

# Produção do espaço urbano e processos espaciais em Natal: o conjunto Ponta Negra em foco\*

Urban space production and spatial processes in Natal: focusing on the Ponta Negra housing estate

Felipe Fernandes de Araújo

## Resumo

O trabalho se propõe a discutir os processos espaciais no espaço intraurbano do conjunto Ponta Negra, em face das transformações ocorridas, fruto da ação dos agentes produtores do espaço. Foi realizada pesquisa de campo que verificou a mudança no uso do solo, com o aumento do número de atividades terciárias, muitas voltadas para a demanda turística. Observou-se também a mudança na forma urbana, com o surgimento de residências multifamiliares e *flats*, intensificando o processo de verticalização. A análise do conteúdo social foi realizada através de entrevistas junto aos moradores. Conclui-se que tem início a chegada de uma nova população que, no futuro, pode substituir a população original do conjunto Ponta Negra, visto que podem pagar pelo alto preço do solo.

**Palavras-chave:** produção do espaço urbano; agentes produtores do espaço; processos espaciais; transformações socioespaciais; conjunto Ponta Negra.

## Abstract

*The paper aims to discuss the spatial processes in the intra-urban space of the Ponta Negra housing estate, in light of the changes that have occurred as a result of the action of the agents who produce the space. We conducted a field research that investigated the change in land use with the increase in the number of tertiary activities, many geared to the tourist demand. We also observed the change in the urban form, with the emergence of multi-family residences and flats, intensifying the high-rise development. The analysis of social content was conducted through interviews with residents. We conclude that a new population has started to arrive which, in the future, can replace the original population of the Ponta Negra housing estate, as they can pay for the high price of land.*

**Keywords:** urban space production; space-producing agents; spatial processes; socio-spatial transformations; Ponta Negra housing estate.

Sob o capitalismo, a ocupação do espaço urbano se dá em função dos interesses dos agentes produtores do espaço e resulta numa configuração que inclui diferentes usos do solo. De acordo com Corrêa (1997), o espaço urbano é fragmentado e constitui um mosaico que propicia a reprodução do capital. Por ser um produto social, o espaço urbano apresenta grandes desigualdades e reflete a estrutura social dividida em classes. Além disso, dispõe “[...] de uma mutabilidade que é complexa, com ritmos e natureza diferenciados” (Corrêa, 2000, p. 8). Assim, o espaço urbano é também um condicionante social, ou seja, o espaço construído desempenha importante papel tanto na reprodução de capital quanto na reprodução da sociedade. Ele é, como explica Castells (1975, p. 146),

[...] um produto material em relação com outros elementos materiais – entre outros, os homens, que entram também em relações sociais determinadas, que dão ao espaço (bem como a outros elementos da combinação) uma forma, uma função, uma significação social.

A terra é um dos elementos que compõem o espaço urbano e uma condição fundamental para a realização de qualquer atividade. Como não é originada do trabalho humano, não possui valor, no sentido marxista. Por outro lado, toda terra tem um preço, fruto da propriedade privada no modo de produção capitalista, pois somente “mediante a compra de um direito de propriedade ou o pagamento de um aluguel periódico” (Singer, 1982, p. 23) poder-se-á acessá-la. Na cidade, a terra, associada à infraestrutura produzida, torna-se uma mercadoria, o solo urbano. Este, por ser mercadoria, possui um duplo aspecto: o valor de uso e o valor de

troca. O primeiro diz respeito à utilidade da mercadoria, servindo como meio de existência. O segundo está associado ao estabelecimento de uma relação quantitativa entre as mercadorias (Harvey, 1980).

Existem três formas de renda originadas do potencial do uso do solo. A renda absoluta é aquela oriunda do monopólio sobre a propriedade do solo urbano, característico do sistema capitalista. Como nenhuma parcela de solo da cidade é igual a outra, alguns atributos, como oferta de serviços e benfeitorias urbanas, servem à valorização do solo urbano. A localização privilegiada possibilita uma renda suplementar, chamada renda diferencial. A existência de características exclusivas, tais como amenidades naturais e aspectos paisagísticos, possibilita a extração de mais renda, uma vez que pode ser cobrado um preço de monopólio que é “determinado pelas necessidades, desejos e capacidades de pagamento dos compradores” (Ribeiro, 1997, p. 67), constituindo uma renda de monopólio.

Harvey (1980) explica que o solo urbano possui qualidades especiais. Em primeiro lugar, é indispensável ao ser humano, uma vez que este não pode existir sem ocupar espaço. Apresenta baixa liquidez, isto é, muda de proprietários com pouca frequência. A localização é de suma importância, pois não pode deslocar-se livremente, já que é uma mercadoria imóvel, com fixidez geográfica. Apresenta inúmeras funções e diversos usos para cada usuário. Enfim, é importante assinalar que o solo urbano possui múltiplos valores-de-uso, uma vez que cada agente produtor o utiliza diferentemente. Nas palavras de Harvey (1980, p. 142), “O que é valor de uso para um é valor de troca para outro, e cada um concebe o valor de uso diferencialmente”.

Nesse contexto, os promotores imobiliários desejam que seus imóveis estejam em uma parcela valorizada do espaço urbano, que possam lhes render maior renda. Uma das formas de auferir renda é por intermédio da especulação imobiliária. Há na cidade muitos lotes ociosos, sem função social, à espera da valorização que advém da provisão de infraestruturas urbanas e oferta de serviços. Os proprietários fundiários almejam, com isso, extrair uma maior renda fundiária. Ao mesmo tempo, os proprietários dos meios de produção necessitam de terrenos que satisfaçam requisitos específicos para a localização de seus negócios, buscando áreas em que a infraestrutura instalada diminua os custos da produção ou facilite o consumo. Os usuários consomem os vários bens e serviços gerados a partir da multiplicidade de funções da cidade para satisfazer suas necessidades, como a moradia, os hospitais, as escolas, o lazer, etc.. A habitação é um dos principais aspectos para a produção do espaço urbano e um dos elementos primordiais da reprodução da força de trabalho.

O Estado, por sua vez, interfere na produção do espaço urbano por meio do provimento de infraestruturas, além de ser responsável pelo controle urbanístico da cidade. De acordo com Lojkine (1981, p. 171), o Estado deve ser visto como o “agente principal da distribuição social e espacial dos equipamentos urbanos para as diferentes classes e frações de classe”. O Estado tem papel fundamental para garantir os elementos necessários para a reprodução capitalista na cidade, por meio da criação das condições gerais de produção, sejam os meios de consumo coletivo (escolas, hospitais) ou os meios de circulação material – meios de comunicação e de transportes (Lojkine, 1981).

