

EXPANSÃO IMOBILIÁRIA NA ZONA NORTE DE NATAL: UMA ANÁLISE A PARTIR DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS

Henrique Sabino da Silva Pereira¹
José Queiroz de Miranda Neto²

Resumo

Este artigo busca analisar a produção de condomínios residenciais fechados na cidade de Natal, Rio Grande do Norte, Nordeste brasileiro, mais especificamente na zona norte da cidade. Tem-se como objetivo principal apresentar como a produção imobiliária de condomínios fechados na zona norte contribui para o processo de expansão urbana na cidade de Natal. A pesquisa é de caráter bibliográfico e documental, com coleta de dados em cartório de registro imobiliário e entrevistas com representantes das construtoras responsáveis pelos condomínios que integram os critérios de inclusão da pesquisa. Em princípio, realiza-se uma discussão histórica a respeito das mudanças espaciais ocorridas no período entre 2000 e 2022 na zona norte e sua aproximação com a produção habitacional de condomínios fechados.

Palavras-chave: condomínios fechados; mercado imobiliário; expansão imobiliária; zona norte de Natal.

REAL ESTATE EXPANSION IN THE NORTH AREA OF NATAL: AN ANALYSIS BASED ON CLOSED RESIDENTIAL CONDOMINIUMS

Abstract

This article seeks to analyze the production of closed residential condominiums in the city of Natal, Rio Grande do Norte, Brazilian Northeast, more superficially in the North Zone of the city. It is read, as the main objective, to present how the real estate production of closed condominiums in the North Zone contributes to the process of urban expansion in the city of Natal. The research is of a bibliographic and documentary nature, with data collection in a real estate registry office and interviews with representatives of the construction companies responsible for the condominiums that integrate the criteria for inclusion of the research. In principle, there is a historical discussion about the spatial changes that occurred in the period between 2000 and 2022 in North Zone and its approximation with the housing production of closed condominiums.

Keywords: gated condominiums; real estate market; real estate expansion; north zone of Natal.

¹ Mestre em Geografia pela Universidade Federal do Pará - (PPGEO-UFPA). E-mail: henrique.pereira@gmail.com

² Professor adjunto na Faculdade de Geografia da Universidade Federal do Pará – UFPA/Campus Altamira e do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFPA (PPGEO/UFPA). E-mail: mirandaneto@ufpa.br

EXPANSIÓN INMOBILIARIA EN LA ZONA NORTE DE NATAL: UN ANÁLISIS A PARTIR DE CONDOMINIOS RESIDENCIALES CERRADOS

Resumens

Este artículo pretende analizar la producción de condominios residenciales cerrados en la ciudad de Natal, Rio Grande do Norte, Nordeste de Brasil, más específicamente en la Zona Norte de la ciudad. El objetivo principal es presentar cómo la producción inmobiliaria de barrios cerrados en la Zona Norte contribuye con el proceso de expansión urbana de la ciudad de Natal. La investigación es bibliográfica y documental, con recogida de datos en la oficina de registro inmobiliario y entrevistas con representantes de las empresas constructoras responsables de los condominios que cumplen con los criterios de inclusión de la investigación. En principio, se realiza una discusión histórica sobre los cambios espaciales ocurridos entre 2000 y 2022 en la Zona Norte y su aproximación con la producción habitacional de los barrios cerrados.

Palabras clave: barrios cerrados; mercado inmobiliario; expansión inmobiliaria; zona norte de Natal.

INTRODUÇÃO

O presente estudo procura entender como a expansão residencial de condomínios fechados horizontais e verticais participam da redefinição espacial da zona norte de Natal-RN, uma área da cidade que apresenta um processo de ocupação mais recente. Em contraste com as demais zonas da cidade, a área em questão apenas recentemente apresentou uma série de transformações significativas em sua infraestrutura, com investimentos públicos e privados nos setores de comércio e de serviços. Consoante a este processo, a partir da primeira década dos anos 2000 começaram a surgir os condomínios residenciais fechados verticais e horizontais numa área que até então só possuía moradias horizontais e pequenos condomínios verticais e horizontais, sem registro de incorporação³. Em face disto, entende-se que a zona norte constitui um importante vetor de ocupação e de reestruturação da cidade de Natal.

Este artigo tem como objetivo analisar a evolução e as características da produção de condomínios residenciais fechados horizontais e verticais na zona norte de Natal-RN, descrevendo as principais transformações iniciadas a partir dos anos 2000. Para

³ O registro de incorporação garante a produção de efeitos jurídicos sobre o imóvel, trazendo assim segurança para o incorporador e para os compradores das unidades, comprova a propriedade do terreno, regularizando um empreendimento imobiliário, assegurando-o pela Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964).

desenvolver esta análise, pretende-se identificar os principais empreendimentos de caráter residencial, vertical e horizontal na zona norte de Natal, avaliar o crescimento e a expansão destas espacialidades ao longo do tempo. Além disto, busca-se entender as consequências socioespaciais da expansão dos condomínios residenciais fechados na dinâmica urbana da zona norte de Natal.

Na primeira seção do artigo aborda-se as transformações espaciais decorrentes da expansão imobiliária, trazendo um breve resumo sobre a produção da moradia e as políticas habitacionais e o Sistema Financeiro de Habitação, apresentando como esta política habitacional ocorreu na zona norte de Natal. Embasaram a compreensão teórica a leitura das obras de Carlos (2015), Lefebvre (2001), Barbosa (2017), Rubin e Bolfe (2014), Azevedo (1988), Balbin e Krause (2014), Medeiros e Azevedo (2013), Carvalho e Costa (2020), Gomes, Costa S. e Costa J. (2015) e Harvey (1980). Na segunda seção do artigo desenvolve-se um apanhado teórico a respeito dos papéis dos condomínios fechados na dinâmica espacial, sobretudo a partir da concepção teórica de Becker (2005), Carvalho e Costa (2020). Posteriormente, é evidenciado como este produto imobiliário tem causado redefinições espaciais na área de estudo, com informações coletadas no cartório de registro imobiliário e em pesquisa de campo. Neste momento serão identificados os condomínios fechados presentes na zona norte, de modo a apresentar os principais incorporadores e destacar o principal programa de financiamento relacionado às unidades habitacionais destes condomínios: o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Para Campos *et al.* (2014), processos urbanos de valorização imobiliária são resultantes do processo histórico de formação, organização e de usos do território. De acordo com os autores, o espaço urbano é produzido e transformado por ações da sociedade que, conseqüentemente, causam a perda de seus elementos naturais. A cidade é produzida conforme as necessidades de seus habitantes, ou seja, o que vai determinar sua concepção é a dinâmica de cada sociedade.

