



**ENAN  
PUR 2023**  
Belém 22 a 26 de maio



## **Cenário de promoção imobiliária empresarial por incorporadoras: o alcance dos empreendimentos residenciais no arranjo socioespacial da Região Metropolitana de Natal/ Brasil.**

**Huda Andrade Silva de Lima**

Professora do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário do Rio Grande do Norte (UNI-RN) e Pesquisadora Colaboradora do Observatório das Metrôpoles – Núcleo Natal

**Alexandro Ferreira Cardoso da Silva**

Professor Associado do Instituto de Políticas Públicas da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN), do Curso de Gestão em Políticas Públicas, do Programa de Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais (PPEUR/ UFRN) e do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU/ UFRN).

### **Sessão Temática 05: Direito à cidade e habitação no Brasil.**

**Resumo.** *A promoção imobiliária por meio da incorporação desempenha um papel definitivo na formação e na diferenciação territorial da Região Metropolitana de Natal (RMN), com difusão de novos padrões de moradia e de apropriação de novas áreas, tornando-se mecanismo de ampliação de ganhos no setor consagrado, sobretudo, pelo fator de localização. Busca-se, portanto, compreender a inserção dos empreendimentos imobiliários por incorporações no arranjo socioespacial da mancha urbana integrada da RMN, com destaque para efeitos de segregação, integração, fragmentação, dispersão. A partir da coleta de informações disponibilizadas em Registros de Incorporações – do período de 2011 a 2016 – sobre promotor/incorporador, tipologia do empreendimento, quantitativo de unidades habitacionais e de empreendimentos, o artigo discorre sobre a atuação das incorporações na RMN que se consolida por padrões de expansão da periferia imediata de Natal; amplia o estoque de novas ocupações abertas pela e para dispersão territorial, com oferta de imóveis no entorno de projetos urbanos e territoriais de forte impacto sobre a configuração socioespacial; reflete as condições particulares da localidade que são produtos de mediações com conjunturas econômicas e políticas locais, nacionais e internacionais; e, se sobressai pela crescente heterogeneidade e mescla de produtos imobiliários decorrentes de intensos contrastes econômicos e sociais dos diferentes municípios.*

*Palavras-chave:* dinâmica imobiliária residencial; incorporações imobiliárias; tipologia dos produtos; leitura do território; Rio Grande do Norte/ Brasil.

### **Scenario of business real estate development by real estate incorporations: the reach of residential enterprise in the socio-spatial arrangement of the Metropolitan Region of Natal/Brazil.**

**Abstract.** *The real estate promotion through incorporation performs a definitive role in shaping and in territorial differentiation of Metropolitan Region of Natal (RMN), with the diffusion of new standards of housing and appropriation of new areas becoming a mechanism for expanding gains in consecrated sector, mainly, by location factor. Therefore, it is sought to understand the insertion of enterprise real estate by incorporations in the socio-spatial arrangement of integrated urban sprawl of RMN, with emphasis on effects of segregation, integration, fragmentation, dispersion. From the collection of information made available in Incorporation Registers – from the period 2011 to 2016 – about developer/incorporator, typology of enterprise,*

*quantity of housing units and of ventures, the article discusses the performance of incorporations in RMN which is consolidated by patterns of expansion of immediate periphery of Natal; expands the stock of new occupations opened by and for territorial dispersion, offering properties in surroundings of urban and territorial projects with a strong impact on socio-spatial configuration; reflects the particular conditions of locality that are products of mediations with local, national and international economic and political conjunctures; and, it stands out, growing heterogeneity and diversity of real estate products resulting from intense economic and social contrasts of different cities.*

*Keywords: residential real estate dynamics; real estate incorporations; product typology; territory reading; Rio Grande do Norte/Brazil.*

## **Escenario de promoción inmobiliaria empresarial por incorporación: el alcance de desarrollos residenciales en el arreglo socio-espacial de la Región Metropolitana de Natal/Brasil.**

---

**Resumen.** *La promoción inmobiliaria por incorporación juega un papel definitivo en la formación y diferenciación territorial de Región Metropolitana de Natal (RMN), con difusión de nuevos estándares habitacionales y apropiación de nuevos espacios, convirtiéndose en un mecanismo de ampliación de ganancias en sector consagrado, sobre todo, por el factor localización. El objetivo es comprender la inserción de los desarrollos inmobiliarios a través de incorporaciones en ordenamiento socioespacial del área urbana integrada de RMN, con énfasis en los efectos de segregación, integración, fragmentación, dispersión. De la recopilación de información disponible en el Registro de Incorporaciones – del período 2011 a 2016 – sobre promotor, tipología de la propiedad, número de viviendas y de emprendimientos, el artículo discute el desempeño de incorporaciones en RMN que consolida por patrones de expansión de periferia inmediata de Natal; amplía el stock de nuevas ocupaciones abiertas por y para la dispersión territorial, ofreciendo inmuebles en entorno de proyectos urbanos y territoriales con fuerte impacto en la configuración socioespacial; refleja las condiciones particulares de la localidad que son producto de mediaciones con coyunturas económicas y políticas locales, nacionales e internacionales; y, existe una creciente heterogeneidad y mezcla de productos inmobiliarios producto de intensos contrastes económicos y sociales en distintas ciudades.*

*Palabras clave: dinámica inmobiliaria residencial; incorporación propiedad inmueble; tipología de productos; lectura del territorio; Rio Grande do Norte/Brasil.*

---

### **1. Incorporador imobiliário na produção do espaço construído<sup>1</sup>**

Os agentes da produção do espaço urbano – como proprietários fundiários, incorporadores e até mesmo o próprio Estado – utilizam seus investimentos para criar a paisagem física, isto é, uma massa de recursos físicos construídos pelo homem, especialmente pela sociedade capitalista, à sua própria imagem, apropriada, em linhas gerais, às finalidades da produção e do consumo.