Embora apresentem objetivos variados, alguns interesses acabam convergindo para um objetivo comum, geralmente com a finalidade de promover a reprodução do capital. Nesse sentido, Harvey (apud Valença, 2006) aponta como o capital constrói, destrói e reconstrói o espaço urbano à sua semelhança para que, pelos novos usos e funções, possa reproduzir-se de maneira ampliada. Valença (2006, p. 186), analisando o pensamento de Harvey, explica que

[...] tanto a cidade é importante para a acumulação de capital em geral – produção e consumo de mercadorias e reprodução da força de trabalho – como a produção do espaço urbano é, ela própria, parte nada desprezível dessa acumulação.

Dessa forma, a cidade é produzida como mercadoria, como valor-de-troca.

As ações dos agentes que produzem a cidade originam determinados processos ligados à acumulação de capital e à reprodução social. De acordo com Harvey (apud Corrêa, 1997), a cidade é a expressão concreta dos processos sociais, na forma de um ambiente físico construído sobre o espaço geográfico. Para Castells (1975, p. 73), a produção do espaço gera uma série de processos sociais que criam funções, formas espaciais e atividades dentro de uma organização espacial:

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.

Quando ocorre uma transformação na estrutura social, conseqüentemente, há também mudanças no espaço urbano, podendo-se falar na existência de processos espaciais. Os processos espaciais são os elementos mediadores que viabilizam meios para os processos sociais transformarem o espaço geográfico (Corrêa, 1997). Castells (1975) afirma que a forma das cidades, a sua evolução e as suas funções vão depender do tipo de processo social que está subjacente a esta e, nesse processo, estão incluídos os processos espaciais. Nesse sentido, Corrêa (2000, p. 36) reforça a ideia de que os processos espaciais são de natureza social, uma vez que

[...] são as forças através das quais o movimento de transformação da estrutura social, o processo, se efetiva espacialmente, refazendo a espacialidade da sociedade.

Segundo Santos (1985), sempre que a sociedade sofre uma mudança, as formas assumem novas funções. Para ele, os conceitos de forma, função, processo e estrutura, considerados em conjunto e relacionados entre si, poderão servir para a compreensão da organização espacial em sua totalidade. Nas palavras de Santos (1985, p. 53):

Quando se estuda a organização espacial, estes conceitos são necessários para explicar como o espaço social está estruturado, como os homens organizam sua sociedade no espaço e como a concepção e o uso que o homem faz do espaço sofrem mudanças.

Assim, os processos espaciais são responsáveis pela complexa organização espacial e “permitem localizações, realocações e

permanência das atividades e população sobre o espaço urbano” (Corrêa, 1997, p. 122).

## Tipos de processos espaciais

Em relação aos tipos de processos espaciais, Corrêa (1997) lista os processos seguintes: centralização, descentralização, coesão, segregação, invasão-sucessão e inércia.

Uma característica das cidades contemporâneas é a existência de uma área onde se concentra o maior número de atividades comerciais e de serviços, bem como é também o foco de transportes intraurbanos, para onde converge o tráfego. O desenvolvimento do comércio, dos serviços e do sistema de transporte aumenta o potencial de atração dessa área, resultando no processo de centralização que, conforme Corrêa (1997, p. 123), é “um produto da economia de mercado levado ao extremo pelo capitalismo industrial”. O processo espacial de descentralização surge como consequência da disputa pelo uso da área central da cidade, o qual faz surgir deseconomias de aglomeração, ou seja, fatores que acabam por dificultar a permanência na área central de determinadas firmas. Entre esses fatores, destacam-se o alto preço do solo, os congestionamentos no sistema de transportes e comunicação, a poluição, etc. A excessiva centralização urbana e tais deseconomias provocam o deslocamento de firmas e pessoas para outras localidades (Corrêa, 1997).

A população de renda mais baixa passa a ocupar os centros tradicionais degradados, e a de renda mais alta passa a constituir “novos centros”. É importante destacar que

esse movimento de descentralização não ocorre de maneira aleatória, mas segue a lógica capitalista que busca se reproduzir de maneira ampliada. Assim, as novas áreas da cidade para as quais a população e as firmas irão se deslocar devem possuir elementos que possibilitem uma atratividade, como, por exemplo, terrenos mais baratos, infraestruturas urbanas, amenidades naturais, etc. Nesse sentido, segundo Colby (apud Corrêa, 1997), para que a descentralização ocorra, é preciso que haja atração em áreas não centrais.

O processo de descentralização também está ligado ao crescimento da cidade, que faz com que as distâncias entre o centro e as novas áreas ocupadas aumentem. De acordo com Corrêa (2000, p. 48), “[...] o aparecimento de núcleos secundários de atividades comerciais gera economias de transporte e tempo, induzindo a um maior consumo [...]”, o que justifica a necessidade de um mercado consumidor nessa localização. Singer (1982) ratifica dizendo que o crescimento das cidades provoca o surgimento de centros secundários de serviços em bairros que constituem novos focos de valorização do espaço urbano.

O processo espacial de coesão está relacionado com a tendência de especialização e concentração de certas atividades em uma determinada área da cidade. Essa aglomeração tem o objetivo de atrair de forma maciça os consumidores, além de possibilitar uma complementaridade entre algumas atividades, como companhias de seguros, bancos e sedes sociais de firmas. Esse processo, portanto, está relacionado com as economias de aglomeração que podem ser geradas por meio do conjunto de atividades espacialmente coesas (Corrêa, 2000).

O processo de segregação refere-se ao desenvolvimento urbano desigual que se configura nas cidades, fruto da própria dinâmica da produção do espaço. Por um lado, a população de melhor poder aquisitivo se insere nas melhores áreas da cidade, detentoras dos melhores serviços de infraestrutura; por outro, predomina o assentamento da população de baixa renda nas áreas desprovidas de tais serviços. Há uma homogeneidade da população, que pode ser relacionada com a cultura, a etnia, a papel funcional e, principalmente, o nível econômico. De acordo com Castells (1983), a disparidade entre as classes sociais deve ser compreendida não só em termos de diferença como também de hierarquia. Assim, a segregação é um processo pelo qual a classe dominante exerce sua dominação através da sua inserção no espaço urbano.

