portanto, buscando estas importantes informações para a análise proposta nesta pesquisa e elaboração da dissertação, foram levantados dados nos seguintes órgãos:

- Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB)

Nesta secretaria puderam ser obtidos mapas relacionados ao bairro, registros de licenciamentos, dados estatísticos importantes relacionados ao processo de verticalização, bem como dados sobre a legislação vigente para o bairro. É válido salientar a importância da análise das políticas públicas voltadas ao ordenamento territorial do bairro Ponta Negra. Além de dados específicos sobre os polêmicos processos dos “espigões de Ponta Negra”.

- Diário Oficial do Município

Neste documento puderam ser consultados os decretos pertinentes à verticalização do bairro de Ponta Negra, sobretudo os que geraram grande polêmica pela proximidade do Morro do Careca.

- Secretaria Municipal de Turismo (SECTUR)

Pode-se obter nesta secretaria dados sobre o fluxo de turistas estrangeiros por períodos para Natal, além da nacionalidade dos mesmos.

Assim, os dados obtidos nestes órgãos, tais como estatísticas anuais, legislação vigente para o bairro, mapas, cartas, imagens de satélite, informativos de anos anteriores, dentre outros, possibilitaram o encaminhamento da pesquisa e o desenvolvimento da dissertação.

1.1.2 Etapa 2: Coleta de dados primários na pesquisa de campo

Uma segunda etapa, de extrema importância nesta pesquisa, é a pesquisa

de campo. Ela se constituiu em uma grande fonte de dados, contribuindo para que fossem alcançados os objetivos do estudo. Esta etapa se subdividiu em duas partes: a primeira foram as entrevistas; a segunda foi a observação dos fenômenos *in loco*.

O desenvolvimento da primeira sub-etapa, as entrevistas, contou com a elaboração, de forma particular, de diferentes questionamentos para cada grupo a ser entrevistado, uma vez que as entrevistas tinham por objetivo contemplar estudos diferenciados sobre a cidade de Natal, como explicitado anteriormente. Desta forma, haviam perguntas pertinentes a Natal e vários outros bairros além de Ponta Negra¹. Estas entrevistas buscaram informações quantitativas e qualitativas. Assim, a pesquisa primária com uso de entrevistas buscou compreender alguns questionamentos, como:

- identificar as áreas no bairro de Ponta Negra onde está localizado e concentrado o processo de verticalização;
- que eventos contribuíram e ainda estão contribuindo no processo de verticalização de Ponta Negra;
- quem são os consumidores para os empreendimentos verticais do bairro;
- quais as principais mudanças na infraestrutura do bairro para que haja este processo de verticalização;
- quais as principais mudanças no cotidiano da população residente no bairro devido a verticalização.

Para o desenvolvimento da segunda sub-etapa, a pesquisa de campo (*in loco*), foram utilizados recursos materiais como prancheta, mapas do bairro de Ponta Negra, caneta, papel, e as fichas para o preenchimento de dados dos empreendimentos, além de uma câmera fotográfica digital para registro da dinâmica espacial local. Nesta sub-etapa, foram pontuados no mapa todos os prédios verticais existentes no bairro em suas específicas localizações e características peculiares como o nome dos empreendimentos; endereço; incorporador, proprietário ou construtora responsável; imobiliárias envolvidas em

¹ UFRN, Grupo de Pesquisa Interdisciplinar de Estudos sobre a Habitação e o Espaço Construído. **Entrevistas com os agentes do mercado imobiliário, com representantes do Estado e com representantes da construção civil da cidade de Natal/RN, 2009.**

vendas ou alugueis desses imóveis; número de pavimentos; número de blocos; número de unidades habitacionais; área das unidades habitacionais; ano da entrega das unidades; se há área de lazer; o tipo de uso das unidades; e outras informações complementares, preenchendo assim, os dados da ficha-modelo para cada um desses empreendimentos (APÊNDICE A). Com esta pesquisa de campo, pode ser observada a cronologia da construção dos empreendimentos verticais em Ponta Negra e, por conseguinte, analisá-la paralelamente às mudanças de âmbito legislativo e novas funções e dinâmicas que foram surgindo no bairro ao longo das duas últimas décadas.

Para o entendimento de fato da análise feita da verticalização de Ponta Negra, faz-se necessário perceber quais dados foram coletados na pesquisa de campo e o porquê destes dados terem sido escolhidos. Como pode ser percebido no modelo de ficha para preenchimento de dados do campo citado anteriormente, o primeiro item a ser observado é o **nome do empreendimento**. Aparentemente não é algo difícil observar o nome dos empreendimentos verticais do bairro, entretanto, uma vez que alguns empreendimentos utilizaram em seus procedimentos de licenciamento ambiental nomes diferentes dos que são utilizados em suas fachadas, optou-se neste estudo por catalogá-los considerando os segundos, ou seja, foram observados os nomes dos empreendimentos utilizados em suas fachadas. A justificativa para essa escolha encontra-se na importância de se analisar a realidade socioespacial da verticalização do bairro, considerando como aquele empreendimento é (re)conhecido pelos agentes sociais que participam de dinâmicas neste recorte espacial.

O segundo item para preenchimento da ficha é o **endereço** no qual se localiza o empreendimento vertical. Com estes dados, pode-se perceber a espacialidade da dinâmica da verticalização no bairro Ponta Negra e as áreas onde se concentram um maior número de empreendimentos verticais, além de possibilitar análises pertinentes às fases dessa dinâmica e a elaboração de mapas que estão explicitados adiante.

Quanto aos dados sobre as **imobiliárias** e **construtoras** envolvidas no processo de verticalização de Ponta Negra, algumas considerações devem ser observadas. Em primeiro lugar, deve-se destacar que houve uma determinada

dificuldade em se obter dados sobre construtoras responsáveis e imobiliárias, tendo em vista que, como a maior parte desses dados foram inicialmente coletados *in loco*, ou seja em cada empreendimento, com pessoas que se disponibilizaram a ajudar no preenchimento de dados, como porteiros, administradores, síndicos, moradores e recepcionistas de hotéis, nem sempre sabiam precisar todas as informações sobre o empreendimento, tendo em vista que muitos administradores, síndicos e pessoas que possuem documentos oficiais com maiores detalhes não se encontravam no empreendimento ou não se disponibilizaram em contribuir com a pesquisa. Desta forma, buscou-se completar essas informações através de dados *on line* da SEMURB de licenças ambientais e habite-se emitidos, e através da planilha de operações desta secretaria de 2007 a 2009, concedida pelo órgão para esta pesquisa. A relevância desses dados se dá devido à necessidade de traçar de forma objetiva os principais agentes sociais produtores da verticalização de Ponta Negra.

Os **números de pavimentos** e de **blocos** por empreendimentos importam para o impacto visual ocasionado na paisagem; também caracterizam as empresas que possuem maior ou menor poder de construção ou que detêm um maior ou menor capital para construção desses empreendimentos; permitem a análise da permissividade da legislação vigente durante as construções com diferentes números de pavimentos; dentre outras análises. Faz-se importante salientar que foram levados em consideração na pesquisa de campo, quanto ao número de pavimentos, que o primeiro pavimento a ser contado é o do nível da soleira, ou seja, o pavimento que está no nível da calçada do terreno, seja qual for a sua função (unidade habitacional, estacionamento, área de lazer etc.).

O **ano da entrega** das unidades habitacionais é um dado de suma importância uma vez que remonta à cronologia da verticalização do bairro Ponta Negra. É importante ressaltar que foi escolhido como dado primordial desta pesquisa o ano da entrega dos empreendimentos verticais, pelo fato de muitos empreendedores darem entrada em licenciamentos para a construção de empreendimentos verticais, entretanto não os construírem. Portanto, faz-se necessário neste estudo perceber quais empreendimentos verticais estão construídos ou em construção fazendo parte da paisagem do bairro. Os que estão em construção também foram catalogados e o período indicado para os mesmos

é o de “em construção”, para o ano da pesquisa de campo de 2010.

Quanto aos dados sobre **área de lazer** e tipos de uso dos empreendimentos, pode-se afirmar que estes estão estritamente relacionados. Os dados sobre área de lazer correspondem à se o empreendimento possui ou não área de lazer. Já o tipo de **uso** das unidades habitacionais desses empreendimentos necessitam de algumas especificações para esta pesquisa. Muitos empreendimentos verticais de Ponta Negra têm em suas documentações dados como “não residencial”, explicitando que o empreendimento é constituído por apart-hotéis ou flats, por exemplo. Entretanto, ao visitar os mesmos na pesquisa de campo, verificou-se que há em vários empreendimentos como estes pessoas que compram a unidade habitacional para usufruí-la como residência e, desta forma, na realidade o empreendimento não se trata apenas de um apart-hotel de uso comercial, mas passa a ter algumas unidades com funções residenciais. Desta forma, buscando observar o real uso da unidade habitacional por empreendimento, foram utilizados três parâmetros fundamentais: serviços para empreendimentos verticais os quais funcionam apenas para serviços, independentemente do tamanho de suas unidades habitacionais; residencial para empreendimentos verticais nos quais as unidades habitacionais são utilizadas apenas para fins residenciais, independentemente do tamanho de suas unidades habitacionais; comercial para empreendimentos verticais voltados estritamente para o comércio; e uso misto para aqueles empreendimentos verticais que congregam unidades habitacionais tanto para fins residenciais quanto para fins de comércio e serviços.

Essas considerações antepostas são de suma importância à compreensão desta pesquisa uma vez que muitas vezes, ao observar estes itens especificados na ficha-modelo, os mesmos podem significar tecnicamente outros dados. Por isso, a importância de explicar como eles foram adaptados para a realização desta pesquisa de campo de forma a contemplar da melhor maneira dados para a análise proposta.

Ao tabular os dados obtidos na pesquisa de campo em gráficos, tabelas, listas, quadros e mapas, pode-se observar que a verticalização do bairro Ponta Negra ocorreu de forma gradativa, onde a localização, o número de pavimentos, os tipos de uso, dentre outros, foram se “moldando” às novas funções do bairro

quanto à sua importância econômica no desenvolvimento turístico da cidade, além das mudanças na legislação para o bairro. Desta forma, a verticalização do bairro Ponta Negra é uma dinâmica que ocorre em fases diferenciadas e que estão devidamente especificadas e analisadas a seguir.

**2 PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E VERTICALIZAÇÃO:
O CAPITAL SE REPRODUZ NO ESPAÇO**



BRASIL/BAHIA/CORCELÓI, 2019

2 PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E VERTICALIZAÇÃO: O CAPITAL SE REPRODUZ NO ESPAÇO

Toda pesquisa científica requer um referencial teórico e conceitual que forneça uma base científica para o estudo e a discussão do tema a ser desenvolvido. O referencial teórico de um estudo apresenta as principais teorias adotadas como referência, e é fruto metodologicamente da pesquisa secundária, mais especificamente da pesquisa bibliográfica.

Dissertar sobre a temática da verticalização do bairro Ponta Negra, considerando-a como forma de reprodução do capital, e suas conseqüentes metamorfoses espaciais, envolve uma preliminar discussão sobre conceitos teóricos, frutos da reflexão de como o espaço geográfico e, especificamente o espaço urbano, vem sendo organizado, estruturado, enfim, produzido no contexto do modo de produção capitalista.

A reprodução do capital é dada através da utilização de variadas estratégias que permitiram, ao longo do tempo, tornar o solo urbano mais um tipo de mercadoria, o que interfere diretamente em metamorfoses espaciais nas cidades tais como mudanças na função e uso do espaço urbano e suas benfeitorias, mudanças nas relações sociais e feições espaciais (paisagem), fisionomia da cidade, acentuando, dessa forma, os conflitos e contradições instituídas nela.

Ao considerar o espaço urbano como a expressão materializada nas formas espaciais da estrutura da sociedade em movimento acumuladas através do tempo, deve-se perceber a relação entre os diversos agentes produtores do espaço que, ao agirem conjuntamente, nem sempre de comum acordo, reconfiguram ou produzem o espaço urbano que é dinâmico, transformando-o constantemente. Sendo assim, a verticalização é mais um processo espacial o qual é fruto da materialização de intencionalidades desses diversos agentes que buscam no contexto atual a reprodução do capital.

Assim, este capítulo busca embasar teoricamente essa pesquisa através do estudo da **produção social do espaço urbano**, perpassando por ideias de autores tais como Lefebvre (2006), Soja (1993), Corrêa (1995), Carlos (1994), Gomes (2006) e Souza (2007); dos **agentes sociais produtores do espaço urbano**, através da ótica de Harvey (1980) e Ribeiro (1997); e da **verticalização**,

ao basear essa pesquisa nos estudos de Somekh (1987; 1997), Souza (1994), Macedo (1987), Sposito (1991; 2005), Machado e Mendes (2003), e Costa (2000).

2.1 O ESPAÇO URBANO E SUA PRODUÇÃO

Para discutir teorias acerca do espaço urbano e sua produção, necessita-se de uma breve discussão sobre o que se considera por ser espaço geográfico. Categoria de análise da geografia, o espaço geográfico já foi demasiadamente discutido, embora muitas divergências ainda ocorram quando se trata desse conceito.

Para Santos (2008a, p. 28),

O espaço deve ser considerado como um conjunto indissociável, de que participam, de um lado, certo arranjo de objetos geográficos, objetos naturais e objetos sociais, e, de outro, a vida que os preenche e os anima, ou seja, a sociedade em movimento. O conteúdo (da sociedade) não é independente da forma (objetos geográficos), e cada forma encerra uma fração do conteúdo. O espaço, por conseguinte, é isto: um conjunto de formas contendo cada qual frações da sociedade em movimento.

Aprofundando a discussão, na obra *A natureza do espaço*, Santos (2008b, p. 63) afirma que “o espaço é formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá.” Assim, o homem, para realizar suas intencionalidades, transforma o meio através das técnicas, criando objetos, fruto de suas ações (trabalho). O espaço geográfico, dessa forma, não existe sem a ação do homem. Esse conceito de espaço abrange a totalidade, todo o espaço geográfico como um conjunto interligado das sociedades e suas realizações no mundo. Neste contexto, o espaço urbano é, então, um recorte espacial do espaço geográfico e é o eixo de discussão dessa pesquisa, uma vez que se considera a verticalização como mais uma forma de o homem materializar suas intencionalidades no meio.

Para discutir o espaço urbano, deve-se primeiramente lembrar que, embora constituído fisicamente de muitos elementos artificiais, ele é antes de tudo social, pois sem a ação do homem em suas diversas relações, modo de vida e de

produção capitalista, tal espaço não teria sido produzido. Essa pesquisa está referenciada, então, na teoria da produção social do espaço, desenvolvida por Henri Lefebvre, na obra *A produção do espaço urbano*, publicada originalmente em 1974, uma vez que objetiva tecer reflexões sobre a produção do espaço urbano a partir das relações entre os agentes sociais produtores do espaço urbano e, por conseguinte, dos empreendimentos verticais construídos no bairro Ponta Negra, ou seja, da dinâmica da verticalização desse bairro.

Nesse contexto, nos estudos elaborados por Lefebvre (2006, p.36):

O espaço (social) é um produto (social). Essa proposição parece próxima da tautologia, portanto da evidência. [...] Visto que o espaço assim produzido também serve de instrumento ao pensamento, como à ação, que ele é, ao mesmo tempo, um meio de produção, um meio de controle, portanto, de dominação e de potência – mas que ele espaço parcialmente, enquanto tal, aos que dele se servem. [...]

Analisando essa teoria, SOJA (1993, p.115) expõe:

Lefebvre baseia sua tese na afirmação de que o espaço socialmente produzido (essencialmente, o espaço urbanizado do capitalismo tardio, mesmo no campo) é onde se reproduzem as relações dominantes de produção. Elas são reproduzidas numa espacialidade concretizada e criada, que tem sido progressivamente “ocupada” por um capitalismo que avança, fragmentada em pedaços, homogeneizada em mercadorias distintas, organizada em posições de controle e ampliada para a escala global. A sobrevivência do capitalismo tem dependido dessa produção e ocupação distintas de um espaço fragmentado, homogeneizado e hierarquicamente estruturado – obtido, sobretudo, através do consumo coletivo burocraticamente controlado (isto é, controlado pelo Estado), da diferenciação entre os centros e as periferias em escalas múltiplas, e da penetração do poder estatal na vida cotidiana.

Assim, o espaço urbano é um espaço socialmente construído, humano, mas, sobretudo, o espaço da realização do capital uma vez que “no modo de produção atual e na ‘sociedade em ato’ tal como ela é, o espaço tenha assumido, embora de maneira distinta, uma espécie de realidade própria, ao mesmo título e no mesmo processo global que a mercadoria, o dinheiro, o capital” (LEFEBVRE, 2006, p. 36).

No contexto do modo de produção capitalista, do consumo e busca exacerbada pelo lucro, o espaço urbano torna-se um meio de reproduzir capital a cada dia mais estruturado e organizado conforme as leis do mercado. O homem,

então, produz o espaço de forma que esse mesmo espaço favoreça-lhe vantagens econômicas, seja instantaneamente, seja futuramente.

A partir da temática espacial e mais especificamente urbana, Corrêa desenvolveu a obra “O espaço urbano” em que conceitua e analisa a organização desse espaço, elencando os principais “agentes produtores do espaço” e suas relações. Esse autor caracteriza o espaço urbano como sendo simultaneamente fragmentado e articulado, reflexo da sociedade e da organização espacial da cidade, mutável e simbolicamente formado.

Eis o que é espaço urbano: fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais (CORRÊA, 1995, p.9).

É importante ressaltar que o autor está elaborando o conceito de espaço urbano, e não espaço geográfico. Embora o referido autor utilize o conceito de organização do espaço urbano, é perceptível que sua teoria comunga das principais ideias de Lefebvre uma vez que ambos concordam que o espaço é um produto social e que nele o homem materializa suas intenções, organizando-o e estruturando-o de forma que possa ser usufruído da maneira que lhe ofereça maiores vantagens, sobretudo econômicas.

Se o espaço urbano é a materialização das intencionalidades sociais no contexto do modo de produção capitalista, há uma íntima relação na produção desse espaço com a realização de trabalho, uma vez que:

O trabalho é entendido aqui como a mediação necessária da relação homem-natureza, na qual o espaço geográfico aparece como um produto histórico e social, onde o homem é o sujeito, ele não se relaciona com o espaço, mas o produz, à sua imagem e semelhança, e neste sentido o espaço, num momento histórico determinado, será produto e condição do processo de reprodução da sociedade (CARLOS, 1994, p.36).

Assim, a prática socioespacial dá forma e conteúdo ao espaço urbano e às cidades já que “as relações sociais se materializam num território real e concreto, o que significa dizer que, ao produzir sua vida, a sociedade produz/reproduz um espaço, enquanto prática sócio-espacial” (CARLOS, p.14). O espaço é, desta forma, dinâmico e está em constante movimento, recriando condições de

produção e transformações dos modos de produção e da sociedade. A produção do espaço, então, não diz respeito apenas à produção material de objetos geográficos ou às formas, mas envolve aspectos subjetivos, relacionados ao conteúdo das sociedades em determinado momento histórico.

O desenvolvimento das sociedades culminou na reorganização espacial a partir da divisão do trabalho. Esse processo fez surgir a cidade que é um território marcado pelo aparecimento do Estado. Essa reorganização espacial e a formação de cidades foram potencializadas com o modo de produção capitalista. A cidade, então, é a estrutura que associa pessoas a uma forma física específica (GOMES, 2006, p.13). A cidade é o *locus* das materializações desses agentes sociais produtores do espaço urbano.

Segundo Santos (2008a, p. 59), a cidade nasce “graças a um determinado avanço das técnicas de produção agrícola, que propiciou a formação de um excedente de produtos alimentares.” Esse excedente fez surgir classes sociais, a partir do nascimento de atividades econômicas aquém da agricultura, aos quais grupos específicos passam a dedicar-se, como atividades comerciais, administrativas, religiosas, políticas, dentre outras. Assim, o lugar de realização dessas diferentes atividades é a cidade.

Em Christaller *apud* Souza (2007), a cidade é uma localidade central constituída de bens e serviços, de maior ou menor importância econômica, dependendo da sua centralidade, ou seja, poder de centralização em relação à redondeza, diretamente ligada à economia.

Apesar de ser o lugar da realização das sociedades, a cidade não pode ser vista apenas como um palco onde ocorrem as materializações sociais. Nela, não há apenas formas, mas essas formas são a própria imagem do conteúdo existente na realização da sociedade em um determinado recorte espacial.

Comungando com esta ideia, Gomes (2006, p.19) afirma que:

A cidade não pode, pois, ser concebida como uma forma que se produz simplesmente pela contiguidade das moradias ou pelo simples adensamento de população; ela é, antes de qualquer coisa, um tipo de associação entre as pessoas, associação essa que é uma forma física e um conteúdo.

A cidade é, então, moldada pela sociedade que lhe atribui funções e

(re)produz suas formas.

Para Souza (2007), sob o ângulo do uso do solo, ou das atividades econômicas, ela se caracteriza por ser um espaço de produção não-agrícola e de oferecimento de comércio e serviços. Ela também se constitui como um “centro de gestão do território”, como sede do comércio e serviços, mas também da religião e indubitavelmente da política. Mas ela não seria apenas uma sede administrativa e comercial.

Além do mais, uma cidade não é apenas um local em que se produzem bens e onde esses bens são comercializados e consumidos e onde pessoas trabalham; uma cidade é um local onde as pessoas se organizam e interagem com base em interesses e valores os mais diversos, formando grupos de afinidade e interesse, menos ou mais bem definidos territorialmente com base na identificação entre certos recursos cobiçados e o espaço, ou na base de identidades territoriais que os indivíduos buscam manter e preservar (SOUZA, 2007, p. 28).

A cidade, então, é constituída por elementos que vão bem além das formas.

Sendo também ela obra, é o lugar onde produzem obras diversas, incluindo o que dá sentido à produção: necessidades e satisfações. Igualmente constitui o lugar onde produzem e trocam os bens, onde são consumidos. Nela se conjugam estas realidades, estas modalidades do produzir, umas imediatas, outras medianas (indiretas) (LEFEBVRE, 2006, p. 52).

A industrialização foi um fator que impulsionou o surgimento das cidades capitalistas e uma aceleração da urbanização. O espaço urbano então se torna a base concreta da realização da sociedade no contexto do modo de produção vigente, diretamente ligada à apropriação dos meios e à concretização do trabalho.

Dessa forma, fica evidenciada a apropriação do espaço urbano como mercadoria, cuja produção é comandada pela necessidade de acumulação de capital. O espaço urbano é então o meio e a condição para a perpetuação do modo capitalista de produção e que, por isso, a cada dia torna-se mais seletivo e estruturado para esse fim.

A produção social do espaço urbano está diretamente relacionada aos diferentes interesses dos agentes sociais produtores do espaço que atuam conjuntamente e, ao realizar suas ações, transformam o meio natural num meio

cada vez mais artificial; também manipulam esse espaço produzido para a realização de interesses que nem sempre visam aos anseios da maioria, mas sim os de grupos sociais bem definidos. Esses agentes são os responsáveis pelo constante surgimento de novas formas urbanas.

O controle e o desenvolvimento da cidade só são possíveis mediante formas de poder e ordenamento do território, organizados pelos diferentes grupos sociais que vivem nesse ambiente e que se constituem nos agentes sociais produtores do espaço urbano. Esse espaço urbano e a utilização das cidades estão, desta forma, destinados ao uso e à ocupação por agentes bem definidos e distintos para cada fração do seu solo. Para Carlos (1990), a cidade é produto das contradições de classe e envolve interesses e necessidades diversas. Assim o espaço é produzido através das lutas de classe que ocorrem nela.

As zonas citadinas mais interessantes ao capital são processualmente dominadas por agentes sociais produtores do espaço que melhor exploram seus solos no intuito de melhor reproduzir capital, enquanto os agentes que estão indiretamente envolvidos nesse processo são frequentemente relocados para áreas que não são de interesse direto dos primeiros. Assim, espacialmente, a cidade cresce de forma desigual. Nela, as formas de circulação de capital são diferenciadas e seletivas, o que evidencia os conflitos da cidade, fruto de classes sociais antagônicas, realizando-se em um mesmo espaço.

Em resumo, o espaço urbano é um produto social materializado por estruturas da sociedade que se acumulam no tempo. É também condição para a realização da sociedade, além de condição para a manutenção e reprodução do modo de produção capitalista. Existem agentes, os quais, ao se relacionarem, transformam, reordenam, reconfiguram, produzem ou (re)produzem o espaço urbano - os agentes produtores do espaço urbano. A cidade, dessa forma, é um espaço urbano complexo, constituído por cenários diferenciados, no qual o modo de produção capitalista é materializado nas suas formas e funcionalidades.

A estruturação/organização do espaço urbano, no contexto da acumulação de capital, advém da relação de um conjunto de forças originadas por esses agentes produtores do espaço que atuam de forma particular às suas intencionalidades dentro dessa lógica. Quem são esses agentes e como eles se relacionam é o que será abordado a seguir.

2.2 OS AGENTES SOCIAIS PRODUTORES DO ESPAÇO

Como o espaço urbano é produto e condição para o desenvolvimento da sociedade e manutenção do modo capitalista de produção, pode-se afirmar que o urbano, a cidade e, enfim, o ambiente construído são frutos da materialização, propiciada pelo trabalho oriundo de intencionalidades de agentes, aqui denominados agentes sociais produtores do espaço urbano e que, posteriormente, de forma mais específica para esta pesquisa, serão chamados de agentes produtores da verticalização. Esses agentes atuam de forma diferenciada, apropriando-se do espaço urbano, produzindo formas e (re)produzindo a cidade, dando-lhe novas funcionalidades.

A cidade capitalista então é um espaço apropriado por esses diferentes grupos que estão inseridos no mesmo sistema econômico, mas que possuem ideologias bem definidas que, dentre outras intenções, viabilizam a obtenção de lucros. Apesar de esses agentes constituírem grupos distintos, suas ações são articuladas, resultando na própria materialização das formas e na reprodução do capital.

Antes de tecer quais são e a forma de atuação conjunta desses agentes, necessita-se perceber que, ao atuarem produzindo o espaço urbano, esses grupos estão produzindo uma nova mercadoria, o solo.

A compreensão da verticalização do bairro Ponta Negra e das metamorfoses espaciais advindas desse processo remete à análise e à percepção do imobiliário como propriedade privada e mercadoria.

Habitação é, antes de mais nada, coisa, objeto, produto, bem durável, *mercadoria*, ou seja, algo que se compra e vende no mercado imobiliário. Porém, a habitação não é uma mercadoria qualquer, como ventilador ou sapatos: a habitação não é como as demais mercadorias. É uma mercadoria com características especiais, peculiares e complexas, que têm implicações diversas e profundas sobre a forma como ocorrem a sua produção e o seu consumo [...] (VALENÇA, 2003, p.166).

Dentre as características especiais dessa mercadoria, citadas pelo autor, estão: a habitação ser uma necessidade básica já que todos dela necessitam

para sobreviver, reproduzir-se, construir laços, o seu cotidiano e sua privacidade; a habitação ter um alto valor agregado tendo em vista que sua produção requer complexidade, envolvendo um conjunto de interessados/agentes (construtoras, produtores de materiais, investidores, cartórios, órgãos governamentais, dentre outros); a habitação ser uma mercadoria que tem um tempo de produção longo, inelástico (oferta limitada), baixa liquidez, uma vez que seu preço é elevado e a natureza de sua utilização propicia uma baixa rotatividade; o consumo da habitação ser indivisível, não podendo ser necessariamente consumida por partes; a habitação ser um bem imóvel e, portanto, não pode ser construída em qualquer lugar, necessitando de uma infraestrutura básica; a habitação estar sujeita às adversidades naturais e artificiais do meio; a habitação não ser produzida em larga escala; a necessidade do solo urbano torna o setor dependente do mercado de terras; a propriedade da terra ser um monopólio sobre uma mercadoria escassa, cujo acesso é controlado pelo proprietário através do mercado; devido a sua fixidez, a comercialização da habitação requer vários fatores que levam o comprador até o imóvel (VALENÇA, 2003).

Como mercadoria, o solo e seus melhoramentos não se deslocam no espaço, o que confere ao proprietário o monopólio sobre sua propriedade.

A propriedade do solo está baseada no monopólio, por certas pessoas em porções definidas do globo, como esferas exclusivas de sua vontade privada com exclusão de outras. Com isso em mente, o problema é verificar o valor econômico, isto é, a realização desse monopólio na base de produção capitalista [...]. Qualquer que seja a forma específica de renda, todos os tipos têm isso em comum: a apropriação da renda é aquela forma econômica na qual a propriedade do solo se realiza [...] (MARX *apud* HARVEY, 1980, p. 153).

A propriedade do solo origina monopólio e renda àqueles que a detêm. A renda de monopólio é originada da propriedade de um bem não reprodutível ou parcialmente reprodutível, situação que, nesse sentido, cria verdadeiramente um preço de monopólio. “A oportunidade de cobrar um preço de monopólio cria a oportunidade para o proprietário de obter renda de monopólio” (HARVEY, 1980, p.153), ou seja, a quantidade e a necessidade de consumo desse tipo de mercadoria é o que leva a esse tipo de renda.

Segundo Ribeiro (1997, p.68), algumas considerações merecem ser colocadas:

A primeira é que o preço do monopólio nasce do fato de alguém ter produzido um valor de uso especial, alguma coisa que os outros agentes capitalistas não podem (ou só parcialmente podem) produzir. Em outras palavras, o preço do monopólio está fundamentado na não-reproduzibilidade de um valor de uso. [...] A segunda consideração que gostaríamos de fazer é sobre a limitada oferta deste bem, condição para o surgimento dos preços de monopólio.

Ou seja, quanto menos unidades daquela mercadoria existirem, maior a renda apropriada por seu produtor ou proprietário, o que designa um monopólio. Assim, “la renta del suelo urbano es una relación de distribución del plusvalor social entre los agentes que, en esa relación, se sitúan globalmente del lado del capital” (TOPALOV, 1984, p.14). Os estudos da teoria do uso do solo urbano, então, são direcionados às características do valor de uso ou nas características do valor de troca (HARVEY, 1980).

Estudando especificamente a produção capitalista do espaço urbano e da moradia, Ribeiro (1997) afirma que há uma relação entre o capital circulante, a valorização fundiária e a propriedade da terra, e que o mercado imobiliário pode ser explicado através da dinâmica do preço e renda da terra.

Segundo Ribeiro (1997, p.40), “o preço da terra é somente um reflexo da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem o surgimento dos sobrelucros de localização”, ou seja, o solo urbano adquire um preço devido aos vários agentes produtores do espaço estabelecerem uma concorrência para controle das condições urbanas, permitindo o surgimento de lucros e a reprodução do capital.

Outro aspecto a considerar sobre essa mercadoria é que a sua aquisição requer uma quantia elevada de dinheiro e seu uso se estende por muitos anos, o que torna estreita a relação entre o setor da construção e o setor financeiro. Essas dinâmicas são permitidas, como enfatizado anteriormente, devido à articulação entre os agentes produtores do espaço.

Vários autores estudam a dinâmica originada pelos agentes produtores do espaço. Segundo Souza (1994, p. 186), analisar a dinâmica da produção do espaço e a relação dos seus agentes produtores significa “verificar as associações e atribuições que se operam entre os capitalistas para garantirem seus objetivos - a obtenção do lucro”. A referida autora ainda completa sua

ideia, afirmando que cada autor define, ao seu modo, os agentes e suas estratégias que modelam o espaço e que, no Brasil, a identificação desses agentes é uma tarefa complexa uma vez que eles se confundem no tempo e no espaço.

Para Corrêa (1995), os agentes sociais envolvidos na produção do espaço urbano são: os proprietários fundiários; os proprietários dos meios de produção; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos. Ribeiro (1997) explicita quatro agentes produtores do espaço em seus estudos: o incorporador; o construtor; as instituições de crédito imobiliário; e os proprietários rentistas. Já Harvey (1980) identifica seis grupos de agentes produtores do espaço: os usuários de moradia; os corretores de imóveis; os proprietários; os incorporadores e construtores; as instituições financeiras e as instituições governamentais.

Como exposto anteriormente, não é tarefa fácil conceituar e designar as ações desses agentes produtores do espaço uma vez que, em várias situações, eles se confundem ao realizar mais de uma função específica, fazendo o papel de dois ou mais agentes em um mesmo processo. Entretanto, tentar-se-á definir como esses agentes articulam-se, produzindo o espaço urbano.

Um primeiro agente a ser identificado é o **proprietário de terras e/ou de imóveis**. Para entender a ação desses proprietários, faz-se necessário entender que o solo enquanto mercadoria (seja o próprio solo, seja o imóvel) possui um valor de uso e um valor de troca.

Para tornar-se valor de uso, a mercadoria deve encontrar a necessidade particular que ela possa satisfazer. Assim, os valores de uso das mercadorias tornam-se valores de uso por uma troca mútua de lugares: eles passam das mãos para as quais elas eram meios de troca, para as mãos dos quais elas servem como bens de consumo (HARVEY, 1980, p.133).

A relação dialética entre esses dois valores é estabelecida da seguinte maneira: o proprietário, ao estar consumindo um determinado imóvel, pensa no valor de uso, ou seja, na sua satisfação para os fins premeditados que aquele espaço poderá atingir, seja ter uma moradia tranquila, segura etc., seja um ambiente apropriado para instalar sua empresa, confortável, bem localizado, próximo a bens e serviços dos quais necessite constantemente. No entanto, não somente pensa nos benefícios de sua função enquanto usado. Ao consumir um

imóvel verifica também as possibilidades futuras de aquele imóvel. Ihe garantir uma renda posterior, ou seja, especula o seu valor de troca. “Numa economia capitalista, um indivíduo tem duplo interesse na propriedade, ao mesmo tempo como valor de uso atual e futuro e como valor de troca potencial ou atual, tanto agora como no futuro” (HARVEY, 1980, p. 136). Nesse caso, o proprietário de terras ou imóveis detém a renda de monopólio de sua propriedade por possuir uma mercadoria não reprodutível ou difícil de ser reproduzida e, assim, analisa a melhor forma de obter lucro caso coloque-a no mercado, ou seja, analisa o seu valor de troca. Assim, a atuação desse agente, o proprietário de terras e/ou de imóveis, está relacionada ao seu interesse em colocar sua propriedade no mercado. O preço de sua propriedade dependerá das suas características próprias como localização e das benfeitorias que nela ou no seu entorno existam.

De maneira geral, o proprietário de terras e/ou de imóveis atua como um especulador, ou seja, muitas vezes não investe diretamente no setor imobiliário, mas se interessa no valor de troca da sua propriedade.

Assim, esses agentes têm como principal objetivo o valor de troca do imóvel, preocupando-se apenas em obterem cada vez mais renda. Nesse processo os agentes podem desempenhar o papel de especulador imobiliário na hora da comercialização do seu imóvel (COSTA, 2000, p.49).

Desse jeito, esse agente é bastante importante, principalmente no que diz respeito à detenção de terrenos ou imóveis urbanos que possam, no presente ou no futuro, interessar aos demais agentes na consolidação da reprodução do capital.

Outro agente bastante atuante na produção do espaço urbano é o **incorporador**. Esse agente é um dos promotores imobiliários mais importantes. O incorporador é quem, muitas vezes correndo riscos muito grandes, desenvolve uma cadeia de ações: compra de terreno, aprova o projeto do edifício na Prefeitura, registra a incorporação no registro de imóveis etc. (SOUZA, 1994).

Segundo Corrêa (1995, p. 19-20), cabe ao incorporador as seguintes operações:

(a) incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na

incorporação, assim como as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades;

(b) financiamento, ou seja, a partir da formação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e a construção do imóvel;

(c) estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos, visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador e à luz do código de obras;

Assim, os incorporadores mantêm uma íntima ligação com os demais promotores imobiliários, desde os proprietários de terras e/ou de imóveis, às construtoras e, posteriormente, às firmas especializadas na venda do empreendimento.

Esse agente não somente atua pensando no valor de uso instantâneo do solo urbano, ele está sempre buscando produzir novos valores de uso para, assim, aumentar o valor de troca do terreno ou imóvel. Sendo assim,

Que significa incorporar? Significa fabricar o solo - processo que vai desde a compra do terreno até a venda, para o consumidor final, da mercadoria produzida. O incorporador é o que desmembra o terreno em "frações ideais"; portanto, é quem cria o solo (SOUZA, 1994, p.192)

Para Harvey (1980, p. 141),

A compra do solo, sua preparação (particularmente a provisão de utilidades públicas) e a construção de moradia requerem considerável desembolso de capital em adiantamento à troca. As firmas envolvidas nesse processo estão sujeitas à pressão competitiva e devem realizar lucro. Elas têm, por isso, forte interesse empregado em proporcionar os valores de uso necessários para obter benefícios em valor de troca.

Os incorporadores, então, são os agentes que compram e planejam a utilização e o consumo do solo urbano, tratando dos trâmites legais, da criação de novos valores de uso e idealização de suas formas de utilização. Então, por estarem envolvidos diretamente na transformação do solo e criação de uma nova mercadoria, comandam o processo de transformação do espaço urbano. O valor de troca é o fim objetivado por esse agente.

As **construtoras de imóveis** seguem os planejamentos anteriormente realizados pelo incorporador, sendo os agentes responsáveis pela construção dos imóveis. Corrêa (1995, p. 20) afirma que quando há construção ou produção física

do imóvel, tal construção “se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; a força de trabalho está vinculada às firmas construtoras”.

Segundo Costa (2000, p. 50), elas

Desempenham o papel da construção ou produção física de imóveis de acordo com as normas estabelecidas pelo incorporador, uma vez que este é quem contrata o construtor para a produção de moradias horizontais e verticais, no interior das cidades.

Ou seja, as construtoras constituem o agente produtor do espaço urbano que materializa e dá formas à cidade de acordo com a idealização do incorporador.

As **corretoras de imóveis**, mais um tipo de promotor imobiliário, atua na “comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros” (CORRÊA, 1995, p. 20), já que eles “operam no mercado de moradia para obter valor de troca”(HARVEY, 1980, p. 140).

Esse agente produtor do espaço urbano é, então, o responsável pela comercialização dos imóveis, constituindo-se no mediador entre o incorporador e o consumidor. Dessa maneira, está diretamente relacionado ao consumo de imóveis através da criação de necessidades aos consumidores e indução da compra, valendo-se, dentre outros aspectos, da publicidade e *marketing*.

As **instituições financeiras** têm demasiada importância, por ser o promotor imobiliário que financia os empreendimentos. Para entender esse financiamento, deve-se primeiramente atentar para a observação de que a produção de imóveis não é um processo de baixo custo, pelo contrário, a aquisição ou construção de um imóvel requer um custo elevado de dinheiro. As instituições financeiras atuam, então, na aquisição do solo pelo incorporador, na construção do empreendimento pela construtora e na comercialização dos imóveis para os consumidores finais.

Por isso, esse agente está interessado em obter valor de troca através de estratégias como financiamentos para aquisição de valores de uso do imóvel e, com isso, “a sua participação incrementa e viabiliza a atividade imobiliária” (COSTA, 2000, p.51). Esses agentes são representados por bancos, companhias de seguro, sociedades de construção, dentre outros que, muitas vezes, aliados ao

Estado, criam linhas de crédito imobiliário para a aquisição de imóveis.

O **Estado**, representado pelas instituições públicas que o integram, constitui outro agente produtor do espaço urbano. Para Corrêa (1995, p. 24):

Uma primeira observação refere-se ao fato de o Estado atuar diretamente como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos.

O Estado atua de diversas formas na produção e consumo do espaço urbano por regulamentar o uso do solo, possui reservas fundiárias públicas que interferem no preço da terra e na ocupação do espaço, implementando benfeitorias tais como infraestrutura, obras de drenagem e esgotamento sanitário, calçamento, aterros, vias públicas, parques e praças, dentre outras; e ainda organizam mecanismos de crédito à habitação, dentre outras funções. Mas, além dos investimentos em si, o Estado interfere diretamente no mercado imobiliário através de leis de zoneamento e uso do solo, podendo, por causa desse zoneamento, acarretar a valorização de determinadas áreas da cidade em detrimento de outras. O Estado exerce, então, um contraditório papel enquanto agente mediador na gestão do solo urbano já que, além de gerir a infraestrutura e benfeitorias e elaborar leis para o uso do solo, media os conflitos surgidos entre os diferentes agentes sociais (HARVEY, 1980).