No Brasil, segundo Bhering (2003), predominam condomínios exclusivamente residenciais. Como produto de consumo das classes média e alta, eles são criados a partir de um discurso que estimula o estilo de vida confortável e privativo para quem procura uma melhor qualidade de vida e um lugar considerado seguro para morar diante da crescente violência urbana. Por isto, geralmente são equipados de muros ou grades nos

limites com as vias públicas, possuem guarita com porteiro, monitoramento de câmeras, entre outros equipamentos de segurança. Este ambiente controlado, contudo, acaba contribuindo para a intensificação da segregação socioespacial, limita a interação entre os sujeitos e acirra barreiras de convivência entre diferentes segmentos da sociedade. Ocorre que continuamente este tipo de negócio é cada vez mais estimulado, como tem ocorrido em relação à zona norte de Natal.

Fundada no Período Colonial (Séc. XVI), a cidade de Natal formou-se a partir do Forte dos Reis Magos e em suas proximidades surgiram as primeiras moradias, aglomerados que posteriormente deram origem aos primeiros bairros (Cidade Alta e Ribeira). O desenvolvimento urbano de Natal foi bem lento e apenas nos primeiros anos do século XX iniciaram-se os projetos de ligação e criação de novos bairros, com objetivo de expandir e modernizar o município, ações que se concentraram em especial na zona leste (SEMURB, 2007). Já na zona norte, a urbanização ocorreu bem depois, como apresenta Medeiros e Azevedo (2013), e teve como marco para o seu desenvolvimento a chegada da primeira ponte rodoviária nomeada de Ponte Presidente Costa e Silva em 1970, pois, até então a ligação com as demais zonas da cidade só era possível por meio da ponte férrea (apenas por trem) e pelo município de Macaíba.

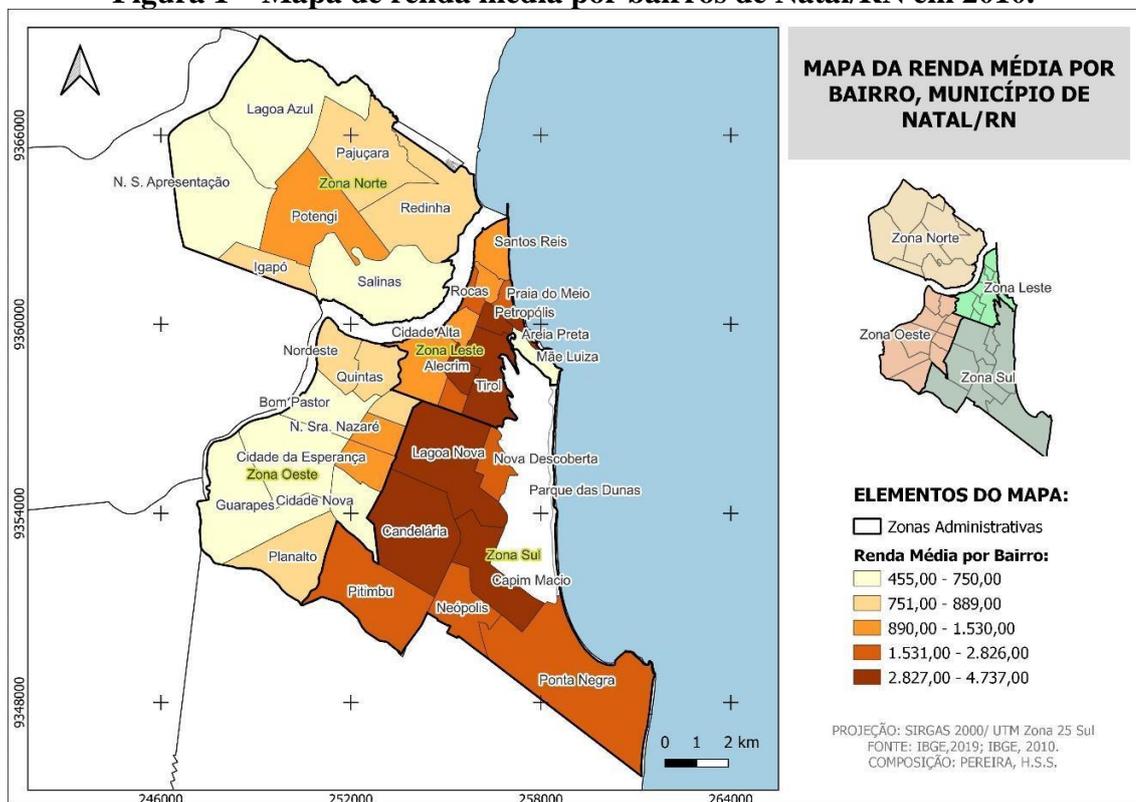
Sobre a zona norte, conforme o censo mais recente realizado pelo IBGE em 2010, a cidade de Natal abriga uma população de 803.739 indivíduos, ocupando uma extensão territorial de 167,401 km². A zona norte é a região mais povoada, com 303.453 habitantes, representando 37,89% do total da população de Natal e abrangendo uma área de 57,68 km², o que equivale a 39,4% da superfície do município. De acordo com a SEMURB (2007), a zona norte é constituída por sete bairros: Igapó, Nossa Senhora da Apresentação, Lagoa Azul, Pajuçara, Redinha, Potengi e Salinas. Sendo assim, é a zona com maior população e maior área geográfica da cidade. Apesar de ser a maior zona da cidade, segundo o IBGE (2010), indica uma infraestrutura precária, a exemplo dos índices de drenagem e de pavimentação que não ultrapassam 70% em todos os bairros desta zona administrativa.

A expansão de condomínios fechados em Natal teve o seu *boom* imobiliário em 1990, principalmente na zona sul da cidade. O crescimento urbano não foi igual para toda a cidade, a zona norte com seus estigmas de violência urbana, baixa renda e pouca infraestrutura não acompanhou este progresso urbano. Os bairros da zona norte que

possuem os condomínios que fazem parte dos critérios de inclusão da pesquisa são: Pajuçara com nove condomínios, Redinha com dois condomínios, e o bairro Potengi também com dois condomínios, totalizando 13 condomínios residenciais. O critério de tempo adotado foi de condomínios entregues a partir de 2010, devido ser este o período em que se percebeu uma frequência maior de lançamentos destas moradias na zona norte.