O processo de invasão-sucessão é verificado em áreas nas quais uma população com determinado nível socioeconômico é substituída por pessoas de outra classe social, em geral, de renda inferior àquela que ocupa o bairro. De acordo com Corrêa (2000, p. 136), a explicação para a saída de grupos de alta renda para novas áreas está relacionada com a “necessidade de se manter o processo de produção de residências para a população de alta renda, produção essa que remunera melhor o capital imobiliário”. Nesse contexto, pode-se entender o pensamento de Harvey (apud Valença, 2006) de que a própria produção do espaço é parte da acumulação de capital. Assim, os agentes imobiliários criam áreas exclusivas para as elites, deslocando-as para novos bairros na periferia ou para áreas de amenidades da cidade. As áreas deixadas para trás são ocupadas por uma população de

menor renda, que busca uma melhor localização na cidade.

O processo espacial de inércia é caracterizado pela permanência de determinadas funções e usos do solo urbano, mesmo quando as causas que justificam sua localização já deixaram de existir. Há, de acordo com Corrêa (2000), uma espécie de cristalização no uso daquele espaço. Um primeiro motivo para essa permanência seria o surgimento de novos fatores atrativos, por meio do aparecimento de economias de aglomeração, como a criação de estabelecimentos de serviços, que passam a garantir vantagens que não existiam em um dado momento anterior. Um segundo motivo seria a inexistência de conflitos entre os agentes produtores do espaço por determinada área da cidade ou ainda pelo fato de que os outros usuários não detêm poder suficiente para forçar a mudança no uso do solo. Por fim, esse fenômeno também pode estar relacionado com o valor simbólico que a área representa para a população, não seguindo mais o princípio da racionalidade econômica (Corrêa, 2000).

Com base nessa discussão, é analisada, a seguir, a relação entre a ação dos agentes produtores do espaço urbano e a configuração dos processos espaciais no conjunto Ponta Negra.

## A urbanização de Natal: breve histórico

A instalação da maior base americana fora dos Estados Unidos, no período da Segunda Guerra Mundial, trouxe consequências significativas para o espaço urbano da cidade de Natal, provocando não só investimentos em

infraestrutura e mudanças no modo de vida da população, mas também contribuindo decisivamente para iniciar o mercado de terras na cidade, com a criação dos primeiros loteamentos (Silva, 2003). Após esse impacto da Segunda Grande Guerra, inicia-se uma nova fase para a urbanização de Natal, associada ao crescimento das atividades já existentes e ao aumento do contingente populacional, que foram consequências das políticas de desenvolvimento de caráter urbano-industrial, realizadas em nível nacional, que se refletiram em Natal (Costa, 2000).

Com a criação da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste – Sudena, em 1959, iniciam-se os investimentos no setor industrial, que provocou uma aceleração do fluxo migratório para a cidade, em virtude da criação de novas fontes de trabalho. Como resultado, houve aumento na demanda por habitação e, conseqüentemente, um crescimento significativo do espaço urbano, surgindo um processo de valorização fundiária.

A construção de grandes conjuntos habitacionais, por iniciativa do Estado, marcou profundamente a produção do espaço urbano da cidade. Sob os auspícios do Banco Nacional de Habitação (BNH), a construção dos conjuntos foi promovida pela Companhia Habitacional (Cohab) e pelo Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (Inocoop) e se deu nas franjas da cidade, com padrões diferenciados. Como consequência, ocorreu uma expansão do espaço urbano da cidade, a partir da incorporação de diversas áreas ao mercado de terra urbana.

A localização periférica dos conjuntos habitacionais foi determinante para a formação de vazios urbanos e o avanço da especulação

imobiliária, com a existência de muitos lotes ociosos na cidade, sem função social, à espera da valorização que advém da provisão de infraestruturas urbanas e ofertas de serviços.

O Conjunto Ponta Negra foi criado em 1978, pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), e construído pelo Inocoop-RN. A construção desse conjunto tem um significado importante para a produção do espaço da cidade de Natal, uma vez que trouxe para o local muitas famílias – o conjunto tem 1837 casas –, hoje consideradas de classe média, o que orientou a implantação de infraestruturas urbanas, propiciando a emergência de novas áreas urbanizadas no entorno. Outro conjunto construído no bairro de Ponta Negra, o Alagamar – com 158 habitações –, contribuiu para a consolidação do processo de ocupação da zona sul de Natal (Silva, 2003).

A estrutura urbana instalada possibilitou uma abertura ao capital imobiliário, com a expansão da cidade em direção ao mar e às praias localizadas ao sul. Nesse sentido, verifica-se o que Maricato (2000, p. 158) define de forma mais geral como “uma simbiose entre a abertura de grandes vias e a criação de oportunidades para o investimento imobiliário”.

Entre o final da década de 1970 e início da de 1980, com o crescimento da atividade turística no Brasil, Natal passa a se beneficiar, assim como outras cidades do Nordeste, de ações realizadas pelo Estado com o intuito de promover o desenvolvimento dessa atividade, por meio de investimentos em infraestruturas e objetos imobiliários, via Prodetur-NE. O surgimento da atividade turística vem consolidar o processo de urbanização da cidade, por meio da construção de importante rede hoteleira e de investimentos que contribuíram para a

dinamização da construção civil e valorização imobiliária (Costa, 2000).

Nesse contexto, a duplicação da Avenida Engenheiro Roberto Freire e a construção da Via Costeira possibilitaram a edificação de vários hotéis no local, além de facilitar o fluxo de veículos entre as praias do sul e as do centro da cidade. Esses dois objetos imobiliários ajudaram a impulsionar a atividade turística em Natal, com destaque para o bairro de Ponta Negra, que sofreu modificações associadas aos investimentos do capital imobiliário (Silva, 2003). O turismo realizado na cidade segue a tendência de se concentrar na área litorânea e, juntamente com o setor imobiliário, utiliza os aspectos paisagísticos da praia de Ponta Negra – como o Morro do Careca – para obter maior renda.

Surgem novos centros associados aos principais eixos viários da cidade, nas avenidas Senador Salgado Filho, Prudente de Moraes e Engenheiro Roberto Freire. De acordo com Gomes, Silva e Silva (2002), os investimentos realizados nessas vias de circulação estão associados ao grande contingente populacional do entorno, que consome os serviços prestados. Por outro lado, no centro da cidade, as atividades terciárias voltam-se para a população de menor poder aquisitivo, havendo, portanto, uma popularização que pode ser observada no aumento do trabalho informal exercido por vendedores ambulantes.