Mas além dos investimentos propriamente ditos, o Estado interfere no mercado de moradias através de leis de zoneamento e uso do solo, de modo que a formação de poderosos *lobbies*, encabeçados geralmente pela indústria imobiliária num sentido mais amplo, e com o objetivo de influenciar na elaboração e alteração dessas leis, é um aspecto comum na cidade capitalista (SANFELICI, 2009, p. 36).

Assim, embora o Estado tenha o papel de mediar os conflitos entre os variados agentes produtores do espaço urbano, ele acaba por proporcionar a dinâmica do mercado imobiliário e do consumo do solo uma vez que as leis e os planejamentos urbanos instituídos diferenciam áreas, valorizando umas em detrimento de outras, muitas vezes devido a interesses de grupos sociais economicamente mais fortes.

Por fim, os **moradores** ou usuários de moradia são os últimos agentes

produtores do espaço a serem especificados. Esse grupo de agentes é constituído pelos consumidores da moradia e pode ser subdividido em dois subgrupos: os moradores-proprietários e os moradores de aluguel (inquilinos). Os primeiros adquirem o imóvel analisando tanto o seu valor de uso, como o seu valor de troca. Já os segundos, aqueles que alugam o imóvel para fazer uso do mesmo, são “clientes” de proprietários de imóveis que desse monopólio retiram renda. Através da troca de moradia por dinheiro, segundo Harvey (1980), eles podem maximizar sua renda comprando uma propriedade e alugando-a, obtendo assim a renda do capital investido nela.

A habitação como mercadoria consumida tem, então, um valor de uso para os que a utilizam, ao passo que sempre terá um valor de troca já que, como dito anteriormente, a habitação não é uma mercadoria qualquer, sendo constituída de várias características peculiares.

Ao se relacionar de diversas maneiras, visando à reprodução do capital, esses agentes sociais produtores do espaço acabam por dar forma às cidades, produzindo e reorganizando o espaço, seja através do monopólio, da incorporação e suas relações com a construção e consumo de imóveis, seja pela densificação do solo, zoneamento urbano, dentre outras ações. Assim, deve-se reiterar que a ação desses agentes é bastante complexa devido a, muitas vezes, um agente exercer funções de demais agentes produtores do espaço, o que torna difícil diferenciá-los linearmente no tempo e no espaço. A ação conjunta desses agentes produtores do espaço levou ao surgimento de um novo processo nas cidades, processo esse que está intimamente ligado às formas de reprodução do capital e à modernização da urbanização - a verticalização.

2.3 VERTICALIZAÇÃO E METAMORFOSES ESPACIAIS

Antes de definir a verticalização propriamente, deve-se atentar para uma breve discussão sobre urbanização e desenvolvimento urbano.

A urbanização, principalmente a partir do século XX, é um processo que tem crescido de forma acelerada no mundo e particularmente no Brasil. Esse fato decorre do demasiado aumento vegetativo nas cidades, oriundo, dentre vários fatores, da atração da cidade enquanto centro de produção industrial e de bens e

serviços, bem como da modernização agrária que, dessa forma, atraiu um grande contingente de pessoas migrantes do campo para a cidade.

Embora a cidade seja uma instituição milenar, o processo de urbanização da humanidade só veio a acontecer bem mais recentemente, a partir da revolução industrial, na passagem do século XVIII para o século XIX. Até 1850, nenhum país possuía população urbana superior à rural. O Reino Unido, berço da revolução industrial (e exatamente por isso), foi a primeira nação a atingir esse patamar. O desenvolvimento da cidade industrial moderna, nos moldes que a conhecemos hoje, se deu exatamente nesse período, há cerca de 200 anos atrás, resultando num fenômeno que podemos denominar como sociedade urbano-industrial. Durante os séculos XIX e XX, urbanização e industrialização foram processos praticamente associados. As sociedades se urbanizaram na medida em que se industrializaram (BRAGA; CARVALHO, 2004, p.107).

Embora as discussões estejam sempre relacionando essa urbanização com a industrialização, não é tarefa simples conceituá-la e, devido a tal fato, vários autores têm se preocupado em discuti-la sob diversas ópticas. Há autores que a observam apenas do âmbito da densidade demográfica da cidade. Outros a consideram de forma restrita, como sendo a concentração populacional e o aumento do número e tamanho das cidades. Há os que a considerem como um novo modo de vida com características próprias do urbano; e ainda os que a veem como o esvaziamento do campo em detrimento das cidades. Sob o olhar dos autores que lidam com o planejamento urbano, esse processo ainda pode ser visto do âmbito da implantação de infraestrutura, equipamentos urbanos e serviços.

Entretanto, considerando o modo de produção capitalista vigente e a anterior discussão sobre a cidade, percebe-se a urbanização como sendo o processo social, político e econômico, fruto da dinâmica da sociedade em realização ao longo do tempo, para fins de produção capitalista e reprodução das forças de trabalho cujo lócus desse processo constitui-se na cidade (LOJKINE, 1981). Ou seja, a urbanização é o processo que dá condições para a produção do modo capitalista e reprodução do capital, sendo a cidade o local de sua materialização bem como o local que reúne as condições específicas para tal processo.

A comum associação da urbanização com a industrialização também remete a outra corriqueira associação, a da urbanização com o termo

“desenvolvimento”.

Segundo Spósito (2005, p.68):

A industrialização como tradução maior do desenvolvimento das forças produtivas do nosso tempo tornou-se sinônimo de desenvolvimento. Sob esta ótica, segundo Singer, os países que não controlavam amplas fatias do mercado mundial, e o capital (financeiro e tecnológico) necessário a esta industrialização, não se desenvolveriam — permanecendo subdesenvolvidos.

O termo desenvolvimento esteve por muito tempo (e ainda é muito utilizado) como sinônimo de crescimento econômico e até mesmo modernização. Segundo Souza (2007, p. 95), “para algumas pessoas, uma cidade ‘desenvolve-se’ ao crescer, ao se expandir, ao conhecer uma modernização do seu espaço e dos transportes, ao ter algumas áreas embelezadas e remodeladas”. Para o referido autor, desenvolvimento urbano é quase sempre relacionado ao desenvolvimento econômico que seria a combinação entre crescimento econômico e modernização tecnológica. Entretanto, deve-se modificar e depurar essa visão reducionista, tendo em vista que:

Um desenvolvimento urbano autêntico, sem aspas, não se confunde com uma simples expansão do tecido urbano e a crescente complexidade deste, na esteira do crescimento econômico e da modernização tecnológica. Ele não é, meramente, um aumento da área urbanizada, e nem mesmo, simplesmente, uma sofisticação ou modernização do espaço urbano, mas antes e acima de tudo, um desenvolvimento sócio-espacial na e da cidade: vale dizer, a conquista de melhor qualidade de vida para um número crescente de pessoas e de cada vez mais justiça social (SOUZA, 2007, p.101).

Devido ao seu impacto visual e uso de técnicas para o soerguimento de prédios, muitas vezes a verticalização é citada como sinônimo de desenvolvimento urbano, entretanto deve-se atentar para essa relação e perceber que, não por sua forma ou por ser uma estratégia de reprodução de capital, esse processo deve ser relacionado ao desenvolvimento urbano, mas pelas possibilidades de ele ser utilizado como uma estratégia de desenvolvimento socioespacial.

A verticalização, então, está intimamente relacionada ao processo de urbanização e produção do espaço urbano, à reprodução do capital e às metamorfoses espaciais da cidade uma vez que, com o crescimento acelerado

das cidades, a expansão horizontal foi gradativamente ocupando terrenos, principalmente os mais interessantes para os agentes produtores do espaço urbano que, através da técnica e evolução da construção civil, viram na verticalização a solução para a multiplicação do solo, bem como para a realização de demais fins.

A abordagem do tema verticalização não é algo inédito visto que vários acadêmicos conceituados, dentre eles geógrafos, sociólogos, urbanistas etc., vêm pesquisando sobre o assunto ao longo dos últimos anos. As primeiras cidades brasileiras a suscitar estudos sobre a produção vertical do espaço urbano foram São Paulo e o Rio de Janeiro pelo fato de serem cidades pioneiras em tal processo. Segundo Souza (1994), o marco temporal desse processo no Brasil foi um edifício construído em São Paulo em 1912, para escritórios e estabelecimentos comerciais. A cidade de São Paulo é um dos principais recortes espaciais de pesquisa sobre o tema verticalização. Nesse sentido, dentre os estudos realizados em São Paulo, pode-se destacar Somekh (1987;1997), em suas obras intituladas *A (des)verticalização de São Paulo* e *A Cidade Vertical e O Urbanismo Modernizador: São Paulo 1920-1939*, nas quais há uma contextualização da entrada do moderno no padrão construtivo da habitação sendo a verticalização a “possibilidade de multiplicação do solo urbano permitida pelo elevador”. Nesses trabalhos, a autora relaciona a verticalização às inovações tecnológicas do século XX.

A princípio, segundo Somekh (1987b, p.72), ao pesquisar sobre o tema verticalização que resultou na sua tese de doutorado (*A (des)verticalização de São Paulo, 1987*), o objetivo inicial de sua pesquisa era conhecer o crescimento vertical da cidade de São Paulo, considerando duas questões: quando surgiu a verticalização e onde se localizou ao longo do tempo. Entretanto, quantificar e localizar os empreendimentos não foi suficiente para dar continuidade a sua pesquisa, necessitando de um quadro teórico que a referenciasse. Assim, novas indagações surgiram, tais como: por que ocorre a verticalização? O que determina a sua localização? Qual a interferência do Estado nas suas transformações? Qual a relação entre crescimento vertical e a valorização do preço da terra urbana?

Ao publicar a obra *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*, Somekh

(1997) considera, baseando-se nas teorias de Harvey (1980), que as transformações no ambiente construído podem ser explicadas pelo fluxo de capital entre os três circuitos distintos de acumulação: o primário, estritamente produtivo; o secundário, envolvendo o financeiro, o especulativo e o ambiente construído; e o terciário, constituído por investimentos em ciência e tecnologia.

Dentre as principais considerações finais da autora, pode-se explicitar:

Em síntese, fica clara a idéia de que, no período de verticalização estudado, a ação urbanística pode ser considerada apenas modernizadora. E até hoje, em São Paulo, o urbanismo, ou o chamado planejamento urbano que tem a questão social incluída apenas no discurso, pode ser assim considerado (modernizador), uma vez que não busca soluções efetivamente redistributivas (SOMEKH, 1997, p.161)

Assim sendo, de acordo com sua pesquisa, a autora além de concluir que a verticalização de São Paulo tinha apenas um caráter modernizador, sendo um processo intrínseco às formas de reprodução do capital, também subdividiu e mapeou as fases desse desenvolvimento vertical e concluiu que:

O adensamento visando otimizar os investimentos já consolidados nas áreas urbanas pode ser desejável. No entanto, há que se verificar os custos da implementação desse novo tipo de espaço mais denso, a quantidade de pessoas que será beneficiada por uma melhor acessibilidade e ainda verificar se novamente ocorrerá o histórico privilegiamento das classes de alta renda e a conseqüente exclusão da população de baixa renda (SOMEKH, 1987b, p.87).

Ou seja, embora possa ser um processo positivo do âmbito do aproveitamento do solo urbano que em determinadas circunstâncias poderá ser utilizado para a minimização de problemas habitacionais, a verticalização, até o momento estudado pela autora, beneficiou uma minoria que desta maneira obtém lucros advindos do monopólio desse processo.

Souza (1994), em sua obra intitulada *A Identidade da Metrópole*, também utilizou São Paulo como recorte espacial de sua pesquisa. Na introdução da citada obra, ela afirma que o interesse de sua pesquisa baseia-se na explicação de um dos aspectos “daquilo que chamamos de geografia dos espaços metropolitanos produzidos e apropriados, ou seja, interessou-nos explicar o espaço produzido, espaço construído, a paisagem que resulta desse processo” (SOUZA, 1994, p. 23). O objetivo específico da autora nessa pesquisa é o estudo

da verticalização como uma identidade do processo de urbanização brasileiro, procurando identificar categorias explicativas e agentes responsáveis pela produção e apropriação do espaço urbano. Dentre as várias formas de conceituar a verticalização, Souza inicia afirmando que a verticalização é um processo

[...] importante do ponto de vista da luta de classes (portanto do domínio da sociologia e da política), mas que é sobremaneira relevante do ponto de vista da fisionomia e da fisiologia da cidade e, conseqüentemente, do funcionamento do capital, que, ao reproduzir-se reproduz espaço (SOUZA, 1994, p. 24).

Nesse contexto, a verticalização realiza, ao mesmo tempo, acumulação e reprodução do capital já que “se constitui na possibilidade inusitada de articulação das múltiplas formas de capital num objeto, o edifício, num mesmo lugar, o urbano, num mesmo tempo/circulação extremamente reduzidos” (SOUZA, 1994, p. 25-26). O entendimento dessa produção e apropriação do espaço urbano predispõe a existência de agentes produtores do espaço urbano que fazem circular o capital financeiro, fundiário e produtivo que têm na verticalização a realização de interesses mútuos.

Também diz essa autora que,

A verticalização do espaço urbano nos grandes centros constitui uma revolução da forma de construir, que afeta a dinâmica da acumulação / reprodução do capital no setor da construção civil, pois a penetração da técnica, associada ao surgimento de múltiplos agentes interessados nessa produção, articula-se sob formas que se vão diferenciando no tempo (SOUZA, 1994, p.88).

Esse processo de verticalização é visto, então, como sendo resultante de uma estratégia entre múltiplas formas de capital produzindo o espaço urbano. Souza (1994) conclui, então, que a verticalização é uma forma de reprodução do capital na cidade, que além de ser diretamente ligada à especulação e à acumulação de capital, modifica as formas da cidade, bem como a sua funcionalidade, denotando, dessa forma, transformações espaciais.

Spósito (1991) também trabalhou esse tema ao estudar três cidades paulistas, Presidente Prudente, Ribeirão Preto e São José do Rio Preto, enfatizando a primeira. O estudo dessas cidades priorizou a identificação dos agentes produtores do espaço e as relações de produção e consumo da

verticalização. Para Spósito (1991), a cidade enquanto *lócus* da materialização do modo de produção vigente abriga conflitos entre as classes que são mediadas a partir do Estado. Entretanto o dever desse agente muitas vezes não é efetivado uma vez que interesses de agentes de classes dominantes muitas vezes se sobressaem.

Segundo a autora, muitos terrenos urbanos ficam

vazios à espera de um bom momento para incorporação de uma edificação alta. Se a tributação for aplicada a partir de um zoneamento, tomando-se em consideração a infra-estrutura, os equipamentos e serviços públicos, poderá ocorrer um processo de reforço da valorização no interior da cidade, e facilitar as condições para a verticalização (SPOSITO *apud* COSTA, 2000, p. 52).

É nítida, desta forma, a relação entre os agentes produtores do espaço ou mais especificamente da verticalização na materialização desse processo através de uma dinâmica que modifica constantemente os valores e usos do solo urbano.

Outro conceito para a verticalização explícita que

Verticalizar significa criar novos solos sobrepostos, lugares de vidas dispostos em andares múltiplos, possibilitando, pois, o abrigo em local determinado de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais, e, por conseguinte, valorizar estas áreas urbanas pelo aumento do seu potencial de aproveitamento (MACEDO, 1987, p.9).

Ou seja, há uma forte tendência na associação da verticalização ocorrer normalmente em áreas nobres e valorizadas ou então que esse processo permita a valorização de áreas urbanas.

Nessa mesma perspectiva, Machado e Mendes (2003, p.81) expõem que:

O processo de verticalização modifica o espaço urbano, redefinindo o valor e o uso do solo e alterando as relações sociais entre os homens e o meio ambiente urbanizado. A relação social, que é estabelecida pela verticalização, está intimamente ligada à idéia de ascensão social, de segurança, de conforto e modernidade. Verifica-se também que a verticalização, além de a produção do edifício realizar plenamente a reprodução, através da combinação das diversas formas de capital, valoriza ou sobrevaloriza o espaço onde se instala.

A verticalização é, dessa forma, o próprio espaço urbano produzido através da dinâmica da sociedade. É mais uma estratégia de manutenção do modo de

produção capitalista vigente que altera, refuncionaliza e metamorfoza a cidade, valorizando espaços e criando novas dinâmicas espaciais.

Quanto aos estudos sobre verticalização da cidade de Natal (RN), podemos destacar a tese de doutorado de Costa (2000), intitulada *A Verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal– RN*. O interesse desse estudo para o autor justificou-se inicialmente devido à aceleração no crescimento vertical da cidade, principalmente a partir da década de 1980, o que evidenciou a construção de edifícios verticalizados em determinadas áreas da cidade que transformavam seu espaço e a forma de moradia.

A verticalização em Natal tem, segundo Costa (2000), uma implicação ideológica, levando-se em conta que:

Com a intensificação da verticalização na cidade, surge uma nova ideologia, uma nova concepção de morar. Para uma parte dos segmentos mais abastados da cidade, mudam-se os valores, os conceitos e os hábitos de morar isoladamente: surgem vantagens espaciais para se morar coletivamente em condomínios fechados, além de outras como ter boa localização, infra-estrutura, segurança e, acima de tudo, ser um fator de *status* para esses segmentos (COSTA, 2000, p. 21).

Assim, além de ser uma “nova forma de morar”, do âmbito ideológico, e interferir diretamente na fisionomia da cidade, a verticalização contribui para a inserção de forma ampliada do capital que resulta na (re)produção do espaço urbano, além de originar uma forma de segregação espacial, já que “muitos espaços (re)produzidos estão ocorrendo em áreas consideradas privilegiadas onde, muitas vezes, existe uma infra-estrutura urbana satisfatória, ao contrário das outras áreas da cidade” (COSTA, 2000, p.22).

O autor ainda percebe que o processo de produção vertical é a tentativa de vir atender à demanda exigente do mercado desses imóveis e a busca pelo estímulo desse mercado através de sua expansão na forma de investimentos, atraindo capitais e financiamentos. Ele constatou que para o recorte temporal de seu estudo, esse tipo de moradia estava concentrando-se, de modo geral, em áreas consideradas privilegiadas da cidade, devido a fatores diversos como: boa localização, redução da distância entre a moradia e o local de trabalho, acessibilidade aos locais dotados em serviços e a infraestrutura existente nos bairros. Para desenvolver a pesquisa, o autor identificou os agentes produtores do

espaço vertical e suas formas de relacionar-se nesse processo, buscando responder ao objetivo específico de “analisar o processo de verticalização que vem sendo acentuado na cidade de Natal, identificando as transformações ocorridas no seu espaço e os impactos sociais e ambientais por ele causados no desenvolvimento da cidade” (COSTA, 2000, p. 26).

Dentre as conclusões obtidas por meio dessa pesquisa, Costa (2000) expõe que a verticalização de Natal é um processo recente, por ter sido iniciada na década de 1970 e acelerada somente na década de 1980²; essa verticalização desenvolve-se sem seguir uma legislação urbana específica, não pela falta de normas, mas pela desobediência dos promotores imobiliários e ausência de fiscalização do Estado; é diretamente relacionada aos setores mais ricos da população, sendo evidenciadas por construções caras e requintadas arquitetonicamente e concentradas principalmente nas zonas administrativas Leste e Sul; não ocorreu de forma concentrada no sentido centro-periferia, mas de forma desordenada, surgindo núcleos de adensamento; áreas antigas vão sendo substituídas por prédios, descaracterizando o sítio histórico da cidade; causa impactos evidentes da destruição de regiões dunares ou de vegetação nativa; e causa também uma sobrevalorização do espaço construído e das áreas adjacentes, acentuando a segregação socioespacial da cidade; influencia no hábito de morar, sendo designado como *status* morar em apartamentos; e, por fim, a verticalização causa problemas de infraestrutura e poluição da cidade.

Dessa maneira e de maneira geral, os estudos sobre a verticalização das cidades brasileiras têm apresentado características comuns tanto no aspecto de suas análises quanto no da concepção sobre o tema. A verticalização é um marco na paisagem urbana oriunda do progresso das técnicas e da construção civil; ela modifica o valor e o uso do espaço urbano; é diretamente relacionada às interferências do Estado na cidade através dos planejamentos urbanos; a incorporação é uma das atividades-chave para a produção de edifícios; ela se apresenta como mais um conflito urbano tanto do âmbito da mudança paisagística quanto do conflito das classes envolvidas.

A verticalização, então, é um processo que metamorfiza o espaço urbano

² Segundo Costa (2000) há prédios em Natal datados da década de 1930, entretanto, a verticalização só se torna uma dinâmica frequente na cidade a partir da década de 1980.

sob diversos ângulos. Atribui valores ao espaço urbano, ao inserir terrenos no mercado imobiliário uma vez que requer infraestrutura para a sua realização.

Sempre que o poder público dota uma zona qualquer da cidade de um serviço público [...] desvia para esta zona demandas de empresas e moradores que anteriormente, devido à falta do serviço, davam preferência a outras localizações. Daí a valorização do solo nesta zona em relação às demais (SINGER *apud* COSTA, 2000, p. 58).

Nesse contexto, verifica-se o papel do Estado na dotação de infraestrutura e legislação urbana que permitem a implantação dessas melhorias. A valorização desses espaços permitirá que apenas parcela da população possa adquirir imóveis nos empreendimentos verticais. Esses empreendimentos causam um impacto visual bastante significativo na paisagem das cidades além de mudanças locais como, em muitos casos, um maior fluxo de veículos em vias; requerer uma maior demanda de esgotamento sanitário e coleta de lixo, já que há uma maior produção de resíduos; e mudanças no microclima da cidade, possibilitando a formação de ilhas de calor, por exemplo.

A ilha de calor representa a qualidade térmica do ambiente urbano e dos espaços das edificações, devido à elevação da temperatura do ar e da redução das condições de ventilação, pois “a geometria dos prédios funciona como obstáculo para o vento modificando o seu fluxo natural e dificultando também a dispersão do calor” (LOMBARDO *apud* COSTA, 2000, p. 65).

Assim, muito além da sobreposição de solos, percebe-se então que a verticalização é um processo bastante complexo que envolve inovações tecnológicas, alteração da paisagem urbana, surgimento de novas espacialidades, redefinição do valor e uso do solo, mas que, sobretudo, a verticalização está inserida na realidade capitalista, apresentando-se como uma forma de reproduzir capital através da produção do espaço urbano, que é fruto da dinâmica socioespacial, ao passo que, ao mesmo tempo, ocasiona metamorfoses espaciais na cidade.

Em resumo, a verticalização é mais uma das formas espaciais resultantes da materialização das intencionalidades dos agentes produtores do espaço urbano que o produzem de forma a beneficiar a manutenção do modo capitalista de produção e, mais especificamente, a reprodução do capital, mas que é

também um conteúdo que denota os conflitos das classes na cidade, conflitos esses resultantes da sociedade, realizando-se no espaço.

**3 POLÍTICAS PÚBLICAS E EXPANSÃO URBANA:
A PROBLEMÁTICA DA VERTICALIZAÇÃO DE PONTA NEGRA**



3 POLÍTICAS PÚBLICAS E EXPANSÃO URBANA: A PROBLEMÁTICA DA VERTICALIZAÇÃO EM PONTA NEGRA

A partir da segunda metade da década de 1970 e início dos anos 1980, a cidade de Natal passa a apresentar substanciais metamorfoses no que diz respeito a uma nova tipologia de moradia das classes média e alta, através da produção dos empreendimentos verticais na cidade. A produção do espaço urbano natalense por meio da sua verticalização ocorreu no contexto do crescimento urbano da cidade e da consolidação de novas centralidades, expansão do comércio e serviços, além do desenvolvimento da atividade turística.

Embora a verticalização do bairro Ponta Negra tenha tido como marco inicial a construção do Edifício Olimpo³, em 1995, apenas no início dos anos 2000, essa dinâmica foi acelerada, representando uma expressiva mudança na paisagem do bairro, que era constituído praticamente por unidades habitacionais horizontais (Figura 1).



Figura 1: Diferenciadas tipologias edilícias em Ponta Negra
Fonte: Pinheiro, pesquisa de campo, 2010.

Os investimentos em infraestrutura urbana para o desenvolvimento do

³ Ver imagem do Hotel Olimpo na página 94.

turismo e a dinamização do mercado imobiliário local reordenaram espacialmente o bairro Ponta Negra, através das metamorfoses que ocorreram em variadas perspectivas: sociais, econômicas, políticas e ambientais, decorrentes principalmente da entrada e reprodução do capital neste lugar.

Desde 2000, a verticalização de Ponta Negra vem ocorrendo de forma acelerada, pressupondo a relação entre os diferentes agentes sociais produtores da verticalização, que permitem a apropriação do solo urbano do bairro no intuito de reproduzir capital, e que há um contexto econômico, permeado de fatores que permitem o estabelecimento desta dinâmica, tais como a localização geográfica, a atividade turística, a implementação de infraestrutura urbana, dentre outros.

Assim, apesar das metamorfoses na paisagem serem as mais perceptíveis à primeira vista, este processo de mudanças na forma/fisionomia do bairro pressupõe a existência de novas dinâmicas espaciais, ou seja, novas funções nesta localidade.

Chamamos produção de formas espaciais ao conjunto de processos que determinam a articulação concreta de elementos materiais sobre um espaço dado. Mais concretamente, à determinação da organização, no espaço, dos indivíduos e grupos, dos meios de trabalho, das funções, das atividades, etc. (CASTELLS, 1975, p.73).

Para que haja a compreensão dos fatores que permitiram a construção de empreendimentos verticais em Ponta Negra, faz-se necessário entender como a expansão urbana de Natal, e conseqüentemente as mudanças no bairro Ponta Negra, advindas das diversas relações entre agentes sociais produtores do espaço envolvidos, tornou o bairro suscetível a essa dinâmica.

Desta forma, analisar a verticalização de Ponta Negra significa perceber como o espaço urbano do bairro foi sendo “construído, destruído e reconstruído” pelo capital, através da ação dos diversos agentes sociais produtores do espaço urbano, e também analisar como esse fenômeno origina metamorfoses espaciais que se sucedem ao longo do tempo.

O presente capítulo tem por objetivo refletir sobre a expansão urbana da cidade de Natal, mais especificamente, do bairro Ponta Negra, dando ênfase aos principais eventos que contribuíram para que o bairro se constituísse em uma nova centralidade urbana, com forte dinamismo do setor imobiliário e,

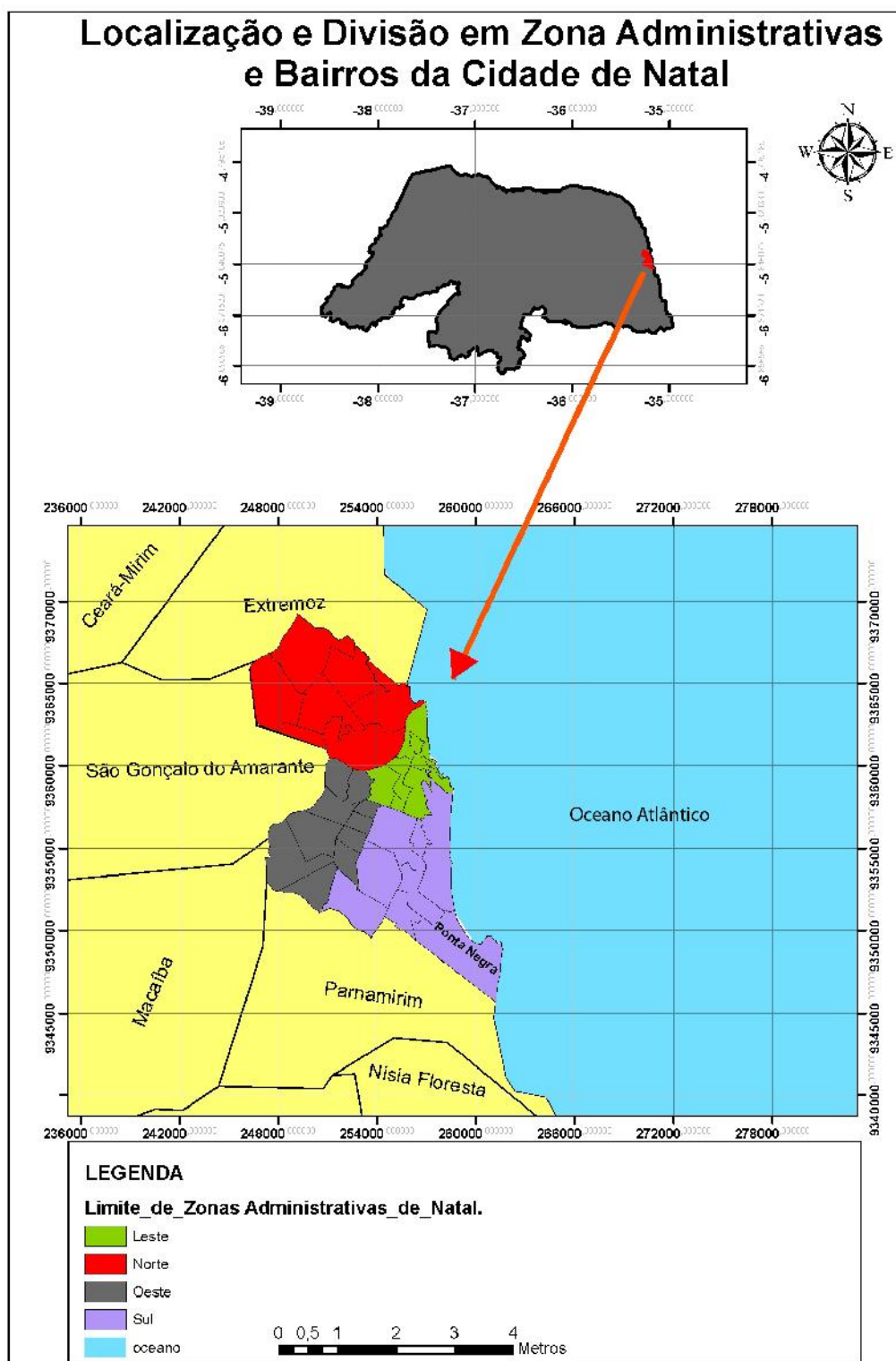
consequentemente, interessante recorte espacial aos investimentos de capital imobiliário em empreendimentos verticais.

Desta forma, perpassa inicialmente por uma breve explanação acerca da expansão urbana de Natal, para fins de contextualização e, posteriormente, discorre sobre a expansão urbana do bairro Ponta Negra, dissertando sobre a influência do Estado através das políticas públicas voltadas para a habitação e o turismo e pela evolução da legislação urbanística, problematizando, desta forma a verticalização que ocorre no bairro.

3.1 A EXPANSÃO URBANA E A VERTICALIZAÇÃO DE NATAL

A cidade de Natal, capital do estado do Rio Grande do Norte, Nordeste do Brasil, está situada na porção oriental do estado e é dividida em quatro regiões administrativas: Norte, Leste, Oeste e Sul (Mapa 1). Estas são subdivididas em trinta e seis bairros, dentre os quais está localizado o bairro de Ponta Negra, na respectiva Zona Administrativa Sul de Natal (NATAL, 2008).

A expansão urbana de Natal está diretamente relacionada com as obras de infraestrutura e políticas públicas comandadas pelo Estado, que, a partir da dotação de benfeitorias urbanas na cidade, permitiu que novos espaços fossem ocupados e a cidade expandida. Segundo Lojkine (1981, p. 171), o Estado é “o agente principal da distribuição social e espacial dos equipamentos urbanos para as diferentes classes e frações de classe”. O Estado garante elementos que permitem a reprodução do capital por meio da criação de condições de produção e circulação de mercadorias e serviços (LOJKINE, 1981). Desta forma, este agente social produtor do espaço urbano ganha destaque através de suas ações.



Mapa 01: Localização da cidade de Natal, RN.

Fonte: Base cartográfica da SEMURB. Elaborado por Simon Klecius, 2010.

Em linhas gerais, Natal é caracterizada por ter um crescimento urbano expressivo e relativamente recente. Desde sua fundação, em 1599, até a década de 1930, a cidade não denotou um grande crescimento populacional e restringia-se a poucos bairros; não era dotada de infraestrutura, o que só começou a mudar com a abertura dos ramais ferroviários no final do século XIX. Devido ao fato de as grandes transformações urbanas e o crescimento populacional só terem ocorrido expressivamente no século XX, torna-se possível afirmar que, segundo Silva (2010, p.237), “do ponto de vista urbano, Natal é filha do século XX”. Desta forma, foi no século XX que a população de Natal cresceu consideravelmente (Tabela 1) juntamente com as grandes transformações urbanas da cidade.

Tabela 1: Crescimento populacional de Natal - 1900 - 2010

ANO	POPULAÇÃO	VARIAÇÃO POPULACIONAL (%)
1900	16.059	-
1920	30.696	91,1
1940	54.836	78,6
1950	103.215	88,2
1960	162.537	57,5
1970	264.379	62,7
1980	416.898	57,7
1991	605.541	45,5
2000	712.317	17,17
2010	803.811	12,84

Fonte: Ferreira (1996, p.98); Censo IBGE (2000); e Censo IBGE (2010). Elaborada pela autora.

Vários estudos sobre o seu crescimento urbano, dentre eles *Natal: a expansão territorial urbana* (CUNHA,1991), apontam importantes fatores, principalmente decorrentes a partir de meados da década de 1940, como a emergência da Segunda Guerra Mundial, para o início da sua expansão urbana. A partir daí, uma nova fase da cidade se instaura. O setor militar foi sendo desenvolvido, havendo então a instalação das Bases militares Aérea, Naval e do Exército, o que contribuiu para a expansão do setor terciário e imobiliário. Natal

recebeu um grande contingente de militares americanos e brasileiros, o que demandou a expansão de atividades de serviços, devido ao contínuo crescimento populacional, além da dotação de infraestrutura na cidade, uma vez que esta era incipiente.

A dinâmica da cidade muda e, a partir de então, Natal passa a vivenciar a fase de loteamentos de seu território e a emergência do mercado de terras, já que o seu solo passa a ser um fator importante para a acumulação de capital. Neste momento, o mercado imobiliário inicia a determinação do ordenamento físico da cidade (FERREIRA; CÂMARA, 1996). A expansão dos loteamentos repercutiu na atual configuração espacial de Natal, com muitos destes loteamentos tornando-se posteriormente conjuntos habitacionais e bairros (Figura 2).

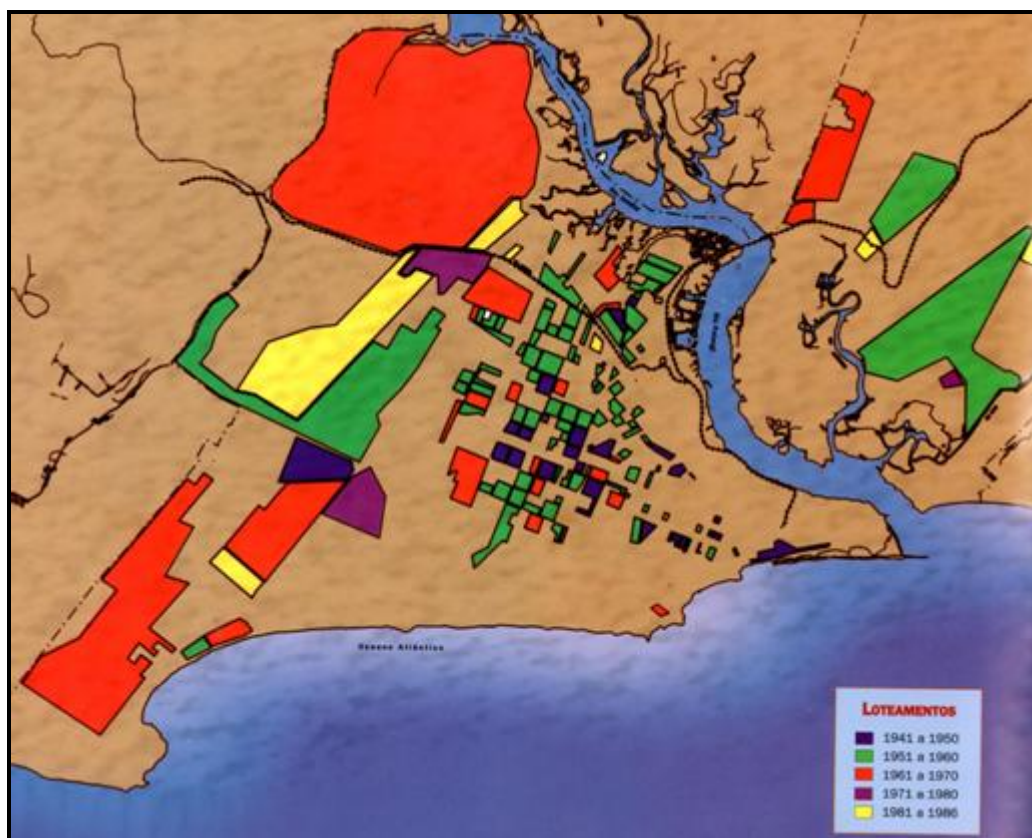


Figura 2: Processo de loteamento de Natal por década.

Fonte: Miranda, 1999, p. 74.

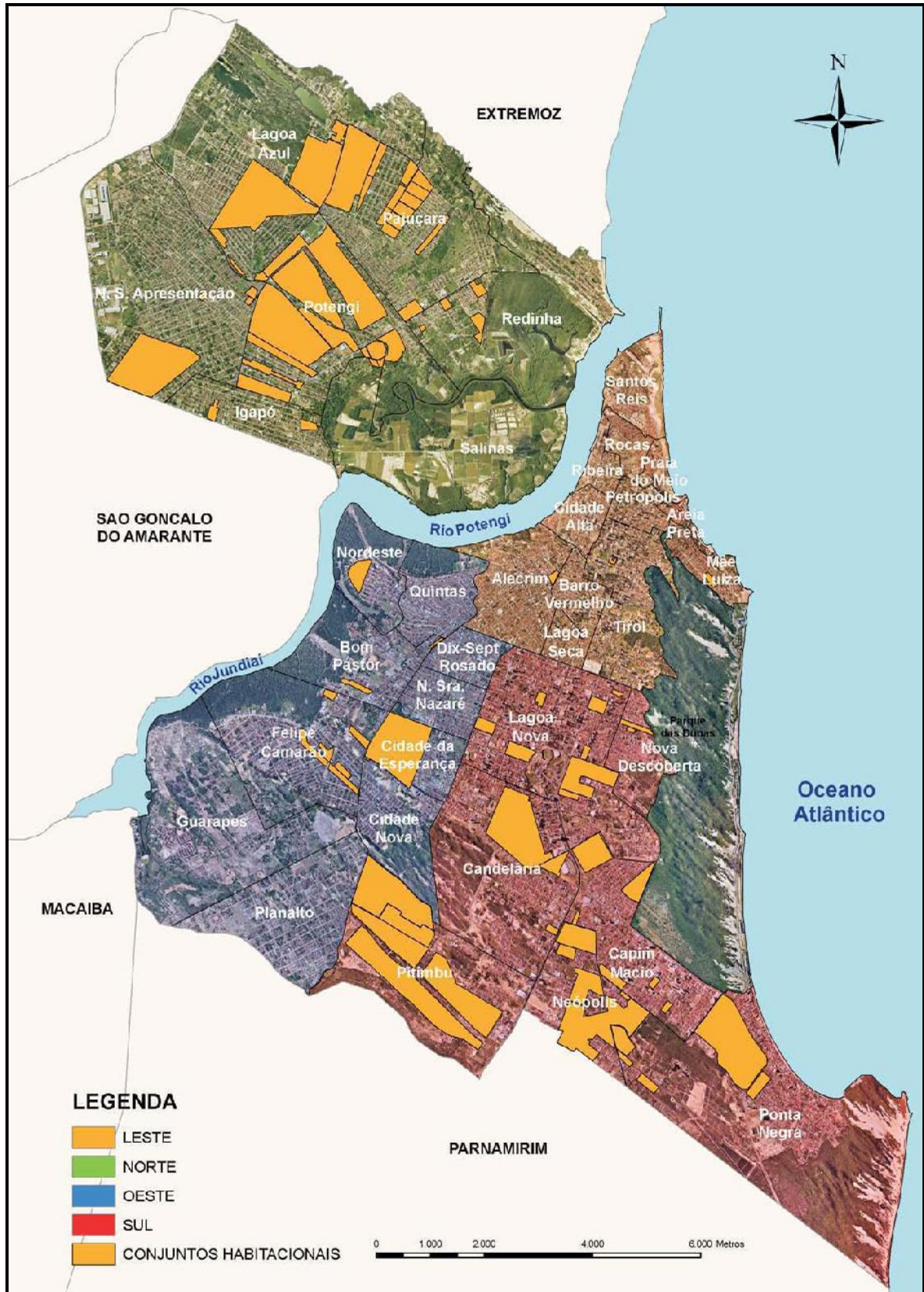
Na década de 1960, a cidade de Natal entra em uma nova fase urbana, desta vez interligada às políticas públicas de caráter urbano-industrial que objetivavam o seu “desenvolvimento” e que desta maneira contribuíram para uma

acelerada expansão urbana. Dentre estas políticas, podem ser destacadas inicialmente os empreendimentos desenvolvidos pela Superintendência para o Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), as quais estavam voltadas para o setor industrial, embora tenham influenciado timidamente em relação à demais fatores, e as políticas habitacionais. As políticas da SUDENE atraíram algumas indústrias para Natal através de incentivos fiscais e financeiros que eram concedidos pelo órgão (CUNHA, 1991).