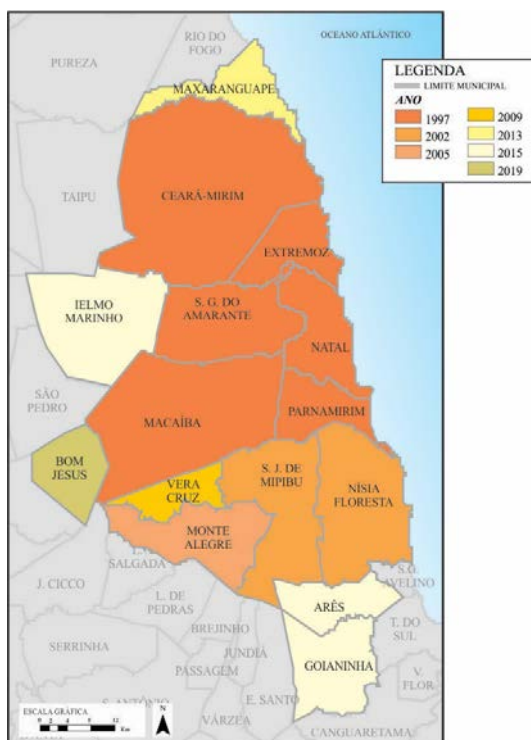
Assim, dentre as atividades fundamentais para a produção imobiliária, dados aos limites colocados pela propriedade fundiária e pelo longo tempo de rotação do capital na construção, está a incorporação imobiliária cuja função econômica é a de criar a disponibilidade de terrenos para construir. Entre as décadas de 1950 e 1960, a incorporação imobiliária emerge, nas cidades brasileiras, enquanto um setor econômico organizado para produção em massa de imóveis, agregando diversas parcelas dos agentes envolvidos na realização de empreendimentos imobiliários, como proprietários fundiários, construtores, financiadores, corretores, consultores e projetistas, entre outros (BOTELHO, 2007; RIBEIRO, 1997; SHIMBO, 2012).

Na prática, conforme Ribeiro (1997), cabe o incorporador assumir um papel destacado na coordenação do processo produtivo do setor imobiliário, por ser o agente que compra o terreno e detém o financiamento para a construção e a comercialização do imóvel. Como também, determina o processo de produção

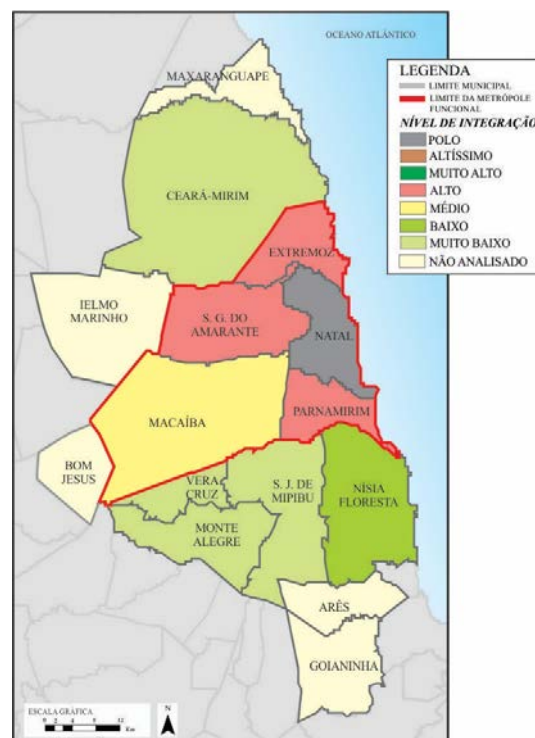
no que diz respeito às características arquitetônicas, econômico-financeiras e locacionais, além de ser quem decide qual será o uso do solo naquela área e para qual camada de renda se destina o imóvel. De modo geral, o objetivo desse promotor não é o de produzir moradias, mas sim de obter lucros sobre seu capital investido (RIBEIRO, 1997; BOTELHO, 2007).

Para Rufino (2016), a produção imobiliária por meio da incorporação desempenha um papel definitivo na formação e na diferenciação territorial de metrópoles brasileiras. De fato, difundiu novos padrões de moradia e se apropria de novas áreas, bem como, consagra a obtenção de sobrelucros de localização, como importante mecanismo de ampliação dos ganhos no setor.

No caso específico da produção do espaço urbano da Região Metropolitana de Natal<sup>2</sup> (RMN) – situada no estado do Rio Grande do Norte (RN)/ Brasil – registra-se, ao final da década de 2000, um ciclo imobiliário residencial e de atuação de capitais direcionados para o setor imobiliário. No curto período entre os anos de 2004 a 2008, a dinâmica imobiliária passa a pressionar o preço do solo da RMN (Figuras 01 e 02); agora não mais localizado em bairros da capital do RN – a cidade do Natal –, mas sim em áreas de expansão ao Sul e ao Norte da RMN e seguindo as principais localidades litorâneas (SILVA et al., 2015). Entretanto, os entraves urbanísticos/ ambientais e a crise econômica imobiliária internacional – iniciada em 2008 nos Estados Unidos – gerada a partir dos mercados secundários de títulos lastreados em hipotecas – os chamados “*subprimes*”<sup>3</sup> – contribuíram para a desaceleração da produção imobiliária, o cancelamento ou o adiamento de grande número de empreendimentos.



**Figura 1:** Ano de desinstitucionalização de cada município à Região Metropolitana de Natal. (Fonte: elaborado pelos autores, 2021).



**Figura 2:** Níveis de integração entre os municípios da RMN, destacando a Metrópole Funcional<sup>4</sup>. (Fonte: RIBEIRO et al., 2012, adaptado pelos autores, 2021).

Entretanto, há alterações do cenário em decorrência, sobretudo, das recentes formas de acesso ao crédito habitacional por meio de programas públicos

federais – por exemplo, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) lançado em 2009 – para amplas esferas da sociedade que por um momento ficaram excluídas do chamado mercado formal. Em linhas gerais, o cenário se associa a elementos referentes tanto ao crescimento do capital financeiro direcionado para o mercado imobiliário, atraindo compradores e impulsionando setores especificamente ligados à urbanização (incorporadoras, construtoras e imobiliárias), quanto aos incentivos fiscais e as políticas urbanas voltados a esses agentes atuantes na região.