Sobre os aspectos econômicos, os dados da SEMURB (2017) expõem que a Região Administrativa Norte possui rendimento nominal médio mensal de 0,92 salários mínimos, com todos os seus bairros abaixo da média do município que é de 1,78% salários mínimos, como indica a Figura 1.

Figura 1 – Mapa de renda média por bairros de Natal/RN em 2010.



Fonte: Elaborado pelos autores (2023).

Os bairros que possuem os condomínios fechados que fazem parte da pesquisa possuem o seguinte rendimento nominal médio mensal: Pajuçara 0,92; Potengi 1,23, e Redinha 0,84. O mapa acima (Figura 1) apresenta a renda média por bairros das quatro

zonas de Natal, onde se destaca a disparidade econômica da zona norte em relação as demais zonas.

Para desenvolver este estudo foi realizada uma pesquisa bibliográfica, consulta de dados sobre a cidade de Natal (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB)), coleta de dados no arquivo do 3º Ofício de Notas de Natal, pesquisa de campo e entrevista com os representantes das construtoras responsáveis pelos condomínios residenciais fechados da zona norte que possuem registro de incorporação.

Com a coleta de dados e a pesquisa de campo foi possível identificar as construtoras e os principais financiadores das moradias que estão provocando a expansão imobiliária da zona norte por meio de condomínios fechados. Foi possível também entender as estratégias destes agentes produtores do espaço urbano, como o estilo de moradia, o público-alvo e as práticas de valorização imobiliária.

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO E A EXPANSÃO IMOBILIÁRIA

A temática da produção do espaço desenvolvida por Lefebvre (2001) expõe que a partir da revolução industrial intensificou-se a exploração da cidade em detrimento das atividades do campo, e a cidade passou a ser o lócus privilegiado da concentração do capital. O processo de formação do núcleo urbano das cidades se deu inicialmente por meio da industrialização, uma vez que nele se processou a concentração da classe trabalhadora para residir nas proximidades das unidades fabris, constituindo assim os primeiros conjuntos habitacionais. Com isto, a cidade se tornou um centro não apenas da produção em si, mas também de decisões que articulam o espaço em sua totalidade.

Tendo em vista que a produção da moradia tem papel relevante nas transformações espaciais, é preciso abordar este processo antes de se adentrar especialmente nas estratégias mais específicas do mercado imobiliário. Para isto, destaca-se o pensamento de Carlos (2015), que considera a moradia como necessidade fundamental do indivíduo, sendo um modo de apropriação dos lugares a partir da casa. Através do espaço construído, o indivíduo se articula e estabelece relações sociais. A questão é que numa sociedade burguesa, a

produção do espaço da moradia é determinada pelas leis de mercado. Estas leis vão definir o processo de troca da mercadoria (CARLOS, 2015).

Para Carlos (2015), a produção da habitação possui limitações e abre possibilidades, uma vez que onde se localizam trazem inovações por meio da atração das atividades econômicas, pela necessidade de consumo dos moradores, criando assim os espaços de maior valorização dentro do núcleo urbano. Em vista disto, os produtos imobiliários que estão em suas proximidades atraem novas centralidades, que acabam por gerar um maior valor de troca no mercado de mercadorias imobiliárias.

A urbanização tem o crescimento desigual como uma de suas características. Com a instalação das indústrias e a necessidade dos trabalhadores de residirem próximos ao local de trabalho, culmina-se no processo de autoconstrução de moradias em terrenos indesejados pelo mercado imobiliário, como áreas de risco, encostas. Esta é uma prática muito comum de apropriação do espaço em todas as cidades capitalistas, mas com ênfase naquelas em que predomina uma política inadequada que indiretamente induz à instalação de residências deste tipo. De acordo com Barbosa (2017), uma das condições de moradia relegada à classe trabalhadora era residir em comunidades com pouca ou quase nenhuma infraestrutura urbana, reproduzindo territórios de desigualdade em vários países do mundo, incluindo os processos que marcaram a urbanização no Brasil.

Rubin e Bolfe (2014) apresentam os Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPS) como dos primeiros investimentos públicos em moradia no Brasil. Os IAPS foram importantes para a infraestrutura de incorporação imobiliária na década de 1930, viabilizando o processo de verticalização e especulação imobiliária. De acordo com Ribeiro (2015), a incorporação imobiliária se configura como a compra de um terreno ou imóvel e estabelece o tipo de empreendimento que será construído, com intuito de comercializar unidades habitacionais. Em Natal, a atuação dos IAPS teve início em 1939 e foram divididos em dois grupos, através de uma classificação econômica apresentados por Almeida (2008). O primeiro esteve voltado aos trabalhadores que recebiam baixos salários e tinham como única opção de moradia os imóveis geminados, situados em regiões propensas a alagamentos nos bairros Alecrim e Cidade Alta, próximos a locais considerados insalubres na época, como cemitérios, matadouros e lixões. O segundo favoreceu as famílias pertencentes às classes média e alta que viviam em bairros como

Tirol e Petrópolis, os quais contavam com equipamentos urbanos e serviços, além de áreas residenciais arborizadas.

Até o início da década de 1930, a produção habitacional no Brasil estava ligada à iniciativa privada. No entanto, Rubin e Bolfe (2014) destacam que uma das medidas adotadas pelo governo de Getúlio Vargas (1930-1945) foi a intervenção do Estado no setor habitacional. Neste período foram criados alguns programas federais, mas eles não obtiveram grande êxito. De acordo com Azevedo (1988), o primeiro período significativo de produção habitacional por meio de uma política pública no Brasil ocorreu entre 1964 e 1986, a partir da criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1964. O BNH tinha como objetivo incentivar a poupança, ampliar o mercado de trabalho para um maior número de trabalhadores não qualificados, promover o desenvolvimento da indústria de materiais de construção, consolidar e expandir as empresas de construção civil e outras atividades relacionadas.

A produção habitacional promovida pelo BNH acabou por angariar, de certa forma, o apoio da população ao regime militar. Para viabilizar o financiamento habitacional foi criado o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), como aponta Azevedo (1988). Balbin e Krause (2014) explicam que o SFH era composto por dois subsistemas. O primeiro era gerenciado pelo BNH, que atuava como um banco social e utilizava recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para executar obras habitacionais, em parceria com as Companhias Habitacionais Estaduais e Municipais (COHABs), Cooperativas Habitacionais (COPHAHABs) e as caixas de pensão. Já o segundo programa era direcionado às classes de renda mais elevada e era financiado pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

Segundo Cardoso e Ribeiro (2002), com o fim da ditadura militar, a redemocratização e a Nova Constituição Federal, a produção habitacional foi afetada, sobretudo a partir de 1986. Devido ao fim do BNH, a questão da moradia popular passou a ser de responsabilidade de secretarias e ministérios, mas que mesmo assim não impediram o enfraquecimento da COHAB. Com o estabelecimento da democracia, a moradia passou por uma descentralização do poder do Estado, dando abertura para a privatização. De acordo com Santos (1999), a partir de 1995 o governo federal começou a desempenhar um

papel mais ativo no suporte financeiro aos estados e municípios, visando aprimorar as condições habitacionais.