A partir do final da década de 1990, por meio de investimentos do Prodetur II, com a implementação de diversos projetos, como o calçamento e a iluminação de ruas, o saneamento e o embelezamento, além da construção de praças e jardins, a dinâmica imobiliária nessa parte da cidade foi intensificada. Com

o novo terminal de passageiros do Aeroporto Internacional Augusto Severo, inaugurado em 2000, houve um aumento considerável de voos que trouxeram a Natal significativo número de turistas estrangeiros, consolidando definitivamente a cidade como importante destino turístico. Nesse sentido, Valença e Bonates (2008, p. 442) explicam que

Não faltam recursos e esforços para a produção de aeroportos, sistemas viários, calçamento, iluminação e embelezamento das áreas mais nobres das cidades, para divulgação e marketing externos e para programação e promoção cultural.

Esse processo histórico nos mostra como a ação dos agentes produtores do espaço, principalmente do Estado, foi decisiva para tornar essa parte da cidade bastante valorizada e disputada pelos agentes imobiliários. A proximidade do mar e do Morro do Careca, principal cartão postal da cidade, a concentração populacional – tanto dos moradores do bairro como de turistas –, além da infraestrutura urbana instalada foram fatores fundamentais para que o conjunto Ponta Negra viesse a passar por diversas transformações no seu espaço urbano.

## Transformações espaciais no conjunto Ponta Negra

A verificação das mudanças ocorridas no conjunto Ponta Negra foi feita através de pesquisa de campo para levantamento de uso do solo e análise do mercado imobiliário em dois períodos: janeiro de 2007 e dezembro de 2008, cujos resultados serão comparados. Além

disso, foi realizado um levantamento do perfil socioeconômico dos moradores, feito por meio de questionários junto aos moradores do conjunto. Utilizamos a divisão do conjunto de acordo com os setores censitários, baseado no censo realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE – no ano 2000. O cálculo estatístico nos indicou que a amostra representativa seria de 110 entrevistas, dentre as quais conseguimos realizar 98, já que 12 moradores se recusaram a participar da pesquisa. O conjunto é dividido em seis setores censitários, cada um com um número específico de entrevistas, já que apresentam quantidades diferentes de lotes. Essa divisão possibilitou uma distribuição adequada dos entrevistados em todo o conjunto Ponta Negra.

O conjunto, originalmente formado por casas térreas uniformizadas, tem sofrido profundas modificações quanto ao uso do solo. Individualmente, as casas também foram reformadas ao longo do tempo, em particular nos últimos anos, inclusive refletindo o perfil socioeconômico de novos moradores. Uma primeira mudança que se constata é a existência do uso misto do lote, processo em que os moradores destinam uma parte do terreno para a construção de estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços, totalizando 136 lotes, em janeiro de 2007. Quando da segunda pesquisa, apenas dois anos depois, tivemos um aumento nesse número, atingindo 151 lotes. Assistência elétrica e mecânica (oficina, borracharia, loja de bicicleta e refrigeração), loja de roupas e salão de beleza constituem as principais atividades, nesse caso.

Além disso, observamos que as bordas do conjunto, delimitado pela avenida Engenheiro Roberto Freire, avenida Praia de

Genipabu e a Rota do Sol, bem como as vias principais do interior do conjunto – as avenidas Praia de Tibau e Praia de Búzios – começaram a sofrer transformações no uso do solo, com o surgimento de atividades terciárias, muitas voltadas à demanda turística (Mapa 1).

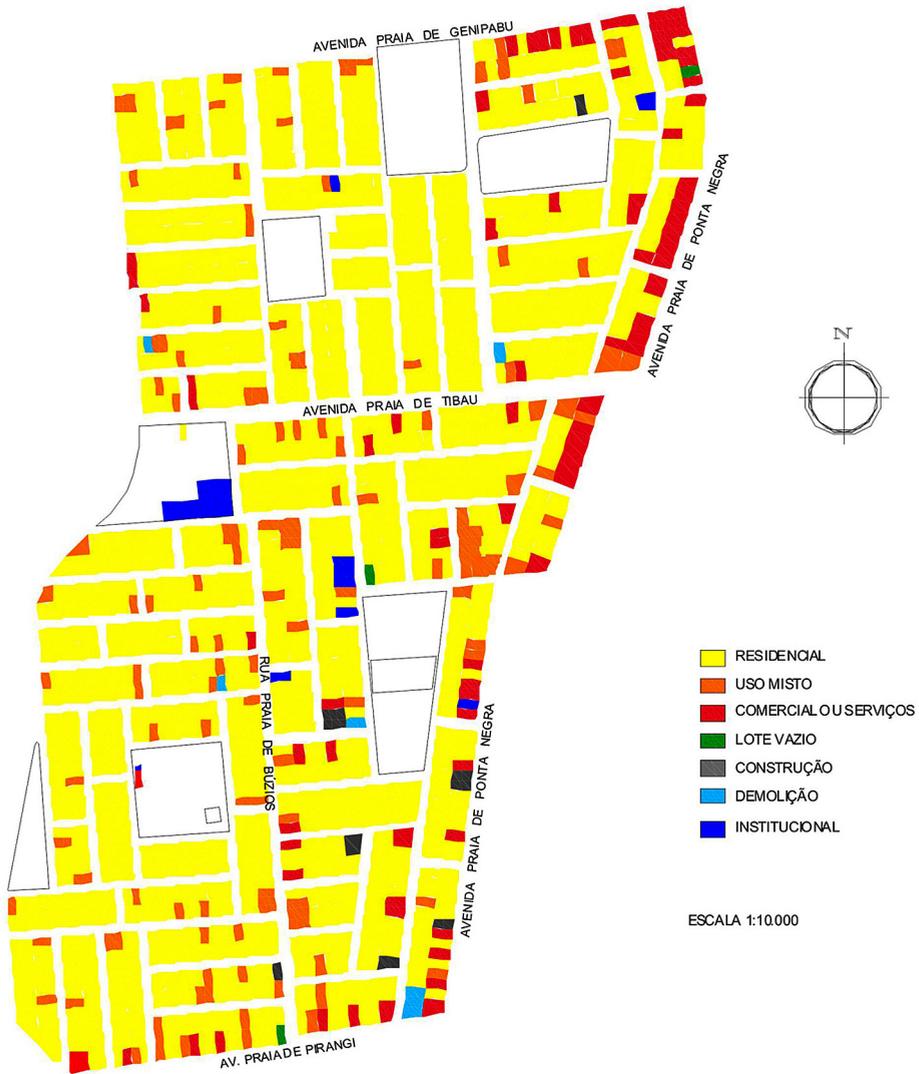
Existiam, em janeiro de 2007, 90 lotes com função estritamente comercial ou de serviços. No momento da segunda pesquisa de campo, esse número havia subido para 96 lotes. São 38 tipos diferentes de serviços existentes, que incluem de trabalhos com pouca especialização, como oficina mecânica e ateliê de costura, a serviços mais especializados, como laboratório de análises clínicas, clínicas médicas, etc. Destaca-se também a grande quantidade de bares, restaurantes, pousadas, casas de câmbio e agências de viagem, o que indica a existência de uma demanda turística, inclusive internacional (Tabela 1).