No período – décadas de 2000 e 2010 –, a promoção imobiliária alcança a escala metropolitana, isto é, certos indicadores da produção da moradia que eram concentrados em Natal passam a ser localizados em municípios do entorno – principalmente, Parnamirim e São Gonçalo do Amarante –, com a ampliação do mercado de terras a segmentos sociais mais diversificados. E ainda, trata de um período atípico a nível local, pois conseguiu fechar a década com a produção em franca aceleração, podendo, assim, ser delimitado por dois processos. O primeiro, pela expressividade do mercado de terras na escala metropolitana, com a dispersão da mancha urbana para além dos municípios contíguos a Natal através do mercado imobiliário-turístico. E em segundo, o protagonismo que os municípios próximos passaram a demonstrar em face do PMCMV, que tangencia parte da produção imobiliária sob a responsabilidade das incorporadoras (QUEIROZ, 2012a; SILVA, SOBRINHA, FERREIRA, 2015).

O modelo de expansão do espaço urbano e da oferta de imóveis residenciais – predominantemente de condomínios fechados verticais e horizontais – se mantém nos dias atuais na Metrópole Funcional (MF)– Figura 02 –, em consequência das questões relativas à economia, como a queda das taxas de juros; e, em decorrência dos modelos de financiamentos do ponto de vista espacial, tipológico e empresarial, que vem crescendo e estimulando fortemente o mercado imobiliário. No geral, as referidas transformações atuam de modo a reforçar a centralidade de Natal como polo metropolitano, já o PMCMV contribuiu para alimentar um novo ritmo de produção da moradia, dando nova expressão às tendências pré-existentes no espaço urbano, ganhando inclusive contornos territoriais metropolitanos, na medida em que avança sobre as áreas ainda não ocupadas – rurais e semirurais (CAMPOS, 2015; FERREIRA, 2016).

O que parece claro é que a recente dinâmica imobiliária da MF, dentre outros aspectos, caracteriza-se: a) pela incorporação de novas localidades urbanizadas, como nas áreas limítrofes entre Natal, Parnamirim e São Gonçalo do Amarante, consolidando padrões de expansão da periferia imediata e ampliando ainda mais o estoque de novas ocupações abertas pela e para dispersão territorial; b) pela elevada ocupação formal do solo – na capital e nas localidades contíguas – com destaque para o processo de verticalização, tanto em áreas centrais quanto em trechos de transbordamento entre eles, intensificando, assim, a densidade populacional e a sobrecarga dos sistemas de infraestrutura e serviços urbanos; c) pelas mudanças dos padrões imobiliários – impulsionados pelo sistema de crédito financeiro, sobretudo, aqueles provenientes do PMCMV –, com destaque para o parcelamento de glebas e a comercialização de lotes para construção de novos condomínios fechados verticais; d) pelo cenário de produção imobiliária empresarial por incorporadoras que se emergem enquanto um setor econômico organizado para produção em massa de imóveis, agregando diversas parcelas dos agentes envolvidos para realização de empreendimentos imobiliários, como

proprietários fundiários, construtores, financiadores, corretores, consultores e projetistas, entre outros; e) pela oferta de imóveis no entorno dos projetos urbanos e territoriais com fortes impactos sobre a configuração socioespacial da RMN, como as obras destinadas para o evento Copa do Mundo FIFA 2014, as construções do Estádio de Futebol Arena das Dunas e do Aeroporto Internacional Governador Aluizio Alves, as intervenções de mobilidade urbana e de saneamento (LIMA, 2015; SILVA, 2015; SILVA et al, 2015; BENTES SOBRINHA et al, 2015; QUEIROZ, 2012a).

Tais posicionamentos conduzem a hipótese de que a quantificação de oferta de empreendimentos residenciais na Metrópole Funcional, num determinado período, materializa tomadas de decisões do incorporador que se influenciam pelas “inovações” e/ou “(re)novações” da produção imobiliária e da própria estruturação do território. Nessa percepção, os novos empreendimentos marcam a estruturação da MF por diversas tendências, como: i) há a expansão territorial em ritmos mais acentuados em Parnamirim e São Gonçalo do Amarante, em consequência da intensa ocupação do solo em Natal e seu espraiamento contínuo para as áreas limítrofes dos municípios; e, ii) há uma tendência de um crescimento do tecido urbano com descontinuidade territorial entre os limites de Parnamirim com a sede de Macaíba e a área urbana deste com a sede de São Gonçalo do Amarante, pela presença de novas localidades parceladas para uso residencial e, ainda, glebas não loteadas que, do ponto de vista social, são vazios urbanos circunscritos por áreas rurais com pouco uso agropecuário.

Diante do contexto, tem-se como objetivo compreender a inserção dos empreendimentos imobiliários no arranjo socioespacial da Área Metropolitana de Natal, sobretudo dos municípios que abrangem a Metrópole Funcional e caracterizam os processos de metropolização em curso, com destaque para efeitos de segregação, integração, fragmentação, dispersão, entre outros, dentre o período de 2011 a 2016.

No campo metodológico propõe-se prosseguir os trabalhos anteriores desenvolvidos por Ferreira (1996) e Queiroz (2012a), que vêm acumulando informações sobre a produção imobiliária em Natal desde 1967 – ano da primeira incorporação registrada nos Cartórios de Imóveis, conforme a Lei nº 4.591, de 1964 (BRASIL, 1964) – até 2010. Portanto, o recorte temporal desta pesquisa abrange os anos de 2011 a 2016. O recorte espacial define-se pelos municípios da denominada Metrópole Funcional – Natal, Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Extremoz e Macaíba. Tal definição decorre do significativo espraiamento da produção do solo urbano da capital para as cidades limítrofes que revela a intensidade e a aceleração dos processos de transformação do solo rural (ou semirural) em urbano, como também, a ampliação do mercado de terras a segmentos sociais mais diversificados.