Para iniciar a compreensão sobre o processo de produção capitalista da moradia, é fundamental entender o conceito de mercado imobiliário, o qual se relaciona com “[...] toda transação que envolva um bem imóvel” (ROYER, 2009, p. 40). O produto imobiliário é unicamente a residência, a propriedade da terra e as edificações incorporadas. Desta maneira, a análise considera apenas o imóvel em si e não leva em conta a infraestrutura e os serviços de suporte disponíveis no local. Também é importante definir o conceito de habitação, que de acordo com Royer (2009, p. 42) “[...] toda edificação destinada ao uso residencial e que possa ser transacionada no mercado”.

Deste modo, o valor da moradia na sociedade capitalista está atribuído, além da propriedade privada, ao conjunto de equipamentos urbanos que valorizam a localização. Corroborando com Ribeiro (2015), pode-se afirmar que o valor da moradia está diretamente ligado à sua relação com o sistema especial de bens imobiliários presentes no espaço urbano. Isto significa que o valor de uso da habitação é composto não apenas pelo espaço privativo, mas também pela infraestrutura disponível na região, espaços de lazer e convivência, comércios e serviços. Estes elementos adicionais agregam valor simbólico à localização da moradia.

Ainda de acordo com Ribeiro (2015), a produção capitalista da moradia inicia com o capital de incorporação, que adquire o terreno e designa o tipo de empreendimento a ser construído. A partir de então, o capital imobiliário contrata uma empresa de construção e responsabiliza-se pela comercialização da habitação. O capital construtor, por sua vez, tem um longo processo de produção, pois, a compra do imóvel é feita através de sucessivos pagamentos, ou seja, sua acumulação depende de várias etapas. O capital de empréstimos, por fim, pode se articular com os outros ciclos dos capitais envolvidos na produção e na comercialização de moradia, que financiará o consumo durante um período que compatibilize o valor da moradia com a capacidade de pagamento do usuário.

A aquisição de imóveis, assim como outros bens de grande valor, pode ser viabilizada por meio da financeirização. Chesnais (2010) discute sobre financeirização baseado em Marx (1976) e apresenta uma definição de finança como dinheiro utilizado para garantir crédito. De acordo com o autor, este dinheiro permanece inativo e é fornecido

por instituições especializadas na centralização de poder. Através deste empréstimo, os juros são acumulados e valorizados, resultando em uma maior liquidez. Na sociedade capitalista contemporânea, a variedade de formas de capital fictício disponível tem impulsionado o crescimento do sistema financeiro. No mercado imobiliário, o capital fictício é representado pelos empréstimos concedidos para investimentos em processos produtivos, que geram lucro por meio de juros cobrados.

Sobre a zona da cidade em que o estudo se delimita, Medeiros e Azevedo (2013) afirmam que a Região Administrativa Norte iniciou o seu desenvolvimento com a implantação da primeira ponte sobre o Rio Potengi em 1916, até então só existia uma ponte de ferro, destinada apenas à linha férrea, ligando Natal ao município de São Gonçalo do Amarante. O único acesso que ligava as demais regiões de Natal à zona norte era pelo município de Macaíba. Somente em 1969 foi construída a ponte ferroviária Costa e Silva e a partir da sua duplicação, em 1990, a zona norte recebeu um número maior de investimentos.

A parte norte de Natal recebeu vantagens através das medidas governamentais relacionadas à moradia, implementadas em todo o país a partir de 1964, graças ao estabelecimento do Banco Nacional de Habitação (BNH). O BNH seguia uma estratégia de expansão planejada, o que promovia a ocupação de regiões periféricas por meio de conjuntos residenciais. De acordo com Medeiros e Azevedo (2013), este incentivo passou a atrair comerciantes, empresários e imobiliárias que viam a possibilidade de lucrar com a posterior valorização do lugar, o que levou empresas de diversos seguimentos a abrirem filiais na zona norte. Os primeiros conjuntos horizontais desta zona foram construídos pela COHAB-RN e foram ocupados inicialmente por famílias que vinham do interior do estado para trabalhar nas indústrias, em sua maioria famílias de baixa renda.

Segundo Carvalho e Costa (2020), com a instalação do Distrito Industrial de Natal e o conseqüente aumento da população, iniciou-se a construção dos conjuntos habitacionais pela Companhia de Habitação Popular do Rio Grande do Norte (COHAB-RN). De acordo com o autor, a zona norte passou por diversas transformações na metade da década de 1990 com o avanço das atividades do setor terciário, alterando a dinâmica socioeconômica da região e atraindo cada vez mais investimentos públicos e privados, bem como uma população com maior poder aquisitivo. Até então a predominância residencial era de uma

população de baixa renda (MEDEIROS; AZEVEDO, 2013, p. 44). Tais ações corroboram a ideia de “valor de morar” definido por Harvey (1980), que são alterações que valorizam o solo, por meio de políticas de investimentos, novos estilos de moradias e que o valor de direito de qualquer propriedade é afetado pelas propriedades vizinhas.

Os autores Gomes, S. Costa e J. Costa (2015) relatam as mudanças que ocorreram na zona norte devido ao aumento da população e ao desenvolvimento do turismo na região litorânea, que impulsionado pelo Programa de Desenvolvimento de Turismo no Nordeste (PRODETUR/NE) aumentou a demanda por equipamentos sociais como escolas, hospitais, praças. Outro fator que beneficiou a zona norte foi a entrega da Ponte Newton Navarro em 2007, ligando a zona norte à zona leste.

Na primeira década dos anos 2000, nesta zona foram edificados e instalados empreendimentos públicos e privados, como o Carrefour, o Partage Norte Shopping Natal, a Ponte Newton Navarro, o Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Norte-Campus Zona Norte, Shopping Estação, Atacadão Auto Serviço. Somente em 2005 ergueu-se o primeiro condomínio vertical residencial, um atraso de 35 anos em comparação às outras zonas da cidade.