Outros usos encontrados incluem o institucional, lotes vazios e imóveis em construção ou demolidos, que, em 2007, representavam, juntos, apenas 25 lotes. Em 2008, esse número caiu para 20, principalmente pelo fato de os terrenos vazios passarem a abrigar residências multifamiliares e *flats*. Certamente esses lotes vazios, oriundos da demolição das residências originais, serão utilizados para a construção de novas residências multifamiliares, principalmente *flats*, intensificando o processo de verticalização no conjunto habitacional.

Com relação ao mercado imobiliário, merece destaque a valorização dos imóveis. Por exemplo, o valor médio dos aluguéis gira em torno de R\$710,00. Os altos valores que se pode obter incentivam a venda dos imóveis pelos proprietários. Assim, a Tabela 2 nos mostra o aumento de 59,6% que houve no número de imóveis em condição de negociação no conjunto Ponta Negra. Deve-se salientar que esses números foram contabilizados pela presença de placa de venda e/ou aluguel no imóvel, podendo haver mais imóveis nessa situação, não publicitada através da afixação de placas. Também é comum a presença da clássica placa *for sale*, o que reflete o desejo de atrair os estrangeiros. As principais imobiliárias que atuam no conjunto são Abreu Imóveis, ECM, Tur Imóveis e Tertuliano Rego, todas locais, embora muitos empreendimentos no bairro (fora do conjunto) e nas praias próximas façam uso de capitais estrangeiros ou nacionais.

Apesar de a grande maioria dos lotes ser destinada ao uso residencial – 1.588 (em 2007) e 1.570 (em 2008) –, o que se verificou foi uma completa mudança no padrão, uma vez que quase a totalidade das casas foi reformada, havendo poucas residências originais da época de construção do conjunto. Além disso, o lote residencial unifamiliar, não raro, foi substituído pelo multifamiliar. Podem-se perceber, também, alterações no aspecto arquitetônico, com significativa quantidade de imóveis passando a ter mais de um pavimento.

Mapa 1 – Mapa de uso do solo do Conjunto Ponta Negra



Fonte: Planta de cadastro urbano da Caern (outubro/2009).

Tabela 1 – Tipos de comércio e serviços no conjunto

Tipos de comércio/serviços	Quantidade de lotes	Tipos de uso do solo (%)
Agência de viagem, casa de câmbio	7	2,8
Assistência elétrica e mecânica (oficina, borracharia, loja de bicicleta, refrigeração)	12	4,9
Ateliê de costura, artesanato	6	2,4
Aulas de língua estrangeira (inglês, alemão), cursinho, aulas particulares	8	3,2
Centro comercial	7	2,8
Depósito de latinhas/sucata	2	0,8
Distribuidora de água, gás e cerveja	8	3,2
Escritório (advocacia, contabilidade)	4	1,6
Espetinho, bar, pizzaria, restaurante, sorveteria	28	11,3
Estacionamento	8	3,2
Estúdio de gravação/ filmagem	2	0,8
Imobiliária/ Construtora/ Material de Construção	20	8,1
Informática/internet	8	3,2
Locadora (carro, vídeo)	11	4,5
Loja de roupas	16	6,5
Manicure, salão	19	7,7
Revistaria/ papelaria	3	1,2
Serviços alimentícios (mercado, quitanda, padaria, pastelaria)	17	6,9
Serviços alimentícios a domicílio (quentinha, marmitta, encomenda para festas)	5	2,0
Serviços de estadia (pousada, albergue, suítes)	16	6,5
Serviços de saúde e estética (academia, massagem, hidroginástica, dança, cosméticos, tatuagem, ioga)	13	5,3
Serviços diversos (textura, porcelana, mudas, lavanderia, lava jato, autoescola, açougue, depósitos <i>tupperware</i> )	13	5,3
Serviços médicos (clínica, dentista, laboratório, farmácia)	6	2,4
Serviços para animais domésticos	8	3,2
Total	247	100,0

Tabela 2 – Número de imóveis em condição de venda ou aluguel

	Janeiro 2007		Dezembro 2008		Taxa de crescimento (%)
	Venda	Aluguel	Venda	Aluguel	
Nº de imóveis	34	23	56	35	59,6

## Definindo os processos espaciais no conjunto Ponta Negra

De acordo com Moore e Smelser (apud Schwenk e Madureira Cruz, 2004), existe uma infinidade de fatores que afeta as ações dos processos espaciais, tais como a competição e a mobilidade. A competição resulta do fato de que dois objetos não podem ocupar o mesmo lugar ao mesmo tempo. Como vimos, o espaço urbano caracteriza-se pela disputa de interesses dos agentes produtores do espaço, que gera usos, funções e formas diferenciadas. Já a mobilidade está associada ao movimento e ao deslocamento de pessoas e mercadorias de um local da cidade a outro, dependendo, portanto, do grau de acessibilidade.

A concentração de atividades terciárias no bairro de Ponta Negra reflete a existência de uma demanda solvável, constituída tanto pelos moradores de classe média do conjunto Ponta Negra como pelos turistas. Além dos serviços básicos que se desenvolvem no interior do conjunto, como padarias, salões de beleza e mercadinhos, é importante destacar aqueles que são voltados para a demanda turística. Estes se concentram nas bordas do conjunto, principalmente ao longo da Avenida Eng. Roberto Freire, importante passagem para as praias do litoral sul da cidade. A população moradora no conjunto se beneficia da diversidade de serviços, o que possibilita maior autonomia com relação a outros bairros da cidade, uma vez que não precisa se deslocar a distâncias consideráveis para atender grande parte de suas necessidades. Destaca-se, ao longo da referida avenida, a concentração de supermercados, restaurantes e *shoppings*.