No geral, realizou-se uma pesquisa documental e censitária por meio da coleta de informações de Registros de Incorporações disponibilizados pelos Cartórios de Registros Imobiliários dos municípios estudados. Como os registros são de caráter público com significativas informações sobre a promoção imobiliária, optou-se por utilizá-lo para a construção do banco de dados que consta sobre o empreendimento, como: endereço, tipologia, número de edifícios por empreendimento, número de unidades habitacionais por edificação e caracterização do promotor/ incorporador.

Por conseguinte, digitalizou-se as informações sob a forma de um banco de dados e espacializou-se os empreendimentos em bases cartográficas pelo sistema de informação georreferenciado. A preocupação de relacionar a localização no tecido urbano dos empreendimentos com as formas de provisão habitacional possibilita a compreensão das alterações do espaço urbano em virtude de intervenções urbanísticas e, ainda, seus efeitos com evidências sobre os processos de fragmentação e da segregação socioespacial. E, em paralelo, realizou-se a pesquisa de campo que consistiu em levantamentos fotográficos de determinados empreendimentos habitacionais do banco de dados, principalmente daqueles situados no entorno de significativas intervenções urbanísticas, para observar as características arquitetônicas e sua inserção urbana.

Para atingir o objetivo principal, o artigo se estrutura em duas partes. A primeira parte – “Diversificação de mercado e de produtos imobiliários” – demonstra a análise das informações coletadas em Registros de Incorporação no contexto das recentes diversificações do mercado imobiliário da MF, o qual apresenta a quantificação da produção imobiliária pela tipologia e pela localização. A segunda parte – “Produto Imobiliário no Território” – expõe a leitura dessa produção imobiliária no contexto das mudanças, das rupturas e das transformações na configuração urbana da Metrópole Funcional, com o apoio de fotografias e de bases cartográficas. Por fim, complementa-se com as reflexões finais e as referências.

## **2. Diversificação de mercado e de produtos imobiliários**

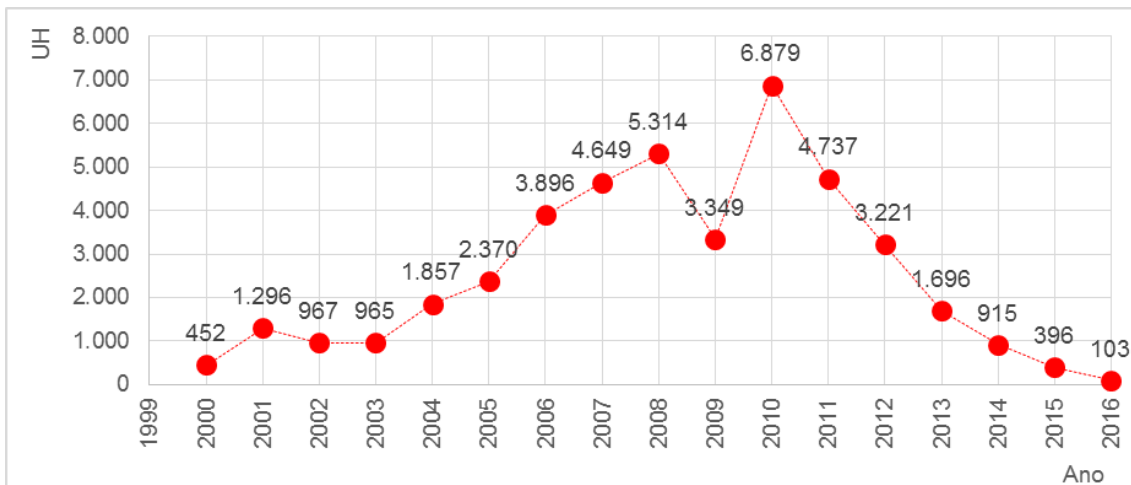
Ao final dos anos 2000 e início de 2010, as incorporadoras atuantes na Metrópole Funcional da RMN em conjunto com o próprio Estado desenharam estratégias diversas ante a conjuntura e a crise imobiliária, que desencadearam num crescimento da construção de imóveis residenciais e numa densa conversão de compradores, de promotores e de investidores em especuladores. A rápida expansão do mercado imobiliário permitiu os incorporadores obterem sobrelevados ganhos econômicos, não só nos municípios litorâneos da RMN, como também nos interioranos. Conforme Campos (2015) e Ferreira (2016), houve uma expressiva evolução do setor da construção civil com o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e, em paralelo, com as reduzidas taxas de juros de financiamento para execução e aquisição de imóveis. De fato, esse cenário transformou e renovou áreas urbanas horizontais pela verticalização e pelo aumento da densificação, e, ainda, modificou localidades rurais e semirurais, a partir de novos parcelamentos e condomínios residências.

Com o PMCM, os efeitos da produção imobiliária em Natal e entorno variaram, com períodos de prosperidade e depois de descenso (LIMA, 2018; QUEIROZ, 2012a). Embora ao final dos anos 2000, Queiroz (2012a) já anunciasse um processo de crescimento e concentração de capital nas grandes empresas do setor da construção civil, a inserção bilionária de recursos financeiros e o aparato institucional criado pelo Estado (como o PMCMV), aparentemente, não foi fundamental para que a atuação das empresas se potencializassem e repercutissem no aumento considerável da produção de novos empreendimentos residenciais, devido às perspectivas de esgotamento dos recursos para novos financiamentos imobiliários e o aumento das taxas de juros, principalmente, após 2013; e, ao aumento do número de lançamentos,