Estas transformações no espaço urbano da zona norte trouxeram novas ofertas de serviços como saúde, educação, varejo e lazer para atender às necessidades de seus moradores, ampliando o perfil desta zona que até então era apenas industrial e onde, segundo Carvalho e Costa (2010), anteriormente predominavam sítios e fazendas. Como resultado dos processos de urbanização ocorridos na zona norte, desenvolveu-se também sua malha urbana, que vem apresentando um crescimento de estilos de moradias em condomínios fechados, horizontais e verticais.

A zona norte tem como um dos principais eixos estruturantes a Avenida Doutor João Medeiros Filho, também conhecida como estrada da Redinha, que se estende da Ponte Presidente Costa e Silva até a Ponte Newton Navarro. Esta estrada existe desde 1952, foi asfaltada e iluminada em 1989, o que atraiu moradias e estabelecimentos comerciais. Segundo Carvalho (2019), esta área comercial tem impulsionado a reestruturação do espaço da região, com presença de comércio varejistas e atacadistas. É nesta avenida que estão localizados os principais estabelecimentos do circuito superior da economia que, de acordo com Santos (2004), é composto por bancos, comércio, indústrias modernas. Algumas vias

transversais à João Medeiros Filho também se tornaram espaços comerciais, sendo configurados pelo que também diz Santos (2004) como atividades do circuito inferior, com estabelecimentos de menor dimensão, menos quantidade de trabalho aplicado é predomínio do varejo.

A produção capitalista da zona norte que pode ser dividida em dois momentos, sendo que o primeiro teve início com a chegada do Distrito Industrial de Natal (DIN), quando na área havia pouco fator atrativo para outras atividades. Porém, com o crescimento urbano ocorreu uma expansão do setor terciário, surgindo assim um espaço de consumo, mesmo que de forma tardia em comparação com as outras zonas da cidade. Este segundo momento é mais complexo, pautado por uma expansão de caráter residencial somada à emergência de atividades comerciais e de serviços voltadas a diferentes segmentos de mercado.

Com as mudanças no espaço urbano que aconteceram na zona norte a partir dos anos 2000 houve uma transformação também nas opções de moradias. Começaram a ser erguidos condomínios residenciais fechados verticais. Uma alternativa de moradia que já estava presente em outras áreas da cidade desde o *boom* imobiliário de 1990. O primeiro condomínio vertical fechado da zona norte foi entregue em 2005, com registro em cartório de incorporação imobiliária, o segundo condomínio só foi entregue em 2011. Mesmo em um ritmo lento, estes espaços residenciais vêm paulatinamente transformando a paisagem da zona norte de Natal, como se analisará na seção seguinte.

A EXPANSÃO IMOBILIÁRIA DE NATAL ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS

Os condomínios fechados podem ser compreendidos por Becker (2005) como o conjunto de moradias residenciais ou de edifícios residenciais privativos. Apresentam características padronizadas como a segurança através de cercas e muros, além de acesso restrito e controlado e políticas de gestão própria. De acordo com a autora citada, podem apresentar diferentes classificações: horizontais ou verticais; de exclusividade residencial ou uso misto, quando há moradias, comércio e serviço no mesmo residencial; por tamanho,

de acordo com a quantidade de lotes; localização, se é no interior da malha urbana ou na periferia da cidade, e a que classe social pertence.

Na primeira década dos anos 2000, a zona norte passou por um conjunto de transformações, como a instalação de shoppings centers, redes de supermercado nacionais e instituições de ensino superior particulares. Houve uma mudança também nas opções de moradia. Passaram a ser construídos condomínios fechados verticais. O primeiro deles foi o condomínio Residencial Estuário do Potengi, entregue em 2005, que foi representativo das novas moradias representadas pelos condomínios verticais sob a forma de incorporação imobiliária, que por vários anos foi o único da zona norte com estas características. De acordo com Carvalho e Costa (2020), foi construído por meio do financiamento do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que tinha como objetivo atender a população de baixa renda.

Os próximos condomínios só foram entregues em 2011, o Residencial Riverside e o Condomínio North Park, também através do financiamento do PMCMV. A partir deste, começaram a ser entregues outros condomínios nos anos seguintes, ainda em um ritmo lento, surgindo também em menor quantidade condomínios fechados horizontais.

O incorporador imobiliário, principal agente da circulação capitalista da moradia, na zona norte tem o perfil de empresas locais de médio e pequeno porte. Como resultado, foi criado um ambiente de negócios personalizado, com uma rede de contatos mais próxima dentro do setor imobiliário, realizando projetos de acordo com a realidade da zona norte, compondo sete empresas com este perfil atuando no mercado imobiliário da Região Administrativa Norte, são elas: Alvorada.com Empreendimentos LTDA, Paiva Empreendimentos LTDA, LS-Engenharia Empreendimentos: LTDA, G&G Zona Norte Investimentos Imobiliários LTDA, Morada Empreendimentos LTDA, Terrena Empreendimentos LTDA e Zeta Construção Civil LTDA. Também há presença de uma construtora de atuação nacional e internacional, a MRV engenharia.

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

vendas. Na zona norte há cinco condomínios desta construtora, que possui maior quantidade de empreendimentos na área de estudo, conforme discriminados no Quadro 1. As demais possuem apenas um, ou no máximo dois empreendimentos.

Algo importante a se destacar é que os condomínios fechados horizontais da zona norte são edificados de forma padronizada, atendendo a certos aspectos em relação à moradia. Isto difere de outras zonas da cidade, em que também há a opção de compra do lote para que o comprador possa construir o seu imóvel de alto padrão ao seu modo, mantendo certa exclusividade. Tendo em vista que a renda dos moradores da zona norte é de em média três salários mínimos, este fato influencia para que os incorporadores não construam nesta zona grandes projetos de alto padrão ou voltados ao segmento de luxo.

Este fato reforça ainda mais a diferenciação socioespacial, principalmente considerando que muitas das residências da zona norte se enquadram na categoria de baixa renda do PMCMV. Em comparação com os demais condomínios verticais presentes nas outras zonas da cidade, também não há semelhança nas construções em relação ao quesito de moradia de alto padrão, pois, até o momento não foram erguidos e nem lançados quaisquer projetos deste porte na zona norte.