Considerando o que escrevem Schwenk e Madureira Cruz (2004, p. 297)

Os processos espaciais presentes na transformação e na organização do espaço não estão separados entre si. Nota-se que, ao estudar um processo, este se torna parte de outro, ou de alguma forma, torna-se associado ou auxiliado por outro processo, em determinada fase ou circunstância.

Entendemos que o conjunto Ponta Negra apresenta-se como um híbrido com relação aos processos espaciais que configuram seu espaço intraurbano. De acordo com Corrêa (1997), embora esteja associado à questão residencial, o processo de invasão-sucessão pode afetar as atividades terciárias e industriais. Ao tratar do mesmo processo, Castells (1975) lembra a importância na mudança das atividades de um espaço considerado e explica que esse fato pode estar ligado à iniciativa pública por meio de investimentos que promovam a renovação urbana. Entendemos que a mudança no uso do solo observada no conjunto, principalmente em suas bordas, pode vir a constituir, em parte, um processo espacial de invasão. Nas principais vias de acesso, trajeto também do transporte público, inúmeros estabelecimentos de comércio e serviços surgiram. Como explicam Schwenk e Madureira Cruz (2004, p. 295):

No ciclo de sucessão, a invasão é o primeiro estágio [...] A invasão pode ser contida ou acelerada por parte de cada grupo de população ou pelos tipos diferentes de uso da terra, dependendo do nível de atitude dos indivíduos envolvidos, proprietários, governadores [...] não sendo um processo instantâneo, mas de vários estágios.

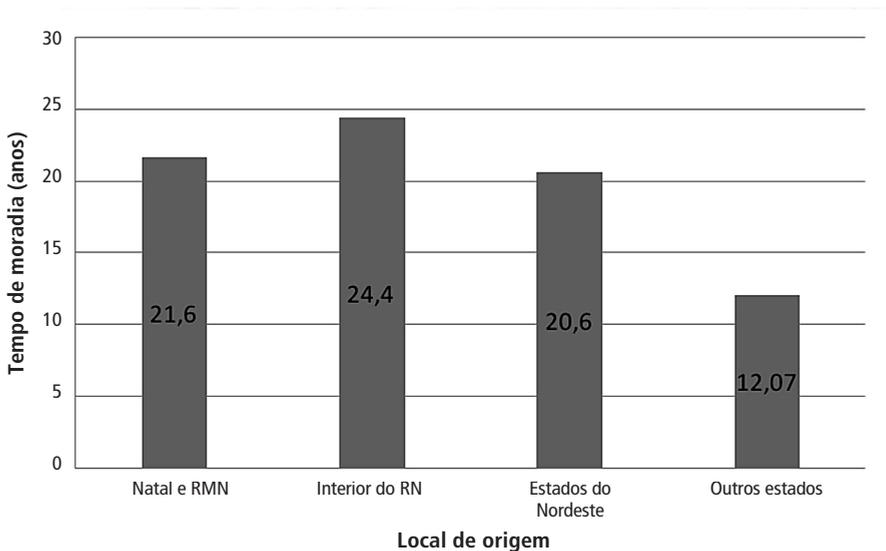
Se, na forma e na função, as transformações parecem ocorrer de maneira mais rápida, constituindo um processo espacial de invasão, com relação ao conteúdo social do conjunto Ponta Negra, as mudanças se dão em um ritmo mais lento. Como o processo de invasão também se reflete na mudança do conteúdo social de determinada população, foram realizadas entrevistas junto aos moradores, com o objetivo de verificar se o perfil socioeconômico da população do conjunto também sofreu transformações.

A primeira questão que levantamos diz respeito ao local de origem dos moradores. Observamos que 36,36% dos moradores são oriundos de outros bairros de Natal ou da Região Metropolitana; 24,55%, do interior do Rio Grande do Norte; 16,36% vêm de outros estados nordestinos e 11,82%, da região centro-sul do país. Associando esse dado com o

tempo de moradia no conjunto, constatamos que os moradores vindos do interior do Rio Grande do Norte são aqueles que estão há mais tempo no conjunto. Por outro lado, aqueles que chegaram de outros estados do país, principalmente do centro-sul, moram há menos tempo no conjunto (Gráfico 1).

De acordo com os dados da pesquisa de campo, a oportunidade de obtenção da casa própria foi o principal motivo apresentado pelos moradores vindos do interior do Rio Grande do Norte para morar no conjunto Ponta Negra. Por outro lado, para os moradores do centro-sul do país, a localização do conjunto próxima à praia e o fato de o bairro ser considerado nobre foram decisivos na escolha do conjunto. Nesse sentido, a recente dinâmica de valorização dessa parte da cidade pode estar atraindo uma nova população para residir no conjunto.

Gráfico 1 – Relação entre local de origem do morador e tempo de moradia no conjunto Ponta Negra



Ao compararmos a condição dos imóveis dos moradores do conjunto com os do restante do bairro e da zona sul da cidade, chegamos a conclusões importantes. De acordo com a pesquisa, 72,73% das casas são próprias, 13,64% são alugadas e 2,73% são cedidas. A porcentagem de moradores com casa própria no conjunto é muito mais elevada que a do restante do bairro, que chega a 52,9%, e a da zona sul da cidade, que corresponde a 53,8% (IBGE, 2000). Nesse contexto, esse fator pode expressar a dimensão simbólica do espaço urbano, por meio das relações de vizinhança e identidade com a casa, principalmente entre os moradores mais antigos.

De acordo com a pesquisa, 80,91% dos moradores não pretendem se mudar do bairro. Por outro lado, embora isso pudesse diminuir a intensidade da dinâmica imobiliária no conjunto, observamos que existiam 56 imóveis disponíveis para venda e 35 para aluguel. Deve-se, mais uma vez, salientar que esses números foram contabilizados pela presença de placa de venda e/ou aluguel no imóvel, podendo haver mais imóveis nessa situação, não publicitada através da afixação de placas.

Um aspecto importante de ser analisado diz respeito às atividades de lazer dos moradores. Todos os itens apontados como atividades realizadas pelos moradores podem ser satisfeitas no próprio bairro, como ir à praia, ao cinema, ao *shopping*, à igreja, etc. Esse pode ser um dos motivos para que os moradores não queiram deixar o conjunto. Por outro lado, esse mesmo fator desperta o interesse de novos moradores. A ressalva que fazemos é de que, embora a praia seja apontada como importante atividade de lazer, 68,89% dos moradores revelaram que preferem

frequentar outras praias mais distantes. Essa mudança no hábito do morador está associada à presença de turistas estrangeiros, uma vez que a substituição foi apontada como o principal impacto dessa presença. De acordo com os moradores entrevistados, a chegada de estrangeiros também contribuiu para o aumento do custo de vida, inclusive nos preços supervalorizados dos imóveis.