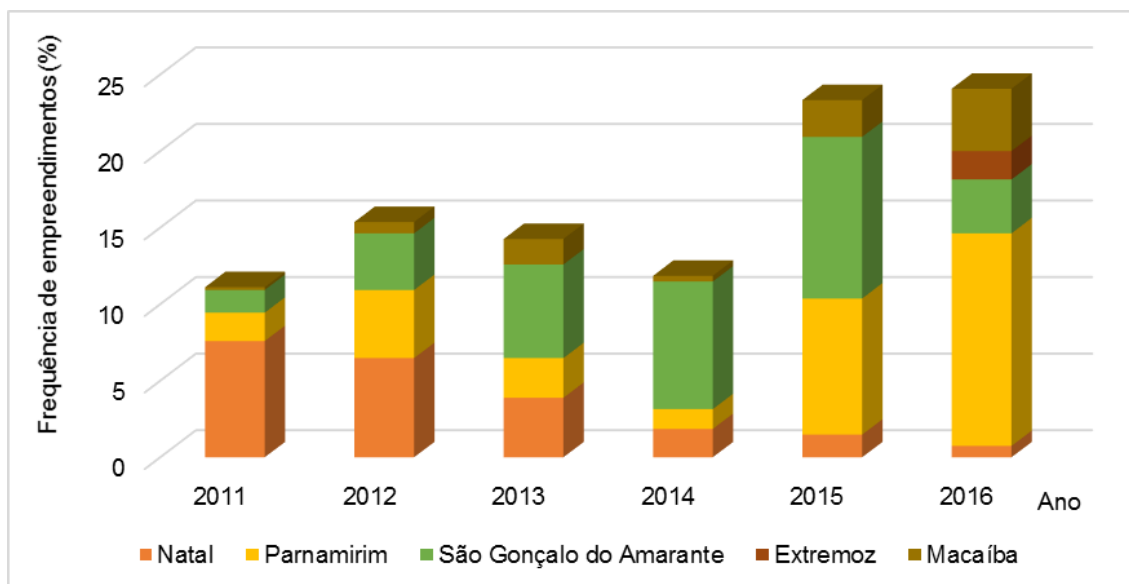
valorização dos imóveis, redução de unidades vendidas e a elevação do estoque (O AUGÉ... , 2016).

No caso específico de Natal, nota-se um cenário de recessão da produção imobiliária residencial entre os anos de 2011 a 2016, sem haver uma tentativa de se estabilizar e inclusive de aumentar<sup>5</sup> (Figura 03). No período da virada da década, o quadro de atuação dos incorporadores para construção de condomínios residenciais verticais – mais, apart-hotel e flat – configura-se por um momento de intensa atuação em 2011 e 2012 e de queda brusca entre 2013 a 2016. Esse panorama de diminuição de 98% da produção de 2011 a 2016 condiciona-se pelo momento político e econômico de redução de financiamentos, principalmente daqueles provenientes do Governo Federal, e de suas elevadas taxas de juros.



**Figura 3:** Número de UH (tipologia apartamento, flat e apart-hotel) registradas por incorporações imobiliárias na cidade do Natal, entre os anos de 2000 a 2016 (Fonte: Do período de 2011 a 2016, elaborado pelos autores a partir dos dados coletados em Cartórios de Registro Imobiliário; e os anos de 2000 a 2010, de Queiroz (2012a, p. 227).

Embora, esse quadro de recessão em Natal, há diversas especificidades na produção imobiliária da Metrópole Funcional. Ao reunir todos os registros de incorporações (Figura 04) matriculados entre os anos 2011 a 2016 da cidade polo – Natal – e dos municípios com alto e médio nível de integração – Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Macaíba e Extremoz – , limita-se, numa primeira fase, afirmar que a quantidade de empreendimentos fundiários (lote, em condomínio fechado ou não<sup>6</sup>), imobiliários residenciais (casa, apartamento) e imobiliários-turísticos (apart-hotel, flat) catalogados – total de 542 unidades – se mantém constante dentre os quatro primeiros anos (inferior a 15%), enquanto que nos dois últimos tem uma significativa ascensão (superior a 20%).



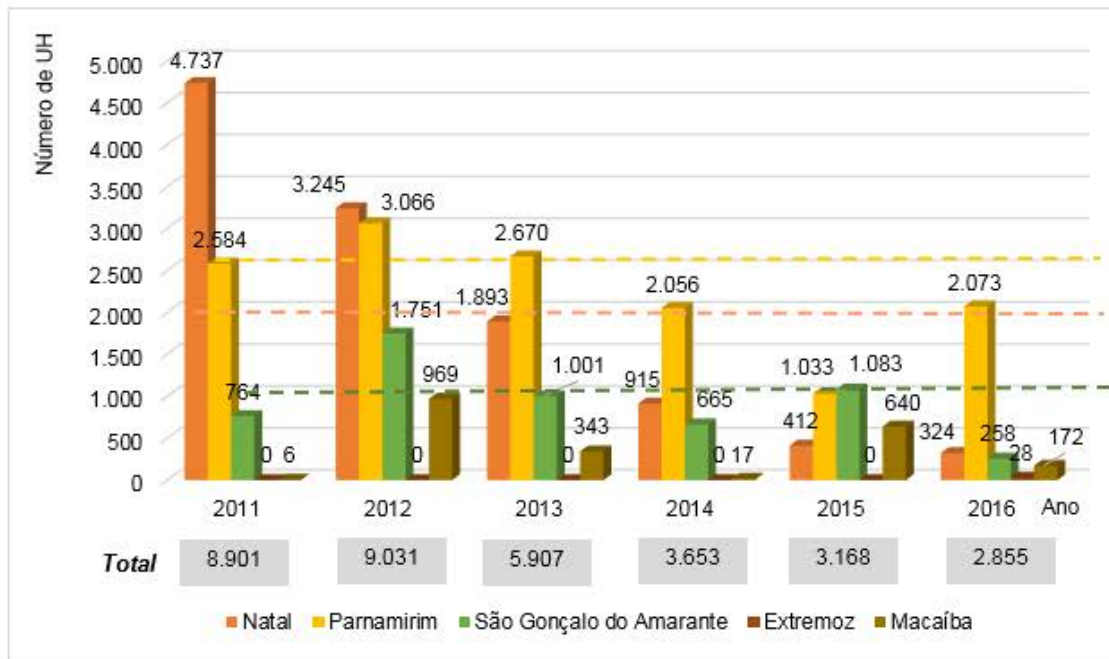
**Figura 4:** Frequência do número de empreendimentos (%) registrados por município e ano (Fonte: A partir dos dados coletados em Cartórios de Registro Imobiliário). Nota: (emp.) refere-se ao número de empreendimentos em cada ano.