As unidades habitacionais dos condomínios da zona norte têm em média de 37 m² a 75,75 m², com dois ou três quartos, porém a maioria é de dois quartos e um banheiro. Já as casas dos condomínios horizontais possuem a média de 61,7 m² a 87,15 m², também seguem o mesmo modelo de dois a três quartos. Como registrado, este padrão denota a participação de algumas destas empresas no PMCMV do Governo Federal, que estabelece certos critérios para as plantas residenciais, como tamanho, número de cômodos e acessibilidade e infraestrutura básica.

Foi realizado um levantamento no cartório responsável pelo registro de incorporação na zona norte, 3º Ofício de Notas, para identificar os condomínios que fazem parte dos critérios de inclusão da pesquisa, que são os condomínios residenciais fechados que já foram entregues aos proprietários e que possuem registro de incorporação. O critério temporal adotado foi de condomínios entregues no período de 2010 a 2023. Foram considerados 13 condomínios. Sendo eles: dois condomínios horizontais e 11 condomínios verticais apresentados no Quadro 1 e mapeados na Figura 1.

Quadro 1 – Condomínios que compõem a pesquisa, tipo de construção e ano de entrega

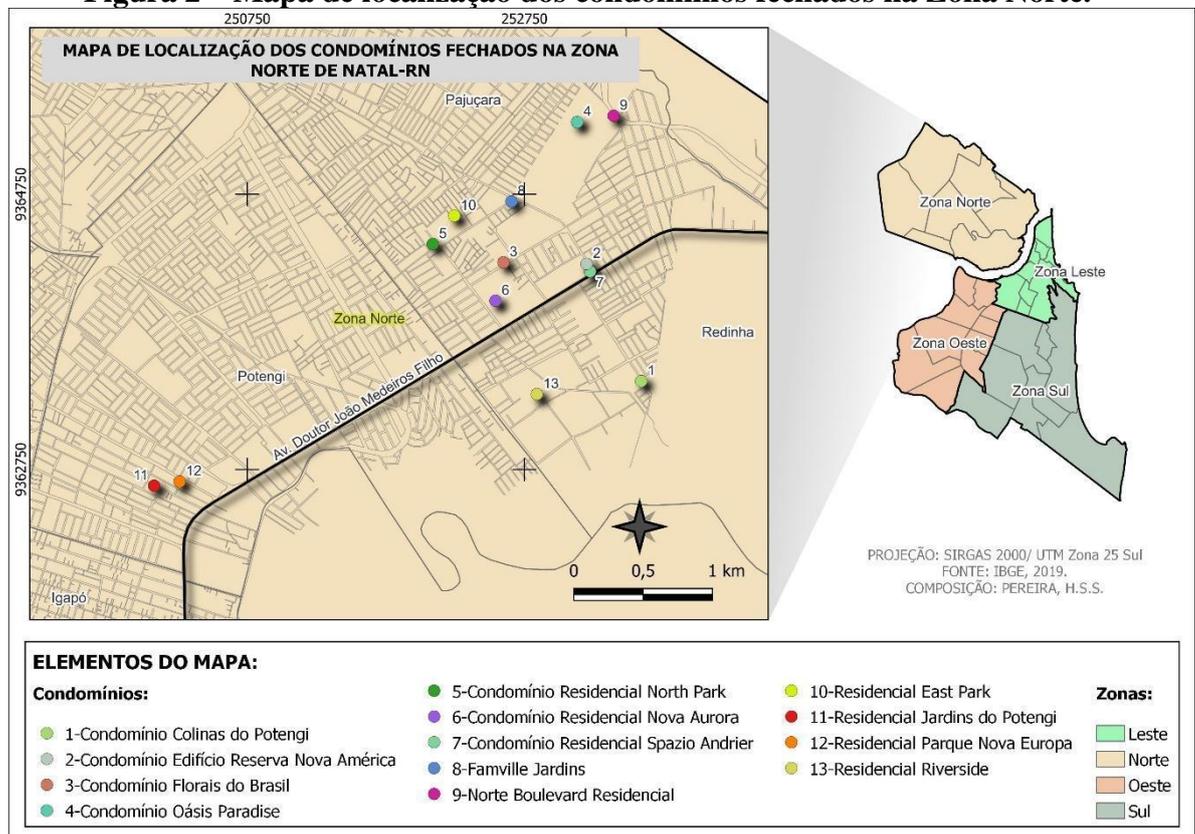
Condomínio	Bairro	Tipo	Pavimentos	Unidades	Ano	Construtora
<i>Condomínio Residencial North Park</i>	Pajuçara	vertical	4	112	2011	Paiva Empreendimentos
<i>Residencial Riverside</i>	Pajuçara	vertical	16	60	2011	Zeta Construção Civil LTDA
<i>Residencial East Park</i>	Pajuçara	vertical	4	160	2013	Paiva Empreendimentos
<i>Residencial Parque Nova Europa</i>	Potengi	vertical	4	160	2013	MDI RN MRV Parque Nova Europa Construções
<i>Condomínio Florais do Brasil</i>	Pajuçara	vertical	4	320	2014	G&G Zona Norte Investimentos Imobiliário LTDA
<i>Condomínio Residencial Nova Aurora</i>	Pajuçara	vertical	4	456	2015	MD RN MRV
<i>Condomínio Colinas do Potengi</i>	Redinha	vertical	8	84	2016	Morada empreendimentos LTDA
<i>Condomínio Edifício Reserva Nova América</i>	Pajuçara	vertical	4	416	2017	MD RN MRV
<i>Condomínio Residencial Spazio Andrier</i>	Pajuçara	vertical	8	192	2017	MD RN MRV
<i>Residencial Jardins do Potengi</i>	Potengi	horizontal	Térreo	22	2020	LS-Engenharia Empreendimentos
<i>Condomínio Oásis Paradise</i>	Pajuçara	vertical	7	288	2019	Alvorada.com Empreendimentos
<i>Norte Boulevard Residencial</i>	Pajuçara	vertical	5	160	2021	MD RN MRV
<i>Famville Jardins</i>	Pajuçara	horizontal	Térreo	40	2022	Terrena empreendimentos

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

O mapa da Figura 2 apresenta uma visão panorâmica dos condomínios na área de estudo, destaca também a principal avenida da zona norte, a Doutor João Medeiros Filho, representando a proximidade em relação aos condomínios. O mapa tem o objetivo de dar

uma visualização mais clara da distribuição geográfica dos condomínios residenciais fechados horizontais e verticais.

Figura 2 – Mapa de localização dos condomínios fechados na Zona Norte.



Fonte: Elaborado pelos autores (2023).