Além da expansão da indústria gerar uma demanda de empregos, as secas constantes que ocorriam no interior do Estado, neste período, e a crise das economias tradicionais (algodão, pecuária, mineração e atividade salineira), atraíram um contingente populacional que migrava para Natal, fomentando ao longo dos anos um contínuo processo de urbanização da capital potiguar. (FELIPE, 1997). A expansão de Natal, desta forma, não fugiu à regra da migração populacional do interior para a capital em detrimento da industrialização, o que acelerou a sua urbanização, as novas dinâmicas espaciais e, sobretudo, o início de um processo de valorização fundiária.

Diante da intensificação do fluxo migratório, houve uma maior demanda por habitações; os limites da cidade se tornaram pequenos para conter a demanda populacional. O perímetro urbano da cidade, naquele momento, já estava ocupado de forma definida por diferentes grupos sociais existentes na cidade. Nesse contexto, o governo do Estado, sob a administração de Aluizio Alves, elabora, a partir de 1963, o primeiro Plano de Habitação Popular, tendo criado para a execução do plano a Fundação de Habitação Popular (FUNDHAP), que funcionou até 1971 (SOUZA, 2001). A FUNDHAP, com recursos da SUDENE e principalmente da Aliança para o Progresso, construiu parte do primeiro conjunto habitacional de Natal, o conjunto Cidade da Esperança. Essa obra foi concluída pela Companhia de Habitação Popular do Rio Grande do Norte (COHAB-RN), que, posteriormente incorporou as atribuições da FUNDHAP (SOUZA, 2001).

A localização dos conjuntos habitacionais (Mapa 2) que foram sendo construídos se dava em regiões periféricas da cidade, o que fez surgir vazios urbanos e conseqüentemente uma gradativa especulação imobiliária, uma vez que esses foram sendo valorizados.



Mapa 2: Conjuntos habitacionais da cidade de Natal.

Fonte: SEMURB, Mapas Temáticos de Natal (p. 66, 2008)

A construção dos conjuntos habitacionais na cidade fomentou “a atuação do estado no espaço urbano de Natal” (PETIT, 1990, p. 32) como grande agente social produtor do espaço urbano, uma vez que

contribuiu para a expansão do mercado imobiliário, na medida em que abriu novas avenidas, renovou áreas, urbanizou e implantou serviços públicos. No entanto o estado vem atuando de forma muito seletiva, privilegiando certas áreas em detrimento de outras, aumentando, por conseguinte, as desigualdades sociais (PETIT, 1990, p.32)

Esse processo ocasionou um considerável aumento no número de imóveis, o que, segundo Costa (2000, p. 121), resultou “numa acentuada expansão do espaço da cidade e contribuiu para uma transformação radical em sua paisagem urbana”. Assim a expansão urbana da cidade ocasiona a incorporação de diversas áreas ao mercado de terra urbana. Desta forma, a Zona Sul de Natal vai se expandindo com uma infraestrutura melhor do que a da Zona Norte da cidade.

Tal movimento do mercado imobiliário formal (residencial e comercial) seguiu uma linha de expansão Centro-Sul, pouco interessado em consumir áreas nos bairros da região administrativa norte e oeste, locais cuja população, em sua maioria, possui baixa renda e menor qualidade de vida. Essa dinâmica de realocização do imobiliário, em paralelo, também foi acompanhada pela transformação do modelo da hotelaria em Natal que [...] modificou seu padrão tipológico e locacional no século XX (SILVA, 2010, p. 246)

Paralelo à implantação dos conjuntos habitacionais na cidade, na década de 1970, outro fenômeno começa a tornar-se evidente, o que denota as transformações espaciais ocorridas na capital potiguar: a verticalização. Segundo Costa (2000, p. 172), “é a partir desse período que se inicia a construção de edifícios verticais para uso exclusivamente residencial”, embora houvesse um maior número de edifícios construídos para outras finalidades.

O referido autor afirma que, na década de 1970, trinta e dois edifícios verticais foram construídos em Natal, sendo quinze deles (47%) para fins residenciais e dezessete (53%) para fins de serviços. Desta forma, Natal se reconfigura espacialmente, sendo seu tecido urbano redefinido pelos conjuntos habitacionais, principalmente em áreas periféricas da cidade e, também, pela concentração de empreendimentos verticais, estes últimos nos bairros mais

centrais como Cidade Alta, Ribeira, Petrópolis e Tirol. As formas e funções vão gradativamente se transformando, reordenando espacialmente a cidade.

As atividades terciárias, por volta de 1980, concentravam-se no centro da cidade, mais precisamente no bairro Cidade Alta. Nesta década, a verticalização de Natal ocorreu em áreas onde havia infraestrutura urbana, como serviços de água, energia elétrica, esgotamento sanitário e pavimentação das ruas, ou seja, foi realizada em áreas consideradas privilegiadas, e, por conseguinte, bastante valorizadas. Uma característica peculiar a esta década quanto à verticalização foi a construção de um elevado número de edifícios verticais, sendo a maioria deles, desta vez, residenciais. Ou seja, do total dos 140 prédios construídos na década de 1980, apenas 16 (12%) não foram para uso residencial. Isto denota uma mudança na verticalização da cidade em comparação com a década anterior:

Outro aspecto que nos chama atenção é o elevado índice de construções verticais para fins residenciais, pois do total no período, cento e vinte e quatro edifícios foram construídos com essa finalidade, o que representa 88% das edificações [...] (COSTA, 2000, p. 184).

Destarte, a diversificação no setor de serviços e no setor imobiliário, a partir do início dos anos 1990, produziu profundas metamorfoses na organização interna da cidade, originando novas centralidades. A dinâmica da cidade volta-se para a sua inserção no contexto da evolução do modo capitalista de produção, onde o crescimento populacional e a expansão urbana passam a ser sinônimos de desenvolvimento e modernidade. As feições e funções de espaços da cidade de Natal se transformaram.

Essa década, quanto à verticalização de Natal, caracterizou-se “por ser um período mais promissor para a verticalização da cidade, pois foi marcado por um número substancial de construções, o que representou um índice de 66,7% de todas as construções verticalizadas ocorridas em Natal” (COSTA, 2000, p. 195), do período até então estudado.

A expansão centro-periferia, mais precisamente Centro-Sul, se acentuou no contexto do *boom* turístico, quando vários investimentos foram feitos na Zona Sul da cidade para dotá-la de infraestrutura para o desenvolvimento dessa atividade. A dotação de infraestrutura e o surgimento de uma demanda de comércio e serviços levaram à implantação de grandes empreendimentos

comerciais, tais como o Natal Shopping e o Carrefour, dentre outros, que descentralizaram essas atividades, propiciadas somente no centro da cidade, no bairro de Cidade Alta. Esta descentralização, segundo Souza (2007), é uma tendência dos núcleos urbanos.

De acordo com Corrêa (1997), a descentralização é um processo espacial que surge a partir de fatores que geram uma disputa pelo uso da área central, fazendo surgir deseconomias de aglomeração, o que dificulta a permanência de determinadas atividades na área central. Ao passo que esse processo espacial vai ocorrendo, um outro acontece paralelamente: a centralização de novas áreas. Novos centros vão surgindo a medida que uma área concentra um maior número de atividades comerciais e de serviços, além de transportes. Esse processo espacial é característico das cidades contemporâneas (CORRÊA, 1997).

Natal foi gradativamente tendo seu espaço urbano produzido, novas áreas foram sendo valorizadas e entraram no mercado de terra urbana, além disso surgiram novas centralidades na cidade. Neste sentido, houve a implantação da infraestrutura urbana na Zona Sul, voltada para o desenvolvimento da atividade turística, o que influenciou diretamente na expansão urbana do bairro Ponta Negra.

Assim, em resumo, a cidade de Natal não consolidou atividades industriais que estruturassem o espaço urbano da cidade. Isso permitiu que uma outra atividade, a construção civil e os variados agentes sociais envolvidos nela, tais como proprietários fundiários e incorporadores, se tornassem preponderantes na economia urbana, na transformação do solo anteriormente rural para urbano e, na reprodução do capital fundiário. Isso só foi permitido com a articulação da construção civil com a política local e com o desenvolvimento da atividade turística posteriormente (SILVA, 2010).

3.2 A EXPANSÃO URBANA DE PONTA NEGRA

O bairro Ponta Negra, recorte espacial da pesquisa, localiza-se na Região Administrativa Sul da cidade de Natal (Mapa 3). Este bairro abrange os conjuntos Ponta Negra, Alagamar, Serrambi, Natal Sul, além da Vila de Ponta Negra e da

Orla Marítima. Seus limites são Capim Macio e Parque das Dunas ao norte, Neópolis a oeste, Oceano Atlântico a Leste, e o município de Parnamirim ao Sul (SEMURB, 2009).

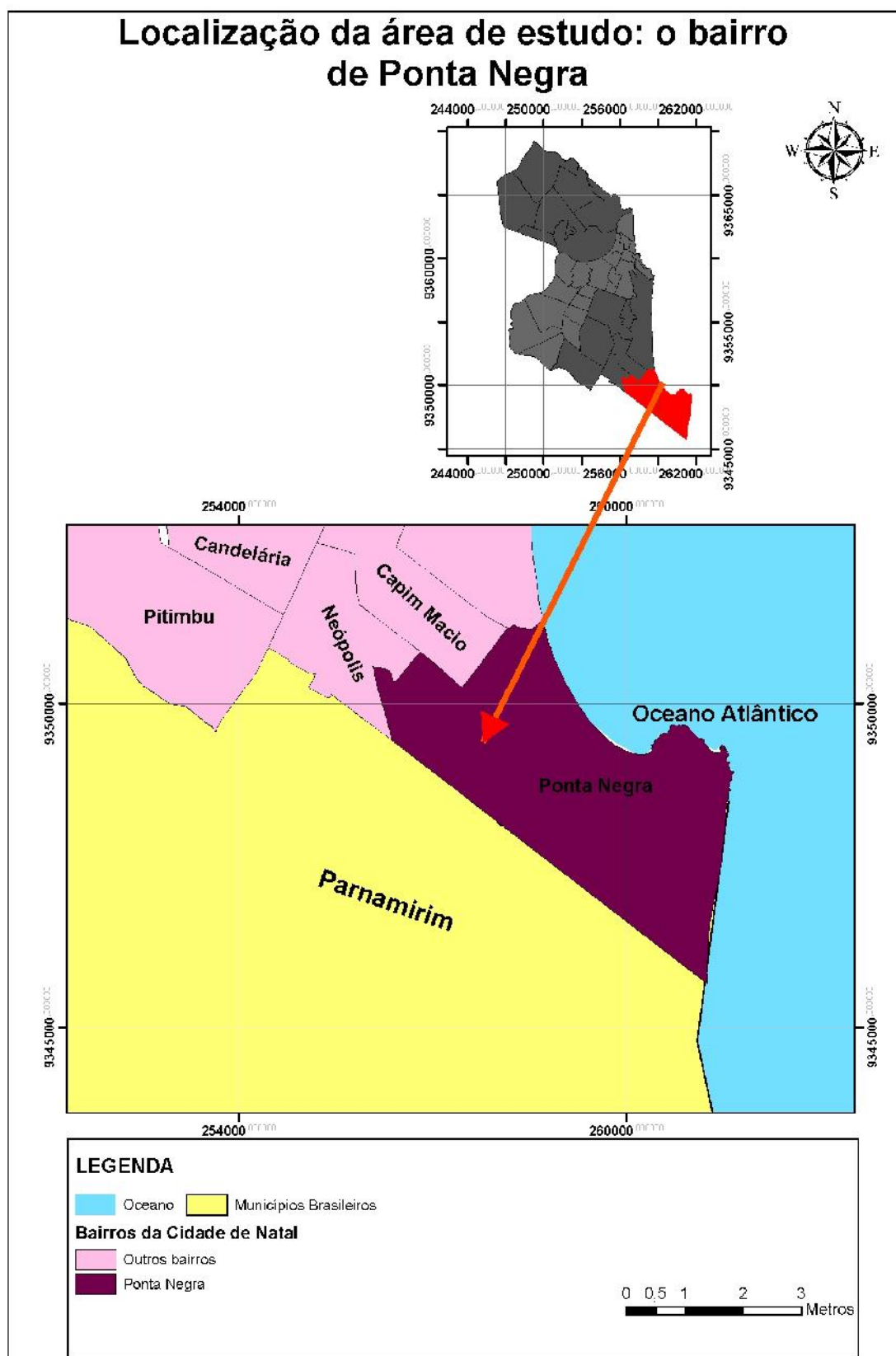
Segundo o historiador Câmara Cascudo (1999), o início da ocupação de Ponta Negra é dado com a construção de um *Fortim* em 1809, que tinha o objetivo de defender as terras potiguares das tropas de Napoleão Bonaparte. Este se constitui em um dos primeiros registros históricos sobre esta localidade. Porém, até o período da Segunda Guerra Mundial, habitavam ali apenas os moradores da pequena vila, proprietários de pequenos roçados que complementavam a economia doméstica.

Na década de 1940, a praia de Ponta Negra se torna uma nova opção de lazer, e então é verificada uma modificação no uso desta área, quando passam a existir casas de veraneio ou segundas residências, o que foi intensificado na década de 1960, principalmente (Figura 3).



Figura 3: Surgimento de casas de veraneio em Ponta Negra

Fonte: Jaeci Emerenciano. Disponível em www.memoriaviva.com.br



Mapa 3: Localização do bairro Ponta Negra

Fonte: Base cartográfica da SEMURB. Elaborado por Simon Klecius, 2010.

Com a construção das casas de veraneio, além da implantação do Centro de Lançamento da Barreira do Inferno, o fluxo de pessoas nesta localidade da cidade, propicia as primeiras mudanças no uso e ocupação do solo de Ponta Negra. Inicia-se o comércio local da tapioca, renda de bilros, dentre outros produtos, o que embora não constituísse no ápice da expansão urbana da localidade. Naquele momento, pode ser evidenciado o início da constituição de uma nova área de lazer para a cidade de Natal, a praia de Ponta Negra. Gradativamente, ao denotar novas funções e usos para este local, foi iniciado o processo de valorização dos terrenos perto da beira-mar, que foram sendo comprados para a construção de segundas residências, propriedades da parcela da sociedade com maior poder aquisitivo, ou seja, da elite natalense. Este é o início da ocupação de Ponta Negra por classes mais abastadas da cidade.

Embora a ocupação e uso da orla do bairro tenham sido modificados a partir do fato anteposto, as principais mudanças na expansão urbana de Ponta Negra estão relacionadas à ação do Estado, não obstante o ocorrido na cidade de Natal de forma geral. Segundo Carlos (1994, p. 25), a intervenção do Estado é contraditória,

Sua ação pode favorecer mais ou menos certos segmentos da sociedade urbana – mas nunca definitivamente. O que há de permanente na cidade do capital é a luta pela apropriação do espaço urbano e a ação do Estado nada mais é do que a expressão das forças engajadas, voluntária ou involuntariamente, nesta luta.

O Estado, desta forma foi o grande agente produtor do espaço que reordenou a cidade permitindo a sua atual organização espacial, e a consequente reconfiguração espacial de Ponta Negra através principalmente de três políticas públicas: a construção dos conjuntos habitacionais no bairro; o desenvolvimento da atividade turística; e a legislação urbanística vigente para o bairro no decorrer do seu uso e ocupação. Assim, o bairro foi sendo reordenado de forma que hoje, apresenta-se como uma das principais áreas de interesse de empresários do setor da construção civil e do turismo, por permitir a reprodução do capital através do desenvolvimento destas atividades econômicas no bairro. As mudanças no crescimento populacional de Ponta Negra estão relacionadas diretamente às transformações no uso e ocupação do seu solo conforme pode ser observado na

tabela abaixo (Tabela 2).

Tabela 2: Crescimento populacional de Ponta Negra

ANO	NÚMERO DE HABITANTES
1920	500
1960	2600
1980	10.535
2000	23.600
2009	24.194

Fonte: Silva (2003, p. 100); e SEMURB (2010).

Nota: Elaboração da autora.

Verifica-se desta forma que somente a partir da década de 1960, a população do bairro Ponta Negra começa a crescer significativamente, e, principalmente, na década de 1980, na qual passaram a habitar nesta área os residentes dos conjuntos habitacionais construídos no final da década de 1970.

A construção dos conjuntos habitacionais fez parte da política habitacional desenvolvida pelo Banco Nacional de Habitação por meio do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP). O conjunto Ponta Negra foi construído no loteamento do empresário Osmundo Farias, comprado pelo INOCOOP, em 1975. O BANORTE Crédito Imobiliário S/A financiou a construção de 1.387 casas, variando em tipos habitacionais (SILVA, 2003). Este conjunto foi destinado principalmente à classe média constituída por professores, funcionários públicos, profissionais liberais, comerciantes e militares, e propiciou a emergência de novas áreas urbanizadas na Zona Sul da cidade, uma vez que fomentou a implantação de infraestrutura urbana no local, como a melhoria das vias de acesso do bairro (Figura 4).

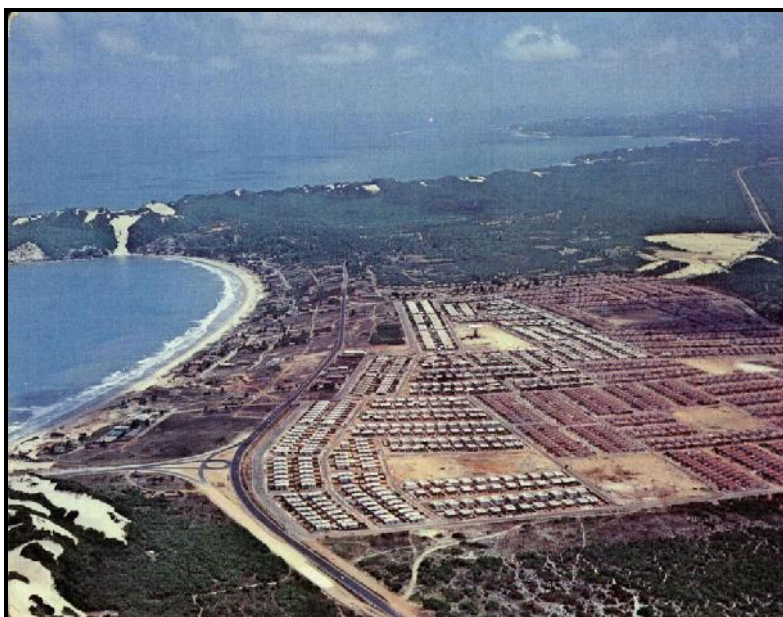


Figura 4: Construção do Conjunto Habitacional Ponta Negra

Fonte: <<http://grandeponeto.blogspot.com>> acesso em 15 de novembro de 2009.

Além de Ponta Negra, foi construído o Conjunto Alagamar, que também abrigava a classe média. Os conjuntos acentuaram, assim, a ocupação de Ponta Negra e, de um modo geral, da Zona Sul da cidade. Segundo Silva (2003), com os residentes nos conjuntos, houve um maior fluxo de visitantes ao local, sobretudo vindos de outros bairros, cidades, estados, na tentativa de fixarem residência, atraídos pelos planos de financiamento.

A construção desses conjuntos habitacionais foi um marco na expansão da cidade de Natal e, especificamente, na ocupação de Ponta Negra, uma vez que o entorno empreendido por estes conjuntos habitacionais era constituído de loteamentos e se valorizaram bastante.

Assim, estes fixos trouxeram consigo uma nova dinamicidade para o bairro, que então se tornara mais um espaço residencial da cidade, atendendo à demanda da classe média. O crescente contingente populacional e o fluxo de pessoas estabelecido, fez com que o Estado, em meados da década de 1980, implantasse benfeitorias em infraestrutura urbana no bairro, uma delas a duplicação da via de acesso à Ponta Negra, que corresponde a antiga Estrada de Ponta Negra, hoje atual av. Engenheiro Roberto Freire.

O aumento do fluxo de pessoas e o crescimento populacional que se

delineava, trouxeram consigo a heterogeneidade de classes sociais/grupos que se estabeleceram no local. A ocupação e o uso do solo de Ponta Negra foi então se dando por diferentes grupos sociais.

Até meados da década de 1990, Ponta Negra se constituía em um bairro dividido em três identidades, sendo de um lado formada pelo conjunto residencial de classe média, produzido no final da década de 1970, no esteio da política habitacional do BNH e dos INOCOOPs; de outro lado, a Zona Especial de Interesse Turístico, à beira mar, antiga área de segunda residência que se transformou gradualmente em destino turístico, com pousadas, bares, restaurantes e hotéis e por fim uma Área de Interesse Social, com população de baixa renda, chamada Vila de Ponta Negra (SILVA, 2010, p. 324).

A estrutura urbana no bairro foi sendo instalada ao passo que o capital imobiliário passou a perceber Ponta Negra como uma boa área para a reprodução do capital, sobretudo imobiliário, o que mais tarde, em meados da década de 1990, resultou no início de sua verticalização.

Entretanto, o ápice da reorganização espacial de Ponta Negra como espaço produzido para a reprodução do capital através da verticalização, somente pode ser evidenciado após a implantação de políticas públicas para o desenvolvimento do turismo e das mudanças ocorridas na legislação urbanística para o bairro, que permitiram as variadas mudanças no uso do solo. Desta forma, entender o processo de verticalização de Ponta Negra significa entender o desenvolvimento turístico e a evolução da legislação urbana ao longo dos anos.

O Nordeste brasileiro tem uma característica peculiar na urbanização da sua faixa litorânea, devido à atividade turística e da urbanização voltada a esta atividade, que ocorre principalmente através dos fixos implementados como infraestrutura de suporte. A atividade turística, como é sabido, modifica e reestrutura formas e funções espaciais redefinindo as estruturas locais, contextualizando-as na lógica do mercado capitalista mundial. Isto ocorre porque nos países subdesenvolvidos o desenvolvimento desta atividade adota espaços privilegiando o visitante, que paga e consome o “espaço-vendido” (FONSECA; COSTA, 2004). Dentro deste contexto, a atividade turística passa a ser desenvolvida em Natal.

Para estes autores, a precariedade da infraestrutura da cidade de Natal não sustentaria por si só a atividade turística. Isso permitiu que fosse iniciado um

planejamento para resolver tal problema, o que acarretaria nos investimentos ligados ao setor direcionados a um novo local da cidade. Este local seria provido de atributos naturais e com um entorno constituído de atrativos turísticos valorizados: Ponta Negra (Figura 5).



Figura 5: Praia de Ponta Negra, cartão postal de Natal

Fonte: <www.feriasemnatal.com.br> acesso em 15 de novembro de 2010.

Assim, foram feitos investimentos a fim de requalificá-la para o exercício desta atividade. Dentre as políticas públicas para o desenvolvimento da atividade turística do Rio Grande do Norte, que influenciaram diretamente na urbanização turística da cidade e, especialmente de Ponta Negra, pode-se destacar a implementação do projeto Parque das Dunas/ Via Costeira e a implantação do PRODETUR/RN.

A construção da Via Costeira fez parte do projeto Parque das Dunas Via Costeira, que enquadra-se na Política de Megaprojetos. Com 8,5 km de extensão, entre as praias urbanas de Areia Preta e Ponta Negra,

A implantação do Projeto Parque das Dunas Via Costeira só pode ser compreendida, portanto, segundo sua contextualização, que envolve, de um lado, o desejo da iniciativa pública em desenvolver o potencial turístico do Estado através de sua capital e, de outro, a pressão urbana do município de Natal sobre um trecho de sua orla de localização bastante valorizada e, até então, não integrado à cidade (CRUZ, 1995, p. 42).

O projeto consistiu na implantação de hotéis, na criação do Parque Estadual das Dunas de Natal, na reurbanização de Mãe Luiza e na construção de uma rodovia que ligaria as praias do centro à Ponta Negra, com fins de dotar Natal de uma infraestrutura hoteleira, para incrementar a atividade turística proposta. A inauguração dela se deu em 11 de março de 1983 pelo governador Lavoisier Maia. Para Furtado (2005), no que se refere ao crescimento turístico da cidade, a Via Costeira foi o marco inicial para lançar Natal no mercado nacional de turismo. Esta via teve uma grande importância no processo de urbanização do bairro estudado, visto a proximidade com a praia de Ponta Negra, que é a principal paisagem turística da cidade. Se consolidava, desta forma, mais uma importante via de acesso para Ponta Negra.

Com efeito, Ponta Negra cresce demograficamente ao passo que desponta, na década de 1990 como principal ponto turístico da cidade de Natal. A expansão urbana do bairro e o aumento do fluxo de pessoas, comércios e serviços denotaram a necessidade da melhoria da infraestrutura do bairro. Com isso, o Estado, exercendo seu papel de conceder benfeitorias urbanas visando melhorar a dinâmica da atividade turística no bairro apresenta projetos de urbanização e reordenamento do uso do solo da orla marítima do bairro. Desta forma, implanta a rede coletora e sistema de tratamento de esgotos, planejados no orçamento do PRODETUR/NE. Esses projetos foram executados no ano de 2000. O de reurbanização era composto por um calçadão de cerca de três quilômetros de extensão e a substituição das barracas que existiam na praia por quiosques (Figura 6).



Figura 6: Calçadão de Ponta Negra.
Fonte: Pinheiro, pesquisa de campo, 2010.

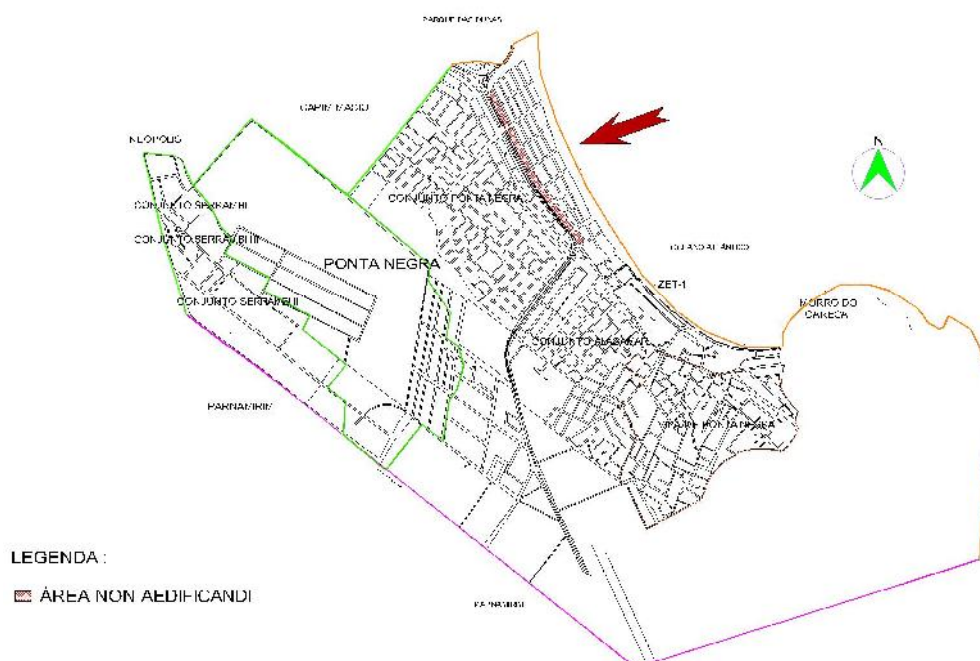
Já o projeto da rede coletora e o sistema de tratamento de esgoto ocorreram devido à necessidade imposta pelo contingente populacional da área, além da demanda ocasionada pelos estabelecimentos de comércio e serviços que surgiam de forma acelerada. A primeira fase contemplou parte do conjunto Ponta Negra, o conjunto Alagamar, a Vila de Ponta Negra e a orla de Ponta Negra. Além disso, possuía o projeto da estação de tratamento (ETE), que foi construída em “Lagoinha”, área que constitui patrimônio da Aeronáutica. A infraestrutura foi sendo melhorada, originando novas dinâmicas espaciais direcionadas ao desenvolvimento de atividades econômicas. O reordenamento em função da atividade turística permitiu mudanças na legislação urbana e, desta forma, tornou possível a constituição da zona adensável de Ponta Negra posteriormente.

Assim, Ponta Negra, que até meados da década de 1980 era zona periférica da cidade de Natal, foi se consolidando como espaço urbano a partir dos projetos turísticos desenvolvidos, da duplicação da Av. Engenheiro Roberto Freire, da construção da rede de hotéis, da pavimentação das ruas, dentre outros fatores. Isto a tornou uma área com uma crescente valorização imobiliária e culminou, inclusive, na construção de edifícios verticalizados, sejam residenciais, sejam para fins de serviço, comerciais, flats ou hotéis.

O terceiro fator de grande relevância que acabou por legitimar a verticalização do bairro Ponta Negra, se refere à evolução da legislação

urbanística para o bairro. Até o ano de 1993, Ponta Negra ainda não havia sido instituída enquanto bairro efetivamente, entretanto, mesmo nesta condição, a localidade já estava sob a intervenção da legislação urbana para a cidade de Natal. Ao longo das décadas, Ponta Negra vem passando por metamorfoses espaciais, tendo como um dos fatores as mudanças na legislação urbanística para o bairro, que são evidenciadas a partir de 1979. Neste ano, foi instituída a lei 2.236/1979, que criou a *Área Non Aedificandi* de Ponta Negra. Esta lei visa impedir o surgimento de edificações, tendo como objetivo principal a preservação da paisagem constituída pela vista para o mar e praia de Ponta Negra (Mapa 4⁴).

DE. 2.236/1979 - ÁREA NON AEDIFICANDI



Mapa 4: Área *Non Aedificandi* de Ponta Negra

Fonte: Base cartográfica da SEMURB, elaborado por Daniel Nicolau, 2010.

A área *Non Aedificandi* de Ponta Negra é constituída por terrenos particulares, o que, apesar de a legislação não permitir a construção nesta área, culminou na especulação imobiliária desses terrenos, devido à sua localização espacial uma vez que eles situam-se entre a av. Engenheiro Roberto Freire e às proximidades da beira-mar do bairro. Mesmo sob o vigor da lei é possível

⁴ As setas vermelhas situadas nos mapas a seguir são propositais e indicam a localização das mudanças da legislação e zoneamento urbano do bairro Ponta Negra.

perceber a existência de bares, restaurantes e locadoras de carro, estacionamentos etc., nesta área (Figura 7).



Figura 7: Área *Non Aedificandi* de Ponta Negra
Fonte: Pinheiro, pesquisa de campo, 2010.

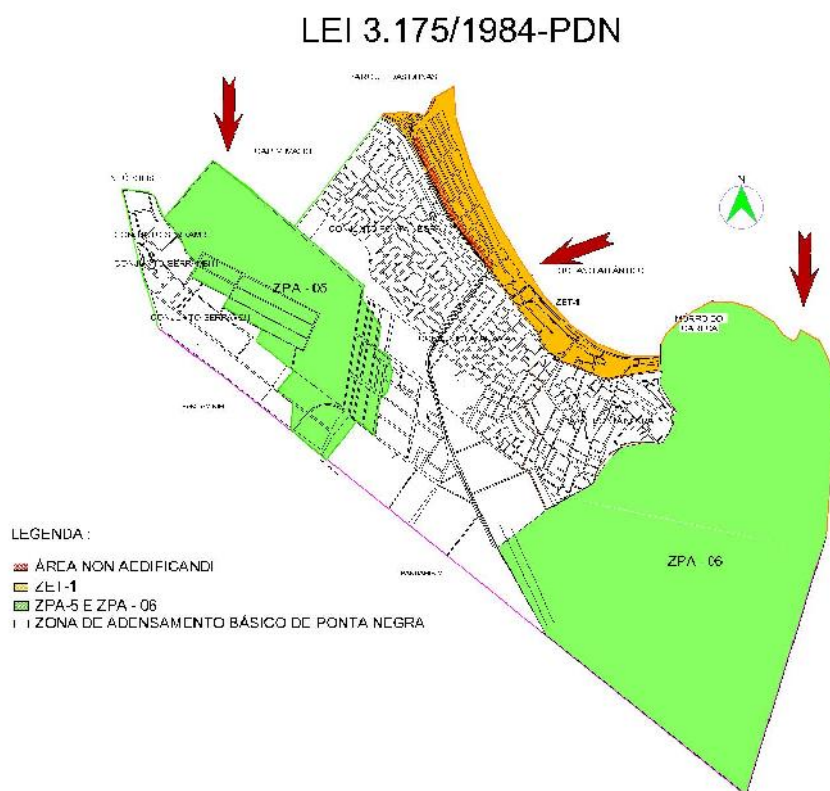
A instituição da *Área Non Aedificandi* denota a perspectiva do Estado no desenvolvimento de Ponta Negra, uma vez que instituiu uma legislação que antecede o *boom* imobiliário e turístico que se instaura posteriormente.

Somente na elaboração da lei 3.175/84, que instituiu o Plano Diretor de Natal de 1984, Ponta Negra foi dividida em três zonas, além da área *non aedificandi* já existente (Mapa 5). São elas a zona especial de interesse turístico (ZET-1); a Zona de Proteção Ambiental (ZPA-5); e a Zona de Adensamento básico de Ponta Negra, designadas abaixo:

- Zona Especial de Interesse Turístico (ZET-1). O então prefeito da cidade, no ano de 1984, Garibaldi Alves Filho, reuniu áreas interessantes ao desenvolvimento do turismo na ZET-1, que define os usos do solo desta zona e demais prescrições urbanísticas. O gabarito máximo para a ZET-1, segundo o art. 3º da lei 3.175/84, é de dois pavimentos, ou 7,50 metros medidos de qualquer ponto do terreno (SEMURB, 2009)
- Zona de Proteção Ambiental 5 (ZPA 5): De acordo com o Plano Diretor de

Natal: “é constituída pelo ecossistema de dunas fixas e lagoas do bairro Ponta Negra (região de Lagoinha), já regulamentada pela Lei Municipal nº 5.665, de 21 de junho de 2004 (PDN, 2007, Art. 18).

- Zona de Adensamento Básico de Ponta Negra: está designada na legislação urbanística da cidade como sendo “aquela onde se aplica estritamente, o coeficiente de aproveitamento básico” (PDN, 2007, Art. 9).



Mapa 5: Plano Diretor de Natal de 1984 – Lei 3.175/1984.

Fonte: Base cartográfica da SEMURB, elaborado por Daniel Nicolau, 2010.

Este zoneamento instituído em 1984 ordenou o bairro da seguinte maneira: nas Zonas de Proteção Ambiental 05 e 06 nada pode ser construído por se tratar de áreas ambientalmente frágeis de ecossistemas dunares; a Zona Especial de Interesse turístico 01 fica limitada a um gabarito de sete metros e meio (7,5m), com a finalidade de preservar a visualização da orla; a Zona de Adensamento Básico é constituída por aquelas áreas que só permitem o coeficiente de aproveitamento básico, devido à baixa provisão de infraestrutura local. Desta

forma o Estado proporciona o ordenamento territorial de Ponta Negra, onde na ZET-1 se concentram estabelecimentos voltados para o turismo; e na Zona de Adensamento Básico se concentram, inicialmente, residências dos conjuntos habitacionais e da Vila de Ponta Negra. Até o final do ano de 2000, todo o bairro era considerado Zona de Adensamento Básico, já que não possuía uma infraestrutura que permitisse um maior adensamento, o que só foi possibilitado com as obras de infraestrutura oriundas do PRODETUR/NE, em 2000.

Verifica-se, então, que, por conta da instituição da área *non aedificandi* e da Zona de Interesse Turístico, que restringem o gabarito para a orla de Ponta Negra, aparentemente não haveriam edificações verticais nestas áreas, entretanto elas existem com características peculiares como será explicitado no próximo capítulo. Estas áreas tem sido bastante modificadas ao longo dos anos em função da ocupação por empreendimentos comerciais voltados ao desenvolvimento do turismo e investimentos imobiliários (Figura 8).

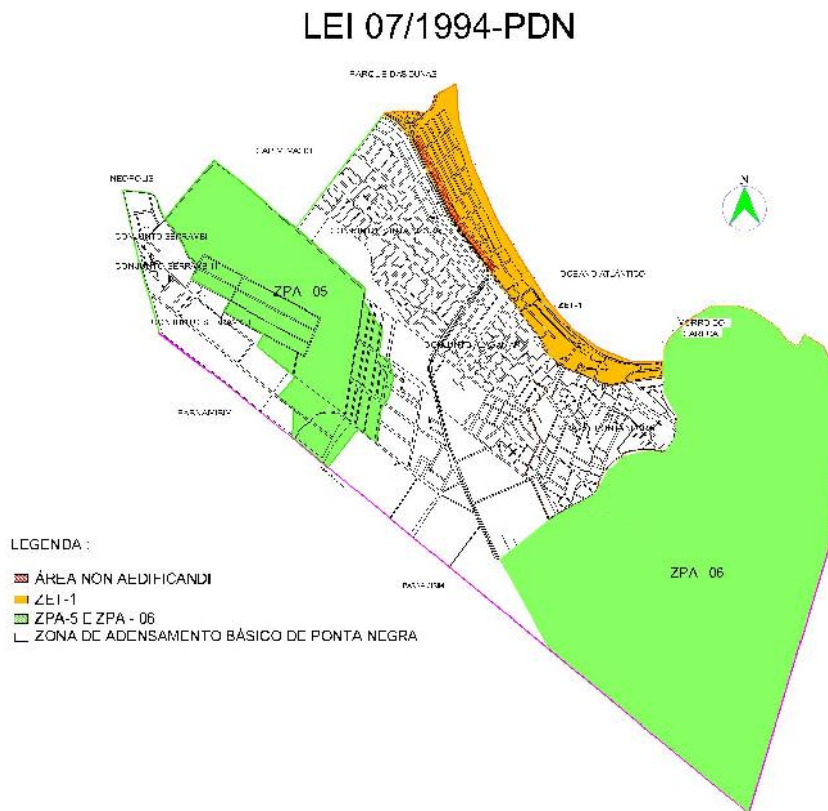


Figura 8: Comércios e Serviços na ZET-1
Fonte: Pinheiro, pesquisa de campo, 2010.

Em 1993, Ponta Negra torna-se oficialmente bairro a partir da criação da Lei 4.328/93.

Na elaboração do Plano Diretor de 1994, mais especificamente a lei 07/1994, não houve modificações pertinentes ao bairro de Ponta Negra, que, desta forma, permaneceu constituído pela Área *Non Aedificandi*, ZTE-1, ZPA-5, e

a Zona de Adensamento Básico de Ponta Negra (Mapa 6).



Mapa 6: Plano Diretor de Natal, Lei 07/1994.

Fonte: Base cartográfica da SEMURB, elaborado por Daniel Nicolau, 2010.