Por um lado, do total do número de empreendimentos persiste a acumulação em Natal (22%), com certa diferença sutil entre Parnamirim (33%) e São Gonçalo do Amarante (34%) e, praticamente, insignificante em Macaíba (9%) e Extremoz (2%). Por outro, ao analisar pelo total de quantitativo de lotes/imóveis – 32.705 unidades – (Figura 05), há a concentração de novas unidades em Natal (35,2%) e Parnamirim (41,2%), em menor proporção em São Gonçalo (16,9%) e Macaíba (6,6%) e, praticamente, irrisória em Extremoz (não atinge 1%).

A respeito do número de unidades registradas em Natal (total de 11.526), há uma diferenciação entre a produção dos anos de 2011 a 2013 que alcança 9.875 unidades e os três últimos anos seguintes (2014 a 2016) com apenas 1.651 unidades, ou seja, uma redução de 83% (Figura 05). Esses dois momentos de oscilações na cidade evidenciam: i) o transbordamento da sua produção para as áreas limítrofes a São Gonçalo do Amarante e a sua conurbação com Parnamirim; ii) o acréscimo cada vez maior do estoque, ao somar-se com a falta de demanda da produção dos últimos anos de 2000; e, iii) a recessão do setor da construção civil.

Cabe notar, ainda, diferenciações nos ritmos de cada município, em Parnamirim os números de UH mantêm certa estabilidade, tendo uma ligeira queda em 2015 e, em seguida, supera a que se inicia. Já, em São Gonçalo do Amarante, há uma certa divergência pela constante instabilidade da produção, com momentos de guinadas entre os anos de 2011 e 2012 (cresce 43%), depois um decréscimo de 2012 a 2014. No ano seguinte, sobressai com quase o dobro e, por último, destaca-se por uma queda brusca (declive de 24%). Os altos e baixos não são tão significativos em Macaíba, e é praticamente irrisória a atuação de incorporadoras em Extremoz (28 UH em apenas 10 empreendimentos).





**Figura 5:** Número de unidades total referentes a soma das tipologias lote, casa, apartamento, apart-hotel e flat por município e ano (Fonte: A partir dos dados coletados em Cartórios de Registro Imobiliário).

Como a pesquisa abrange os empreendimentos registrados como incorporação, identifica-se o reflexo da intenção do incorporador em tomar decisões para investir ou, até mesmo, sobre o período de reverter ou adiar a produção. Fato este, se percebe principalmente nos registros de São Gonçalo do Amarante e Macaíba. Com base em Paiva (2007), por mais que pareça questionável, as escolhas para atuarem em determinados momentos indicam as próprias experiências dos incorporadores no mercado imobiliário ao agirem segundo a “regra de comportamento de manada”, ou seja, durante períodos de *boom* econômico se constrói muito, enquanto que em momentos de recessão como o atual – redução de recursos para financiamentos –, se deixa de construir.

De fato, o presente mercado reflete a conjuntura econômica e, na maior parte dos casos, deve-se aos primeiros anos de 2010, em que os promotores apostaram no impulso da produção imobiliária-turística da década de 2000 e do próprio PMCMV. Logo, a decisão de investir está mais associada a oferta de mercado, o qual os incorporadores se conduzem por convenções para a realização do investimento, por parâmetros de comportamentos ou por situações equivalentes que balizam as tomadas de decisão de outros investidores (PAIVA, 2007; ABRAMO, 2007).

Outro ponto importante a salientar, são as significativas variações do quantitativo de unidades de lotes/ imóveis (total 32.705 unidades) conforme a tipologia (Tabelas 01 e 02). Dentre os produtos fundiários e imobiliários, os dados indicam a intensa inserção do tipo apartamento (68,8% do total de unidades), tanto em localidades com saturação do espaço edificado – a cidade polo – quanto aquelas em que avançam com este produto – Parnamirim e, em menor proporção, São Gonçalo (Figura 07). E, ainda, quanto mais se distancia da multiplicação dos condomínios verticais, verifica-se a redefinição da estrutura centro-periferia, com o produto do tipo casa (11,2%), sobretudo em condomínios fechados, e loteamentos (18,1%) em áreas de vazios urbanos,

semiurbanos e, até mesmo, rural. Havendo, assim, diversas facetas do mercado.

**Tabela 1:** Número de empreendimentos por tipologia e município (Fonte: a partir dos dados coletados em Cartórios de Registro Imobiliário).

Município		Tipologia por empreendimento					
		Apartamento	Casa	Lote	Apart-hotel	Total (unid.)	Total (%)
Unidade	Natal	103	7	1	8	119	22,0
	Parnamirim	62	104	13	1	180	33,2
	São Gonçalo	12	167	3	0	182	33,6
	Extremoz	0	10	0	0	10	1,8
	Macaíba	5	41	5	0	51	9,4
<b>Total (unid.)</b>		182	329	22	9	542	100
<b>Total (%)</b>		33,6	60,7	4,1	1,7	100	-

**Tabela 2:** Número de imóveis por tipologia e município (Fonte: a partir dos dados coletados em Cartórios de Registro Imobiliário).

Município		Tipologia por imóveis					
		Apartamento	Casa	Lote	Apart-hotel	Total (unid.)	Total (%)
Unidade	Natal	10.737	237	221	331	11.526	35,2
	Parnamirim	8.228	950	4.014	290	13.482	41,2
	São Gonçalo	3.204	2.143	175	0	5.522	16,9
	Extremoz	0	28	0	0	28	0,1
	Macaíba	328	311	1.508	0	2.147	6,6
<b>Total (unid.)</b>		22.497	3.669	5.918	621	32.705	100
<b>Total (%)</b>		68,8	11,2	18,1	1,9	100	-

Cabe destacar, que apesar da predominância de apartamentos, o número de UH deste tipo decresce simultaneamente com as baixas intenções dos incorporadores em investirem no mercado imobiliário da Metrópole Funcional. No geral, há uma intensa concentração dessas edificações entre os municípios de Natal e Parnamirim (84%), mas não se mantém em níveis similares.