Na zona norte há a produção de condomínios formais e informais, estes últimos são condomínios fechados de casas, duplex, com prédios de até três pavimentos com poucas unidades habitacionais e *kitnets*. Uma das características da informalidade destes condomínios é que não possuem inscrição no cartório de registro imobiliário. De acordo com um funcionário do 3º Ofício de Notas, os proprietários não regularizam como um condomínio fechado devido ao alto valor da inscrição.

O bairro Pajuçara é o que possui a maior quantidade de condomínios residenciais. Nele estão presentes o Condomínio Reserva Nova América, Condomínio Residencial Spazio Andrier, o Condomínio Residencial North Park, Residencial East Park, Condomínio Florais do Brasil, Condomínio Residencial Nova Aurora, Norte Boulevard Residencial,

Oásis Paradise e Famville Jardins. De acordo com dados da SEMURB (2012), o Pajuçara possui uma área de 766.13 hectares, sendo o bairro que possui a maior quantidade de conjuntos habitacionais, 16 ao todo, com um total de 5.392 unidades habitacionais e uma população de 19.865 habitantes.

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

No bairro Pajuçara também estão presentes os condomínios Florais do Brasil, Residencial Nova Aurora e Famville Jardins. O primeiro localizado na rua Hiroshi Ienaga, possui 10 blocos de cinco pavimentos com 320 apartamentos e disponibiliza para seus moradores piscina adulto e infantil, minicampo e churrasqueira. O Residencial Nova Aurora, na rua Santa Inês, possui 10 blocos de quatro pavimentos, totalizando 456 unidades habitacionais, os equipamentos de lazer dispostos neste residencial são duas piscinas infantis, uma piscina para adultos e churrasqueira. Já o Famville Jardins, na Avenida Mar do Leste, se difere dos anteriores por ser um condomínio fechado de moradias térreas duplex, com 40 unidades térreas e área de lazer composta de uma piscina, churrasqueira e espaço zen. A obra ainda não foi finalizada, mas algumas moradias já foram entregues aos seus proprietários. Ainda no perímetro destes condomínios está em construção um condomínio fechado de moradias duplex, o Mar do Atlântico, o que contribui para a construção de outros condomínios fechados horizontais nesta área do bairro Pajuçara, que ainda possui terrenos livres.

Na parte mais periférica do bairro Pajuçara, distante da Avenida Doutor João Medeiros Filho, estão os condomínios vizinhos Residencial North Park e Residencial East

Park. O primeiro está localizado na esquina da Rua Santo Espedito, que é cruzamento com a Rua Santa Inês, onde está situado o East Park. O North Park possui sete blocos de quatro pavimentos, totalizando 112 unidades habitacionais, provido de quadra poliesportiva, piscina e salão de festas. O East Park possui 10 blocos, térreo e quatro pavimentos, totalizando 160 unidades habitacionais e oferece como opção de lazer espaço para caminhada, piscina adulto e infantil, três churrasqueiras, quadra poliesportiva, quadra de areia, salão de festas e bicicletário.

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

O condomínio Jardins do Potengi está localizado duas ruas atrás do Parque Nova Europa, em uma via completamente residencial, o espaço que o condomínio ocupava anteriormente era uma garagem. No aspecto da paisagem, o condomínio não trouxe grandes transformações, tendo em vista que é um condomínio de duplex com 22 unidades residenciais, em uma área vizinha de moradias horizontais com no máximo dois pavimentos, provido de uma pequena área de lazer, que oferece espaço gourmet e piscina com *deck* molhado.

Diferente dos demais condomínios da zona norte, que estão à direita da Avenida João Medeiros Filho (destacada no mapa da Figura 1), no sentido zona leste à zona norte, no acesso pela Ponte Newton Navarro, o Condomínio Colinas do Potengi e o Residencial Riverside estão localizados no bairro Redinha. Segundo a SEMURB (2012), o bairro possui uma área de 878.87 hectares, cinco conjuntos habitacionais e 16.630 habitantes. A praia da Redinha é uma das mais populares e atrativas da zona norte.

Os condomínios Colinas do Potengi e Riverside, com vista para o rio Potengi, estão em uma Zona de Proteção Ambiental (ZPA), no zoneamento ambiental da cidade de Natal que corresponde à ZPA - 08: Estuário do Rio Potengi e Mangue. O Condomínio Riverside,

diferente do padrão dos demais condomínios verticais da zona norte, é o maior com uma torre de 16 pavimentos, com 60 apartamentos. Ele foi um dos primeiros condomínios desta zona e o modelo desta construção não se concretizou em nenhum outro residencial. O condomínio Colinas do Potengi possui três torres de oito pavimentos e 84 apartamentos. Ambos os condomínios oferecem portaria 24 horas, piscinas, churrasqueira, academia, salão de festa, playground e quadra poliesportiva. Há uma valorização destes condomínios por estarem em uma área verde, com vista para o Rio Potengi.

Através da coleta de dados no cartório, constatou-se que todos os condomínios apresentados têm suas unidades habitacionais financiadas pela Caixa Econômica Federal (CEF), a maioria através do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e um pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). O PMCMV foi criado em 2009 e tinha como objetivo reduzir o déficit habitacional nas faixas de renda até dez salários mínimos. Trata-se, portanto, de uma forma de garantir a produção de moradias de forma regular, em assentamentos formais localizados em áreas urbanas.

Inicialmente foram criadas as faixas 1, 2 e 3, de acordo com a renda mensal da família; alguns anos depois disponibilizou-se uma faixa intermediária, nomeada de 1,5. De acordo com a faixa de renda dos moradores descrita pelos responsáveis por construtoras dos condomínios fechados, a renda média dos proprietários dos imóveis é de 2 a 5 salários mínimos. Se for levado em consideração os empreendimentos financiados pelo PMCMV, estes moradores se enquadrariam nas faixas de renda 1 e 1,5.