A respeito do perfil socioeconômico dos moradores, tratamos de quatro questões: a renda, a escolaridade, a posse de automóvel e a posse de outro imóvel. De acordo com o censo do IBGE (2000), a renda da população de Natal é de aproximadamente R\$919,10. Esse valor aumentou para R\$968,66 em 2010, de acordo com o censo do IBGE (2010). De acordo com a pesquisa que realizamos, a renda do morador do Conjunto Ponta Negra é de R\$1.443,93, enquanto a renda familiar mensal supera R\$4.700,00. A média do bairro é mais baixa porque parte da população que mora na Vila de Ponta Negra possui rendimentos menores.

Com relação à escolaridade, observamos que a população possui um elevado nível de qualificação. De acordo com o IBGE (2000), a média da população de Natal que possui 2º grau completo é de 22,3%. No conjunto Ponta Negra, essa média ultrapassa os 25% dos moradores. Ainda tomando por base os dados do censo do IBGE (2000), 10,6% da população de Natal tem 15 anos ou mais de estudo. Esse tempo corresponde ao período destinado até a conclusão do 3º grau. Nesse sentido, a média dos moradores do conjunto que possuem 3º grau completo é de 36,36%. De acordo com a pesquisa de campo, os moradores que estudaram apenas até o 1º grau geralmente constituem uma população mais antiga que parou

de estudar para buscar um emprego e ajudar na renda familiar (Gráfico 2).

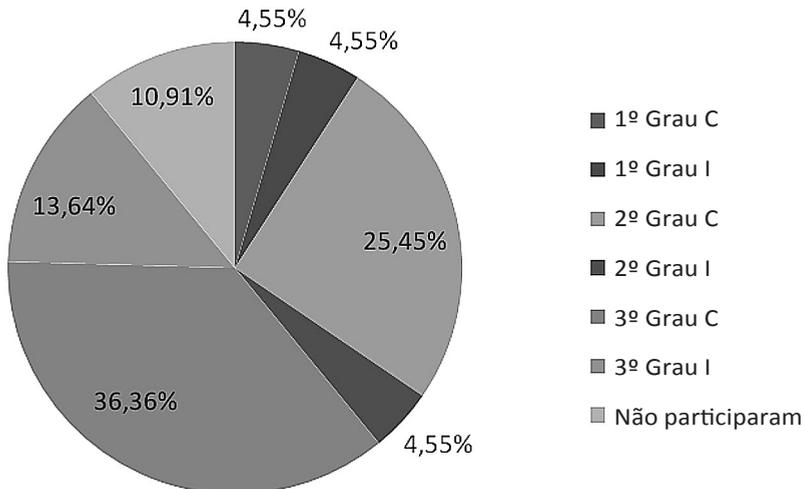
As respostas que tratam da posse de automóvel e de outro imóvel podem indicar indiretamente o nível econômico, uma vez que são bens relativamente caros. Esses dados nos parecem expressivos, visto que mais de 75% dos moradores possuem, pelo menos, um automóvel e 36,36% dos moradores possuem outro imóvel. Os imóveis ou terrenos são localizados em outros bairros da cidade, no interior do Estado, em outros estados ou até mesmo em outros países.

O conjunto Ponta Negra foi construído para atender às necessidades de moradia da população com até cinco salários mínimos, na época. Inúmeras pessoas, devido à localização periférica e relativa distância em relação ao

centro da cidade, acabaram buscando outros bairros para morar. Atualmente, a população do conjunto Ponta Negra faz parte de parcela privilegiada da população da cidade, que tem acesso a diversos serviços sem precisar se deslocar grandes distâncias, uma vez que o bairro aparece como uma nova centralidade urbana.

A disseminação de apartamentos e flats vem, não raramente, atender à demanda de turistas estrangeiros em busca da chamada segunda residência, o que representa a chegada de uma nova população. Além disso, a valorização do bairro gera grande atratividade entre os moradores de outras localidades da cidade. No entanto, como essa valorização gerou uma elevação no preço do solo, somente a classes mais abastada da população pode pagar para residir em Ponta Negra.

Gráfico 2 – Escolaridade dos moradores do conjunto Ponta Negra



Entendemos que a mudança no conteúdo social do conjunto pode vir a ser uma tendência futura. Como explica Singer (1982), a disponibilidade de novos serviços atrai famílias de renda mais elevada, que podem pagar um preço maior pelo uso do solo, em comparação com os moradores mais antigos e pobres, os quais vendem suas casas, quando proprietários, ou simplesmente saem quando inquilinos, de modo que o novo serviço vai servir aos novos moradores, e não aos que supostamente deveria beneficiar.

Um fator que pode ser decisivo para a formação dessa situação específica é a legislação urbana que atualmente regulamenta a construção no conjunto Ponta Negra. De acordo com o Plano Diretor do município, o coeficiente de adensamento no conjunto foi modificado, reduzindo-se o seu potencial construtivo. Porém muitos empreendimentos ainda serão construídos pelo fato de terem recebido a licença quando a lei anterior ainda estava sob vigência. A atual legislação urbanística, que entrou em vigor a partir de 2007, contribuiu – embora temporariamente – para diminuir o ritmo das transformações socioespaciais no conjunto Ponta Negra, ao restringir o processo de verticalização em uma área de suas áreas.

Além disso, a crise econômica internacional que ocorreu, em 2008, também pode ter colaborado para a queda do dinamismo do mercado imobiliário no bairro, com destaque para a diminuição das segundas residências voltadas para os estrangeiros. Nesse contexto, as mudanças no conteúdo social parecem ocorrer de maneira mais lenta que aquelas na forma e na função urbanas. Pode-se afirmar, no entanto, que, diante de tanta pressão do mercado, o conjunto Ponta Negra ainda sofrerá outras

transformações no futuro, inclusive no que diz respeito a sua população moradora.

## Considerações finais

A disputa capitalista por solo entre os diferentes agentes produtores do espaço urbano deve-se ao fato de o modo de produção vigente basear-se na propriedade privada da terra. Como o solo urbano é utilizado de forma diferente por esses agentes, a espacialidade da sociedade é constantemente modificada, configurando os chamados processos espaciais.