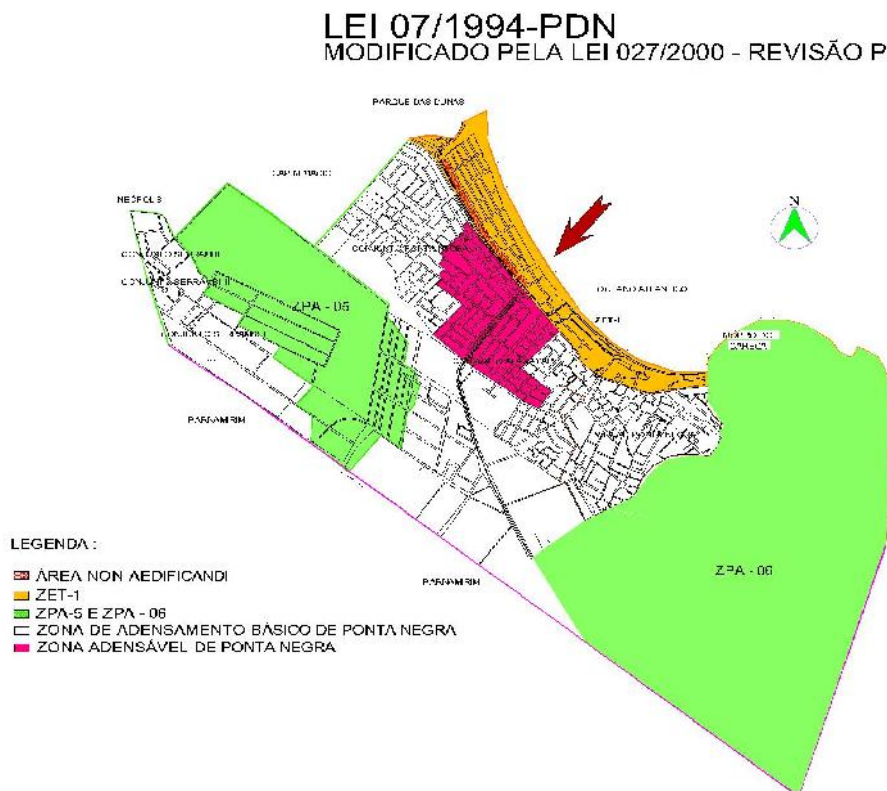
Entretanto, na revisão do Plano Diretor, no ano de 2000, a lei 07/1994 foi modificada, havendo a instituição da lei 027/2000. Por essa nova lei, ficou instituída a Zona Adensável de Ponta Negra (Mapa 7).

- Zona Adensável de Ponta Negra:

Zona Adensável é aquela onde as condições do meio físico, a disponibilidade de infra-estrutura e a necessidade de diversificação de uso, possibilitem um adensamento maior do que aquele correspondente aos parâmetros básicos de coeficiente de aproveitamento (PDN, 2007, Art.11).

Com a implantação de infraestrutura para o desenvolvimento da atividade turística em Ponta Negra oriundos do PRODETUR/NE, no ano de 2000, parte do bairro Ponta Negra passou a contar com a infraestrutura básica, o que permitiu a

mudança na legislação para o bairro, originando a Zona Adensável de Ponta Negra.



Mapa 7: Criação da Zona Adensável de Ponta Negra

Fonte: Base cartográfica da SEMURB, elaborado por Daniel Nicolau, 2010.

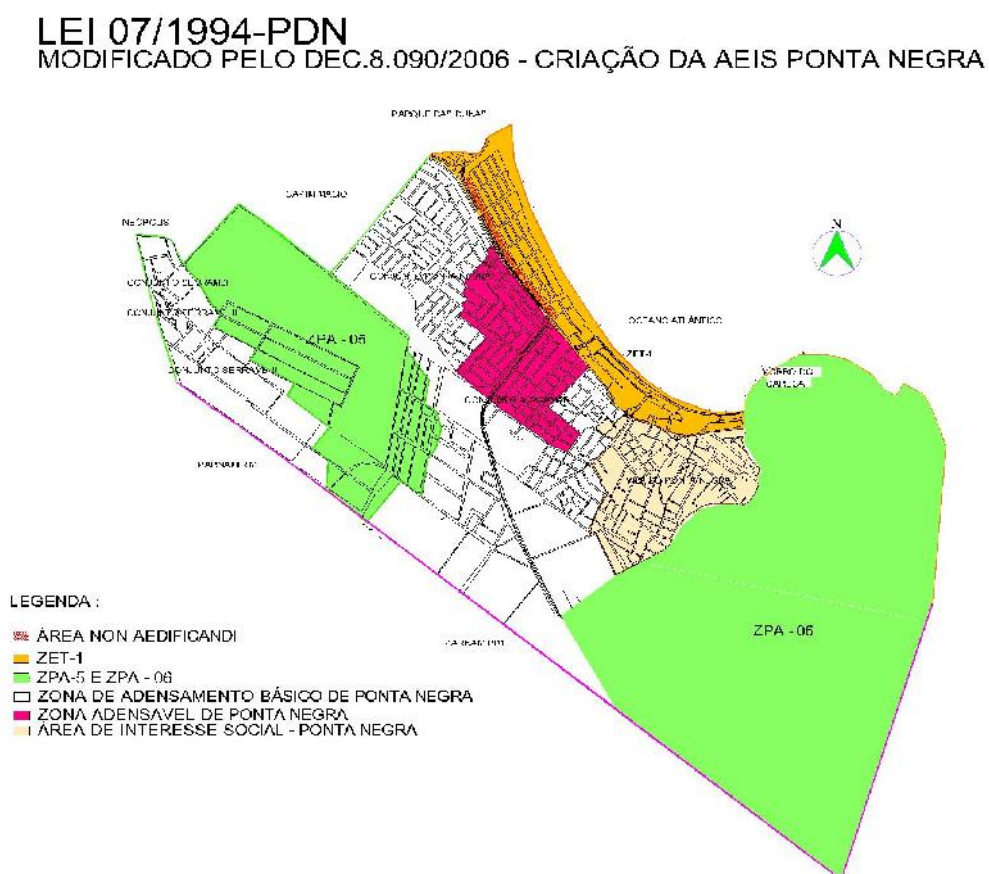
Antes do surgimento da Zona Adensável de Ponta Negra, este bairro era em sua totalidade área de adensamento básico, ou seja, o coeficiente de aproveitamento para o bairro era de 1,7 e a densidade permitida era de 225 habitantes por hectare. Com a Zona Adensável de Ponta Negra, ficou permitido para esta área o coeficiente de aproveitamento de 3,5 e uma densidade de 350 habitantes por hectare. Este foi um dos fatores que permitiu a verticalização desta área no bairro. A verticalização de Ponta Negra passou por fases diferenciadas e suscitou variadas polêmicas de cunho social, político, econômico e ambiental, o que será melhor explicitado no próximo capítulo.

Posteriormente, a Lei 07/1994 passou por uma nova modificação com o decreto 8.090/2006, que implantou as Áreas Especiais de Interesse Social da

cidade. No caso de Ponta Negra, a Área Especial de Interesse Social de Ponta Negra é constituída pela Vila de Ponta Negra (Mapa 8).

- Área Especial de Interesse Social:

São aquelas situadas em terrenos públicos ou particulares destinadas à regularização do solo urbano e à produção de alimentos com vistas à segurança alimentar e nutricional, tudo em consonância com a política de habitação de interesse social para o Município de Natal [...] (PDN, 2007, Art. 22).



Mapa 8: Criação da Área de Interesse Social de Ponta Negra

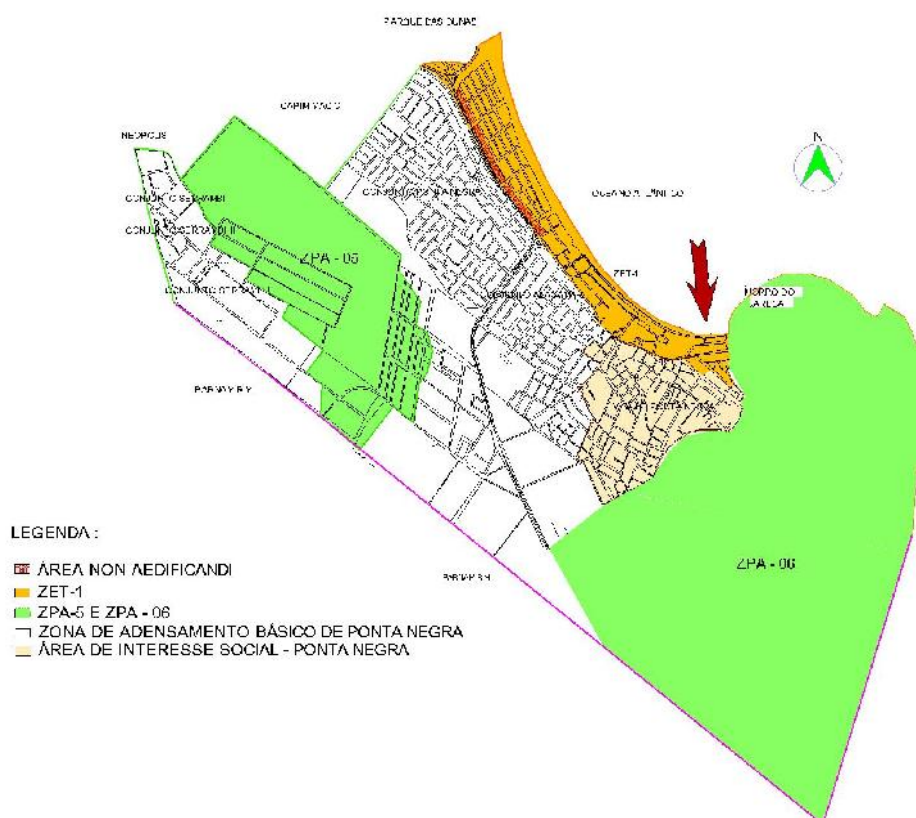
Fonte: Base cartográfica da SEMURB, elaborado por Daniel Nicolau, 2010.

Segundo os técnicos da SEMURB, a criação desta Área de Interesse Social de Ponta Negra surgiu da necessidade de proteger a população da Vila de Ponta Negra que estava sendo gradativamente “expulsa” segundo a forte especulação imobiliária no bairro além de proteger a vista do Morro do Careca,

uma vez que a Vila é a localidade do bairro mais próxima dele.

Por fim, a última intervenção na legislação urbanística para o bairro foi a Revisão do Plano Diretor de Natal, no ano de 2007, que fez vigorar a lei 082/2007. Dentre suas modificações, esta lei extinguiu a Zona Adensável do bairro e ampliou parte da ZET-1 (Mapa 9).

LEI 082/2007- REVISÃO - PDN

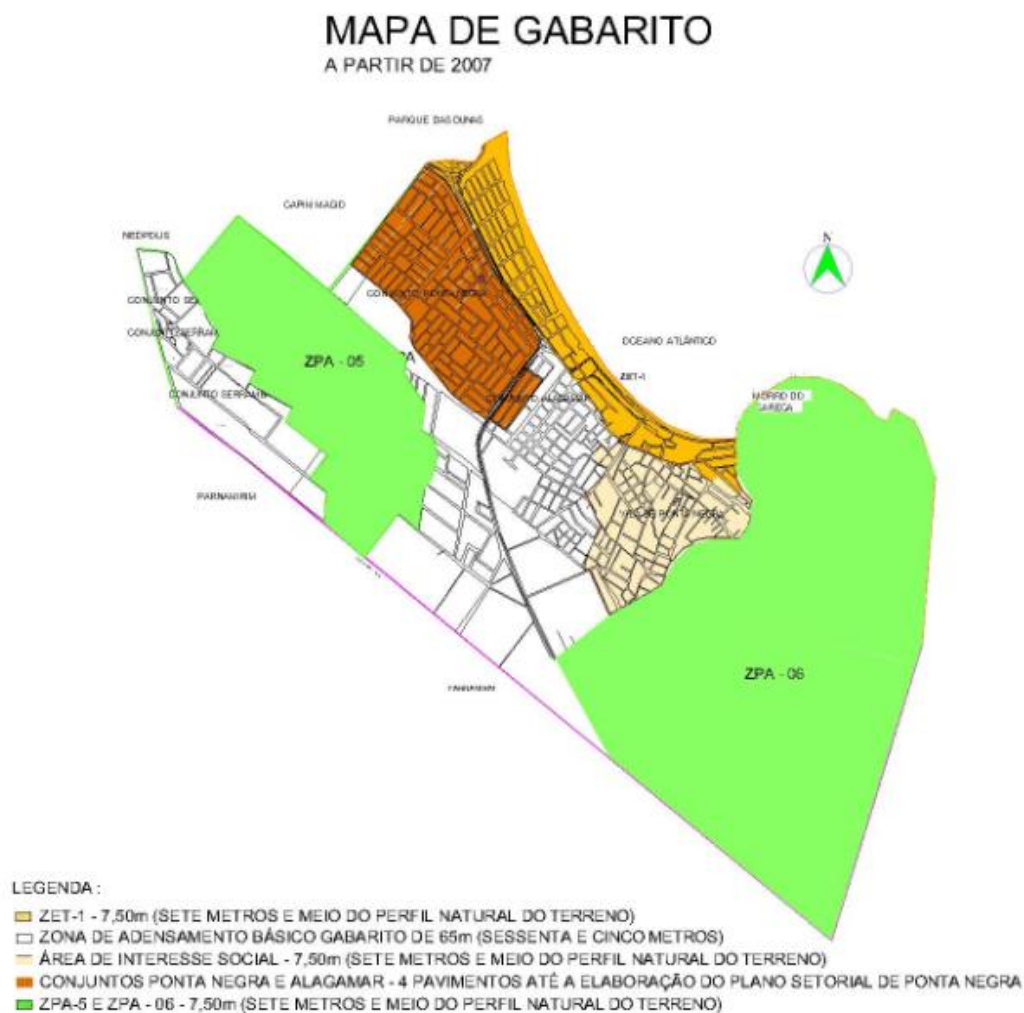


Mapa 9: Extinção da Zona Adensável de Ponta Negra

Fonte: Base cartográfica da SEMURB, elaborado por Daniel Nicolau, 2010.

A extinção da Zona Adensável de Ponta Negra repercutiu por diversos motivos do âmbito legislativo, econômico, social, ambiental, dentre outros, entretanto o principal fator para esta mudança na legislação se deve à acelerada busca dos empreendedores em licenciar e construir empreendimentos verticais em Ponta Negra, o que preocupou a população e os órgãos ambientais devido à baixa infraestrutura em funcionamento do bairro.

A partir de 2007 o controle de gabarito para o bairro Ponta Negra ficou delimitado como explicitado no mapa 10.



Mapa 10: Mapa de Controle de Gabarito de Ponta Negra

Fonte: Base cartográfica da SEMURB, elaborado por Daniel Nicolau, 2010.

Sabe-se que, em 2000, o PRODETUR/NE implantou infraestrutura de esgotamento sanitário em cerca de 20% do bairro, que anteriormente contava com 0%. Entretanto, em menos de dez anos da implantação da Zona Adensável de Ponta Negra, este sistema de esgotamento já se encontrava saturado, não comportando o número de empreendimentos que estavam sendo construídos. Apesar de, no ano de 2008, os 80% do bairro que não contava com esgotamento sanitário ter recebido a implantação das redes coletoras, estas ainda não estão funcionando. Desta forma, Ponta Negra, apesar de contar com 100% de sua área

com infraestrutura de esgotamento sanitário, apenas os 20% implantados no ano de 2000 estão em funcionamento (Tabela 03).

Tabela 03: Evolução da implantação do sistema de esgotamento sanitário de Ponta Negra

ANO	ESGOTAMENTO (%)	SITUAÇÃO
Até 1999	0	Não havia sistema de esgotamento sanitário e o bairro era em sua totalidade constituído por fossas sépticas.
2000	20	Os recursos do PRODETUR/NE possibilitaram o saneamento dessa parcela do bairro, atendendo principalmente à Zona de Interesse Turístico do Bairro (ZET-1) e à área que tornou-se Zona Adensável.
2010	20	Embora o restante do bairro (80%) tenha recebido o sistema de tubulações para o esgotamento sanitário no ano de 2009, as ligações ainda não foram feitas, e portanto esta parcela do bairro permanece utilizando fossas sépticas.

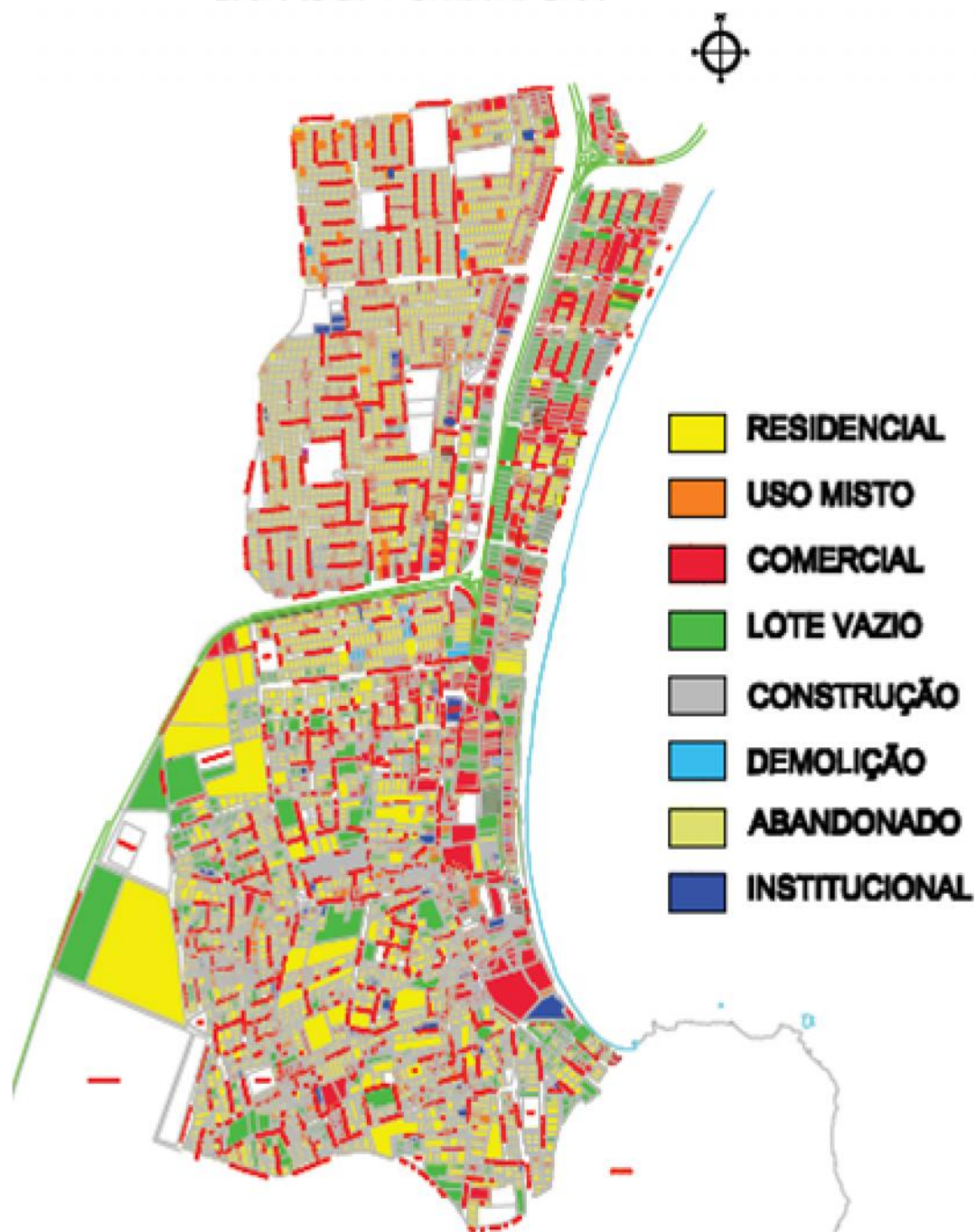
FONTE: SEMURB, 2010.

NOTA: Elaboração da autora

Percebe-se, então que a expansão urbana de Ponta Negra é diretamente atrelada ao Estado e suas ações de desenvolvimento de atividades econômicas, tais como as políticas públicas para a habitação e a construção dos conjuntos habitacionais; as políticas públicas para o desenvolvimento do turismo local, incentivado pelo PRODETUR/NE; e pela evolução da legislação urbana da cidade, implicando em importantes fatores econômicos, políticos e sociais, e acarretando transformações espaciais e mudanças no uso e ocupação do solo do bairro. Desta forma, Ponta Negra, que foi passando por variados tipos de uso do seu solo, onde inicialmente era praticamente para uso residencial e lazer, hoje conta com variados tipos de usos conforme pode ser observado no Mapa 11, que retrata os diferentes tipos de uso e ocupação do solo em parte do bairro Ponta Negra.

Ao visualizar o mapa, pode-se perceber que o bairro Ponta Negra mudou bastante quanto ao uso e ocupação do solo. Embora grande parcela do bairro ainda seja de uso residencial, percebe-se que há uma grande parcela que abrange uso comercial e misto.

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO BAIRRO DE PONTA NEGRA



Mapa 11: Uso e Ocupação do Solo do bairro Ponta Negra em 2010.

Fonte: Grupo de pesquisa do prof. Márcio Moraes Valença. Elaborado por Eleika Rochelle, 2010.

Hoje, Ponta Negra dispõe de quase todos os meios de hospedagem de pequeno e médio porte da cidade, o que, segundo Fonseca e Costa (2004), resulta no aparecimento de uma série de serviços como bares, restaurantes,

boates, centros de artesanato e, em contrapartida, redes de prostituição, comércio informal, “pontos de drogas”, devido ao turismo. Para ele, isso possibilita diversas alterações espaciais no bairro e, sobretudo, nas relações entre os residentes e os turistas, além dos investidores estrangeiros do ramo imobiliário.

O mercado imobiliário nesse bairro passou a ser dinamizado cada vez mais através da exploração turística da paisagem natural da praia de Ponta Negra, que se tornou em um espaço propício para investimentos estrangeiros. Isto reordena constantemente o uso e a ocupação do solo devido ao chamado “turismo imobiliário”, ou de segundas residências que introduz novas formas de reprodução do capital neste lugar por meio de hotéis, pousadas, flats, casas e empreendimentos verticais, dentre outros.

Há cerca de uma década, a verticalização vem se acentuando neste bairro, totalizando, em 2010, 91 empreendimentos verticais construídos e 25 em construção formados por quatro ou mais pavimentos.

O desenvolvimento da atividade turística, juntamente à criação da Zona Adensável de Ponta Negra, além da dotação de infraestrutura no bairro no ano de 2000, permitiram que a ação conjunta de agentes sociais produtores do espaço urbano acelerasse o processo de verticalização no bairro modificando sua função e, conseqüentemente, transformando o espaço, através das mudanças no uso e ocupação do solo urbano, nas relações sociais e, mais expressivamente, na sua paisagem.

Junto a essas mudanças no uso e ocupação do solo do bairro, tem-se, como uma dinâmica bastante perceptível e digna da análise desta pesquisa, a verticalização que ocorre no bairro, discussão do próximo capítulo.

**4 SUBINDO PELAS PAREDES:
A VERTICALIZAÇÃO DE PONTA NEGRA**



4 SUBINDO PELAS PAREDES: A VERTICALIZAÇÃO DE PONTA NEGRA

A expansão da verticalização deve ser compreendida no contexto da urbanização das cidades contemporâneas, na qual a cada dia são produzidas novas formas e conteúdos. Um exemplo para as novas formas de moradia existentes está na construção sucessiva de empreendimentos verticais, constituídos especificamente por apartamentos, uma vez que estes simbolizam uma maior segurança, *status* social, privacidade, dentre outros aspectos. Entretanto, a cidade por ser um espaço urbano desigual, fragmentado, mas, sobretudo articulado (CORRÊA, 1995), não se desenvolve por um todo de forma igual, dependendo então da atuação conjunta dos agentes sociais produtores do espaço urbano e seus variados interesses nas parcelas de solo urbano da cidade.

Apesar de a cidade de Natal ter iniciado seu processo de verticalização, segundo Costa (2000), a partir dos anos 1970, o bairro de Ponta Negra somente no ano de 1995 começou a ter seu solo multiplicado através dos empreendimentos verticais. A aceleração dessa dinâmica, na década de 2000, se deu em detrimento de variados fatores, uns similares e outros diferentes em alguns aspectos da verticalização de forma geral da cidade de Natal, como será explicitado neste capítulo. É visualmente nítida a mudança quanto às tipologias edilícias no bairro de Ponta Negra a partir, principalmente, do início do século XXI. O bairro mudou bruscamente suas formas e funções em detrimento da atividade turística, comércio e serviços, e da construção civil através da verticalização do seu solo (Figura 9).



Figura 9: A verticalização do bairro Ponta Negra

Fonte: Pinheiro, Pesquisa de Campo, 2010.

A princípio essa mudança está visualmente estampada no olhar daquele que admira a paisagem de Ponta Negra, já que o número de empreendimentos verticais no bairro ascendeu substancialmente, passando de sete empreendimentos licenciados na década de 1990⁵ (COSTA, 2000), dos quais quatro foram de fato construídos até 1999, para 91 empreendimentos verticais construídos, somados a 25 empreendimentos em construção, até o final da década de 2000. Esse fato designa um aumento de 2,275% do número de empreendimentos verticais construídos no bairro em apenas uma década e, por conseguinte, uma notória modificação na forma do bairro. Entretanto, essas formas são originadas através de dinâmicas espaciais que se sucedem historicamente e que envolvem fatores que se realizam nas entrelinhas, ou seja, que não podem ser vistos somente sob a concepção da visualização da paisagem constituída por construções verticais, mas sim através da análise socioespacial dessa dinâmica no bairro.

Quando se trata da verticalização, os agentes envolvidos observam fatores que possibilitem a construção de empreendimentos verticais da melhor maneira

⁵ Embora sete empreendimentos tenham sido licenciados da década de 1990, apenas quatro foram construídos e entregues nesta década (Quadro 1), uma vez que um deles não foi construído, e outros dois foram entregues na década de 2000 (Pesquisa de campo, 2010).

que possa reproduzir capital, ou seja, obter mais lucro. Dentre estes fatores, podem ser elencados: a localização da área escolhida para a construção; o acesso à terra; o financiamento da obra; a legislação urbanística vigente para a área; a demanda de consumo, a infraestrutura local, dentre outros. Por outro lado, outros agentes buscam consumir imóveis nestes empreendimentos, avaliando, dentre os variados aspectos, opções como lazer, segurança, *status* social, paisagem e localização privilegiadas, dentre outros, seja para residir, passar férias e/ou segundas residências, ou para investir no mercado imobiliário, gerando uma demanda substancial de consumo.

As relações entre os variados agentes envolvidos, quando observadas para a verticalização de Ponta Negra, denotam formas particulares de realização dessa dinâmica no bairro em detrimento dos demais bairros da cidade de Natal. Assim, através da compreensão da teoria socioespacial de Lefebvre, este capítulo têm por objetivo analisar a verticalização de Ponta Negra, percebendo como ela ocorre, onde ela se concentra, por que ela ocorre e quais as metamorfoses espaciais advindas dessa dinâmica no bairro, a partir da delimitação de fases da verticalização deste bairro.

Para entendimento dessa pesquisa, está explicitada a análise das fases da verticalização de Ponta Negra, bem como suas características peculiares. Posteriormente, as principais metamorfoses espaciais advindas dessa dinâmica.

4.1 AS FASES DA VERTICALIZAÇÃO DE PONTA NEGRA

Desde o ano de 1995, quando o primeiro edifício vertical em Ponta Negra foi construído, o bairro de Ponta Negra passou a ser verticalizado gradualmente, seguindo os interesses que surgiam no bairro acompanhados do desenvolvimento da atividade turística, crescimento do setor de comércio e serviços, aumento do fluxo de pessoas, moradores ou visitantes, dentre outros fatores. Devido aos diversos interesses dos variados agentes sociais produtores do espaço em investir no bairro Ponta Negra, seja no ramo imobiliário ou turístico, ou até mesmo para residir no bairro, recortes espaciais do bairro foram se tornando interessantes solos a serem “reproduzidos” para obtenção de lucros. Surgem

edifícios verticais para implantação de hotéis e pousadas, residências, e até mesmo segundas residências, com os mais variados padrões de construção. Os diferentes interesses dos variados agentes vão se conflitando no passar do tempo, considerando as bruscas mudanças na paisagem, a infraestrutura urbana evidenciada, a mudança do perfil de visitantes e até mesmo de moradores no bairro, que passa a ter como frequentadores e até mesmo residentes pessoas, inclusive, de nacionalidade estrangeira. Aqueles que estavam acostumados com a Ponta Negra distante do centro da cidade, os moradores antigos mais precisamente dos conjuntos habitacionais Ponta Negra e Alagamar, além da Vila de Ponta Negra, passam a expor suas opiniões sobre as modificações na paisagem e sobre as novas dinâmicas espaciais surgidas. O bairro se torna o maior símbolo turístico da cidade de Natal, a especulação imobiliária cresce absurdamente, os interesses do setor da construção civil da cidade voltam seus olhos para este bairro, que tem seu solo supervalorizado gradualmente e leis para ordenamento de seu território modificadas.

Todas essas metamorfoses espaciais ocorridas no bairro aconteceram em contextos diferenciados, porém entrelaçados, que construíram histórico-socialmente fases da produção da verticalização do bairro Ponta Negra. Essas fases podem ser caracterizadas e diferenciadas através da análise dos dados obtidos nas pesquisas primária e secundária, que proporcionaram a diferenciação entre elas a partir da observação e interpretação de dados como o número de empreendimentos construídos por fase; número de pavimentos que passam a ser evidenciados na paisagem de Ponta Negra; tipos de uso das unidades habitacionais destes empreendimentos; diferenças na legislação urbana do bairro em cada período; mudanças no valor do solo urbano do bairro; tendência de localização desses empreendimentos por fases; implantação de infraestrutura urbana; e impactos dessa dinâmica na sociedade, principalmente para os residentes no bairro.

Assim, ao observar essas características, pode-se perceber que a verticalização do bairro Ponta Negra ocorre em três grandes fases específicas sendo elas: de 1995 à 1999 - do surgimento do primeiro empreendimento vertical à criação da zona adensável de Ponta Negra; de 2000 à 2007 - Da criação à extinção da zona adensável - o ápice da verticalização de Ponta Negra; e, por fim,

de 2008 à 2010 - da extinção da zona adensável e erupção da crise econômica mundial aos dias atuais. Estas três fases estão analisadas de forma mais detalhada adiante.

4.1.1 Do surgimento do primeiro empreendimento vertical à criação da zona adensável de Ponta Negra (1995 - 1999)

A década de 1990 foi marcada pelo surgimento dos primeiros empreendimentos verticais no bairro de Ponta Negra. Mais especificamente, no ano de 1995 foi construído o Hotel Olimpo, marco inicial da verticalização no bairro. Constituído por seis pavimentos utilizados para serviços de hospedagem, somados a três pavimentos onde localiza-se a recepção e áreas de lazer, totalizando nove pavimentos a partir da soleira, este empreendimento foi um marco na mudança da paisagem do bairro Ponta Negra (Figura 10).



Figura 10: Visualização do Hotel Olimpo
Fonte: Pinheiro, Pesquisa de Campo, 2010.

Ao passo que os investimentos do PRODETUR/NE iam atraindo investimentos para a Praia de Ponta Negra, empreendimentos foram surgindo, constituindo uma ampla rede de hospedagem, serviços e comércio no bairro, denotando o potencial econômico e as variadas possibilidades de investimentos. O desenvolvimento urbano do bairro, sua localização geográfica devido à

proximidade da praia, além da exuberante paisagem do Morro do Careca, fizeram surgir interesses na verticalização.

Como indicado no estudo de COSTA (2000), sete empreendimentos foram licenciados na década de 1990 em Ponta Negra, totalizando treze edifícios verticais, distribuídos conforme a tabela (Tabela 4) abaixo.

Tabela 4: Empreendimentos verticais de Ponta Negra - 1990
EMPREENDIMENTOS VERTICAIS EM PONTA NEGRA NA DÉCADA DE 1990

NOME	Nº DE BLOCOS	ANO DA LICENÇA	USO	Nº DE PAVIMENTOS
Hotel Olimpo	1	1995	serviço	6
Solar da Villa	6	1996	residencial	7
Porto Imperial	1	1999	residencial	6
Refoles	1	1999	serviço	6
Apart Hotel Ponta Negra	1	1999	misto	4
La Rochelle	1	1999	residencial	10
Torrealba	2	1999	residencial	14
Total	13 prédios			

Fonte: COSTA (2000, p. 343).

Nota: Tabela elaborada pela autora.

A princípio, pode-se causar uma impressão de que sete empreendimentos licenciados e quatro construídos na década de 1990 não impactariam a paisagem de forma acentuada, entretanto, como dito, isto é apenas uma impressão tendo em vista que a medida que estes três empreendimentos foram construídos, Ponta Negra passa a ser vista como uma ótima oportunidade de negócios, que começava a se dinamizar. O primeiro destes empreendimentos foi edificado em 1995, e posteriormente, no ano de 1999, Ponta Negra já experimentava um maior ritmo, onde mais três empreendimentos licenciados foram construídos. Assim, torna-se evidente o início dessa dinâmica no bairro (Quadro 1 e Gráfico 1).

Quadro 1: Empreendimentos verticais construídos (1995-1999)

QUADRO DE EMPREENDIMENTOS VERTICAIS – 1995 – 1999								
NOME	ENDEREÇO	PROPRIETÁRIO/ CONSTRUTORA	Nº DE PAVIMENTOS	Nº DE BLOCOS	Nº DE UHs	USO	ÁREA (m ²)	ANO DA ENTREGA
HOTEL OLIMPO	Av. Eng. Roberto Freire, 9048.	ATENAS LTDA	6	1	-	Serviço (Hotel)	3,512,56	1995
SOLAR DA VILLA	Rua João Rufino, 197.	INOCOOP-RN	7	3 (2 concluídas e 1 não finalizada)	56 (utilizadas) 28 (não finalizadas)	Residencial	6,108,30	1999
PORTO IMPERIAL RESIDENCE	Rua Praia de Ponta Negra, nº 9171.	PLANC LTDA	6	1	24	Residencial	2,103,17	1999
EDIFÍCIO FLAT EURO	Rua Poeta Walfran de Queiroz, nº 2285 com Luís Estêvão	-	5	1	20	Misto	-	1999
TOTAL 04 empreendimentos construídos	-	-	-	TOTAL 06 prédios construídos	-	-	-	-

Fonte: COSTA (2000), Pesquisa de Campo (2010), SEMURB (2010)

Nota: Elaborado por Pinheiro, 2010.

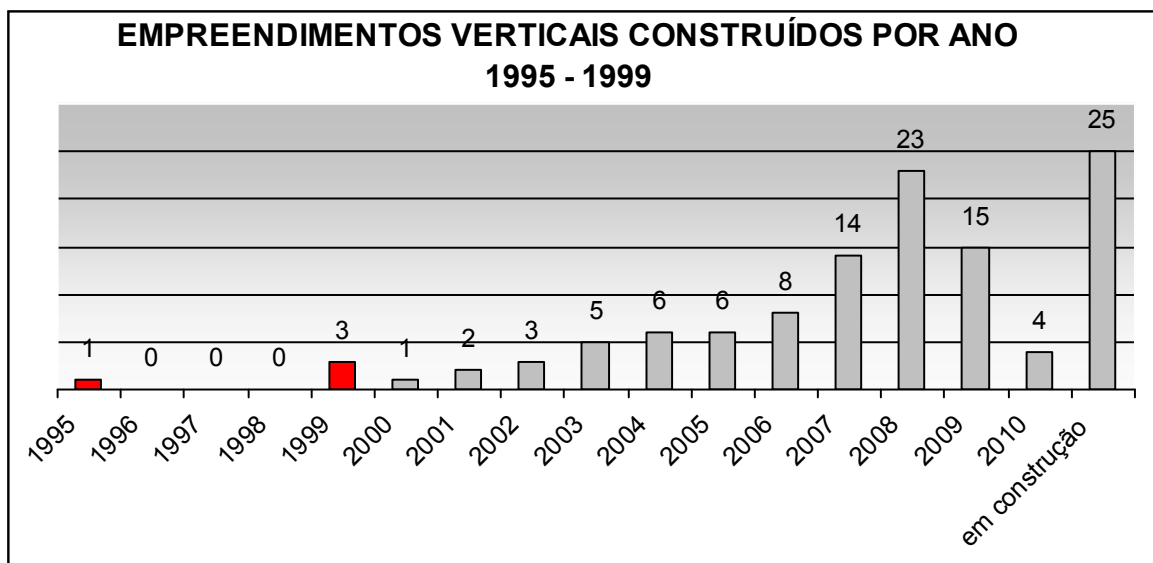


Gráfico 1: Empreendimentos verticais construídos (1995-1999)

Fonte: Pinheiro, pesquisa de campo, 2010.

Conforme observado na tabela e no gráfico, houve um espaço de tempo entre as construções desses primeiros empreendimentos verticais do bairro Ponta Negra. Enquanto o primeiro foi construído em 1995, os outros três – Solar da Villa, Porto Imperial, e o Flat Euro (antigo Apart Hotel) – só foram entregues em 1999. Os demais licenciados na década de 1990, somente foram licenciados nestas décadas, e iniciadas as suas construções por volta do ano de 1999, ou seja, no final da década em questão. Pode-se afirmar, então, que o ano de 1999 marcou a aceleração das construções de empreendimentos verticais em Ponta Negra, quando quatro empreendimentos verticais estavam concluídos e mais três dos sete empreendimentos licenciados na década de 1990 tiveram iniciadas as construções.

Nesta fase, de 1995 a 1999, muito embora o primeiro empreendimento vertical tenha sido construído para uso de serviços de hospedagem, houve a predominância das construções verticais voltadas para o uso residencial, uma vez que dois empreendimentos foram construídos para uso residencial, enquanto um foi construído para uso de serviço e um outro, para uso misto (Gráfico 2).

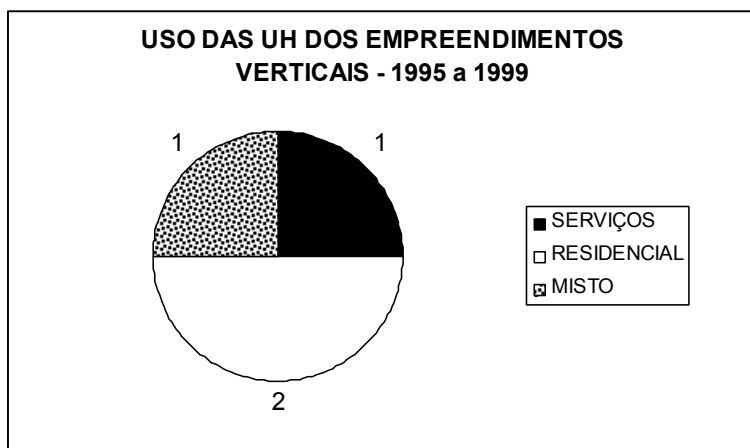


Gráfico 2: Tipos de uso dos empreendimentos verticais (1995-1999)
Fonte: Pinheiro, 2010.

A localização desses empreendimentos licenciados, como pode ser observado (Figura 11), não se deu de forma ordenada em um único recorte do bairro, tendo em vista que existem empreendimentos localizados no conjunto Ponta Negra, outro na Vila de Ponta Negra, outro entre Alagamar, a ZET-1 e a Vila de Ponta negra, e outro nas proximidades do chamado “Alto de Ponta Negra”.