Através de financiamento habitacional para famílias das classes sociais mais pobres, o PMCMV é dividido em dois programas, sendo eles o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR). Para estes dois últimos programas citados, a Lei 11977/2009 previa subvenções econômicas da União, que concedeu ao PNHU R\$ 2,5 bilhões e ao PNHR R\$ 500 milhões para a produção e reforma de imóveis residenciais para famílias enquadradas nos critérios estabelecidos pela lei que criou o Programa (BRASIL, 2009). Na área da presente pesquisa, segundo Carvalho e Costa (2020), o PMCMV foi responsável por alterar a configuração das moradias na Região Administrativa Zona Norte, pois através de políticas públicas habitacionais iniciou-se a construção de condomínios habitacionais verticais e em seguida os condomínios fechados horizontais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os condomínios entregues na zona norte de Natal procuraram atender o segmento de médio poder aquisitivo, uma vez que esta faixa de renda abrange muitos indivíduos na zona norte, de acordo com o Censo do IBGE (2010). Os incorporadores investem neste tipo de construção devido ao seu alto potencial de vendas e retorno financeiro, uma vez que a procura por imóveis nesta faixa de renda costuma ser alta. Cabe ressaltar, porém, que este negócio ocorre sob o incentivo direto do Estado, a partir de programas de financiamento como o PMCMV em diferentes faixas de atuação. Trata-se, pois, de uma expansão que se deu sob forte viés público-privado, com crescimento do número de condomínios formais conduzidos por diferentes grupos empresariais que apresentam, inclusive, atuação nacional.

Muito embora não se tenha uma concentração de condomínios fechados em uma parte específica da zona norte, entende-se que o padrão de ocupação ocorre a partir da localização nas proximidades das principais vias desta área, como a Av. Dr. João Medeiros Filho, onde há uma maior incidência de serviços. Alguns destes empreendimentos, entretanto, estão um pouco mais distantes deste eixo, ocupando áreas que anteriormente eram vazios urbanos, onde a infraestrutura urbana básica, como a pavimentação das ruas e a iluminação, ainda está em fase de estruturação. Em sua maioria, os responsáveis pela construção dos condomínios foram responsáveis por providenciar parte da infraestrutura no perímetro destes empreendimentos.

De modo geral, há uma semelhança nas características das edificações, já que a maioria dos condomínios verticais possui quatro andares, enquanto os condomínios horizontais têm menos de 50 unidades habitacionais. Outras semelhanças identificadas entre os diferentes incorporadores é que há uma padronização nas unidades habitacionais no que se refere ao tamanho dos apartamentos e das casas e pela quantidade de quartos, que variam de dois a três. Quanto ao financiamento das unidades habitacionais, há uma homogeneidade, porque a Caixa Econômica Federal é a instituição responsável pelo financiamento pelo PMCMV e pelo SBPE, com destaque ao primeiro por abranger grande parte das unidades financiadas.

Apesar do crescimento do setor imobiliário na zona norte, a produção de novos condomínios fechados não é tão intensa quanto nas demais zonas da cidade. Até o momento, foram entregues apenas um condomínio fechado, além dos 13 empreendimentos que foram considerados. Há ainda três projetos em andamento na zona norte. Isto demonstra que a demanda por este tipo de moradia está atraindo incorporadores imobiliários que enxergam na Região Administrativa Norte uma oportunidade, sobretudo pelas possibilidades de financiamento com subsídio federal. A produção de condomínios predominantes nesta área, até o momento, é de condomínios verticais, revelando uma forma de crescimento mais compacta e integrada ao tecido urbano.

O incorporador imobiliário, principal agente da circulação capitalista da moradia, tem na zona norte o perfil de empresas locais de médio e pequeno porte. Este cenário resultou na criação de um ambiente de negócios personalizado, com uma rede de contatos mais próxima, realizando projetos de acordo com a realidade local e o perfil populacional da área em questão. Vale ressaltar, porém, uma presença cada vez mais forte de grupos empresariais de capital aberto, como a MRV engenharia.

A MRV se diferencia das outras incorporadoras pelo forte uso de tecnologia, pelo marketing e pela padronização dos empreendimentos, nos aspectos físicos dos demais empreendimentos. A atuação de empresas como a MRV revela uma estratégia capitalista de expansão da atividade imobiliária na cidade de Natal, atendendo principalmente aos estratos de renda baixa e média em áreas periféricas que têm alterado a forma e a estrutura urbana nesta cidade.

Espera-se que os resultados obtidos com a pesquisa possam fomentar novas pesquisas científicas na cidade de Natal e em outros lugares do Brasil. Espera-se igualmente que chamem atenção para iniciativas de planejamento urbano, para redução das disparidades na infraestrutura em relação às demais zonas da cidade. Trazendo assim a infraestrutura adequada que acompanhe o crescimento da zona norte, uma área de ampla extensão territorial e de grande quantidade de habitantes.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Caliane Chistie Oliveira de. (Mal) dita política habitacional social dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) no Brasil: especificidades e contradições da

atuação em uma capital do Nordeste In: Simpósio Latino-americano “cidade e cultura: reflexões e projetualidade hoje”. São Paulo. **Anais [...]**. São Paulo: EESC-SP, 2008.

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

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

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

BECKER, D. **CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS: AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO INTERNO E IMPACTO FÍSICO ESPACIAL NO ESPAÇO URBANO**. 2005, 308 p. Dissertação de Mestrado (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2005.

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

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

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Brasília, DF, dez. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 13 jul. 2023.

CAMPOS, Heleniza Ávila; SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da; CRUZ, Patrícia Fernanda de Souza. Reflexões acerca dos conceitos e referências Teóricos sobre reestruturação urbana e os novos produtos imobiliários. In: **Verticalização do Solo e Restrução Urbana: os novos produtos imobiliários na Região do Vale – RS**. CAMPOS, H. Á.; SILVEIRA, R. L. L. da. (org.). Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2014.

CARDOSO, Adauto Lucio Cardoso; RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Os municípios e as políticas habitacionais. In: ABICO, Alex Kenya; ORNSTEIN, Sheila Walbe. **Inserção Urbana e Avaliação Pós-ocupação (APO) da Habitação de Interesse Social**. Coletânea HABITARE/FINEP, 2002.

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

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

CARVALHO, Élida Thalita Silva de.; COSTA, Ademir Araújo da. A PROTOVERTICALIZAÇÃO NA REGIÃO ADMINISTRATIVA NORTE DE NATAL-RN. **Revista Rural & Urbano**. Recife, v. 5, n. 1, p. 1-21, 2020.

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

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

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

IBGE, INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidades**, 2010. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rn/natal/panorama>. Acesso em 29 out. 2022.

IBGE, INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico**, 2010. Disponível em: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/>. Acesso em: 29 out. 2022.

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

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

MEDEIROS, Thiago Belo de; AZEVEDO, Francisco Fransualdo de. O Uso do Território e os Circuitos da Economia Urbana: Analisando a Zona Norte de Natal-RN. **Bol. Geogr.:** Maringá, v. 31, n. 2, p. 32- 55, maio/ago., 2013.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Recebido em 04 de julho de 2023

Aceito em 17 de setembro de 2023

Publicado em 28 de setembro de 2023