Ao comparar com o número de apartamentos, os condomínios residenciais horizontais (casas) têm uma produtividade bastante reduzida – 329 empreendimentos, totalizando 3.669 UH – e se concentram distantes de áreas urbanas consolidadas e marcadas pela insuficiência e precariedade de infraestruturas, equipamentos e serviços urbanos. Do total (Tabelas 01 e 02), São Gonçalo do Amarante reúne 58,3% das UH que se situam, principalmente, em áreas limítrofes a Natal, o qual configura uma nova extensão do tecido urbano. E, em menor intensidade, em Parnamirim (25,9%), especialmente em suas localidades contíguas a Macaíba, em área que se caracterizam por espaços semiurbanos com ausência de vias pavimentadas e passeios públicos.

Ademais, é relativamente pequeno o número desses imóveis em Macaíba (8,5%), Natal (6,5%), e, mais ainda, em Extremoz (0,8%). No caso específico de Natal, o reduzido número da tipologia justifica-se pela intensa ocupação do espaço urbano, pela ausência de amplas glebas desocupadas e pelo elevado preço do solo – média R\$1.500,00/m<sup>2</sup> –, sendo mais viável a verticalização como garantia de maiores sobrelucros aos promotores (LIMA, 2018). Nos demais municípios, de modo geral, o território está sendo ocupado timidamente pela atuação dos incorporadores e, até mesmo, por demais agentes da dinâmica imobiliária.

Dentre a tipologia casa, identifica-se diversidades quanto a configuração dos condomínios no território referentes aos padrões de disposição do acesso de

veículos aos empreendimentos<sup>7</sup>. Com base nos dados levantados, registrou-se dois modelos. O primeiro que se configura por uma única entrada de automóveis e com presença de “espaços públicos de uso coletivo privado” entre muros, os quais deveriam destinar-se ao uso público, como vias, calçadas e áreas de lazer (Figura 06).

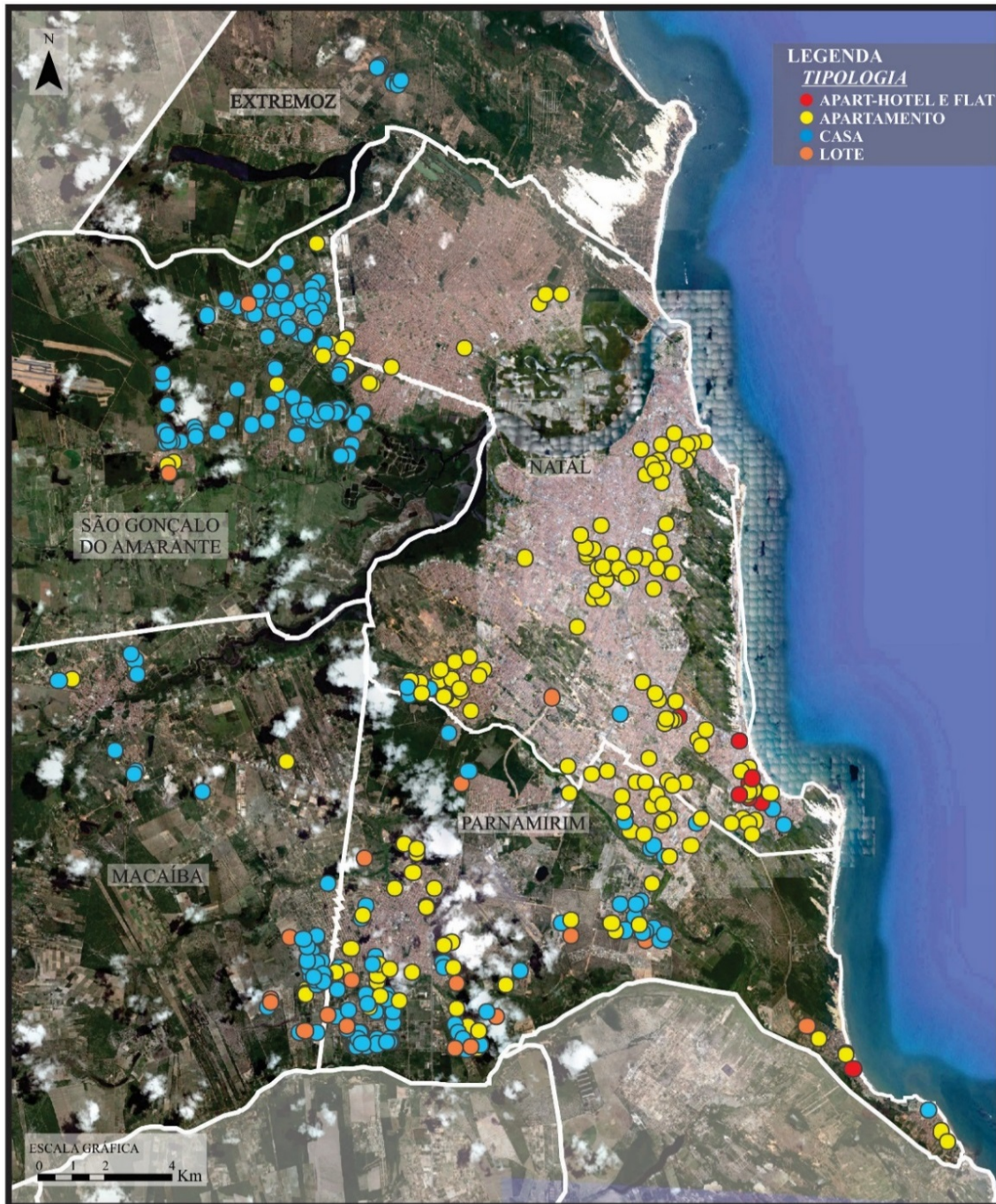
Já, o segundo se reconhece como um novo modelo de condomínio residencial, que se denominará aqui como semicondomínio, porque cada casa tem acesso veicular direto ao logradouro público e o empreendimento não possui área comum com passeios, ruas e espaços de lazer coletiva (Figura 10). Cabe apontar que do total do número desses empreendimentos constata-se a predominância tanto do modelo condominial (115 empreendimentos com 1.994 UH) quanto do semicondominial (107 com 469 UH) e que ambos se registram em Cartórios como condomínios residenciais fechados e apresentam seus próprios regimentos (Figura 10).