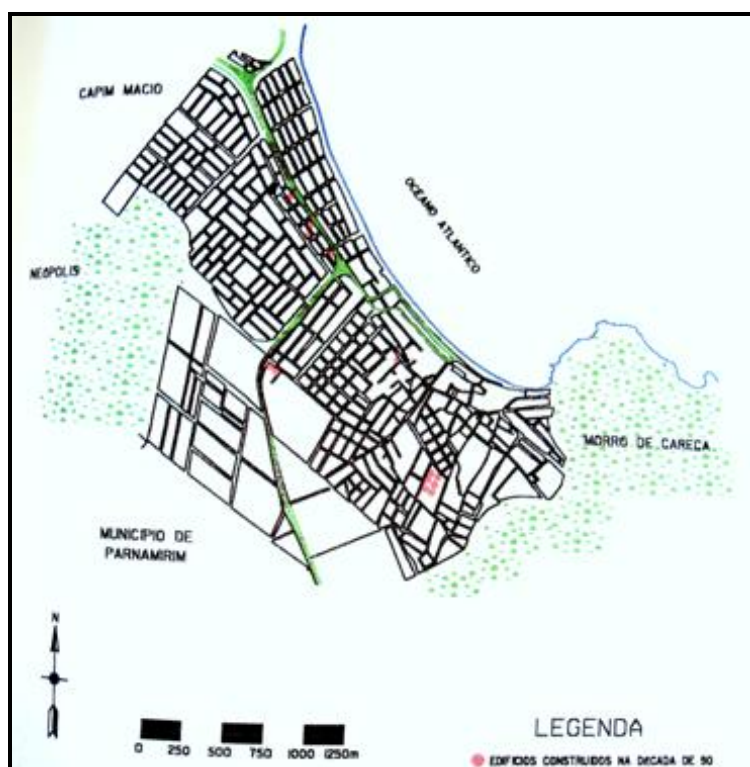


Figura 11: Imagem do mapa de Ponta Negra – Costa (2000)
Fonte: COSTA, 2000.

Pode-se perceber que nem todos os sete empreendimentos licenciados na década de 1990 foram construídos ao compararmos com o Quadro 1. A localização das construções desses empreendimentos nesta fase já indicava a tendência do desenvolvimento da verticalização de Ponta Negra em partes do bairro mais próximas das principais avenidas do bairro como a av. Engenheiro Roberto Freire e a Rota do Sol.

Até meados do ano de 1999, Ponta Negra ainda não possuía infraestrutura adequada à verticalização, uma vez que só contava até então com vias de acesso, linhas telefônicas, água potável e energia elétrica, instalados no último ano da construção do conjunto habitacional, em 1979. A primeira área do bairro a receber esgotamento sanitário público foi a compreendida pela Zona de Interesse Turístico 01 (ZET-01) e um perímetro do conjunto Ponta Negra que mais tarde se tornou a Zona Adensável de Ponta Negra. Esse processo ocorreu com recursos do PRODETUR/NE, o qual exigiu a implantação de infraestrutura que favorecesse áreas turísticas, como o caso do bairro Ponta Negra. A melhoria da infraestrutura do bairro contou com projetos de urbanização e reordenamento do território, além da implantação da rede coletora e sistema de esgotos.

Assim, o início da verticalização desse bairro em meados da década de 1990 somados aos investimentos do PRODETUR/NE traçados para Ponta Negra no final dessa década, desencadearam uma nova perspectiva, a do adensamento. Com a implantação da infraestrutura supracitada, um perímetro do bairro tornou-se próprio, segundo os órgãos municipais ao adensamento, o que fez surgir através da lei 027 de 2000, a Zona Adensável de Ponta Negra, área caracterizada por contrastes e conflitos entre os agentes envolvidos. Esta lei delimita a segunda fase da verticalização do bairro, que está melhor detalhada adiante.

4.1.2 Da criação à extinção da zona adensável - o ápice da verticalização de Ponta Negra (2000 - 2007)

Trata-se da fase de maior relevância da verticalização de Ponta Negra, não somente devido ao número de construções e licenciamentos ocorridos neste

período, mas por variados aspectos de âmbito local, regional e global que surgira desde a criação da Zona Adensável no ano de 2000 até a sua extinção em 2007.

Os motivos da consolidação dessa dinâmica são diversos e caracterizados pelo conjunto de interesses ora convergentes, ora divergentes dos diferentes agentes sociais produtores do espaço urbano. Desta forma, podem ser elencados neste período os seguintes agentes sociais produtores da verticalização e/ou afetados por essa dinâmica: o **Estado** com suas políticas de desenvolvimento do turismo, dotação de infraestrutura e políticas urbanas de ordenamento territorial do bairro; os **proprietários de terras ou imóveis**, em sua grande parte residentes do bairro, que vendiam seus imóveis em valorização; as empresas **construtoras**, interessadas na demanda de consumo que surgia na época; os **incorporadores** locais, nacionais ou estrangeiros que investiram capital no bairro; os **moradores** dos conjuntos habitacionais do bairro e da Vila de Ponta Negra; e os **consumidores** dos empreendimentos verticais, que em grande parte eram os turistas que dinamizavam também a atividade turística da cidade. Os variados conflitos de interesses desses agentes propiciaram verdadeiras metamorfoses espaciais no bairro Ponta Negra.

Um importante agente social produtor da verticalização em Ponta Negra nesta fase de 2000 a 2007 é o **Estado**, primeiramente, com a dotação de infraestrutura em parte do bairro como forma de incentivo ao desenvolvimento do turismo na cidade de Natal. Esses investimentos em infraestrutura urbana e no turismo trouxeram visitantes brasileiros e, sobretudo estrangeiros, para Ponta Negra, o que demandou o crescimento do setor de comércio e serviços no bairro possibilitando a ampliação de investimentos imobiliários. A infraestrutura instalada no bairro, possibilitou a implantação da lei de criação da Zona Adensável de Ponta Negra no ano de 2000. Esta zona, como já explicitada no capítulo anterior, foi instituída através da lei 027/2000 na Revisão do Plano Diretor de Natal e modificou o coeficiente de aproveitamento desta parte do bairro, que era de 1,7 e passou para 3,5, e a densidade, que passou de 225 para 350 habitantes por hectare, o que, somado ao desenvolvimento do turismo, foi um dos fatores que permitiu a intensificação da verticalização do bairro, embora antes da instituição dessa lei o bairro já tivesse iniciado, mesmo que timidamente, essa dinâmica

espacial.

As **construtoras** passam a investir inicialmente na construção de empreendimentos verticais voltados para o setor de comércio e serviços ou mistos, envolvendo o ramo de hotelaria, uma vez que o turismo estava consolidado no bairro. Entretanto, com o surgimento de uma gama de investidores e uma demanda de consumidores para os empreendimentos verticais em Ponta Negra, devido a variados fatores, houve então, por volta do ano de 2004, um verdadeiro surto de construções de empreendimentos voltados para as chamadas segundas residências, os *apart-hotéis* e *flats*. Conforme expõe Diógenes da Cunha Lima, advogado especializado no setor imobiliário (informação verbal⁶), até o ano de 2007 houve um grande movimento imobiliário na Zona Sul da cidade de Natal, e mais especificamente em Ponta Negra, devido às segundas residências. Como justificativa para esse fenômeno das segundas residências, ele afirma: “Nós chegamos a ter um Euro a 3,7 em relação ao Real, um Dólar a 3,0. Isso quer dizer o que? Qualquer funcionário de uma pizzaria na Itália, Espanha e Portugal poderia ter uma segunda residência no Brasil”.

Além da valorização dessas moedas, Diógenes ainda explicita um outro fator para os investimentos em segundas residências no Brasil e em Natal:

E outro fator que pouca gente sabe é que devido aos juros muito baixos para o crédito imobiliário na Europa [...] as pessoas faziam uma segunda hipoteca do seu próprio bem, levantavam o dinheiro e compravam um segundo imóvel objetivando a valorização desse imóvel. Então quem comprou entre 2000 e 2005 conseguiu esses juros baixos na Europa e aumentou a sua hipoteca de lá, sacou dinheiro e comprou imóvel aqui, e vendeu esse imóvel em 2005, que foi o auge do nosso mercado: se deu bem!

Desta forma, os principais **consumidores** das habitações dos empreendimentos verticais de Ponta Negra foram os estrangeiros. Essa informação pode ser constatada também na pesquisa de campo, quando perguntado aos porteiros, síndicos ou residentes se haviam proprietários

⁶ Entrevista concedida por Diógenes da Cunha Lima Neto, na data de 06 de abril de 2009, aos membros do Grupo de pesquisa Interdisciplinar de Estudos Sobre Habitação e Espaço Construído da UFRN.

estrangeiros. Em praticamente todos os empreendimentos visitados os informantes afirmaram que sim. Além disso, outros entrevistados como Ana Adalgisa, diretora do SINDUSCON/RN, Waldemir Bezerra de Figueiredo, presidente do CRECI, confirmam essa demanda em suas falas sobre o crescimento do mercado imobiliário na cidade de Natal e do bairro Ponta Negra.

Conforme afirma a diretora do SINDUSCON/RN:

Ponta Negra é a área mais valorizada, era a área que mais atraía os turistas estrangeiros para comprar, pela visibilidade, pela proximidade do bairro com a praia e tudo [...]. O Euro aqui vale três. Então em vez dele ter uma casa de praia lá, que vai custar muito mais, é muito mais barato ele vir pra cá. E aqui você tem sol, tem toda a questão do clima que é atrativo. Então a maioria é segunda residência. É pra férias com a família (ANA ADALGISA, informação verbal⁷).

Comungando da mesma ideia, afirma o presidente do CRECI/RN:

A gente poderia ressaltar a questão dos chamados imóveis de segunda residência tão falados na Europa. Nos Estados Unidos é chamado de *second home* que é aquelas pessoas que compram um imóvel, tem o seu primeiro imóvel e tem um imóvel em outras cidades, outras capitais, outros países, para que possam passar suas férias [...]. De cinco anos para cá se enfoca esse aspecto da segunda residência. Começou tudo na nossa praia principal, cartão postal de Natal, que é Ponta Negra. Então, Ponta Negra tem uma área privilegiada no tocante à procura pelo estrangeiro, pela infraestrutura que a própria cidade oferece em Ponta Negra, com restaurantes, com bares, enfim com entretenimento [...] (WALDEMIR BEZERRA, informação verbal⁸).

A dinamização desse mercado e a valorização fundiária que ocorria no bairro, principalmente na Zona Adensável, fez com que **proprietários de terras e/ou imóveis** localizados nesta zona se interessassem nas negociações de venda ou outras negociações com as construtoras. Alguns moradores afirmaram que era comum, em torno do ano de 2003, ter recebido ligações de empresas interessadas em comprar suas residências, principalmente aquelas localizadas na

⁷ Entrevista concedida por Ana Adalgisa, diretora do SINDUSCON/RN, na data de 04 de março de 2009.

⁸ Entrevista concedida por Waldemir Bezerra de Figueiredo, presidente do CRECI/RN, na data de 26 de março de 2009.

Zona Adensável de Ponta Negra, que se valorizaram muito neste período. Houve, então, vários casos de vendas de imóveis de moradores antigos para permitir a verticalização do bairro.

Esta foi a fase do “boom” da verticalização de Ponta Negra, quando vários empreendimentos verticais foram licenciados e construídos, causando de forma mais acentuada impactos sociais e paisagísticos no bairro. O número de empreendimentos verticais construídos cresceu em 1,125% em relação à fase anterior, totalizando 45 empreendimentos verticais entregues nesta fase (Quadro 2).

Quadro 2: Empreendimentos verticais construídos na fase de 2000 a 2007

QUADRO DE EMPREENDIMENTOS VERTICAIS – 2000 – 2007								
NOME	ENDEREÇO	PROPRIETÁRIO/ CONSTRUTORA	Nº DE PAVIMENTOS	Nº DE BLOCOS	Nº DE UHs	USO	ÁREA (m ²)	ANO DA ENTREGA
LAVE E LEVE (Antigo Refoles Palace Hotel)	Av. Engenheiro Roberto Freire 9028	Costa Azul Empreendimentos	6	1	-	Serviços	5,270,40	2000
GRANADA FLAT	Av. Engenheiro Roberto Freire, 2624	-	8	1	49	Misto	-	2001
POUSADA MIRANTE	Ao lado do Morro do Careca	-	4	1	-	Serviços	-	2001
MANOEL GOES	Rua Dr. Manoel Augusto Bezerra	Manoel Goes	4	1	10	Residencial	-	2002
PORTO VIEJO	Rua Praia de Ponta Negra, nº 9175	PLANC	9	1	32	Residencial	-	2002
BELLO MARE	Rua Tivoli com Av. Eng Roberto Freire	Imobiliária nova CDP LTDA	4	1	-	Serviços	-	2002
PRAIAMAR (HOTEL)	Rua Francisco Gurgel, 33.	Praiamar Hotéis e turismo LTDA	4	1	215	Misto	-	2003
PONTA NEGRA FLAT	Av. Engenheiro Roberto Freire, 9050	G5	10	1	112	Misto	5,500,00	2003
SPORTS PARK	Av. Deputado Antônio Florêncio de Queiroz, 2491	ECOCIL	25	4	184	Residencial	-	2003
LA ROCHELLE	Rua Leonora	INOCOOP-RN	14	1	48	Misto	4,906,63	2003

	Armstrong, 200							
CORAIS DE PONTA NEGRA	Rua da Lagosta, nº 466	CAPUCHE	30	4	360	Residencial	61.623,86	2003
PRIMO GUGLIEMI	Rua Vale do Sul	Primo Gugliemi	4	1	11	Serviços (apart/hotel)	980,91	2004
PRAIA SUL RESIDENCE	Av. Eng. Roberto Freire, nº 3096	-	11	1	53	Misto	-	2004
HOTEL PIZZATTO	Rua Pedro Fonseca Filho, 291	-	4	1	63	Serviços	-	2004
AQUAMARINA PRAIA HOTEL	Rua Erivan França nº 22A	-	5	1	-	Serviços	-	2004
POUSADA UNIVERSITÁRIA	Rua Erivan França, 240	-	4	1	7	Serviços	-	2004
RIFOLES PRAIA HOTEL	Rua Coronel Inácio Vale, 8847, Ponta Negra	-	8	1	84	Serviços	-	2004
SAFARI HOTEL	Rua Pedro Fonseca Filho, nº 2040	Edson Almeida Alencar	5	1	20	Serviços (apart/hotel)	1416,68	2005
DELPHIA PARADISE FLAT	Rua Miguel Godero Primo, nº 100	PLANC	19	1	144	Misto	-	2005
BLUE MARLIN	Rua Francisco Gurgel, 9125	-	6	1	26	Serviços	-	2005
PORTO VERÃO RESIDENCE	Rua Praia de Ponta Negra, nº 9055	PLANC	16	1	64	Residencial	-	2005
DOCE VITTA I	Rua João Tó, 296	ANCHIETA CONSTRUÇÕES LTDA	6	1	22	Residencial	-	2005

HOTEL PANORAMA	Av. Eng. Roberto Freire, nº 3108	-	4	1	30	Serviços (Hotel)	-	2005
INGÁ PRAIA HOTEL	Rua Erivan França, nº 17	-	5	1	24	Serviços	-	2006
QUALITY SUITES NATAL PLAZA	Av. Eng. Roberto Freire, 3090	Delphi	19	1	180	Misto	-	2006
PONTA NEGRA BEACH RESIDENCE	Rua Pedro Fonseca Filho, nº 1393	CONSTEL	5	1	155	Misto	-	2006
MORADA DO SOL	Av. Eng. Roberto Freire, nº 3076	-	4	2	-	Residencial	-	2006
PORTO PONTA NEGRA	Rua Miguel Godero Primo, nº 105	PLANC	18	1	63	Serviços (apart/hotel)	4,782,92	2006
HOTEL ROSA NÁUTICA	Rua Erivan França, nº 150	-	4	1	22	Serviços (Hotel)	-	2006
ARAÇÁ PRAIA FLAT	Rua Francisco Gurgel, 77	Araçá Empreendimentos LTDA	7	1	45	Misto (apart/hotel)	2,755,45	2006
PONTA DO SOL	Rua Tivoli com Av. Eng Roberto Freire e Pituba nº 3165	Imobiliária nova cdp ltda	4	1	22	Misto (Comercial e Serviços)	1,892,48	2006
LA PLAGÉ SHOPPING CENTER	Erivan França, nº 15	-	5	1	-	Comercial	505,11	2007
CORAIS ENSEADA DE PONTA NEGRA	Rua Francisco Simplicio 145 B e C	CAPUCHE	21	2	120	Residencial	19.249,90	2007 (primeiro bloco- 2008 o segundo bloco)

HOTEL ESMERALDA	Rua Francisco Gurgel, 1160	SAL EMPREENDEME NTOS LTDA	7	1		Serviços (Hotel)	-	2007
RESIDENCIAL BELVERDE	Rua Flor da Aurora, n° 85	CONERO construções incorporações LTDA	4	1	7	Residencial	564	2007
RESIDENCIAL LAGOA AZUL	Rua Cavalo Marinho com Rua dos Golfinhos, n° 385	Marco da RE e Outros	4	1	9	Residencial	760	2007
MAXIMUM HOME SERVICE	Rua Manoel Sátiro, n° 248	HEMA	20	1	78	Serviço (apart/hotel)	-	2007
PONTAMARES	Rua Leonora Armstrong, 100	Metro Quadrado	22	1	87	Serviço (apart/hotel)	8,828,60	2007
NOME NÃO IDENTIFICADO	Rua das Conchas, 2262	-	5	1	-	-	-	2007
HOTEL POUSADA ALAGAMAR	Rua das Conchas, 2266	-	4	1	-	Serviço	-	2007
VARANDAS DE PONTA NEGRA	Av. Eng.º Roberto Freire, 139	Delphi	6	1	28	Serviço (apart/Hotel)	-	2007
EDIFÍCIO NEVADA	Rua 31 de Março, 552	-	4	1		Residencial	-	2007
MIRADOR FLAT	Rua Dr. Francisco Gurgel, n° 9152	MAX	5	1	29	Serviços (apart/hotel)	-	2007
ELEGANCE PONTA NEGRA	Rua Francisco gurgel - n° 9063	Sanchez Brasil	7	1	40	Serviços (apart/hotel)	3,059,49	2007
ARMARIS	Rua Jaime Jenner de Aquino, n°180	Luciano Cecchini	5	1	9	Residencial	898,4	2007

TOTAL: 45
empreendimentos

TOTAL:
53
prédios

Fonte: SEMURB, 2010; Pinheiro, pesquisa de campo, 2010.

Nota: Elaborado pela autora.

A valorização do solo de Ponta Negra estava ascendendo conforme investimentos estrangeiros na construção civil ou no consumo de unidades habitacionais que aumentavam. O fluxo de turistas estrangeiros para a cidade de Natal aumentou muito durante essa fase, principalmente entre os anos de 2004 e 2006, conforme explicita a tabela 5 abaixo.

Tabela 5: Fluxo turístico na grande Natal 2001 - 2009 (Estrangeiros)

FLUXO TURÍSTICO NA GRANDE NATAL - ESTRANGEIROS		
ANOS	FLUXO	Do total de turistas nacionais e internacionais (%)
2001	104.015	9,55
2002	117.467	11,75
2003	168.855	16,77
2004	226.915	18,87
2005	269.664	19,89
2006	226.012	16,46
2007	196.118	14,52
2008	173.047	12,44
2009	131.322	8,90

Fonte: Secretaria Municipal de Turismo (2010).

Parte desses estrangeiros, como dito anteriormente, veio com o intuito de visitar a cidade de Natal e, ao chegarem consumiram unidades habitacionais em empreendimentos verticais de Ponta Negra devido aos preços encontrados no período, que, devido à valorização das moedas internacionais, lhes eram acessíveis. Já outros vinham diretamente com a intenção de realizar a compra de imóveis como forma de investimento de capital. Existem aqueles também que vieram investir diretamente, não como consumidores dos imóveis, mas como **incorporadores**.

Tem dois tipos de estrangeiros. O que desenvolve produtos, o grande investidor que vem aqui, compra áreas para incorporar e desenvolver para vender lá fora; e o outro que vem passar férias aqui, acha tudo barato demais e compra. E é o que acontecia. Você chegava com uma

moeda forte, como o Euro estava R\$ 3,50, quase R\$ 4,00. Ele olhava para cá €\$ 50,000,00, o apartamento está barato demais. (SILVIO BEZERRA, informação verbal⁹).

A nacionalidade desses estrangeiros que visitam e/ou que investem em Ponta Negra é bastante variada, como pode ser observado na Tabela 6.

⁹ Entrevista concedida por Silvio Bezerra, presidente do SINDUSCON/RN, na data de 29 de abril de 2009.

Tabela 6: Ranking de países emissores de turistas - 2002 A 2009

ORDENAMENTO DOS PAISES QUE MAIS EMITIRAM TURISTAS PARA NATAL – 2002 A 2009										
ANO	PAÍSES									
	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
2002	Argentina	EUA	Portugal	Itália	Uruguai	Espanha	Suécia	Suíça	-	-
2003	Portugal	Argentina	Itália	Holanda	EUA	Uruguai	Suécia	Alemanha	-	-
2004	Portugal	Argentina	Holanda	Itália	Suécia	EUA	Espanha	Uruguai	-	-
2005	Portugal	Itália	Argentina	Holanda	Espanha	Suécia	EUA	Alemanha	-	-
2006	Portugal	Espanha	Itália	Holanda	Inglaterra	Noruega	Argentina	França	-	-
2007	Itália	Portugal	Espanha	Holanda	Inglaterra	Argentina	Suécia	Noruega	Alemanha	EUA
2008	Portugal	Argentina	Espanha	Holanda	Itália	Inglaterra	EUA	França	Suécia	Alemanha
2009	Portugal	Itália	Espanha	Argentina	Holanda	França	Suécia	EUA	Suíça	Alemanha

Fonte: Pesquisa de demanda turística 2002 a 2009 SETUR/RN

Pode-se perceber a predominância da vinda de estrangeiros de países da Europa, tais como Portugal, Espanha, Itália, Holanda, Noruega, Suécia, dentre outros. Essas relações comerciais com os estrangeiros suscita muitas dúvidas sobre as formas de entrada de capital de investimentos estrangeiros na construção civil, entretanto, com as entrevistas realizadas, puderam ser traçadas algumas estratégias dessa lógica.

Segundo a diretora do SINDUSCON/RN, “as empresas internacionais fazem *joint venture* com alguma empresa local ou ela contrata uma empresa local para construir. Atuam como incorporadoras.” *Joint Venture* é uma espécie de associação entre empresas. Entretanto, ela ressalta que na maioria dos casos, os estrangeiros preferem atuar individualmente do que realizar *joint venture*: “As estrangeiras atuam isoladamente da seguinte forma, até onde eu sei [...] digamos que uma empresa da Noruega vem e contrata um engenheiro, esse engenheiro abre uma firma e vai fazer pra ela.” Isto, sob o olhar da diretora,

é muito complicado, às vezes as empresas daqui, as sérias não querem entrar muito porque de onde vem esse dinheiro? Como é que é? Quem são essas pessoas? Então, quando eles fazem essa vinculação, *joint venture*, eles investigam bastante e é geralmente com empresas mais sérias, que tem um histórico (ANA ADALGISA, informação verbal).

Perguntado sobre como esses investimentos internacionais são aplicados na construção civil de Natal, Kalazans Bezerra (informação verbal¹⁰), que no período da entrevista era o secretário da SEMURB, afirma que “o estrangeiro paga, é o incorporador, contrata a empresa local”.

Entretanto, esses dois órgãos, um privado e um público, confirmam que neles não há cadastros ou sistemas de contabilização de registros específicos a estrangeiros e, mais especificamente, sobre a entrada de capital estrangeiro. Desta forma, o capital estrangeiro é investido na forma de associações de empresas internacionais com as locais, ou através da contratação de profissionais que criam firmas temporárias para realizar no Brasil o investimento desse capital. Quanto à realização de compras de unidades habitacionais, estes dados existem

¹⁰ Entrevista concedida por Kalazans Bezerra, secretário da SEMURB, na data de 13 de março de 2009.

em cartórios de imóveis.

O baixo consumo dos imóveis desses empreendimentos pela população local, segundo Diógenes da Cunha Lima Neto (2009), se explica da seguinte maneira:

O público de Natal, da classe C, que hoje é 42% [...] foi para Nova Parnamirim. A classe A, essa não pode ser afetada porque aí ela pode comprar um apartamento aonde for [...]. E o estrangeiro foi para Ponta Negra. Se você verificar o crescimento nos últimos quinze anos, Nova Parnamirim passou a ser a cidade da classe C e o estrangeiro comprava basicamente grandes imóveis para especular no litoral potiguar e em Ponta Negra. Mas você veja, basta pegar quantos prédios foram construídos em Tirol, Candelária para a classe A. Um por andar. (informação verbal)

Ou seja, as classes mais ricas da cidade de Natal buscavam empreendimentos com unidades habitacionais maiores nos bairros de Tirol, Candelária, Lagoa Nova, como indica a pesquisa feita por Costa (2000), que afirma que a verticalização de Natal, até aquele momento, tinha uma forte característica residencial e que a demanda de consumo desses imóveis era originada das classes sociais mais ricas da cidade em busca de segurança, *status* social, opções de lazer, dentre outros aspectos. Os menos favorecidos economicamente não podiam consumir esses imóveis em empreendimentos verticais localizados nos bairros citados devido aos preços dos mesmos e nem podiam consumir imóveis em Ponta Negra devido à supervalorização que ocorreu no bairro, mesmo observando que os imóveis em Ponta Negra tinham seus tamanhos bastante reduzidos em relação aos demais da cidade, e foram consumir em bairros de outros municípios, como Nova Parnamirim, que se confundem territorialmente com os limites de Natal. Já os estrangeiros encontraram em Ponta Negra belezas naturais, entretenimento, forte desenvolvimento do turismo e possibilidades de investimentos devido a motivos já citados, como a valorização do Euro e do Dólar em relação ao Real, e vários outros incentivos, sejam econômicos, sejam de opções de lazer.

A divulgação desses empreendimentos verticais em Ponta Negra, feita em *sites* estrangeiros, em revistas nacionais e até mesmo em revistas internacionais, contribuiu para o aumento do número de investidores estrangeiros na construção

civil da cidade, conforme expõe trecho da seguinte notícia:

Em recente publicação do jornal espanhol “El País”, a reportagem observa que existem inúmeras vantagens oferecidas por Natal para investimentos como a proximidade com a Europa, apenas oito horas de voo, a temperatura constante de 26 graus durante todo o ano, a possibilidade de inauguração nos próximos dois anos de um novo e grande aeroporto internacional, além dos rendimentos potenciais de até 20%. O jornal destaca ainda que não apenas os espanhóis estão correndo para esse “Eldorado”, mas também suecos, ingleses, italianos e até americanos (TRIBUNA DO NORTE, 28 de janeiro de 2007).

É neste contexto de desenvolvimento do turismo e da construção civil em Ponta Negra voltada para hotéis e pousadas, além de *flats*, que foram construídos e entregues entre 2000 e 2007 quarenta e cinco empreendimentos verticais em Ponta Negra (Gráfico 3).

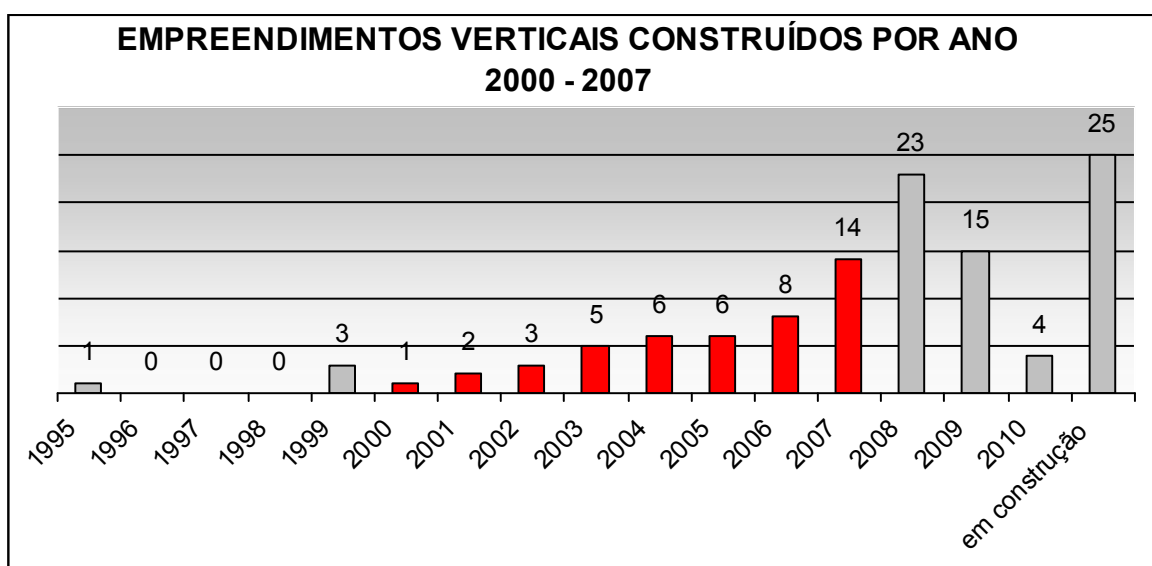


Gráfico 3: Empreendimentos verticais construídos - 2000-2007

Fonte: Pinheiro, pesquisa de campo, 2010.

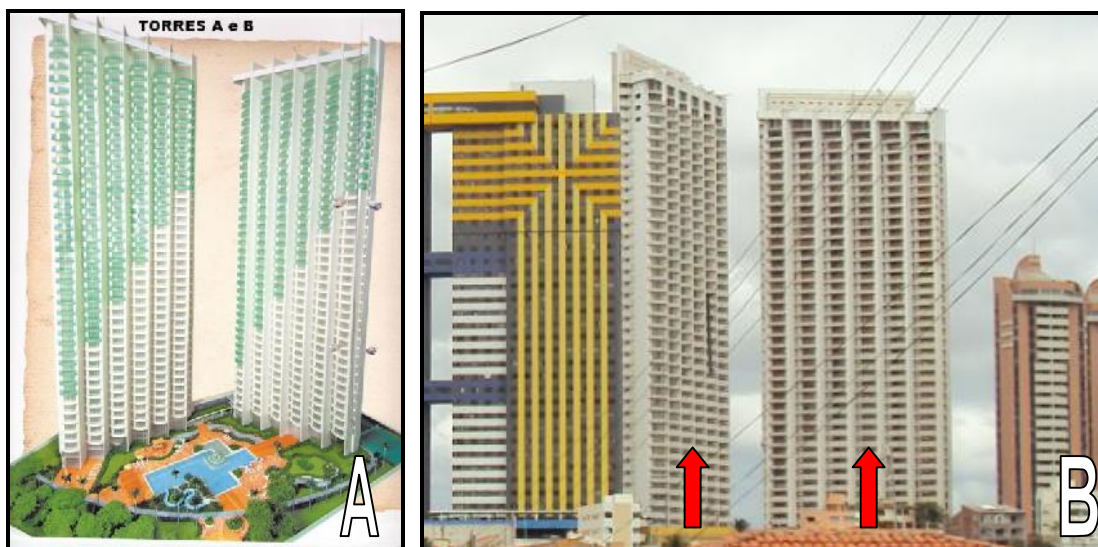
Percebe-se pelo gráfico explicitado que o ano de 2007 é caracterizado por ser o que tem mais empreendimentos verticais concluídos e entregues em Ponta Negra nesta fase (2000 - 2007), não porque os investimentos para sua construção foram realizados especificamente neste ano, mas como consequência dos grandes investimentos e compras de estrangeiros feitos nos anos anteriores, uma

vez que ao serem licenciados, estes empreendimentos não são construídos da noite para o dia. A construção de um empreendimento vertical demanda tempo, dependendo do porte, 2-3 anos ou mais. Portanto, muito provavelmente, esses empreendimentos concluídos no ano de 2007 foram licenciados e começaram a ser comercializados a partir dos anos anteriores, alguns podendo ter sido licenciados até no ano de 2001, uma vez que, segundo o arquiteto e técnico da SEMURB, Daniel Nicolau (informação verbal¹¹), o limite de tempo para a construção desses empreendimentos verticais em Ponta Negra, após a emissão do alvará de construção, é de até seis anos. Caso o empreendedor não implante o empreendimento depois de licenciado em até seis anos, terá que pagar uma multa, que varia de acordo com as características de cada empreendimento.

O número de pavimentos desses empreendimentos aumenta consideravelmente chegando a ter um empreendimento licenciado, o Estrela do Atlântico, com quarenta pavimentos-tipo somados a três pavimentos com funções de lazer que, desde 2006, teve a construção de suas duas imensas torres iniciadas e ainda não concluídas no ano de 2010 (Figuras 12 e 13).

O movimento do mercado imobiliário de Natal está atraindo não só novos investidores, mas também novos modelos de imóveis. Ontem, a imobiliária Abreu Imóveis, a construtora Ecocil e o grupo italiano BI&DI lançaram o residencial Estrela do Atlântico, que está sendo construído em Ponta Negra e terá 40 andares. Com este porte, ele será o prédio mais alto da cidade [...] o volume de dinheiro envolvido nas vendas será de, pelo menos, R\$ 72,5 milhões. [...] O Estrela do Atlântico é o primeiro empreendimento do Bi&Di Estate no Brasil, onde a companhia italiana chegou no ano passado - as obras vem sendo tocadas há oito meses (TRIBUNA DO NORTE - 13 de março de 2007).

¹¹ Informação concedida por Daniel Nicolau de Vasconcelos Pinheiro, SEMURB, respondendo a questionamentos sobre informações técnicas a respeito do limite de tempo para construção de empreendimentos licenciados após emissão de alvará de construção.



Figuras 12 e 13: Empreendimento vertical Estrela do Atlântico
Fonte: <www.natal.olx.com.br>; B - Pesquisa de Campo, 2010.

Quanto ao tipo de uso dos empreendimentos entregues neste período, conforme pode ser observado, 12 (doze) empreendimentos funcionam como residenciais, constituindo 27% do total; 21 (vinte e um) funcionam com fins de serviços (hotéis e *apart-hotéis*), constituindo 47% do total; 11 (onze) são mistos constituindo 24%, ou seja, parte do empreendimento funciona como hotel, parte como residência e/ou estabelecimento comercial; e apenas um empreendimento vertical funciona com o uso estritamente comercial, totalizando 2% (dois) do total (Gráfico 4 e Quadro 2).

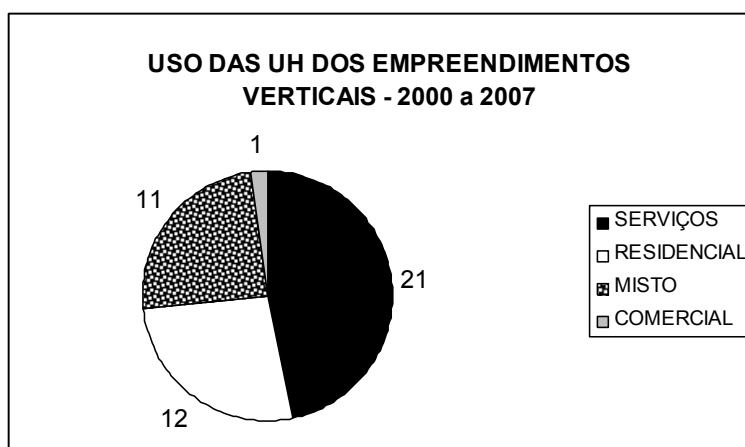


Gráfico 4: Tipos de uso dos empreendimentos verticais, 2000 - 2007
Fonte: Pinheiro, Pesquisa de Campo, 2010.

O gráfico indica que, de acordo com os parâmetros explicitados na metodologia desta pesquisa, a maior parte dos empreendimentos construídos e entregues nesta fase é constituída por unidades habitacionais utilizadas para o desenvolvimento da atividade turística e de segundas residências com a construção de hotéis e *apart-hotéis*, ou seja, para fins de serviço; logo em seguida, há os empreendimentos residenciais, que em sua maioria são consumidos por proprietários que as utilizam como residência ou também como segunda residência; em terceiro lugar os mistos, os quais funcionam tendo parte das unidades vendidas a proprietários e outra parte do empreendimento tem suas unidades habitacionais utilizadas para hospedagem, ou seja, funcionam como residência e/ou, estabelecimento comercial e/ou hotel ao mesmo tempo; e um único empreendimento voltado para fins comerciais.

Percebe-se que em relação à fase anterior (1995-1999), esta fase também teve uma maior representatividade de empreendimentos de serviços construídos, que se sobrepôs à maioria que era de uso residencial na fase anterior. Este fato reforça que a maior parte desses empreendimentos verticais construídos em Ponta Negra nesta fase (2000-2007), era diretamente relacionada ao mercado imobiliário de segundas residências que estava em crescimento acelerado até meados da primeira década do século XXI. Era, naquele momento, mais interessante investir na venda de residências ou segundas residências, estimular a dinâmica do turismo para a vinda de mais consumidores e investir também nos empreendimentos mistos, atuando no mercado imobiliário e no mercado do turismo. Desta forma, os empreendimentos que foram sendo construídos nesta fase foram licenciados como “apart-hotéis” de uso “não residencial”, embora muitas vezes fossem vendidos como sendo apartamentos.

Alguns pontos do bairro atraíram de forma mais forte essa dinâmica. Inicialmente a Zona Adensável de Ponta Negra, principalmente, à margem da av. Engenheiro Roberto Freire (Figura 14), por ser a principal via de acesso ao bairro, ter uma visibilidade privilegiada da Praia de Ponta Negra devido à Área *non aedificandi*, e ao controle de gabarito da ZET-1, possuir um entorno composto por bares, restaurantes e centros de artesanato, proximidade com a praia, disponibilidade de terrenos, dentre outros fatores, foi o primeiro “polo de atração”

da verticalização de Ponta Negra. Na fase anterior, mesmo antes de ser instituída a lei 027/2000, quatro dos sete empreendimentos verticais licenciados se localizavam nesta área. Ou seja, os atrativos do entorno da av. Engenheiro Roberto Freire já existiam.



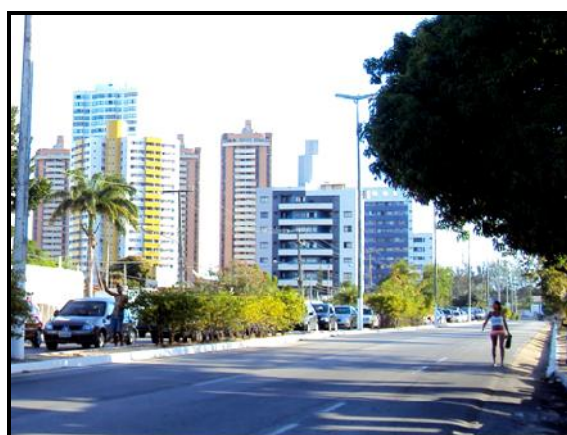
Figura 14: Empreendimentos verticais próximos a av. Engenheiro Roberto Freire
Fonte: Pinheiro, pesquisa de Campo, 2010.

Também na Zona Adensável deve ser destacada a avenida da Lagosta, uma das principais vias de acesso da Vila de Ponta Negra e o seu entorno (Figura 15).



Figura 15: Empreendimentos verticais situados na rua da Lagosta e entorno
Fonte: Pinheiro, pesquisa de Campo, 2010.

Por volta do ano de 2002, outro ponto do bairro Ponta Negra passou a ser bastante visualizado e, desta forma, surgiram vários processos de licenciamento para empreendimentos verticais. Corresponde ao local do bairro conhecido por “Alto de Ponta Negra”, área legalmente localizada na Zona de Adensamento Básico de Ponta Negra, por ser constituída por grandes loteamentos, além da sua localização próxima a Rota do Sol e a rua da Lagosta. Passou a ser mais um ponto de referência da verticalização do bairro (Figuras 16 e 17).



Figuras 16 e 17: Empreendimentos verticais localizados no Alto de Ponta Negra e entorno
Fonte: Pinheiro, pesquisa de Campo 2010.

Além destes dois pontos de verticalização em Ponta Negra, a faixa próxima a av. Engenheiro Roberto Freire, e o “Alto de Ponta Negra”, próximo à Rota do Sol e à rua da Lagosta, que são os visualmente mais perceptíveis, alguns outros empreendimentos verticais foram construídos em outros locais.

A quantidade de empreendimentos verticais sendo concluídos e o número de construções que ocorriam moldavam a paisagem de Ponta Negra. A especulação imobiliária cresceu, sobretudo na Vila de Ponta Negra. As polêmicas em torno da verticalização do bairro são iniciadas e o Ministério Público lança seus olhos de forma mais vêemente sobre essa dinâmica.