O processo de transformação da cidade de Natal ocorreu de maneira seletiva e intensificou a produção desigual do espaço, por haver privilegiado uma parcela da população com renda mais elevada e, em consequência, propicia espaços exclusivos para que essa demanda se estabeleça em áreas nobres, como o bairro de Ponta Negra. De acordo com o referencial teórico adotado neste trabalho, ao analisarmos as características do solo urbano na cidade de Natal – como a localização, os atributos urbanos e a acessibilidade –, podemos perceber os interesses dos diversos agentes produtores do espaço para extrair renda da terra. Nesse sentido, Natal possui um aspecto de cidade-mercadoria.

A intensificação do processo de urbanização, pós-Segunda Guerra Mundial, provocou o surgimento de novos usos, novas formas e funções para atender aos interesses da classe dominante. O conjunto Ponta Negra é um exemplo de como a produção do espaço urbano é um dos fatores de reprodução do capital na cidade. A partir de investimentos tanto públicos como privados, o bairro como um

todo tornou-se bastante atrativo para o capital imobiliário. Nesse sentido, entendemos que se configura um processo de invasão, uma vez que houve uma substituição do uso residencial pelo de atividades terciárias, principalmente ao longo da Avenida Eng. Roberto Freire e nas principais vias de acesso ao conjunto.

Com relação ao uso do solo, destacamos o aumento do número de atividades comerciais e de serviços e a proliferação do uso misto, no qual parte do lote é destinada para a realização de atividades terciárias. As alterações no padrão arquitetônico da casa dos moradores estão associadas ao aumento do processo de verticalização, com o crescimento no número de residências multifamiliares e *flats*. Além disso, é comum a existência de casas reformadas, muitas das quais com mais de um pavimento, o que sugere mudanças no perfil socioeconômico dos moradores.

Nesse sentido, fez-se necessária a realização de entrevistas junto aos residentes do

conjunto Ponta Negra, para análise do seu conteúdo social. Percebemos que as mudanças no uso do solo e no padrão das casas ocorreram de maneira mais rápida do que aquelas relacionadas com o perfil dos moradores. Com relação aos moradores que possuem casa própria, as consequências da valorização do solo se refletem tanto no aumento do custo de vida quanto na oportunidade de alcançar um bom preço com a venda do seu imóvel. A substituição da população parece ser um processo espacial que ainda está no início, mas que poderá se intensificar no futuro.

Enfim, essa área pode ser vista como reserva de mercado para o grande capital imobiliário. Com a atual lei vigente do Plano Diretor, essa área pode permanecer com uma certa estabilidade por algum período de tempo. Porém, a partir do momento em que as condições econômicas, sociais e políticas se tornarem ideais, é possível que a população do conjunto Ponta Negra não resista à intensa pressão imobiliária.

### **Felipe Fernandes de Araújo**

Bacharel em Geografia e mestre em Estudos Urbanos e Regionais. Analista Ambiental no Instituto de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente do Estado do Rio Grande do Norte. Natal/RN, Brasil. [pinho\\_fernandes@hotmail.com](mailto:pinho_fernandes@hotmail.com)

## Nota

(\*) Agradeço ao professor Márcio Moraes Valença pelas orientações, críticas e sugestões.

## Referências

- CASTELLS, M. (1975). *Problemas de Investigação em Sociologia Urbana*. Lisboa, Presença.
- \_\_\_\_\_ (1983). *A questão urbana*. Rio de Janeiro, Paz e Terra
- CORRÊA, R. L. (1997). *Trajetórias geográficas*. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil.
- \_\_\_\_\_ (2000). *O espaço urbano*. São Paulo, Ática.
- COSTA, A. A. (2000). O contexto histórico da expansão urbana de Natal. *Sociedade e Território*. Natal, EDUFRN, v. 14, n. 1, pp. 57-70.
- GOMES, R. de C. da C.; SILVA, A. B. da e SILVA, V. P. da (2002). "O setor terciário em Natal". In: VALENÇA, M. M. e GOMES, R. de C. da C. (org.). *Globalização & Desigualdade*. Natal, A.S. Editores.
- HARVEY, D. (1980). *A justiça social e a cidade*. São Paulo, Hucitec.
- IBGE (2000). *Censo Demográfico 2000*. Disponível em: [www.ibge.com.br](http://www.ibge.com.br). Acesso em: 20 abr 2009.
- \_\_\_\_\_ (2010). *Censo Demográfico 2010*. Disponível em: [www.ibge.com.br](http://www.ibge.com.br). Acesso em: 14 set 2013.
- LOJKINE, J. (1981). *Estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo, Martins Fontes.
- MARICATO, E. (2000). "As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias". In: MARICATO, E.; ARANTES, O. e VAINER, C. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis, Vozes.
- MARICATO, E.; ARANTES, O. e VAINER, C. (2000). *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis, Vozes.
- RIBEIRO, L. C. de Q. (1997). *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção de moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira.
- SANTOS, M. (1985). *Espaço & Método*. São Paulo, Nobel.
- SCHWENK, L. M. e MADUREIRA CRUZ, C. B. (2004). Os processos espaciais como mediadores na transformação do espaço geográfico. *Acta Scientiarum. Human and Social Sciences*. Maringá, v. 26, n. 2, pp. 287-299.
- SILVA, A. F. C. da (2003). O parcelamento do solo e a formação de espaços de pobreza em Natal/RN. *Scripta Nova: Revista Eletrônica de Geografia Y Ciencias Sociales*. Universidade de Barcelona, v. VII, n. 146 (130).
- SILVA, A. M. (2003). *Objetos imobiliários e a produção do espaço na zona sul de Natal/RN*. Dissertação de mestrado. Natal, Universidade Federal do Rio Grande do Norte.
- SINGER, P. (1982). "Uso do solo urbano na sociedade capitalista". In: MARICATO, E. (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo, Ômega.
- VALENÇA, M. M. (2006). "Cidades ingovernáveis? Ensaio sobre o pensamento harveyano acerca da urbanização do capital". In: SILVA, J. B.; LIMA, L. C. e ELIAS, D. (org.). *Panorama da geografia brasileira*. São Paulo, Annablume.
- VALENÇA, M. M.; BONATES, M. F. (2008). Globalização e marginalidade: o RN em foco – uma apresentação. *Globalização e Marginalidade: o RN em foco*. Natal: EDUFRN, pp. 441-444.

Texto recebido em 4/nov/2010  
Texto aprovado em 15/dez/2010