No ano de 2005, auge dos investimentos imobiliários em Ponta Negra, como mencionado pelos diversos agentes entrevistados, cinco empreendimentos ganharam destaque e geraram grandes polêmicas. A Solaris Participações e Empreendimentos Ltda deu entrada no processo de Nº 23077.040868/2005-77; a Natal Real State Empreendimentos Imobiliários Ltda deu entrada no processo de Nº 23077.033778/2005-20; a CTE engenharia Ltda deu entrada no processo de Nº 23077.039872/2005-92; Maria do Socorro Vander (juntamente com a Metro Quadrado Construções) deu entrada no processo de Nº 23077.033788/2005-65; e Paul Josef Wulsch deu entrada no processo de Nº 23077.012125/200698 (SEMURB, 2010). Destes cinco empreendimentos, a SEMURB concedeu licença a quatro, sendo o único que não conseguiu a emissão da licença, o empreendimento de Paul Josef Wulsch.

A proximidade desses empreendimentos, localizados na Vila de Ponta Negra, com o Morro do Careca fez com que o Ministério Público, em setembro de 2006, recomendasse à prefeitura o cancelamento dessas licenças. No dia 03 de outubro, o então prefeito Carlos Eduardo acatou as orientações do Ministério Público e mandou suspender as obras dos prédios que ficaram conhecidos como “espigões de Ponta Negra”.

Diante da mobilização da sociedade e observando as recomendações do Ministério Público, a Prefeitura do Natal mandou suspender as obras dos espigões que estão sendo erguidos próximos ao Morro do Careca. A medida foi orientada pela Procuradoria Geral do Município (PGM) que baseia-se na legislação ambiental que observa, entre vários fatores, a questão do impacto visual que esses empreendimentos causarão no

principal patrimônio paisagístico da cidade (TRIBUNA DO NORTE, 04 de outubro de 2006).

Acordam neste momento os conflitos por ora adormecidos entre os diversos agentes sociais produtores da verticalização de Ponta Negra. Por um lado, o mesmo Estado que emitiu as licenças a estes empreendimentos suspende as mesmas. Por outro lado, as empresas e investidores desses empreendimentos pressionam o Estado por uma garantia jurídica.

Sem dúvida, esse mercado sofreu um abalo significativo sobretudo, no ano passado. Pelo fato de a SEMURB não ter uma infraestrutura adequada, fez com que alguns processos que foram licenciados terminassem por ser canceladas essas licenças. Aí gerou no mercado toda uma instabilidade jurídica, né? (KALAZANS BEZERRA, informação verbal)

Na audiência pública, realizada no dia 17 de outubro de 2006, a promotora de defesa do Meio Ambiente, Gilka da Mata, afirmou que “A licença urbanística é dada de acordo com o que prevê o Plano Diretor e o Código de Obras. Mas a licença ambiental é um mecanismo de prevenção ao dano do meio ambiente. É um procedimento administrativo que precisa ser muito bem analisado” (TRIBUNA DO NORTE, 17 de outubro de 2006), destacando a diferença entre licença urbanística e licença ambiental.

Alguns representantes da sociedade, principalmente moradores do bairro Ponta Negra e mais especificamente da Vila, juntamente com movimentos sociais organizados como o SOS Ponta Negra, estiveram na oposição à construção desses empreendimentos, tendo seus representantes participado das audiências públicas e divulgado notas e charges no período (Figuras 18 e 19)



Figuras 18 e 19: Charges em protesto as construções verticais em Ponta Negra
Fonte: www.sospontanegra.com.br

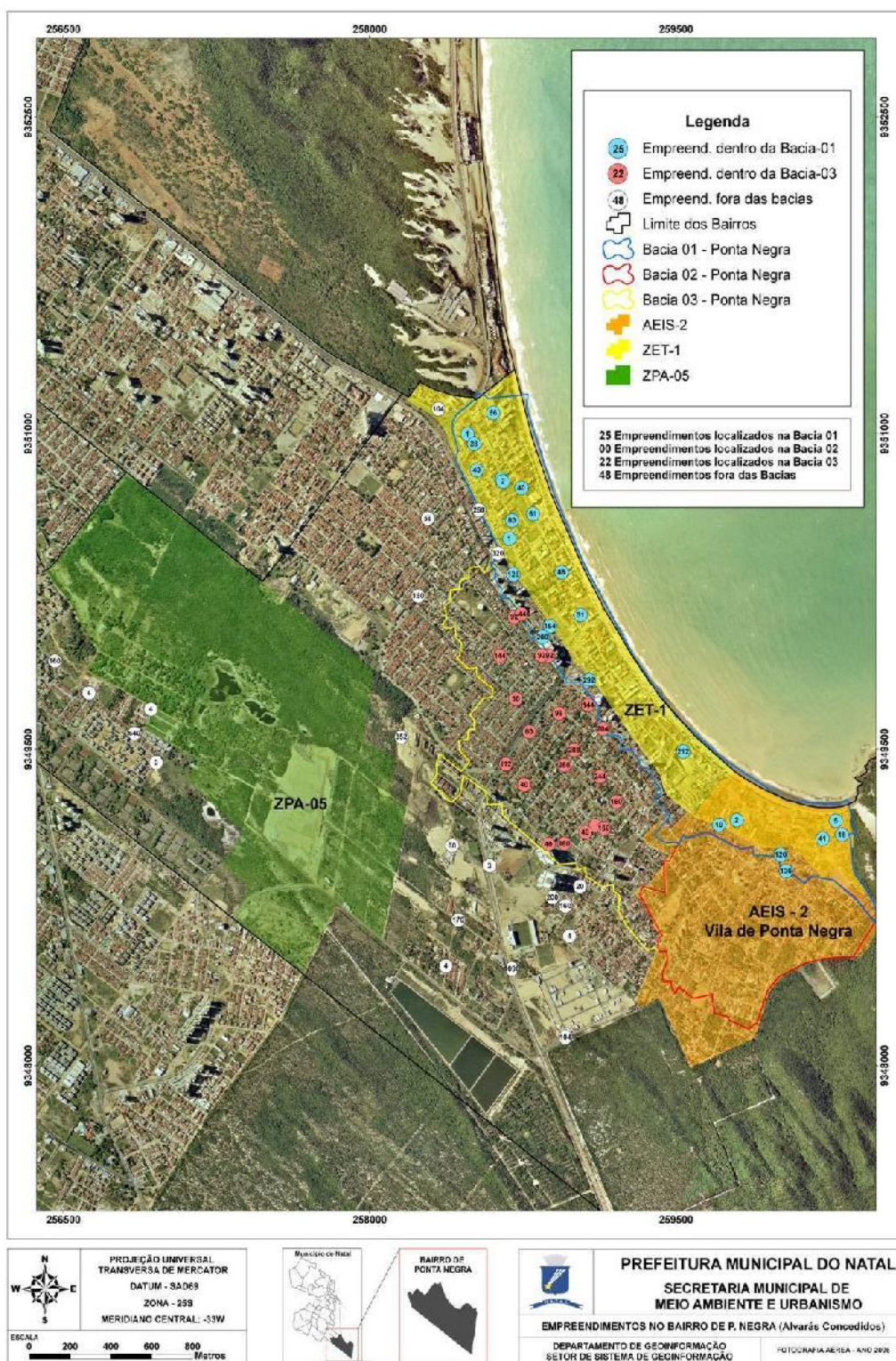
As divergências entre os interesses dos diferentes agentes produtores do espaço se tornaram evidentes a partir de então, o que foi propagado na mídia como uma “batalha” travada entre os construtores e a prefeitura de Natal. Os empreendimentos foram suspensos e arquivados. Várias reivindicações foram realizadas pelos empresários e envolvidos na construção civil, como denota os variados títulos das manchetes veiculadas na época: “Espigões são discutidos em audiência pública” (TRIBUNA DO NORTE 17 de outubro de 2006); “Empresa quer indenização” (TRIBUNA DO NORTE, 10 de dezembro de 2006); “Licenças de Ponta Negra são canceladas” (TRIBUNA DO NORTE, 12 de dezembro de 2006); “Construtores querem retomar obras” (TRIBUNA DO NORTE, 20 de dezembro de 2006); “Presidente da FIERN defende os construtores” (TRIBUNA DO NORTE, 22 de dezembro de 2006); “Prefeitura, construtores e ecologistas medem forças” (TRIBUNA DO NORTE, 23 de dezembro de 2006); dentre várias outras manchetes (ANEXO A).

Em 2006, com essa discussão, o prefeito de Natal, Carlos Eduardo, instituiu o decreto municipal 8.090 de dezembro de 2006 (ANEXO B), anulou as quatro licenças dos “espigões de Ponta Negra” com a justificativa do colapso da infraestrutura e do impacto paisagístico junto ao Morro do Careca. Através desse decreto, ficou instituída a Área de Interesse Social de Ponta Negra.

Essa decisão foi o início da também polêmica discussão da Revisão do Plano Diretor de Natal de 2007. Pela Lei 082/2007, a Zona Adensável de Ponta

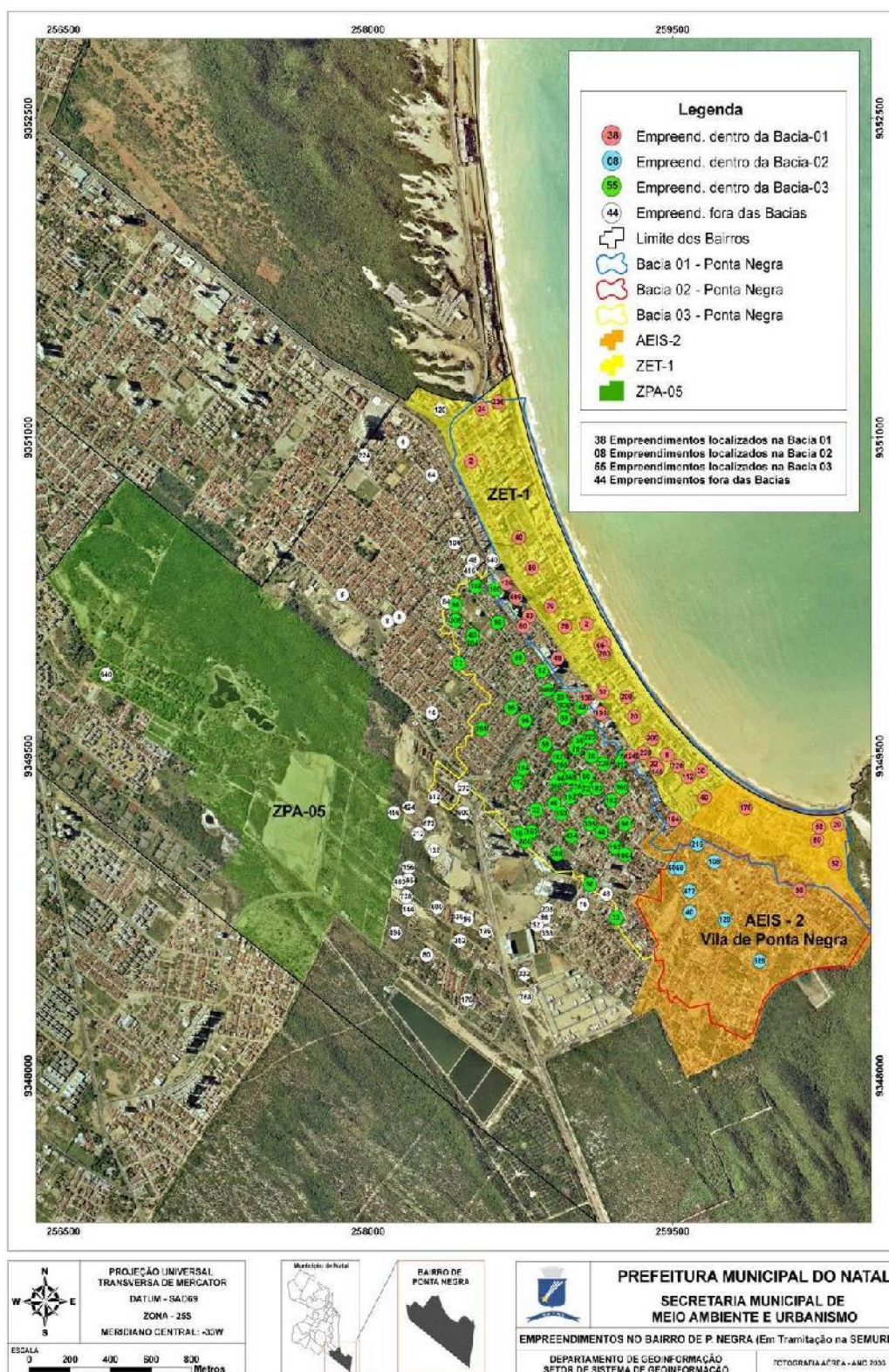
Negra foi extinta. Antes da revisão do PDN, houve então uma forte corrida de empreendedores para licenciar seus empreendimentos de acordo com o PDN anterior, tendo em vista a “ameaça” de não mais poder adensar em Ponta Negra, conforme pode ser evidenciado nos mapas a seguir (Mapas 12 e 13).

MAPA 12: ALVARÁS CONCEDIDOS PARA PONTA NEGRA EM 2008



FONTE: SEMURB, 2008.

MAPA 13: PROCESSOS EM TRAMITAÇÃO - PONTA NEGRA EM 2008



FONTE: SEMURB, 2008

De acordo com a leitura destes mapas, pode-se constatar a corrida pelo licenciamento de empreendimentos em Ponta Negra, uma vez que até o ano de 2008, haviam sido concedidos os alvarás de empreendimentos localizados no Mapa 12. No mesmo ano, havia um enorme número de empreendimentos “em tramitação” (Mapa 13), ou seja, em análise técnica na SEMURB. A comparação entre os dois mapas confirma que os empreendedores, preocupados com as modificações do PDN de Natal em 2007, deram entrada em processos de licenciamento para “garantir” por mais um tempo a sua atuação no bairro Ponta Negra.

Assim, a fase de 2000 a 2007 foi caracterizada pelo auge da verticalização no bairro Ponta Negra. Vários empreendimentos foram construídos e muitos outros licenciados. Ponta Negra vivenciou nesta fase os acordos e a legitimação jurídica da sua verticalização no início da década de 2000, que denotava o “desenvolvimento” pelo qual o bairro estava passando, a “valorização” do bairro em variados aspectos. O *boom* das segundas residências, dos investimentos estrangeiros, e do desenvolvimento do turismo tornou as características da verticalização de Ponta Negra como únicas na cidade. Porém, também foi nesta fase que os problemas de infraestrutura se tornaram evidentes juntamente aos impactos na paisagem. Além disso, a quantidade de estrangeiros no bairro também foi um fator que começou a preocupar os moradores mais antigos. Os impactos da verticalização foram crescendo de forma imensurável, tornando os acordos entre os diversos agentes produtores do espaço urbano de Ponta Negra inviáveis, uma vez que os interesses passaram a divergir. A Zona Adensável de Ponta Negra foi extinta, entretanto, as consequências dessa medida ainda podem ser visualizadas nos dias atuais (2010), como será explicitado adiante.

4.1.3 Extinção da Zona Adensável, Crise Econômica Mundial e a verticalização nos dias atuais (2008 à 2010)

Esta terceira fase da verticalização de Ponta Negra é caracterizada pelos resquícios das polêmicas que envolveram os variados agentes sociais produtores

da verticalização, quanto à suspensão de licenças e mudanças na legislação urbanística do bairro na fase anterior.

Mesmo com a extinção da Zona Adensável de Ponta Negra em 2007, a fase da verticalização de 2008 a 2010 ainda é bastante intensa, conforme expõem os dados da pesquisa realizada. Apesar da Lei 082/2007, que determina que Ponta Negra não mais possui espaços adensáveis, a corrida pelo licenciamento de empreendimentos, no ano de 2007, garantiu a realização da verticalização de Ponta Negra para anos posteriores, como pode ser observado no Gráfico 5.

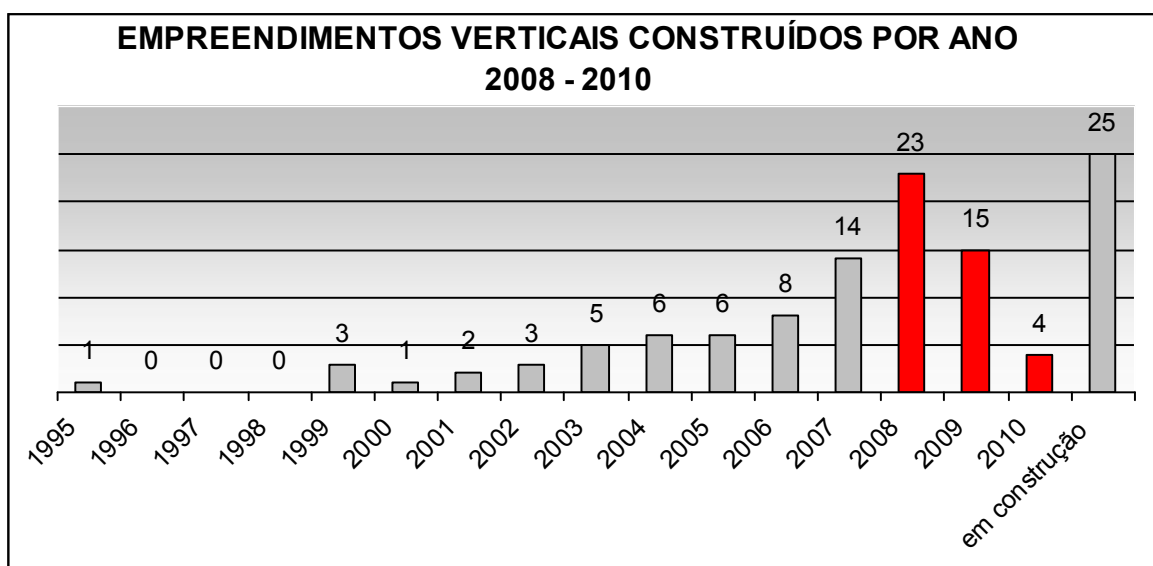


Gráfico 5: Empreendimentos verticais construídos - 2008 - 2010

Fonte: Pinheiro, pesquisa de Campo, 2010.

Neste triênio (2008, 2009, 2010) foram concluídas as construções de 42 empreendimentos verticais no bairro Ponta Negra, uma vez que estes empreendimentos foram licenciados antes da Revisão do PDN de 2007 (Quadro 3 e Gráfico 6).

Quadro 3: Empreendimentos verticais construídos - 2008-2010

QUADRO DE EMPREENDIMENTOS VERTICAIS – 2008 – 2010								
NOME	ENDEREÇO	PROPRIETÁRIO/ CONSTRUTORA	Nº DE PAVIMENTOS	Nº DE BLOCOS	Nº DE UHs	USO	ÁREA (m ²)	ANO DA ENTREGA
SOLAR MARES DE PONTA NEGRA	Rua da Lagosta 1285, com rua João Tó, rua Vila do Mar	ESCOL/Incorporadora Solar Mares	25	1	20	Residencial	9,525,53	2008
MIRANTE DA PRAIA	Rua Francisca Ivone Cavalcante, nº 35	DELPHI	22	1	80	Residencial	10,821,11	2008
STUDIO DA PRAIA	Rua Francisca Ivone Cavalcante, nº 75	DELPHI	30	1	188	Serviços (apart/hotel)	19,609,07	2008
RESIDENCIAL PORTONOVO	Rua da Lagosta, nº 405	FRANCISCO COGLIANO	4	1	10	Residencial	792,33	2008
MANHATTAN FLAT	Rua estrela do mar, nº 2255	EUROCONS empreendimentos	11	1	28	Serviços (apart/hotel)	1786,13	2008
CUMURUPIM RESIDENCE FLAT	Rua Severino Galvão, nº 98, esquina com rua Pompeu Jacome	HILTON MORBIN	4	1	10	Serviços (apart/hotel)	727,62	2008
RESIDENCIAL MARINA DA PRAIA	Rua Augusto Severo Neto, 28	Piero Pola e outros	4	1	12	Serviços (apart/Hotel)	910,45	2008
MAR E LUA	Rua Vila do Mar, nº 222	B&A	18	1	15	Residencial	-	2008
GÉRONA	Rua Praia de Touros, nº 15, com rua Barra do Rio	BMC empreendimentos	15	1	36	Serviços (apart/Hotel)	3,866,73	2008
DELPHIA TERRAZZO	Rua Pedro Fonseca Filho, 3115 Av. Eng Roberto Freire	SS empreendimentos	7	1	38	Serviços (apart/hotel)	3,051,29	2008

PONTA NEGRA									
CONDE DA PRAIA RESIDENCE SERVICE	Rua Leonora Armstrong, 300,	PLANC	24	1	83	Serviços (Apart/Hotel)	7,408,23	2008	
PONTA NEGRA TOWER	Rua Praia de Ponta Negra, nº9115	G5	25	1	89	Misto (hotel/comercial/apart)	7,351.11	2008	
HOLLIDAY EXPRESS	Av. Engenheiro Roberto Freire	Praiamar Hotéis e Turismo Ltda.	13	1	160	Serviços (Hotel)	8,336,27	2008	
NORONHA FLAT	Rua Praia de Búzios, 2229 com a Turiaçu	PONTALE LTDA	6	1	15	Residencial	907	2008	
DON LIMPONE HOTEL	Rua Erivan França, nº 94	NATAL INVEST investimentos e construções LTDA	5	1	4	Misto Hotel/comercial	1025,07	2008	
HOTEL DU SUISSE	Av. Engenheiro Roberto Freire 21	-	4	1	-	Serviços (Hotel)	-	2008	
HOTEL POUSADA AZZURRA	Rua Erivan França, 199	-	4	1	32	Serviços (Hotel)	-	2008	
VIP PRAIA HOTEL	Rua Pedro Fonseca Filho, nº 1373	GeG investimentos	7	1	30	Serviços (apart/hotel)	3,132,22	2008	
PONTALMAR HOTEL	Rua coronel Inácio Vale, 8868, fundos com a Francisco Gurgel	TS praia Hotel	6	1	66	Serviços (Hotel)	5,608,32	2008	
RESIDENCE VESPUCCI	Rua Francisco Gurgel com Moacir da Cunha	GTI empreendimentos Ltda	6	1	24	Serviços (apart/hotel)	-	2008	

MERCADO DE ARTESANATO	Av. Eng. Roberto Freire, esquina com Rua Altemar Dutra, 3111	Adauto Pedreira Pereira	4	1	-	Comercial	2,203,98	2008
VISUAL PRAIA HOTEL	Rua Francisco Gurgel, 9184, esquina com Rua Cláudio Gomes Teixeira	-	5	1	130	Serviços (Hotel)	2,806,79	2008
APART HOTEL	Rua Francisco Gurgel 1140 com rua Skal	Seira Empreendimentos LTDA	7	1	109	Serviços (apart/hotel)	10,253,65	2008
THERRAMARE	Rua da Lagosta, nº 150 esquina com Estrela do Mar, Av Deputado Antonio Florencio de Queiroz	THERRA construções e empreendimentos LTDA	16	1	65	Misto Comercial/hotel/apart	6,896,11	2009
ELICID	Rua Ruth Bezerra Galvão, nº 175 com Rua Manoel Augusto Bezerra de Araujo	Espanica Administradora de imóveis ltda.	18	1	72	Serviços Apart/hotel	6,688,11	2009
DUNA BARCANNE	Av. Eng. Roberto Freire, nº 3112, entre a Av. Deputado Antônio Florêncio de Queiroz e a rua Arabaiana	COLMEIA S.A	34	2	208	Misto Hotel/Comercial/Apart	18,972,31	2009
CRISTALLO	Rua Dr. Anderson Dutra de Almeida 3605, nº95 com Leonora Armstrong	EEPC e Oceano empreendimentos imobiliários	19	1	46	Serviços Apart/Hotel	3,999,92	2009
SEM NOME	Rua Praia de Cotovelo, nº 2206	Luiz Alberto Braga de Queiroz	4	1	9	Serviços Apart/Hotel	702,4	2009
RESIDENCE VICTÓRIA BRASIL	Rua Pedro Fonseca Filho, 21	-	4	1	12	Serviços	-	2009

LUXOR PONTA NEGRA HOME SERVICE	Av. Engenheiro Roberto Freire, nº 9090 com rua Anderson Dutra de Almeida	Natal Construções e incorporações LTDA	28	1	82	Misto Hotel/apart/Residência	8,582,68	2009
BRASIL FLAT-HOTEL RESIDENCIA	Rua Praia de Ponta Negra, 9092	RM serviços e construções LTDA	11	1	23	Serviços Apart/hotel	2,303,27	2009
PAGANELLA FLAT	Rua Praia de Cumurupim, nº 8963	ALEXANDRE BARRETO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA E OUTROS	6	1	21	Serviços Apart/Hotel	876,75	2009
KIWI FLAT	Rua Praia de Cumurupim, nº 120 com rua Praia de Alagamar	ESTATE INVEST imóveis LTDA	9	1	26	Apart/hotel	2.604,70	2009
VARANDAS DE ALAGAMAR	Rua das Algas 2174, esquina com Rua da Pescada	SALCON/ Nobaia Natal Empreendimentos Ltada.	10	1	28	Serviços Apart/Hotel	1,933,69	2009
MANGO'S FLAT	Rua Ponta de Tourinhos 2084	ESTATE INVEST/ Kendall Holl Loughney	4	1	24	Serviços Apart/Hotel	1,178,02	2009
SEM NOME 10	Rua Areia Branca com Praia do Bessa	-	4	1	-	Serviços Apart/Hotel	-	2009
SEM NOME 7 - DELEGADO	Rua Porto Mirim, 9051	João Batista Cortez	8	1	27	Serviços Apart/Hotel	1,737,52	2009
VERANO PONTA NEGRA	Rua da Campina, 140	CAPUCHE	27	2	192	Serviços Apart hotel	19,249,90	2009 e 2010
IMPERIAL PONTA NEGRA	Rua Carapeba, nº 115 esquina com golfinhos	PLANC	16	1	28	Residencial	3,497,42	2010

POETA FLAT	Rua Poeta Jorge Fernandes, nº 2205	CIMA incorporadora e construtora LTDA	23	1	61	Residencial	5,541,26	2010
LUAL DE PONTA NEGRA	Rua Tenente Olavo Francisco dos Santos com rua Fabrício Gomes Pedroza, Nº 100	Montana Construções	27	4 (2 construídas e 2 em construção)	272	Residencial	42,677,50	2010
KINGS HOTEL	Rua Francisco Gurgel, 2117	IMPERIAL CONSTRUÇÕES E PELÉ	7	1	32	Serviços Hotel/Apart	2,555,70	2010
TOTAL 42	-	-	-	TOTAL 47 prédios	-	-	-	-

Fonte: Pinheiro, pesquisa de campo, 2010; SEMURB, 2010.

Observa-se que 2008 foi o ano no qual mais empreendimentos verticais foram concluídos e entregues, totalizando 23 empreendimentos entregues. Ao considerar o prazo máximo para a construção como sendo de seis anos, conforme explicitado pelo técnico da SEMURB, neste ano de 2008 foram entregues empreendimentos que foram licenciados desde o ano de 2002. A conclusão dessas obras foram decorrentes também da corrida por licenciamentos e construções em Ponta Negra no ano de 2007, devido às mudanças no Plano Diretor da Cidade.

No ano de 2009, houve uma queda em relação ao ano de 2008 no número de empreendimentos entregues, quando quinze empreendimentos foram concluídos. Entretanto, o maior declínio na conclusão e entrega de empreendimentos nesta fase se dá no ano de 2010, no qual apenas quatro empreendimentos verticais foram concluídos e entregues. Há desta forma, a visualização de um contexto que permite afirmar que as vendas das unidades habitacionais dos empreendimentos verticais, em Ponta Negra se tornaram mais difíceis, nestes últimos anos. A lentidão na conclusão de obras licenciadas há anos denotam esta dificuldade.

Quanto aos tipos de uso desses empreendimentos verticais construídos nesta fase (2008-2010), observa-se o uso para fins de serviço permanece sendo maioria nesta fase, constituindo 67% das construções para esta finalidade. Além de permanecer sendo a maior parte, cresce em 42,5% em relação à fase anterior (47%), o que denota um crescimento substancial no número de hotéis e principalmente *apart-hotéis* no bairro. A quantidade de empreendimentos verticais mistos construídos diminui, constituindo 12% do total de empreendimentos verticais entregues. Entretanto, o que mais chama atenção ao comparar com as fases antecedentes é a diminuição do número de empreendimentos estritamente residenciais (19%), que foi sendo gradualmente reduzido desde a primeira fase (50%) e na segunda (27%).

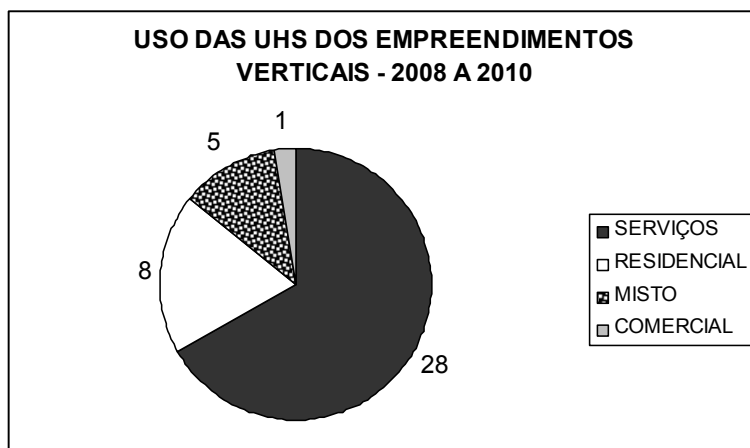
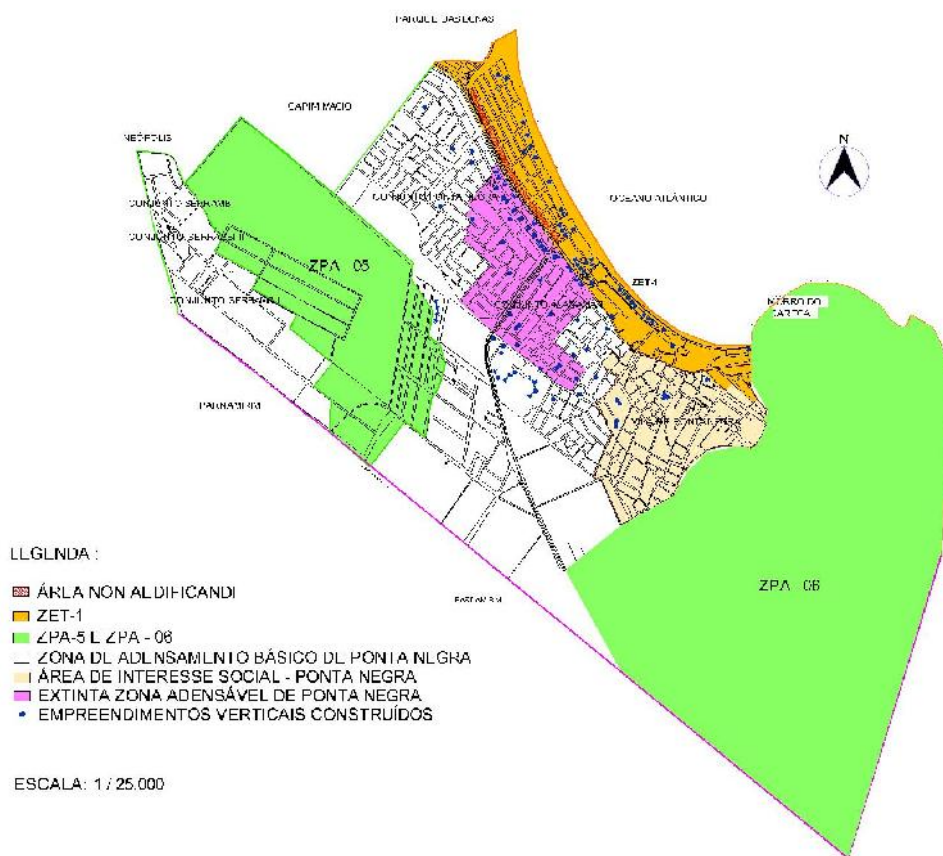


Gráfico 6: Tipos de uso dos empreendimentos verticais construídos 2008-2010
Fonte: Pinheiro, pesquisa de campo, 2010.

Mesmo com o declínio da conclusão das obras dos empreendimentos verticais do bairro, do ano de 2008 para 2009, e desse para o ano de 2010, houve uma predominância na entrega de empreendimentos para fins de serviços, os *apart-hotéis* que são em sua maioria segundas residências. Mais uma vez este fator “uso” reforça os investimentos feitos nos anos anteriores à mudança da legislação, uma vez que a venda dessas unidades habitacionais em Ponta Negra se tornara um grandioso negócio para as empresas ligadas ao setor imobiliário naquele momento.

Observa-se então que, do período da primeira fase da verticalização de Ponta Negra, na década de 1990 até o ano de 2010, noventa e um empreendimentos verticais passaram a constituir a paisagem do bairro, número bastante expressivo, conforme pode ser observado no Mapa 14 a seguir.

EMPREENDIMENTOS VERTICAIS CONSTRUÍDOS



No ano de 2010, os “espigões de Ponta Negra” retornam ao espaço da mídia. No dia 28 de janeiro de 2010, a SEMURB confirma a liberação do empreendimento da empresa CTE Engenharia Ltda. O decreto 8.090 de 2006 dava aos proprietários dos quatro empreendimentos cancelados, a possibilidade de protocolo de um novo processo que seria objeto de uma outra análise. Essa segunda análise com um enfoque maior nos dois problemas que causaram o cancelamento das licenças, o esgotamento sanitário e o impacto visual. Assim, o proprietário do processo nominado CTE Empreendimentos recebeu nova licença após passagem pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente (COMPLAN) e finalização de outra análise na SEMURB e SEMOB (antiga STTU). Um dos argumentos utilizados por Kalazans Bezerra, então secretário da SEMURB nesse período, é que com a implantação da tubulação de esgotamento sanitário de Ponta Negra, em 2009, quando em funcionamento, dará condições para que se instalem novos empreendimentos de grande porte no bairro. Porém, até dezembro de 2010, apesar da instalação das tubulações, ainda não passou a funcionar o sistema de esgotamento implantado.

Assim, o Ministério Público levou ao conhecimento do executivo municipal novos estudos sobre o impacto visual na paisagem do Morro do Careca e motivou o novo cancelamento da licença e o arquivamento dos processos que estivessem na Área de Interesse Social de Ponta Negra através do ato administrativo decreto municipal 9.010 de 2010, de 03 de fevereiro de 2010, instituído pela prefeita Micarla de Sousa Weber (ANEXO C)

Esta fase, então, reviveu as polêmicas do ano de 2006 quanto aos “Espigões de Ponta Negra”. Mais uma vez, a verticalização do bairro e o jogo de interesses entre os diversos agentes sociais se sobressaíram. Além disso, a diminuição do ritmo das conclusões das construções dos empreendimentos verticais de Ponta Negra suscitou diferentes discursos sobre os motivos para esse fato. Alguns agentes afirmam que a diminuição de investimentos nos empreendimentos em Ponta Negra se deve ao fato das mudanças da legislação urbanística para o bairro, como a criação da AEIS de Ponta Negra e a extinção da Zona Adensável:

Eu digo que Ponta Negra hoje é um bairro que depois que as licenças entraram lá solicitadas forem liberadas, ninguém vai mais pedir licença, porque não vai mais poder construir em Ponta Negra. Como assim? Você tem a Vila de Ponta Negra. Pronto, a Vila de Ponta Negra hoje não pode construir. Você pode construir casa, um edifício de três pavimentos não pode pelo novo Plano Diretor. Aí vamos lá, qual é a outra área que tem em Ponta Negra. Aí você observa aquela parte lá da praia, que é *non aedificandi*, que não pode construir absolutamente nada. Então onde é que você vai poder construir em Ponta Negra? Porque as outras áreas que cabem elas já foram... (Ana Adalgisa, informação verbal)

Outros expõem como motivos a crise econômica mundial, que fez com que os investimentos estrangeiros diminuíssem, o que teria “freado”, de certa maneira, a verticalização de Ponta Negra. Segundo Waldemir Bezerra (informação verbal), a crise econômica mundial “com certeza afetou, não só em Natal mas em todo o Nordeste brasileiro. [...] Principalmente no tocante às segundas residências.” Segundo ele “nós perdemos 90% dos turistas internacionais que vinham aqui e compravam uma nova moradia.”

Já Diógenes da Cunha Lima Neto, quando perguntado sobre a perda de segurança jurídica com os cancelamentos das licenças dos “espigões de Ponta Negra“, expõe: “concordo, mas as pessoas deixaram de comprar por conta da taxa de juros que elevou, da falta de crédito. Não foi por conta de Carlos Eduardo.” Ou seja, o advogado suscita outros fatores que influenciaram na “estagnação” do mercado imobiliário vertical de Ponta Negra.

Para Silvio Bezerra, Ponta Negra é uma área da cidade que perdeu destaque no setor imobiliário nos últimos anos devido a dois fatores:

Se fosse para destacar uma área que perdeu no último ano, ou seja, depois da crise, a área de Ponta Negra foi a que perdeu, porque ela vinha com uma supervalorização, consequência da demanda existente na época dos estrangeiros. Então os preços estavam no espaço, bem altos. Era considerada a área mais cara de Natal. Então Ponta Negra sofreu por dois motivos: primeiro porque eles desapareceram, o mercado de segundas residências, com o desaparecimento dos estrangeiros, acabou. E a maioria desses projetos que estavam localizados em Ponta Negra eram voltados para esse público. O que significa dizer que eles estão praticamente boiando lá. Então não tem para quem vender flat. A maioria dos projetos lá eram apartamentos pequenos, para atender esta demanda.

Um outro fator apontado para a perda de mercado em Ponta Negra,

segundo os agentes entrevistados, foi a lentidão da emissão das licenças para construção de empreendimentos verticais pela SEMURB, o que fez com que vários investidores perdessem o “momento” do mercado no bairro.

Vários são os motivos explicitados e “culpados” indicados, entretanto, através da análise desta pesquisa, pode-se concluir que variados fatores conjuntamente tornaram Ponta Negra “a menina dos olhos de ouro” da construção civil e, posteriormente, os mesmos fatores, em períodos econômicos, sociais e políticos diferentes, de âmbito global, nacional, regional e local, fizeram com que Ponta Negra tivesse um declínio no índice de vendas de unidades habitacionais em empreendimentos verticais.

Destarte, um panorama sobre a verticalização de Ponta Negra indica que este bairro tem características próprias de sua verticalização em comparação à verticalização de outros bairros da cidade, inicialmente por se tratar de uma “verticalização internacional”, ou seja, enquanto alguns bairros da cidade se verticalizava por ter uma demanda local constituída de consumidores da classe A e outros de B e C, Ponta Negra se verticalizava em função do forte desenvolvimento e investimentos do turismo no bairro, onde os principais consumidores da habitação vertical de Ponta Negra eram principalmente estrangeiros ou investidores de outros estados, ou seja, com a finalidade de investir em segundas residências. Por esse motivo, a maior parte das construções em Ponta Negra era constituída por *apart-hotéis* os quais possuem suas unidades habitacionais com tamanhos pequenos.

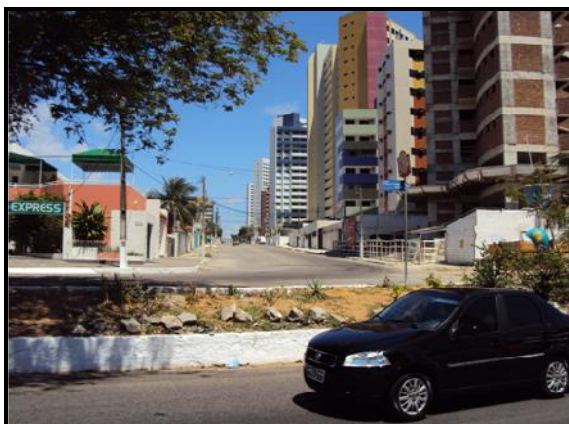
Os estrangeiros, com suas variadas possibilidades de investimentos e valorização de suas moedas, passaram a comprar unidades habitacionais em Ponta Negra, e a especular sobre as mesmas, vendendo-as mais caras, reproduzindo capital e obtendo lucros. Essa dinâmica causou a valorização do solo de Ponta Negra, o qual, em 2005, constituía o metro quadrado mais caro da cidade. Entretanto, a perda de valor das moedas internacionais, além do aumento dos juros, fez diminuir o aquecimento do mercado de segundas residências em Natal e as negociações dessas unidades habitacionais se tornaram mais difíceis por volta do ano de 2007. Estes fatos somados à crise econômica internacional de 2008, fizeram com que a verticalização de Ponta Negra desse uma “freada” no

sentido da conclusão das obras dos empreendimentos verticais que estão levando um período maior para serem concluídas, sob forma de o mercado se “adequar” a este novo contexto.

A mudança na legislação urbanística no bairro, até 2010, não foi o principal motivo pelo qual as vendas diminuíram, mas, ao contrário, no ano de 2007, os especuladores locais foram “forçados” a emitir suas licenças para que não perdessem oportunidades de investimento em Ponta Negra. Logo que os empreendimentos são licenciados, o empreendedor deve iniciar as obras em até dois anos e terminar as construções em até seis anos. Por este motivo, como pôde ser visto no gráfico 5, existem, em 2010, vinte e cinco empreendimentos verticais em construção. Ao considerar que muitos desses empreendimentos emitiram suas licenças no ano de 2007, é garantido que, até o ano de 2013, a dinâmica da verticalização permanecerá ocorrendo. Enquanto isso, os empreendedores constroem seus edifícios mesmo sem ter vendido todas as unidades habitacionais e especulam, aguardando uma nova fase para a venda desses imóveis.

4.2 O QUE PASSA E O QUE FICA: AS METAMORFOSES ESPACIAIS DA VERTICALIZAÇÃO DE PONTA NEGRA

Como explicitado na matriz teórica deste trabalho, o espaço urbano é a expressão da dinâmica da sociedade, materializada nas formas espaciais, acumuladas através do tempo. Ao realizar-se, a sociedade ao mesmo tempo reproduz as formas e funções espaciais. Algumas dinâmicas socioespaciais são visualmente mais perceptíveis do que outras, como é o caso da verticalização, uma vez que a construção de empreendimentos com quatro ou mais pavimentos se destaca na paisagem dos lugares. Portanto, em relação a percepção das dinâmicas espaciais, a formação de “paredões” na paisagem é a metamorfose espacial a ser considerada à primeira vista em Ponta Negra (Figuras 20 e 21).



Figuras 20 e 21: Paredões formados em Ponta Negra
Fonte: Pinheiro, pesquisa de Campo, 2010.

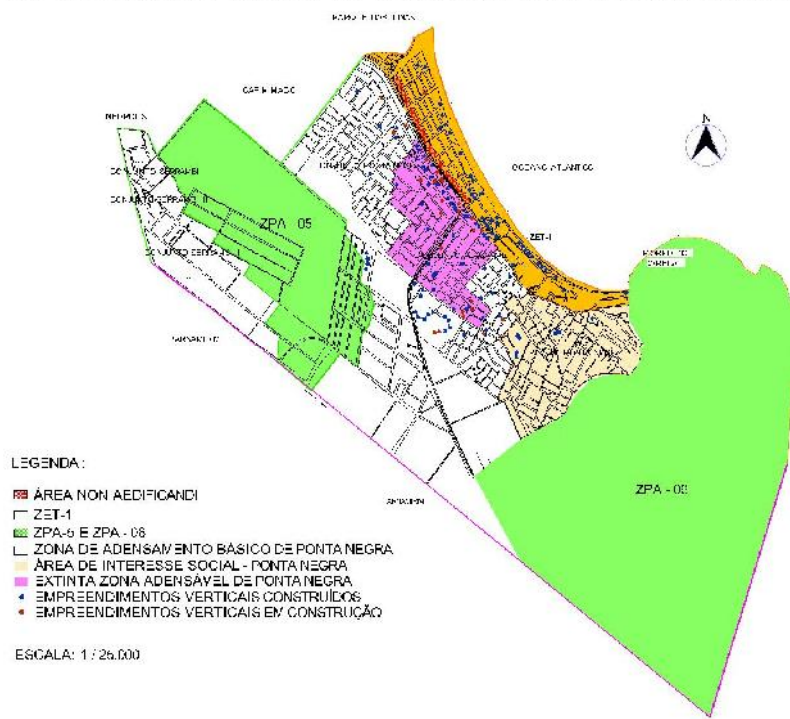
Desta forma, gradualmente, várias casas dos conjuntos Ponta Negra e Alagamar além de outras áreas do bairro foram sendo transformadas em empreendimentos verticais, denotando uma nova tipologia de *habitat* neste lugar. Como pode ser percebido nas Figuras 22 e 23, onde a primeira foto explicita um lote do Conjunto Ponta Negra constituído por uma casa, no ano de 2009, quase sem reformas em relação ao projeto original, e a segunda explicita o mesmo lote, em 2010, constituído pela construção de um empreendimento vertical.



Figuras 22 e 23: Casa situada na rua Barra do Cunhaú em 2009 e transformada em um edifício vertical em 2010
Fonte: Pinheiro, pesquisa de Campo, 2009 e 2010.

A construção de empreendimentos verticais no bairro estampou na sua paisagem, ao longo das fases ocorridas, diversos edifícios construídos e em construção (Mapa 15).

EMPREENDIMENTOS VERTICAIS CONSTRUÍDOS E EM CONSTRUÇÃO



Este mapa indica que os empreendimentos verticais construídos ou em construção em Ponta Negra se concentram de forma mais forte na extinta Zona Adensável de Ponta Negra, principalmente na faixa que corresponde as proximidades da av. Engenheiro Roberto Freire. Embora as demais zonas do bairro não fossem adensáveis, pode-se observar que nelas também houve a construção de empreendimentos verticais. Muitos destes se concentraram no entorno da rua da Lagosta, mais precisamente no chamado “Alto de Ponta Negra”.

Entretanto, um fato relevante a ser observado no mapa é a existência de um número considerável de empreendimentos verticais na ZET-1. Conforme explicitado anteriormente, esta zona é controlada por um gabarito de sete metros e meio do terreno. Apesar deste fato, o controle de gabarito não se tornou um empecilho à verticalização dos lotes situados nesta zona. Uma vez que as construções poderiam atingir até a altura citada, por serem terrenos declinados, o incorporador/construtor/proprietário mede este gabarito a partir do ponto mais alto do terreno, o que possibilita, conforme o terreno vai declinando, que nas áreas mais baixas do lote haja a construção de um número maior de pavimentos, ocorrendo assim uma “verticalização camuflada” do lote (Figuras 24 -27).

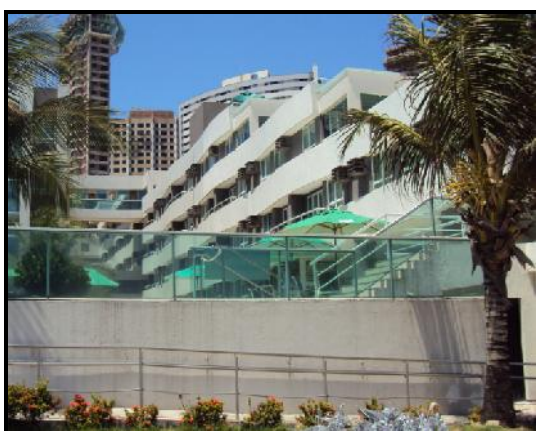


Figura 24: Mirador Flat
Fonte: Pinheiro, pesquisa de Campo, 2010.



Figura 25: Kings Hotel
Fonte: Pinheiro, pesquisa de Campo, 2010.



Figura 26: Araçá Flat
Fonte: <www.araca.com.br>



Figura 27: Hotel Esmeralda
Fonte: <www.hotelesmeralda.com>

Outra metamorfose espacial, que é produto e condição para a verticalização do bairro Ponta Negra, é o seu fortalecimento enquanto uma nova centralidade urbana da cidade de Natal, atraindo investimentos e negócios localizados no bairro e nas suas proximidades, como por exemplo a implantação de supermercados (Extra; Favorito; Bompreço; e Hiper Bompreço), além de *Shoppings* de Artesanato (Vilarte; Fiart); Faculdades (FATERN; Maurício de Nassau) e de uma Universidade (UNP), localizados na av. Engenheiro Roberto Freire, além de uma grande quantidade de estabelecimentos comerciais como bares, restaurantes, empreendimentos de aluguel de carros, escritórios imobiliários, farmácias, academias, agências de turismo, casas de câmbio, dentre outros tipos de serviços que atendem tanto à demanda de moradores, quanto à de turistas e visitantes.

A quantidade de turistas, moradores e turistas proprietários de segundas residências, de nacionalidade estrangeira, também é bastante percebida no cotidiano do bairro. Muitas vezes, estes investem em negócios no bairro, tais como hotéis e pousadas, pizzarias e restaurantes etc., embora a maior parte dos proprietários de unidades habitacionais sejam investidores e não necessariamente residentes.

O preço do solo do bairro ascendeu muito, devido aos investimentos de capital estrangeiro, o que também transformou Ponta Negra, que passa de bairro periférico da cidade para o principal foco de investimentos turísticos e da construção civil da cidade de Natal, como explicitam os agentes entrevistados.

Além disso, a supervalorização do solo de Ponta Negra culminou por valorizar o bairro de Capim Macio, que se constituiu por um tempo um vazio urbano da Zona Sul da cidade de Natal, mas hoje (2010), mesmo com uma baixa infraestrutura de esgotamento sanitário, calçamento de ruas, dentre outros, possui um número considerável de empreendimentos verticais construídos e em construção, por sua proximidade com o bairro Ponta Negra.

Outra perceptível metamorfose espacial é o aumento do fluxo de veículos nas principais avenidas de acesso e ruas de Ponta Negra, como é o caso da av. Engenheiro Roberto Freire, da Rota do Sol e av. Dinarte Mariz (Mapa 16), e avenidas de acesso à Vila de Ponta Negra como a av. Manoel Sátiro e a rua da Lagosta, além de ruas de Ponta Negra como a av. Praia de Ponta Negra (paralela a av. Engenheiro Roberto Freire).

SISTEMA VIÁRIO EM PONTA NEGRA



Mapa 16: Sistema Viário de Ponta Negra

Fonte: SEMURB, 2010.

Nota: Base cartográfica da SEMURB. Elaborado por Daniel Nicolau.

O aumento do tráfego de veículos se dá devido ao crescimento da população residente no bairro Ponta Negra devido a sua verticalização, mas também ao crescimento do setor de serviços e comércios, além dos estabelecimentos de ensino e desenvolvimento da atividade turística. Todos esses motivos se entrelaçam fazendo com que a população aclame por novas formas de acesso ao bairro, uma vez que, principalmente nos horários de movimento (saída e retorno de trabalho ou estudos), estas vias se encontrem com um trânsito intenso, muitas vezes até mesmo congestionadas.

Do âmbito da visão dos moradores do bairro, uma pesquisa foi desenvolvida por Rodrigues (2006) intitulada “Zona Adensável de Ponta Negra em Natal/RN: As conseqüências decorrentes da lei complementar 27/2000 na visão dos moradores da área”. Esta pesquisa teve por objetivo analisar o que os moradores das residências horizontais da extinta Zona Adensável de Ponta Negra percebem sobre o adensamento desta área. A análise desta pesquisa permite afirmar que a maior parte dos moradores da Zona Adensável de Ponta Negra que foram entrevistados afirmaram que este bairro não tem mais o caráter estritamente residencial como antes e que a infraestrutura do bairro já não estava suportando a dinâmica da construção de prédios, pois já estava saturada. Segundo este estudo, “uma maior parcela da população (62%) [...] considera a verticalização como sendo ruim e muito ruim, achando que prejudicaram a qualidade de vida e descaracterizaram o bairro”. Uma importante observação deste estudo é que a maior parte da população entrevistada confirmou que grande parte dos empreendimentos verticais construídos eram para a demanda de consumo estrangeira, e considerou a dinâmica da verticalização como sendo muito ruim para o bairro devido à pressão pela venda das casas e expulsão dos moradores originais do bairro. Desta forma, 63% dos entrevistados afirmaram haver problemas de convivência por causa dos estabelecimentos de comércio (bares e restaurantes) que surgiram devido a essa dinâmica (RODRIGUES, 2006, p.54 - 56).

Este estudo, como explicitado anteriormente, data de 2006, ou seja, ainda existia a Zona Adensável de Ponta Negra. O senso comum da população residente nesta área parecia estar de acordo com o que de fato aconteceria, uma

saturação da infraestrutura do bairro e variados outros conflitos que surgiram entre os agentes sociais produtores da verticalização de Ponta Negra. Os moradores do bairro, então, confundem suas colocações entre tratar a verticalização do bairro, com a atividade turística que se desenvolve, o que denota, mais uma vez a relação entre estas duas dinâmicas no bairro.

Outro problema apontado pela sociedade tem relação direta com a infraestrutura de esgotamento sanitário. Para Francisco Soares de Lima Júnior, secretário da SECTUR, esta saturação do esgotamento sanitário de Ponta Negra com a criação da Zona Adensável, já era previsível:

Quando a CAERN foi contratar o projeto, eles pediram várias informações e dessas informações, inclusive, a gente encaminhou para a Prefeitura de Natal, que perguntou se haveria a possibilidade de aumentar a densidade de Ponta Negra para poder prever o cálculo de tubulação de água e esgoto. A prefeitura disse que não havia. Por coincidência em dois mil, quando a gente inaugurou (as obras do PRODETUR/NE) eles mudaram a lei. Aumentaram, triplicaram a densidade de Ponta Negra, então vai dar problema daqui a um pouquinho (LIMA JÚNIOR, informação verbal¹²).

Uma vez que, com a saturação, é comum perceber a saída de resíduos de esgotos nas tubulações de drenagem pluvial da orla da Praia de Ponta Negra, advindas de ligações clandestinas de empreendimentos.

Apesar da mudança na legislação em 2007 com a extinção da Zona Adensável, Ponta Negra ainda terá sua paisagem bastante modificada por alguns anos (pelo menos até 2013, como explicitado anteriormente), uma vez que somente no ano de 2010 foram encontrados vinte e cinco empreendimentos verticais em construção (Gráfico 7 e Quadro 4).

¹² Entrevista concedida por Francisco Soares de Lima Júnior, da SECTUR, na data de 05 de maio de 2009.

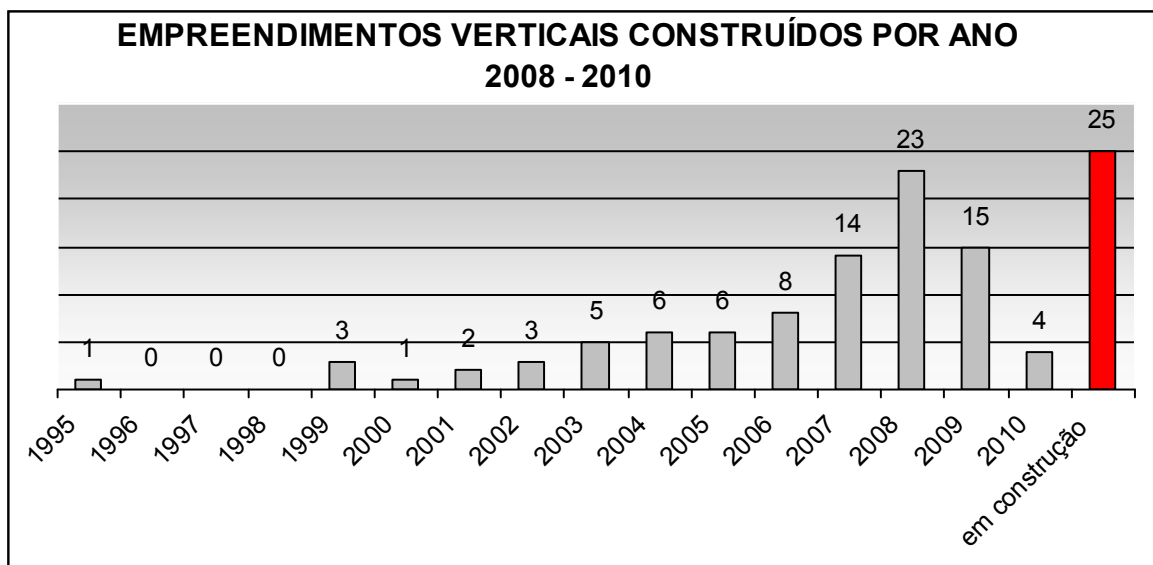


Gráfico 7: Empreendimentos verticais em construção em 2010

Fonte: Pinheiro, pesquisa de Campo, 2010.

Quadro 4: Empreendimentos em construção no ano de 2010

QUADRO DE EMPREENDIMENTOS VERTICAIS – EM CONSTRUÇÃO - 2010							
NOME	ENDEREÇO	PROPRIETÁRIO/ CONSTRUTORA	Nº DE PAVIMENTOS	Nº DE BLOCOS	Nº DE UHs	USO	ÁREA (m²)
JACQUES COUSTEAU RESIDENCE SERVICE	Rua da Lagosta, esquina em frente ao corais de ponta negra	Natal Investimentos e construções LTDA	30	2	180	-	-
PONTA NEGRA BRASIL	Rua estrela do mar, nº 2215	ENCASA	13	1	22	-	-
PORTO TROPICAL RESIDENCE	Rua dos Golfinhos, nº 03, esquina com a Rua da Campina	PLANC	22	1	74	-	-
BLUE OCEAN	Av. Eng. Roberto Freire, nº 3042	COLMEIA	33	1		-	-
GREENSEA	Av. Leonora Armstrong, com Rua Arq. Exedito Mesquita Oliveira	EUROGREEN	25	1	110	-	-
FUNCHAL	Av. Eng. Roberto Freire, nº 3110	EUROGREEN	30	1	146	-	-
CURVA DO VENTO	Rua Praia de Ponta Negra, nº 9179	METRO QUADRADO E MAR ABERTO	17	1	-	-	-
Sem nome 1	Rua Praia de Ponta Negra, nº	PROMAGA BRASIL EMPREENDEMENTOS/	11	1	23	Serviços Apart/Hotel	2290,41

9152		TOUR INVEST					
Sem nome 3	Rua Praia de Cambinhas, nº 9087	D E G	10	1	24	-	-
Sem nome 4	Rua Praia de Rio Doce, nº 2174	LR e COTA ENGENHARIA	10	1	21	1622,41	Serviços Apart/Hotel
Samara Gosson	Av. Engenheiro Roberto Freire	ECONGEL	10	1	-	-	-
RIVIERA PONTA NEGRA RESIDENCE SERVICE	Av. Engenheiro Roberto Freire, 9034	HAZBUN	34	2	-	-	-
PONTA NEGRA SUÍTES	Rua Leonora Armstrong	G5	10	1	-	-	-
LEMON FLAT	Rua Praia de Cumurupim	ESTATE INVEST	8	1	-	-	Serviços Apart/Hotel
ESTRELA DO ATLÂNTICO	Av. Deputado Antônio Florêncio de 2995 Queiroz,	ECOCIL	43	2	468	-	32,800
DOCE VITTA II	Rua São João Matias, 10	ANCHIETA CONSTRUÇÕES LTDA	15	1	45	-	-
CONFORT NATAL	Rua das Conchas	DELPHI	20	1	180	-	-
APPLE FLAT	Rua Praia de Cambinhas	ESTATE INVEST	13	1	42	-	-
MELON FLAT	Rua Cabo de São Roque nº	ESTATE INVEST	7	1	23	-	-
LAGOSTA FLAT	Rua Antônio		6	1		-	-

	Pereira de M. com Rua da Lagosta							
Sem nome 8	Rua Barra do Cunhaú,	AFN engenharia	4	1	-	-	-	
AHEAD PONTA NEGRA	Av. Engenheiro Roberto Freire, 9036	COLMEIA	25	1	63	-	-	
BRASCO	Rua Jaime Jenner de Aquino, nº 153	BRASCO Empreendimentos LTDA.	4	1	-	-	-	
SKY FLAT	Rua Francisco Gurgel, 8940	Benifin Anstalt	5	1	46	Serviços Apart/Hotel	2,384,07	
TOTAL de Empreendimentos 25	-	-	-					Total de prédios em construção: 28

Fonte: Pinheiro, pesquisa de Campo, 2010.

Desta forma, somados os empreendimentos verticais construídos nas três fases da verticalização de Ponta Negra aos empreendimentos verticais que se encontram em construção no ano de 2010, percebe-se que um novo ordenamento espacial ocorreu no bairro em função dessa dinâmica. Embora esteja passando por uma fase bastante diferente da do início da década de 2000, a verticalização do bairro vem sendo reinventada. Em relação aos empreendimentos verticais construídos, os agentes envolvidos especulam à espera de uma nova fase promissora. Já os empreendimentos verticais em construção, alterações concedidas pela prefeitura para modificação dos tamanhos das unidades habitacionais têm permitido a busca de consumidores locais, além da prática do investimento, já praticada nas fases anteriores (Figura 28).

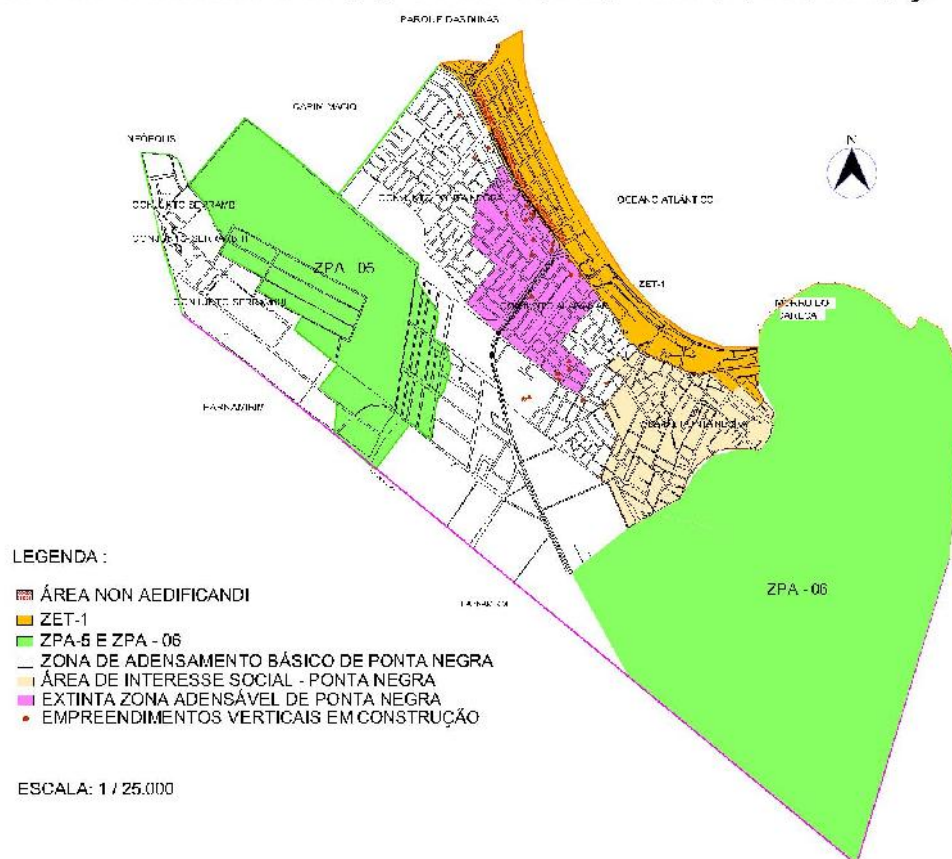


Figura 28: Panfleto publicitário
Fonte: Sólida Imóveis, 2010.

Dos vinte e cinco empreendimentos verticais em construção no ano de 2010, a maior parte se concentra na área que constituía a antiga Zona Adensável de Ponta Negra (Mapa 17)

MAPA 17: EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO EM PONTA NEGRA - 2010

EMPREENDIMENTOS VERTICAIS EM CONSTRUÇÃO



FONTE: Pinheiro, pesquisa de Campo, 2010.

Desta forma, o que se pode afirmar é que a verticalização de Ponta Negra ainda continuará a ocorrer, pelo menos até os próximos três anos; a especulação imobiliária ainda é forte no bairro, e este como área da cidade com características bastante peculiares devido aos seus atributos como belezas naturais, proximidade com a orla e localização espacial na Zona Sul da cidade de Natal, ainda será objeto de conflitos entre os variados agentes sociais produtores do espaço urbano.

**A DISTINTA VERTICALIZAÇÃO DE PONTA NEGRA:
CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A DISTINTA VERTICALIZAÇÃO DE PONTA NEGRA: CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando o espaço urbano como o espaço socialmente produzido para a manutenção do Modo de Produção Capitalista, que se transforma em mercadoria dentro deste sistema vigente, além de produto e condição para a reprodução da sociedade que lhe dá formas e conteúdos, analisar a verticalização do bairro Ponta Negra, dentro desse contexto, foi demasiado instigante. O acontecer da matriz teórica que baseia este trabalho pode ser amplamente percebida, o que possibilitou análises demasiadamente interessantes sobre este processo.

A sociedade vive no Modo Capitalista de Produção e, por esta razão, alguns agentes, buscam possibilidades de reproduzir capital, ou seja, estão em uma constante busca por obter lucros. Uma das formas de reproduzir capital no espaço urbano que vem sendo bastante utilizada pelo setor da construção civil é a verticalização do solo urbano. Com as áreas centrais das cidades já ocupadas e distribuídas, a forma de continuar usufruindo do valor de uso e de troca desse solo urbano é verticalizar. Como pré-condição, o avanço tecnológico com a evolução de materiais voltados para a construção civil e o elevador permitiram a multiplicação do solo urbano.

Essa dinâmica, a verticalização, além de estar intimamente relacionada ao processo de urbanização das cidades e reprodução do capital, também está diretamente relacionada a metamorfoses espaciais dos lugares. A verticalização é a própria materialização do capital se reproduzindo no espaço urbano (SOUZA, 1994), e acontece de acordo com a relação entre diversos agentes sociais que produzem o espaço urbano. A medida em que uma área ganha novas funções espaciais, principalmente as que já estão ocupadas horizontalmente, que para continuar adensando população necessita verticalizar, a paisagem começa a ser modificada. A forma desta área ganha novas feições, estampando naquele que a observa um símbolo próprio do capitalismo. O capital se reproduz no espaço urbano através da relação de interesses e conflitos, que hora convergem, hora divergem para ações naquele espaço.

Na região Sudeste, inicialmente em São Paulo e Rio de Janeiro, o intenso crescimento populacional e expansão urbana destas cidades e devido à industrialização e demais atividades de comércio e serviços que surgiam, a urbanização ocorria cada vez mais fortemente e, assim, a paisagem urbana passou a ser modificada, tendo o edifício vertical como elemento cada vez mais comum no cotidiano da sociedade (SOUZA, 1994). A “identidade da metrópole” brasileira, então, é essa da predominância de edificações verticais na paisagem de São Paulo, crescentemente, em sua maior parte, para uso residencial.

Em Natal, RN, apesar de existirem edifícios verticais construídos datados de 1930, somente em 1970 a verticalização tornou-se um processo contínuo, acentuado sobretudo a partir da década de 1980, e que em sua maior parte serviam para uso residencial, trazendo consigo uma inovadora forma de moradia na cidade que denota segurança, *status* social, privacidade, comodidade etc. (COSTA, 2000). A classe A da cidade de Natal é a principal consumidora destes empreendimentos, localizados principalmente nos bairros de Lagoa Nova, Tirol, Petrópolis e Candelária.

Neste contexto, a partir da década de 1980, o bairro Ponta Negra denota ser mais um espaço urbano em constante transformação para que o capital seja reproduzido, por meio dos investimentos na atividade turística, o que implica em contextos específicos criados e recriados, além de metamorfoses espaciais. A princípio a busca por lucros estava presente no desenvolvimento da atividade turística da cidade de Natal, o que trouxe uma nova dinâmica espacial para o bairro.

Posteriormente, a partir da década de 1990, de forma ainda tímida, os agentes sociais produtores do espaço urbano encontraram uma nova possibilidade de investir neste lugar, com a multiplicação do seu solo, através da sua verticalização. O setor imobiliário em Ponta Negra cresce exponencialmente na década de 2000, que foi caracterizada pelo *boom* de empreendimentos verticais no bairro. Isto porque a propriedade do solo, como explicitado no primeiro capítulo, origina monopólio e renda àqueles que a detêm.

O desenvolvimento do turismo e o surgimento de uma nova centralidade urbana, atraíram investidores que se admiravam com as oportunidades de

negócios e beleza locais. Embora a infraestrutura de esgotamento sanitário fosse deficitária, o início dos investimentos verticais no bairro na década de 1990, os investimentos do PRODETUR/NE, juntamente com a atuação do Estado no ordenamento territorial do bairro, e em especial da lei 27/2000, além de uma demanda de consumo internacional, tornaram a verticalização de Ponta Negra um fato presente no cotidiano daqueles que residem ou visitam o bairro. Houve, assim, uma valorização do solo urbano do bairro através das benfeitorias projetadas para o desenvolvimento desta dinâmica, embora problemas de infraestrutura ainda sejam os principais para a mudança da legislação urbana do bairro e a extinção da Zona Adensável de Ponta Negra em 2007.

Os investidores atuam neste bairro de diferentes formas e em diferentes circunstâncias. Os proprietários de imóveis (terrenos ou casas), como donos destas mercadorias, usufruem do valor de uso e do valor de troca deste imóvel e, neste sentido, muitos moradores do bairro venderam seus lotes a outros agentes pensando na renda gerada por este imóvel. Estes outros agentes, normalmente os incorporadores, observando a demanda, principalmente por parte de turistas estrangeiros que visitavam o bairro, passam a planejar um negócio altamente lucrativo, na venda de apartamentos e flats por um preço mais alto no mercado imobiliário, uma vez que Ponta Negra tem uma localização geográfica privilegiada com a proximidade da maior praia urbana de Natal, a Praia de Ponta Negra e seu Morro do Careca, e também com a perspicácia de aproveitar o momento em que as moedas estrangeiras, como o Dólar e o Euro, estavam bastante valorizadas.

Ao planejar este contexto, contratavam diversos agentes produtores que materializam estes interesses no solo urbano, as construtoras, que são as responsáveis pelas construções dos empreendimentos verticais em Ponta Negra. Assim, para venda e comercialização desses imóveis, várias estratégias são utilizadas pelas corretoras de imóveis, como o estabelecimento de escritórios no bairro, além de divulgação e marketing de vendas em salões imobiliários, revistas, jornais etc. de caráter nacional, mas sobretudo buscando o consumidor internacional, que encontravam neste processo um ambiente propício à obtenção de lucros.

Os consumidores, no caso de Ponta Negra, em sua maior parte

estrangeiros, investiram em um negócio rentável, até meados de 2005, onde aproveitaram a valorização das moedas de seus países e, desta forma especularam valor de troca dos imóveis no bairro.

Desta forma, a verticalização de Ponta Negra foi, na realidade, muito mais do que o soerguimento de empreendimentos verticais no bairro: foi (é) um grande negócio, uma grande forma de reproduzir capital no espaço urbano da cidade. Os estrangeiros que investiam nestes imóveis quando utilizam os mesmos, em sua maior parte, é para a função de segunda residência. Essa função, dada à maior parte dos empreendimentos verticais de Ponta Negra, criou praticamente prédios que estão presentes e tão imponentes na paisagem do bairro, mas que em muitas ocasiões se encontram sem ser habitados, por isso grande parte deles estar com praticamente todas as luzes apagadas durante as noites.

Embora as moedas internacionais tenham se desvalorizado mais nos últimos anos, a vinda de vãos estrangeiros tenha diminuído e a quantidade de placas de “vende-se” (ao invés de “for sale”) nos empreendimentos verticais seja bastante alta, o solo urbano do bairro permanece valorizado. Não da mesma forma quando o capital estrangeiro, por volta do ano de 2005, movimentava bastante, além do capital, o fluxo de pessoas no bairro. Entretanto, a partir de 2006, o consumo dessas habitações diminuíram devido a fatores como a desvalorização das moedas internacionais (Dólar e Euro), os diversos conflitos entre os agentes sociais produtores do espaço urbano que começaram a se movimentar em prol ou contra a verticalização; além do papel do Estado na mudança da legislação urbana para o bairro na revisão do Plano Diretor em 2007; esses fatos, somados à crise econômica internacional de 2008 ocasionaram uma determinada “estagnação” do mercado, em especial de segundas residências. Embora a crise financeira internacional tenha refletido diretamente na diminuição do movimento do mercado imobiliário em Ponta Negra, uma vez que era explicitamente um mercado voltado para investidores e consumidores estrangeiros, a verticalização de Ponta Negra permaneceu e permanecerá ocorrendo durante anos, uma vez que o principal objetivo de verticalizar este bairro foi e continua sendo a especulação imobiliária. No contexto atual, os agentes sociais produtores da verticalização de Ponta Negra “repensam” o que

fazer com os alvarás de construção concedidos para empreendimentos com unidades habitacionais que hoje não estão sendo facilmente comercializados como antes, os *apart-hotéis*. Desta forma, buscam “reinventar” o mercado da verticalização de Ponta Negra, embora muitos estejam aguardando o surgimento de uma nova fase promissora para esta área da cidade.

Assim, como utilizado por vários agentes sociais produtores do espaço urbano entrevistados nesta pesquisa, “a menina dos olhos de ouro” da cidade de Natal é Ponta Negra, no sentido que a verticalização deste bairro ocorreu tendo a especulação como o seu principal objetivo. Essa dinâmica foi/é tão rentável que perpassa as restrições legais instituídas para esta área, uma vez que hoje, na “letra fria” da lei Ponta Negra não pode ser mais verticalizada como no período de 2000 à 2007 (devido às novas restrições e índices de aproveitamento), entretanto, aqueles que deram entrada nos licenciamentos antes da mudança do plano diretor de Natal em 2007, que foram muitos, ainda podem construir. Ponta Negra, então, permanece literalmente “subindo pelas paredes” uma vez que muitos empreendimentos verticais estão sendo e serão construídos no bairro.

A diminuição dos investimentos internacionais no mercado imobiliário do bairro, podem ter “freado” a dinâmica da verticalização no sentido da diminuição da “pressão” para construir por parte de agentes interessados nesta dinâmica. Isto significa que não foi a criação da AEIS de Ponta Negra e a extinção da Zona Adensável do bairro que enfraqueceram este mercado nos últimos anos, mas sim a diminuição dos investimentos estrangeiros nesta área, uma vez que a revisão do plano diretor de 2007, na realidade ocasionou uma corrida pelos licenciamentos de empreendimentos no bairro.

Desta forma pode-se concluir que a verticalização de Ponta Negra ocorreu no contexto do desenvolvimento turístico do bairro, como uma forma que o setor da construção civil criou para também usufruir do contexto da valorização das moedas internacionais, que proporcionou um grandioso processo especulatório de reprodução de capital.

Dentre variados fatores que compuseram este contexto permitindo esta dinâmica, podem ser citados o contexto econômico global no período, como explicitado anteriormente, a desvalorização do Real em relação as moedas

internacionais como o Dólar e o Euro; os investimentos do PRODETUR/NE que dotaram o bairro de infraestrutura urbana, o que aumentou o fluxo de turistas e de capital no bairro; as mudanças proporcionadas pelo Estado na legislação urbana vigente; fatores estes que culminaram nas relações ora convergentes, ora divergentes entre os agentes envolvidos, como os proprietários de terras/imóveis, os incorporadores, construtores, imobiliárias, estrangeiros consumidores e investidores, o Estado e os residentes do bairro.

A espacialidade desses empreendimentos no bairro também seguiu a lógica da proximidade com as principais vias de acesso do bairro, a av. Engenheiro Roberto Freire e a Rota do Sol, além da ZET-1 por estar na orla do bairro, e desta forma denotarem mais atrativos para o consumo.

Essa dinâmica, então, transformou o bairro Ponta Negra, tanto do âmbito de sua paisagem, quanto às metamorfoses do cotidiano, hoje dinamizado com a implantação de comércios e serviços voltados para a nova realidade local.

Desta forma, pode-se concluir que, diferentemente da verticalização de outros bairros da cidade de Natal, a verticalização de Ponta Negra teve características peculiares bastante diferenciadas uma vez que este bairro se tornou uma “bolha” de investimentos internacionais dentro da cidade, constituída por *flats* que tem como função original a especulação imobiliária e a reprodução do capital.

REFERÊNCIAS

BRAGA, Roberto. CARVALHO, Pompeu Figueiredo de. **Cidade: Espaço da Cidadania**.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo, EDUSP, 1994.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. São Paulo, Editora Contexto, 1990.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 3.ed. São Paulo: Ática, 1995.

CORREA, Roberto Lobato. **Trajetórias Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.

CASCUDO, Luís da Câmara. **História da cidade do Natal**. Natal-RN: Econômico, Edição Instituto Histórico e Geográfico/RN, 1999.

CASTELLS, Manuel. **Problemas de Investigação em Sociologia Urbana**. Lisboa: Presença, 1975.

COSTA, Ademir Araújo da. **A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal-RN**. (TESE). Rio de Janeiro, PPGG, 2000.

CUNHA, Gersonete Sotero da. **Natal: a expansão territorial urbana**. Natal: UFRN, 1991.

CRUZ, Rita de Cássia Ariza Da. **Turismo e impactos em ambientes costeiros**. Projeto Parque das Dunas Via Costeira, Natal (RN). (Dissertação), São Paulo, 1995.

FELIPE, José Lacerda. Natal: desenvolvimento urbano e problemas ambientais In: SILVA, José Borzacchiello da. COSTA, Maria Clélia Lustosa. CORREIA, Eustógio Wanderlei (Orgs.). **A cidade e o urbano: temas para debates**. Fortaleza: EUFC, 1997.

FERREIRA, Ângela Lúcia de Araújo. **De lá producción Del espaço urbano a La creación de territórios em la ciudad - un estudio sobre lá constitución de lo urbano en Natal, Brasil**. Tesis doctoral dirigida por La doctora Mercedes Tatje. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1996.

FERREIRA, Ângela Lúcia de Araújo. CÂMARA, Luiz Alexandre P. O sistema de incorporação na produção do espaço urbano em Natal. In: RIBEIRO, Luiz César Queiroz: **A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1996.

FONSECA, Maria Aparecida Pontes. COSTA, Ademir Araújo da. **A racionalidade da urbanização turística em áreas deprimidas: o espaço produzido para o visitante**. Revista Mercator. Ano 03, Nº 06, Fortaleza, 2004.

FURTADO, Edna Maria. **A onda do turismo na cidade do sol: a reconfiguração urbana de Natal**. 300p. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2005.

GOMES, Paulo César da Costa. **A condição urbana**: ensaios sobre a geopolítica da cidade. 2 ed. Rio de Janeiro. Bertrand Brasil, 2006

GOOGLE EARTH, **imagens de satélite**. Disponível em <<http://maps.google.com.br/maps?hl=pt-BR&tab=wl&q=g>>. Acesso em 14 de novembro de 2010.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo. Hucitec. 1980.

IBGE, **Censo 2000**, disponível em <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/default_censo_2000.shtm> , acesso em dezembro de 2010.

IBGE, **Censo 2010**, disponível em <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>, acesso em 20 de dezembro de 2010.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. In: Tradução do Grupo “As (im)possibilidades do urbano na metrópole contemporânea”, do Núcleo de Geografia Urbana da UFMG, 2006.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MACEDO, Silvio Soares. **São Paulo, paisagem e habitação verticalizada**: os espaços livres como elemento do desenho urbano. 1987. 351f. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

MACHADO, José Roberto, MENDES, Carlos Miranda. **O centro de Maringá e a sua verticalização**. Boletim de Geografia, Maringá, N. 21, p. 59-84, 2003.

MIRANDA, João Maurício Fernandes. **Evolução Urbana de Natal em 400 anos: 1599-1999**. Coleção Natal 400 anos, Governo do Estado do Rio Grande do Norte, Prefeitura de Natal. Volume II, 1999.

NATAL, Prefeitura Municipal de./Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo. **Plano Diretor de Natal, 2007. Lei 082 de junho de 2007**. Disponível em <www.natal.rn.gov.br/semurb> , acesso em junho de 2008.

NATAL, Prefeitura Municipal de. /Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo. **Mapas temáticos de Natal**. 2008. Disponível em <www.natal.rn.gov.br/semurb>. Acesso em agosto de 2009.

NATAL, Prefeitura Municipal de. /Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal. **Bairros de Natal**. 2009. Disponível em <www.natal.rn.gov.br/semurb>. Acesso em fevereiro de 2010.

NATAL, Prefeitura Municipal de. /Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo. **Anuário Natal 2010**. SEMURB, 2010.

NATAL, Prefeitura Municipal de. / Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo. **Dados sobre licenciamentos na cidade de Natal**. Tabela concedida por meio de ofício, com dados de licenciamentos de 2007 a 2009. 2010

PETIT, Aljacyra Maria Correia de Melo. **A produção de moradia na cidade de Natal no período de 1977 a 1987**. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) - Programa de Pós Graduação em Ciências Sociais, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1990.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, IPPUR, UFRJ, 1997.

RODRIGUES, Márcio Henrique Yacyszyn. **Zona Adensável de Ponta Negra em Natal-RN: as conseqüências decorrentes da lei complementar 27/2000 na visão dos moradores da área**. Dissertação de mestrado – Programa de Pós Graduação em Engenharia de Produção, UFRN, 2006.

SANFELICI, Daniel Mello. **A produção do espaço como mercadoria: novos eixos de valorização imobiliária em Porto Alegre/ RS**. 2009, dissertação, USP.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado: fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia**. 6.ed. São Paulo, EDUSP, 2008a.

SANTOS, **A natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. 4.^a Edição. São Paulo, EDUSP, 2008b.

SILVA, Ângelo Magalhães. **Objetos imobiliários e a produção do espaço na zona sul de Natal/RN**. Dissertação (Mestrado) em Ciências Sociais - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2003.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da. **O litoral e a metrópole: dinâmica imobiliária, turismo e expansão da Região Metropolitana de Natal-RN**. Natal. Tese (Doutorado) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Centro de tecnologia. Programa de Pós-Geadaução em Arquitetura e Urbanismo, 2010.

SOJA, Edward W. **Geografias Pós Modernas: a reafirmação do espaço na teoria social.** Tradução [2ª ed. Inglesa] - Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 1993.

SÓLIDA IMÓVEIS, **panfleto publicitário.** Publicado em dezembro de 2010.

SOMEKH, Nadia. **A (des)verticalização de São Paulo.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: USP, 1987.

_____. A verticalização de São Paulo: um elemento de segregação urbana. **Revista Espaço e Debates** – estudos regionais e urbanos. Ano VII, Vol I, 1987, N. 21.

_____. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920 – 1939.** Studio Nobel/Edusp/FAPESP. 1997.

SOUZA, Itamar de. **Nova História de Natal.** Natal/RN: Diário de Natal, 2001.

SOUZA, Marcelo Lopez de. **ABC do desenvolvimento urbano.** 3. ed. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2007.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo.** 1. ed. São Paulo: Hucitec/ EDUSP, 1994.

SPOSITO, Maria da Encarnação Beltrão. **O chão e o arranha-céu: a lógica da reprodução monopolista da cidade.** Tese (Doutorado em Organização do Espaço) - USP/FFLCH, São Paulo, 1991.

SPOSITO, **Capitalismo e Urbanização.** 15 ed. São Paulo, Contexto, 2005. (repensando a geografia).

TOPALOV, Christian. **Ganancias y rentas urbanas: elementos teóricos.** 1.ed. Madrid: Siglo XXI de España Editores S.A. 1984.

TRIBUNA DO NORTE, **Espigões são discutidos em audiência pública.** Disponível em <<http://tribunadonorte.com.br/noticia/espigoes-sao-discutidos-em-audiencia-publica/24328>>, acesso em 20 de dezembro de 2010. Publicado em 17/10/2006.

TRIBUNA DO NORTE, **Preços disparam no mercado de imóveis em Natal.** Disponível em <http://tribunadonorte.com.br/noticia/precos-disparam-no-mercado-de-imoveis-em-natal/33281>, acesso em 20 de dezembro de 2010. Publicado em 28/01/2007.

TRIBUNA DO NORTE, **Empresa quer indenização.** Disponível em <<http://tribunadonorte.com.br/noticia/empresa-quer-indenizacao/29113>>, acesso em 20 de dezembro de 2010. Publicado em 10/12/2006.

TRIBUNA DO NORTE, **Câmara inicia votação de Plano Diretor de Natal**. Disponível em <<http://tribunadonorte.com.br/noticia/camara-inicia-votacao-do-plano-diretor-de-natal/38554>>, acesso em 20 de dezembro de 2010. Publicado em 30/03/2007.

TRIBUNA DO NORTE, **Licenças de Ponta Negra são canceladas**. Disponível em <<http://tribunadonorte.com.br/noticia/licencas-de-ponta-negra-sao-canceladas/29201>>, acesso em 20 de dezembro de 2010. Publicado em 12/12/2006.

TRIBUNA DO NORTE, **Construtores querem retomar obras**. Disponível em <<http://tribunadonorte.com.br/noticia/construtores-querem-retomar-obras/29930>>, acesso em 20/12/2010. Publicado em 20/12/2006

TRIBUNA DO NORTE, **Presidente da FIERN defende construtores**. Disponível em <<http://tribunadonorte.com.br/noticia/presidente-da-fiern-defende-os-construtores/30128>> Acesso em 20/12/2010. Publicado em 22/12/2006.

TRIBUNA DO NORTE, **Prefeitura, construtores e ecologistas medem forças**. Disponível em <<http://tribunadonorte.com.br/noticia/prefeitura-construtores-e-ecologistas-medem-forcas/30297>>. Acesso em 20/12/2010. Publicado em 23/12/2006.

VALENÇA, Márcio Moraes. Habitação: notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar. **Cadernos Metrópole**. São Paulo: EDUC, n. 9, p. 165 – 171, 1º sem. 2003.

APÊNDICES

APÊNDICE A: ficha elaborada para pesquisa de campo em Ponta Negra

**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 (PPGe)
MESTRADO EM GEOGRAFIA**

EMPREENDIMENTOS VERTICAIS DE PONTA NEGRA - FICHA Nº ____

NOME DO EMPREENDIMENTO:	
ENDEREÇO	
CONSTRUTORA	
IMOBILIÁRIA	
Nº DE PAVIMENTOS	
Nº DE BLOCOS	
Nº DE UNIDADES HABITACIONAIS	
ÁREA DAS UNIDADES HABITACIONAIS	
ANO DE ENTREGA	
ÁREA DE LAZER	
TIPO DE USO	
TELEFONE DA PORTARIA	
OUTRAS INFORMAÇÕES	

ANEXOS

ANEXO A: notícias veiculadas sobre os empreendimentos verticais de Ponta Negra



Natal

Natal, 24 de Janeiro de 2011 | Atualizado às 13:59

Espigões são discutidos em audiência pública

Publicação: 17 de Outubro de 2006 às 00:00

A Câmara Municipal de Natal foi palco ontem de um acalorado debate sobre o impacto ambiental provocado por edifícios no entorno do Morro do Careca. De um lado a promotora de Defesa do Meio Ambiente, Gilka da Mata, que destacou o fato de a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo não ter observado os critérios legais para a licença ambiental dos quatro empreendimentos. Do outro lado, o presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, Waldemir Bezerra, que aponta a imprensa como a responsável por “divulgar informações que colocam a população contra as construções”. E no meio, sem querer assumir nenhum partido, a secretária titular da SEMURB, Ana Mirian, que se detém a falar do cumprimento das ordens do prefeito Carlos Eduardo, que determinou a suspensão das obras.

A audiência pública, proposta pelos vereadores Hermano Morais e Júlio Protásio, reuniu, além dos representantes dos órgãos diretamente envolvidos, também uma platéia que soou como “torcida organizada” de ambientalistas e construtoras. De um lado ficou o Sindicato dos Trabalhadores da Construção Civil, que levaram até carro de som para defender a construção dos prédios. Do outro, um grupo de moradores e simpatizantes do movimento SOS Ponta Negra.

A promotora Gilka da Mata destacou na sua explanação a diferença entre licença urbanística e licença ambiental. “A licença urbanística é dada de acordo com o que prevê o Plano Diretor e o Código de Obras. Mas a licença ambiental é um mecanismo de prevenção ao dano do meio ambiente. É um procedimento administrativo que precisa ser muito bem analisado”, ressaltou.

Para a promotora não há dúvidas que a SEMURB, ao conceder as licenças para os empreendimentos, não observou a legislação do licenciamento ambiental. “O município precisa ser fiel cumpridor das normas criadas pela União. Ele (o Município) pode ampliar essas normas, mas não pode reduzir essas normas”, completou, lembrando uma frase de Câmara Cascudo onde já definia que “a cidade de Natal tem uma perspectiva indefinida”. “O que nós não podemos é perder a visão cênica do nosso cartão postal”, ressaltou a promotora, defendendo a liberação

para a construção de empreendimentos com até 7,5 metros.

O vereador Júlio Protásio destacou a importância do debate proposto pela Câmara Municipal e ressaltou que o Legislativo da capital potiguar aguarda o envio do projeto do Plano Diretor para votar. “A Câmara não vai votar o Plano Diretor apressadamente. Vamos aguardar o envio do projeto por parte do prefeito Carlos Eduardo e votar com as devidas discussões”, completou.

Jornalista faz críticas aos empreendedores

O jornalista Yuno Silva, coordenador do movimento SOS Ponta Negra, alertou, durante a audiência pública na Câmara Municipal, que a população não pode trocar a “preservação do maior cartão postal de Natal pelo subemprego temporário gerado pela construção de alguns prédios”. “Na Vila a gente precisa é de calçada, de praça. Quero saber é se a gente vai ficar de fora ou do lado de dentro das cercas elétricas quando os prédios ficarem prontos”, comentou.

Para Yuno Silva a estratégia dos empreendedores era começar a construir os prédios discretamente e quando eles já estivessem altos estaria inviável a paralisação da obra. “Vamos ficar igual o Rio de Janeiro. Os prédios de luxo e vizinho a miséria. Isso não é progresso”, completou.

A secretária da SEMURB, Ana Mirian Machado, garantiu que em 15 dias o órgão concluirá a revisão das licenças ambientais. Questionada sobre se confirmava a irregularidade nos processos, como afirmou a promotora Gilka da Mata, ela disse: “não posso dizer isso ainda, somente depois da conclusão da revisão”.

“Os prédios estão todos dentro do que preceitua a legislação”, destacou o presidente do CRECI, Waldemir Bezerra.

Diretor da WN Incorporadora, João Maria da Mata, negou que os empreendimentos provocariam um colapso no sistema de esgotamento sanitário de Ponta Negra. “Os prédios serão concluídos entre 24 e 36 meses. Nesse intervalo o sistema de esgotamento dos prédios e do bairro seria adaptado”, observou.

O advogado Glêydson Oliveira, que representa as construtoras, lembrou que durante o processo de licenciamento, as construtoras assinaram um termo de ajustamento de conduta onde a Prefeitura afirma que só será dado o Habite-se do prédio caso estejam adequados às normas do sistema de esgotamento.

Juntos, os cinco empreendimentos que seriam erguidos no entorno do Morro do Careca somam 301 unidades. O investimento na construção movimentaria R\$ 35 milhões e as vendas representariam outros R\$ 65 milhões.

Permalink <http://tribunadonorte.com.br/noticia/espigoes-sao-discutidos-em-audiencia-publica/24328>

Natal Natal, 24 de Janeiro de 2011 | Atualizado às 13:59

Licenças de Ponta Negra são canceladas

Publicação: 12 de Dezembro de 2006 às 00:00

As licenças concedidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo para a construção de cinco empreendimentos no entorno do Morro do Careca serão canceladas. Depois de dois meses de reanálise da documentação dos prédios por parte da Semurb e da Procuradoria do Município, a conclusão final foi semelhante ao que determinava o Ministério Público: cancelar as licenças.

A decisão foi anunciada no início da noite de ontem pelo procurador geral do Município, Waldenir Xavier. Ele disse que havia recebido no final da tarde o relatório da procuradora Marise Duarte e ainda estava lendo o documento, mas já adiantou para TRIBUNA DO NORTE a decisão do cancelamento das licenças.

“As concessões serão canceladas, mas será dado aos construtores o direito de entrarem, autonomamente, com pedido de novas licenças”, comentou Waldenir Xavier. No entanto, as novas licenças deverão se enquadrar nas delimitações da área, inclusive observando o impacto paisagístico do local.

A decisão da Prefeitura de Natal é mais um capítulo na história dos “espigões” de Ponta Negra. No entanto, esse ainda não é o ponto final da polêmica. Tramitam na Vara da Fazenda Pública duas ações das construtoras Natal Real State e Metro Quadrado pedindo o cancelamento do que era a “suspensão” das obras feita administrativamente pela Prefeitura Municipal.

Movimento começou com denúncia em blog

As denúncias sobre irregularidades nas licenças concedidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (Semurb) a cinco empreendimentos que seriam erguidos no entorno do Morro do Careca começou com a denúncia no blog do jornalista Yuno Silva. O movimento ganhou “fôlego” com a recomendação assinada pela promotora de Defesa do Meio Ambiente Gilka da Mata Dias.

No dia 2 de outubro a representante do Ministério Público encaminhou ao prefeito Carlos Eduardo a recomendação de cancelamento das licenças. O prefeito Carlos Eduardo optou por uma suspensão das licenças até que fosse feita uma reanálise, trabalho esse já concluído pela Semurb, o que só ocorreu essa semana.

Na recomendação, o Ministério Público pedia que o prefeito anulasse a licença ambiental da construtora Solaris Participação e Empreendimentos Imobiliários Ltda, que construiria um edifício no entorno do Morro do Careca. Gilka da Mata recomendou ainda que fossem anuladas todas as licenças ambientais concedidas pela Semurb para obras na área da Vila de Ponta Negra que estejam fora do gabarito de ZET 1 (7,5 metros de altura, o equivalente a dois pavimentos).

No documento o Ministério Público citou que “constatou claramente que os impactos ambientais decorrentes do empreendimento não foram analisados, razão pela qual a licença ambiental não poderia ter sido concedida”. Ela ressaltou que os impactos analisados num processo de licenciamento precisam observar os elementos físicos, biológicos e sócio-econômicos.

Permalink <http://tribunadonorte.com.br/noticia/licencas-de-ponta-negra-sao-canceladas/29201>



Natal Natal, 24 de Janeiro de 2011 | Atualizado às 13:59

Construtores querem retomar obras

Publicação: 20 de Dezembro de 2006 às 00:00

Com faixas de protesto e apitos, os trabalhadores e empresários da construção civil realizaram um movimento e pararam o trânsito do Alecrim e da Cidade Alta. A categoria parou as atividades para reivindicar a retomada das obras dos espigões de Ponta Negra, localizados ao lado do Morro do Careca. A obra foi embargada pela Prefeitura, após ter sido liberada inicialmente pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (Semurb).

Durante toda a manhã de ontem houve tumulto no trânsito do Alecrim e da Cidade Alta. Os manifestantes se concentraram a partir das 8h, em frente à sede do Sindicato dos Trabalhadores na Indústria do Ramo da Construção Civil Pesada, Montagem, Instalações e afins do RN (Sintracomp - RN), no Alecrim. De lá, seguiram para a avenida Bernardo Vieira, retornando pelo Alecrim, através da avenida Coronel Estevão (avenida nove) e pela avenida Rio Branco, na Cidade Alta. O protesto terminou em frente à Prefeitura.

De acordo com o diretor de patrimônio do Sindicato dos Trabalhadores na Indústria do Ramo da Construção Civil Pesada, Montagem, Instalações e afins do RN (Sintracomp - RN), Diácio Dantas, durante a paralisação, nenhuma obra funcionou em Natal. “Todas as obras da cidade

estão paradas”. Segundo ele, cerca de cinco mil trabalhadores participaram do protesto, articulado há 20 dias.

O presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Norte (Sinduscon), Sílvio Bezerra, disse que a manifestação foi articulada em favor da legalidade e do cumprimento das regras. De acordo com ele, as construtoras responsáveis pelas obras dos espigões de Ponta Negra, enviaram todos os documentos solicitados pelos órgãos ambientais. “Tudo foi cumprido”.

Sílvio Bezerra esclareceu que o problema está na mudança de posicionamento da Prefeitura. “Até concordamos com o cancelamento dos alvarás, mas a Prefeitura terá que indenizar as construtoras”, afirmou, lembrando que seriam gerados 600 novos empregos diretos com a construção dos edifícios. De acordo com ele, a Semurb deveria avaliar os projetos de forma que não criasse polêmica, só liberando obras em lugares que não gerassem discussões por questões ambientais. “Deveriam aprovar alvarás em lugares onde não houvesse dúvida”, disse o presidente do Sinduscon. “A Semurb não está preparada para o crescimento da cidade”, acrescentou, prometendo abraçar o Morro do Careca, no próximo dia 23 - movimento realizado pelo grupo S.O.S Ponta Negra, que protesta contra a construção dos prédios.

Os empresários e trabalhadores que participaram da manifestação se dizem a favor do meio ambiente. Sílvio Bezerra esclareceu que as construtoras potiguares querem o desenvolvimento da cidade e a preservação ambiental. “Vendemos o paraíso e ele só existe com o meio ambiente preservado”, afirmou.

O empresário do ramo da construção civil, Antônio Carlos Matos, que também participou da manifestação disse que os prédios são legais. Segundo ele, o projeto está de acordo com o Plano Diretor de Natal e a suspensão da obra é um desrespeito às regras. Os empresários e trabalhadores que participaram da manifestação se dizem a favor do meio ambiente.

Permalink <http://tribunadonorte.com.br/noticia/construtores-querem-retomar-obras/29930>



Natal Natal, 24 de Janeiro de 2011 | Atualizado às 13:59

Presidente da Fiern defende os construtores

Publicação: 22 de Dezembro de 2006 às 00:00

O presidente da Federação das Indústrias do Estado do Rio Grande do Norte (Fiern),

Flávio Azevedo, fez um apelo pela solução do impasse entre empresários da construção civil e Prefeitura, sobre o alvará suspenso para obras em Ponta Negra. Em entrevista coletiva, ele deixou claro o posicionamento da Fiern e comentou sobre as manifestações realizadas na cidade, tanto contra como a favor da construção dos espigões ao lado do Morro do Careca.

Flávio Azevedo esclareceu que a Fiern apóia a definição do impasse entre as construtoras e a Prefeitura. Para ele, a discussão deve ser definida pela justiça. O presidente da Fiern lembrou que a licença para a construção dos prédios ao lado do Morro do Careca, foi expedida dentro das normas do Plano Diretor de Natal. De acordo com ele, se a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (Semurb) errou quando liberou a obra, as irregularidades devem ser investigadas pela justiça. “Se houve irregularidade, isso deve ser visto”, afirmou.

Ele falou que as quatro instituições envolvidas nessa questão - empresas privadas, Prefeitura, Ministério Público e Justiça - devem entrar em um consenso. “Manifestações e abraços ao Morro do Careca não resolvem nada”, disse Flávio Azevedo, chamando de pirotecnia as manifestações realizadas na cidade. Para ele, se não há solução, a Justiça deve avaliar o caso, julgar e punir os culpados, sejam eles do poder público ou da iniciativa privada. “Que o caso seja levado para um fórum apropriado”.

De acordo com ele, a Fiern está à disposição para ajudar o Sindicato das Indústrias da Construção Civil do RN (Sinduscon). “Dou apoio aos construtores, que eu julgo que foram prejudicados, salvo com alguma comprovação da irregularidade das licenças”, afirmou. Ele lembrou que os empresários fizeram investimentos altos nesse projeto quando a licença foi liberada. “As construtoras fizeram investimentos elevadíssimos”.

“Me coloco à disposição dos construtores e do MP para tentar outra rodada de negociação”. Para ele o MP se posicionou tardiamente no caso. “Não sei se isso é constitucional, mas o MP deveria avaliar os projetos antes dos investimentos”, afirmou.

Ambientalistas abraçam hoje o Morro do Careca

O Abraço ao Morro do Careca, previsto para ocorrer amanhã, deverá ser um fato inédito na polêmica em torno dos empreendimentos que seriam erguidos no entorno do Morro do Careca. O coordenador do movimento SOS Ponta Negra, que é contra as construções, organiza o evento. Os construtores que tentam erguer os prédios também avisam que irão ao “abraço”.

Na verdade, o ato de “abraçar” o principal cartão postal da capital potiguar é apenas simbólico e figurativo, porque embora ambos estejam com o mesmo discurso de preservar o meio ambiente, o cenário aponta para o jogo com construtores de um lado e ambientalistas, junto com a Prefeitura de outro.

No “campo” da administração, ganhou o movimento SOS Ponta Negra, com o cancelamento das licenças ambientais dos cinco empreendimentos. Agora a disputa ganha os “bancos” da Justiça. O advogado Gleidson Oliveira, que representa as construtoras Metro

Quadrado, Solaris e WM, confirmou que entrará na próxima semana com uma ação ordinária anulatória de ato administrativo.

O argumento que será apresentado pelo advogado para tentar convencer o Judiciário a anular o ato do prefeito Carlos Eduardo é apontar a legalidade dos projetos na ótica do Plano Diretor e do Código de Obras vigentes. “O Plano Diretor e o Código permitem essas construções. O EIA-RIMA (Relatório de Impacto do Meio Ambiente) não é necessário porque essa obra tem menos de 100 hectares”. Ele destacou ainda que no projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo foi apresentado o relatório de avaliação ambiental.

A ação para anular o ato do prefeito não é a primeira que tramita na Justiça sobre os chamados espigões de Ponta Negra. Na 1ª Vara da Fazenda Pública há as ações, impetradas ainda quando o prefeito apenas suspendeu as construções, que pedem a continuidade da obra. Do ponto de vista jurídico as ações que tramitavam antes e as novas têm o mesmo objeto porque pedem a continuidade das obras. As ações serão julgadas na 1ª Vara da Fazenda, que tem como titular o magistrado Virgílio Fernandes.

O procurador geral do Município, Waldenir Xavier, explicou que com a publicação dos atos de cancelamento feitos pelo prefeito Carlos Eduardo Alves, edição da última quarta-feira no Diário Oficial, praticamente se encerra o capítulo administrativo da questão dos empreendimentos. Teoricamente, os construtores ainda poderiam entrar com um pedido na Prefeitura para o Executivo reconsiderar a decisão. O que os construtores buscarão é liberar os empreendimentos por ordem judicial.

Coordenador acusa empresários

A sinalização por parte dos empresários da construção civil de que irão participar do “Abraço ao Morro do Careca” gerou uma reação dos coordenadores do movimento SOS Ponta Negra. “Eles serão bem vindos. Mas o que queremos é que eles subam no palco e digam que não irão mais construir prédios com 15 andares, que só irão construir prédios com 3 andares”, comentou o coordenador do movimento SOS Ponta Negra, Yuno Silva.

Ele acusou os empresários de tentarem confundir a opinião pública ao afirmarem que irão abraçar o Morro do Careca. “Nós vamos rebater o caos com música”, destacou Yuno Silva, definindo como “caos” o movimento feito pelos trabalhadores da construção civil na última segunda-feira.

O “Abraço” programado pelos ambientalistas é apenas o ponto alto da movimentação do final de semana. Hoje à noite na Estação Ribeira, antigo show bar, acontecerão shows de bandas do Piauí, Pernambuco e Paraíba. “Vamos comemorar a decisão do prefeito Carlos Eduardo de cancelar as licenças”.

Empresas poderão pedir novas licenças

Com a publicação no Diário Oficial do cancelamento das cinco licenças ambientais dos empreendimentos que seriam erguidos no entorno do Morro do Careca, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo já poderá receber novamente o pedido de licença dos prédios.

Ou seja, na prática os empresários podem entrar com novos pedidos na SEMURB. “Como o cancelamento foi feito, então, agora os empresários podem entrar na SEMURB, mas precisam colocar os estudos que faltaram nos primeiros processos (cancelados)”, observou o procurador Waldenir Xavier.

Os estudos a que ele se refere são os de impacto visual e paisagístico, o relatório de impacto no trânsito e a consulta prévia ao Governo do Estado sobre a capacidade da rede de esgoto da área. Foi a ausência desses três documentos que gerou a ilegalidade do processo. “Com esses documentos eles poderão entrar com o pedido de licença na SEMURB”, completou Waldenir.

Permalink <http://tribunadonorte.com.br/noticia/presidente-da-fiern-defende-os-construtores/30128>



Natal

Natal, 24 de Janeiro de 2011 | Atualizado às 13:59

Prefeitura, construtores e ecologistas medem forças

Publicação: 23 de Dezembro de 2006 às 00:00



Marcelo Barroso

PROTESTO - A primeira manifestação a favor

do Morro foi realizada pelo Movimento SOS Ponta Negra

O Abraço ao Morro do Careca, organizado pelo movimento SOS Ponta Negra, que acontecerá hoje às 9h, será um marco para o enredo da novela da construção de cinco empreendimentos no entorno do Morro do Careca. O capítulo administrativo da “trama” se encerrou com o cancelamento das licenças assinado pelo prefeito de Natal Carlos Eduardo.

Mas o capítulo que ganhará destaque a partir de agora é o do judiciário. Na próxima semana, as quatro construtoras entrarão com uma ação na Vara da Fazenda Pública para tentar anular o ato do prefeito Carlos Eduardo. Por isso, muito mais do que comemorar o cancelamento das licenças, o movimento de hoje tem o tom de “vigilância”.

A polêmica sobre os chamados “espigões” de Ponta Negra completa três meses. E nesse período o ponto alto é exatamente o cancelamento das licenças. O procurador geral do Município, Waldenir Xavier, explicou que a decisão de cancelar as cinco licenças dos empreendimentos que seriam erguidos no entorno do Morro do Careca ocorreu porque foram identificadas algumas “ilegalidades e ações que não convinham”. Segundo ele, a ilegalidade das licenças está no fato de que os processos não tinham o Relatório de Impacto de Trânsito (RITUR), o relatório de impacto paisagístico e cênico e a ausência da consulta prévia ao Governo do Estado sobre a capacidade da rede de esgoto.

E é nesse ponto que há o “choque” entre construtoras e Ministério Público que está “unido” com a Prefeitura de Natal. As empresas argumentam que os empreendimentos estão dentro das regras impostas pelo Plano Diretor e pelo Código de Obras. E, ainda mais, que o Relatório de Impacto do Meio Ambiente (que contemplaria o impacto paisagístico) só é necessário em obras com área superior a 100 hectares. “Esse não é caso das obras que serão feitas próximas ao Morro do Careca”, ressaltou o advogado Gleydson Oliveira, representante das construtoras.

Já em um só “coro” Ministério Público e Procuradoria do Município ecoam que pela característica da área o relatório de impacto paisagístico e cênico é fundamental devido a particularidade da área, próxima a um dos principais cartões postais da cidade.

O cancelamento das licenças feito pelo Executivo foi comemorado pelo Ministério Público Estadual. A promotora de Defesa do Meio Ambiente, Gilka da Mata, chegou a afirmar que “aquelas licenças eram ilegais. Existem leis e o Município é obrigado a cumprir. A decisão da Procuradoria foi amparada no relatório da procuradora que é mestra em Direito Ambiental (Marise Duarte) e ela conhece muito bem o Direito Ambiental”.

Nessa discussão da SEMURB ter homologado uma licença e o prefeito cancelado o mesmo processo, capítulo curioso foi o da secretária de Meio Ambiente e Urbanismo, Ana Mirian Machado. Em reportagem veiculada na TRIBUNA DO NORTE, ela chegou a admitir que o órgão errou. “É impossível dar conta de todos os processos. Entram aqui cerca de mil processos por mês”, chegou a declarar a secretária.

Apontar o número de processos é uma tentativa de justificar falhas grosseiras da Secretaria. Em menos de dois meses foram constatados dois erros concretos na SEMURB. O primeiro foi quando a instituição aprovou quatro projetos que possuíam um Relatório de Impacto de Vizinhança falsos, já que eram assinados por um engenheiro falso. O que surpreende é que todos os empreendimentos foram aprovados pelos técnicos e homologados pela secretária Ana Miriam.

O segundo caso foi o de Ponta Negra, quando o órgão autorizou a construção de quatro empreendimentos no entorno do Morro do Careca sem, no entanto, cobrar o relatório de impacto paisagístico e cênico e o relatório de impacto de trânsito. Para os dois casos públicos de ilegalidade na SEMURB, a “solução” encontrada pelo órgão foi uma só: abrir uma sindicância e cancelar as licenças.

Movimento começou com um blog

As denúncias sobre irregularidades nas licenças concedidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB) a cinco empreendimentos que seriam erguidos no entorno do Morro do Careca começou com a denúncia no blog do jornalista Yuno Silva, que entrou no ar no dia 17 de setembro exatamente para protestar contra as construções. Quatro dias depois, o assunto já ganhava as primeiras páginas de todos os principais jornais do Estado. Quinze dias depois o prefeito assinou a suspensão da licença.

Mas além de se tornar alvo de grandes matérias da imprensa, o caso dos empreendimentos que seriam erguidos no entorno do Morro do Careca ganhou, principalmente, a atenção do Ministério Público. No dia 2 de outubro a promotora de Defesa do Meio Ambiente, Gilka da Mata, encaminhou ao prefeito Carlos Eduardo a recomendação de cancelamento das licenças. O prefeito Carlos Eduardo acatou e ordenou que fosse feita uma reanálise das licenças, trabalho esse já concluído pela SEMURB.

Na recomendação, o MP pedia que o prefeito anulasse a licença ambiental da construtora Solaris Participação e Empreendimentos Imobiliários Ltda, que construiria um edifício no entorno do Morro do Careca. Gilka da Mata recomendou ainda que fossem anuladas todas as licenças ambientais concedidas pela SEMURB para obras na área da Vila de Ponta Negra que estejam fora do gabarito de ZET 1 (7,5 metros de altura, o equivalente a dois pavimentos). No documento o Ministério Público citou que “constatou claramente que os impactos ambientais decorrentes do empreendimento não foram analisados, razão pela qual a licença ambiental não poderia ter sido concedida”. Ela ressaltou que os impactos analisados num processo de licenciamento precisam observar os elementos físicos, biológicos e sócio-econômicos.

Juiz analisará ação movida por construtoras

A ação anulatória de ato administrativo que será impetrada pelas construtoras para tentar anular o ato do prefeito Carlos Eduardo será julgada na 1ª Vara da Fazenda Pública, que tem como titular o magistrado Virgílio Fernandes.

No entanto, essa não será a primeira decisão judicial. Ainda em novembro, o juiz da 3ª Vara da Fazenda, Geraldo Motta, negou o pedido liminar da construtora Solaris Participações e Empreendimentos Imobiliários que pedia a continuidade da obra.

Na ação, o advogado Gleydson Kléber Lopes de Oliveira, representante da empresa, argumentou que a obra, erguida na área de 1.400 metros quadrados, foi licenciada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo. Ele detalhou que a previsão de conclusão do prédio é dezembro de 2009 e já haviam sido firmados 13 contratos de compra e venda e havia outras três reservas.

Na sua decisão o juiz escreveu: “A Autoridade Administrativa poderá rever o ato que não se ajuste ao princípio da legalidade. Noutra forma, poderá revogá-lo, se o fizer, à toda evidência, de forma motivada, após o prévio contraditório da parte interessada, desde que convencida de que razões supervenientes, de imperioso interesse público, revelam a absoluta inconveniência ou inoportunidade de sua constância”.

O juiz Geraldo Mota observou ainda a legitimidade da Prefeitura em suspender a licença. “É legítima a administração, no caso concreto, instaurar os respectivos procedimentos administrativos para, assegurado o direito de defesa, suspender a licença anteriormente concedida desde que presentes hipóteses de fato e de direito previstas na legislação municipal”. O mesmo pedido feito pela Solaris e negado pelo juiz, também foi apresentado pelas construtoras WM e Metro Quadrado. No entanto, nesses casos foi dado vistas ao MP e, por isso, a demora na apreciação da liminar. Agora, com o cancelamento das licenças, as ações que pediam a continuidade das obras, serão absorvidas pelos novos processos que tentam anular o ato do Executivo.

Jornalista relata o início da polêmica das obras

A polêmica sobre a construção dos cinco empreendimentos que seriam erguidos no entorno do Morro do Careca está relacionada diretamente com a atuação do jornalista Yuno Silva. Ele lembra que foi lendo uma revista local que viu o anúncio do empreendimento Solaris. “Quando vi aquilo fui atrás e observei que já havia sido publicada outro anúncio também com um prédio muito próximo ao Morro do Careca. Eu só pensei no futuro da minha filha e das crianças aqui da Vila. Hoje a gente já não tem mais sol na praia depois das 15h30, imagine depois desses prédios”, afirma.

Numa tentativa de dar um “grito de alerta”, ele lançou um blog na Internet mostrando uma projeção de como ficaria a paisagem do Morro após a conclusão das obras dos quatro empreendimentos. “Eu publiquei no blog e mandei para todos os jornais. Estou satisfeito com a

mobilização da sociedade que se formou e vamos continuar vigilantes”, disse Yuno Silva.

O jornalista informou ainda que o projeto do movimento SOS Ponta Negra não se encerra na defesa do Morro do Careca. Pelo contrário, é muito mais amplo. “Nós vamos fazer uma transformação social no bairro. O movimento é só o começo. Queremos fazer de Ponta Negra um super bairro, com urbanização e inclusão social”, disse Yuno Silva, paulistas que mora em Ponta Negra desde 1978.

Permalink <http://tribunadonorte.com.br/noticia/prefeitura-construtores-e-ecologistas-medem-forcas/30297>

DECRETO N° 8.090, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2006.

“Dispõe sobre licenciamento de empreendimentos nas proximidades do Morro do Careca e Vila de Ponta Negra e dá outras providências”.

O PREFEITO MUNICIPAL DO NATAL, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 55, inciso VIII, da Lei Orgânica do Município:

CONSIDERANDO a anulação das licenças de instalação dos empreendimentos localizados no entorno do Morro do Careca, bairro de Ponta Negra, nesta capital, conforme despachos publicados no Diário Oficial do Município de Natal do dia 20 de dezembro de 2006, fls. 3 e 4;

CONSIDERANDO que, mesmo tendo sido anuladas as referidas licenças foi oportunizado aos empreendedores a solicitarem novos requerimentos para fins de obter o licenciamento pretendido, através de processo autônomo;

CONSIDERANDO a necessidade de tornar público as normas técnicas a serem observadas nos novos requerimentos, de tal sorte a objetivar os requisitos necessários às novas análises dos licenciamentos;

CONSIDERANDO a imperiosa necessidade de serem desenvolvidos estudos técnicos que possam viabilizar o uso e ocupação sustentável das áreas inseridas no Bairro de Ponta Negra, em especial nas proximidades do Morro do Careca e Vila de Ponta Negra;

CONSIDERANDO que compete ao Poder Executivo Municipal o controle e a fiscalização das interferências ambientais decorrentes do uso e ocupação do solo, bem como a concessão de licenciamento de empreendimentos na área de construção civil,

DECRETA:

Art. 1° - Todos os projetos relativos a empreendimentos cujo licenciamento seja solicitado à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo do Natal - SEMURB, ou que já tenha sido requerido, e que estiverem situados no entorno do Morro do Careca e Vila de Ponta Negra, conforme mapa em anexo (que passa a ser parte integrante do presente Decreto), deverão obedecer todas as diretrizes constantes do termo de referência próprio, expedido pela SEMURB;

Art. 2° - A Secretaria de Trânsito e Transporte Urbano do Natal - STTU deverá reavaliar as análises dos RITURs concedidos, observando a capacidade de suporte da infra-estrutura viária do Bairro de Ponta Negra, com a demanda dos novos empreendimentos na região, apontando soluções para integração do sistema viário do local com as áreas adjacentes.

Parágrafo único - O referido procedimento, usando o princípio do planejamento viário, deverá ser adotado na análise dos RITURs dos imóveis em todo o Município do Natal.

Art. 3° - A concessão de licenciamento aos empreendimentos referidos no art. 1° deste Decreto deverá ser precedida de manifestação da Companhia de Águas e Esgotos do Rio Grande do Norte -CAERN e do Instituto de Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente do Rio Grande do Norte - IDEMA/RN, quanto à capacidade de suporte do sistema de esgotamento do Bairro de Ponta Negra, bacias e sub-bacias, cujo parecer conclusivo deverá integrar o requerimento inicial e projeto apresentados à SEMURB, observando-se, igualmente, a grande demanda de empreendimentos na região e seus efeitos cumulativos;

Parágrafo único - Todos os pedidos de licenciamento do rito de categoria 4, previsto no artigo 13, inciso IV, da Lei Complementar nO55/2004, inclusive os que se encontram em andamento na SEMURB, situados no bairro de Ponta Negra, deverão ser instruídos com parecer da CAERN e do IDEMA, conforme disposto no *caput* deste artigo.

Art. 4° - Deverão ser remetidos ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente -CONPLAM os processos referentes ao licenciamento de empreendimentos situados em

áreas críticas, saturadas ou em vias de saturação ambiental, devendo aquele Conselho atender ao disposto nos artigos 41 e 99, VIII, da Lei Municipal no.4.100/92.

Parágrafo único. Os processos remetidos ao CONPLAM, nos termos tratados no caput deste artigo, deverão estar necessariamente instruídos com os estudos efetuados pela STTU, CAERN e IDEMA/RN, além da análise técnica efetuada pela SEMURB sobre o estudo ambiental apresentado pelo empreendedor, a fim de possibilitar a aprofundada manifestação daquele Conselho.

Art. 5º - Os projetos cujos licenciamentos já tenham sido solicitados à SEMURB, e estejam em análise naquela Secretaria, deverão seguir todas as determinações constantes deste Decreto.

Art. 6º - A fim de possibilitar a devida análise técnica sobre o uso sustentável da área especificada no art. 1º desta norma, fica suspensa por 90 (noventa) dias a concessão de novos licenciamentos para os requerimentos que venham a ser protocolados na SEMURB após a data de publicação deste Decreto e que estejam situados na área referida.

Parágrafo único. A suspensão estabelecida no *caput* deste artigo não se aplica aos licenciamentos que vierem a ser solicitados pela SOLARIS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, NATAL REAL STATE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CTE ENGENHARIA LTDA E MARIA DO SOCORRO VANNIER - METRO QUADRADO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, e que tiverem como objeto os mesmos imóveis referidos nos processos nos 23077.0400868/2005-77, 23077.0033778/2005-20, 23077.039872/2005-92 e 23077.033788/2005-65, respectivamente, em virtude dos despachos publicados no Diário Oficial do Município do dia 20 de dezembro de 2006 (fls. 3 e 4).

Art. 7º - As disposições deste Decreto não se aplicam ao licenciamento de edificações de unidades residenciais unifamiliares ou que possuam até dois pavimentos.

Art. 8º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Felipe Camarão, em Natal, 22 de dezembro de 2006.

Carlos Eduardo Nunes Alves
Prefeito

DECRETO Nº 9.010, DE 03 DE FEVEREIRO DE 2010.

Dispõe sobre o Licenciamento Urbanístico e Ambiental na Área Especial de Interesse Social - AEIS da Vila de Ponta Negra.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE NATAL, no uso de suas atribuições que lhe confere o art. 55, inciso IV da Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

Art. 1º – Os pedidos de Licenciamento, relativos aos empreendimentos encravados na Área Especial de Interesse Social - AEIS da Vila de Ponta Negra, deverão ser analisados pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo sob a égide exclusiva da Lei Complementar nº. 082, de 21 de junho de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor do Natal.

Art. 2º - Os proprietários dos empreendimentos situados nas proximidades do Morro do Careca e da Vila de Ponta Negra e que tiveram suas licenças anuladas por ato administrativo poderão requerer a transferência de potencial construtivo para áreas adensáveis na Cidade do Natal.

Art. 3º - A Procuradoria Geral do Município adotará as medidas necessárias ao fiel cumprimento do presente Decreto.

Art. 4º - Este Decreto entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as estabelecidas no Decreto nº. 8.090, de 26 de dezembro de 2006.

Palácio Felipe Camarão, em Natal (RN), 03 de fevereiro de 2010.

Micarla de Sousa
Prefeita

ANEXO D: fotografia aérea de Ponta Negra no ano de 1978

ANEXO D: fotografias aéreas de Ponta Negra no ano de 1978



Conjunto Habitacional Ponta Negra
FONTE: Governo do Estado do RN.



Vila de Ponta Negra
FONTE: Governo do Estado do RN.

ANEXO E

ANEXO E: fotografia aérea de Ponta Negra no ano de 2006



FONTE: SEMURB.

ANEXO F

ANEXO F: fotografias aéreas de parte de Ponta Negra no ano de 2010



FONTE: Google Earth.