**Figura 6:** Condomínio Horizontal, Condomínio Lake Side em Natal (Fonte: [http://ecocil.com.br/\\_assets/files/2015/11/P1020467.jpg](http://ecocil.com.br/_assets/files/2015/11/P1020467.jpg). Acesso em: 09 de novembro de 2017).

Por conseguinte, a tipologia lote concentra 5.918 unidades em 22 empreendimentos (Tabelas 01 e 02). No geral, são loteamentos, condominiais ou não, resultantes da iniciativa de incorporadoras no que concerne à aprovação do projeto, parcelamento da terra, implantação de infraestruturas e comercialização dos lotes. Em contrapartida, os adquirentes dos lotes, futuros moradores ou construtores, edificam imóveis – residenciais ou não – independente das incorporadoras, ou seja, sem relações comerciais ou de interesses de capitais associados a elas. Como se observa na Figura 08, os lotes concentram basicamente entre as franjas de Parnamirim e Macaíba – respectivamente, 4.014 e 1.508 unidades –, em localidades, que até o final dos anos 2000, eram extensas glebas desocupadas e semiurbanas.

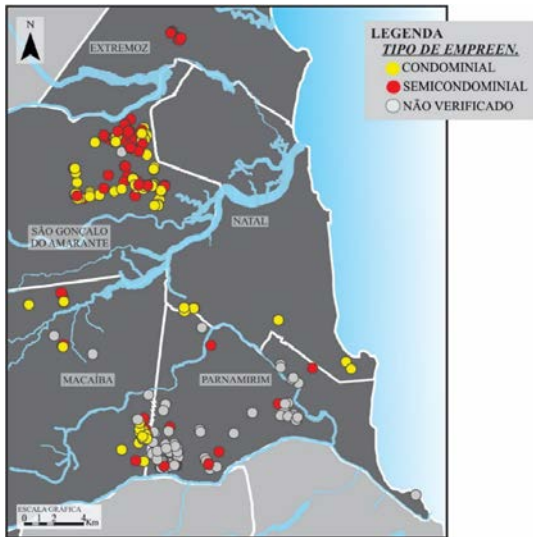




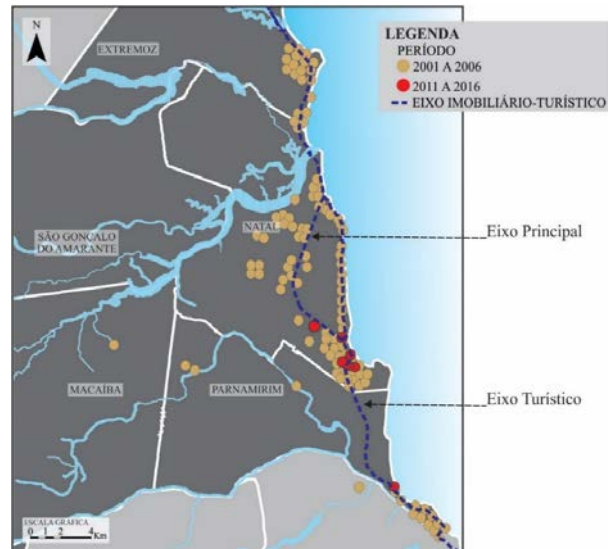
**Figura 7:** Espacialização na Metrôpole Funcional dos empreendimentos por tipologia. (Fonte: A partir dos dados coletados em Cartórios de Registro Imobiliário).

Por último, a produção do imobiliário-turístico (Tabelas 01 e 02) é de aproximadamente 2% do total de número de empreendimentos e reúne 621 unidades do tipo flat e apart-hotel que se situam no eixo litorâneo de Natal e Parnamirim (Figura 09). Nos dias atuais, aparentemente, não há intensa repercussão desse mercado que fortaleça a relação cidade polo com a periferia litorânea, influencie significativamente no redesenho do território litorâneo da RMN e disponha de novas fronteiras para a metrôpole de modo semelhante ao período do *boom* imobiliário dos anos 2000, conforme pesquisa realizada por Silva (2010). Dito de outra maneira, a reduzida produção de tal segmento por incorporadores não alcança e nem absorve novos reinvestimentos de capital como em momentos anteriores.





**Figura 8:** Identificação de condomínio e semicondomínio horizontal na Metrópole Funcional (Fonte: A partir dos dados coletados em Cartórios de Registro Imobiliário).



**Figura 9:** Produção imobiliária-turística dos períodos de 2001 a 2006 e de 2011 a 2016 (Fonte: A partir dos dados coletados em Cartórios de Registro Imobiliário e com base em SILVA (2010, p. 299).



**Figura 10:** Semicondomínio Horizontal, Residencial Rosa Aguiar em Parnamirim (Fonte: [www.mgfimoveis.com.br/imovel/venda-rn-parnamirim-residencial-rosa-aguiar-casas-em-parnamirimrn-2-42042687](http://www.mgfimoveis.com.br/imovel/venda-rn-parnamirim-residencial-rosa-aguiar-casas-em-parnamirimrn-2-42042687). Acesso em: 25 de setembro de 2017)

No geral, o alcance do produto imobiliário residencial, fundiário e turístico emana variadas proporções tanto do número de unidades habitacionais por diferenciações da tipologia, quanto em termos das especificidades e das distinções de suas configurações no território, bem como do modo de atuação dos incorporadores. Com base em Vargas (2014), a condição de localização no âmbito do mercado imobiliário conduz à principal peculiaridade do produto (imóvel) a vincular ao próprio terreno e aos processos norteadores do espaço urbano, remetendo à necessidade de abranger o fator localização como elemento de diferenciação da tipologia do empreendimento. Logo, para compreender o reatamento das atuais intenções dos incorporadores na

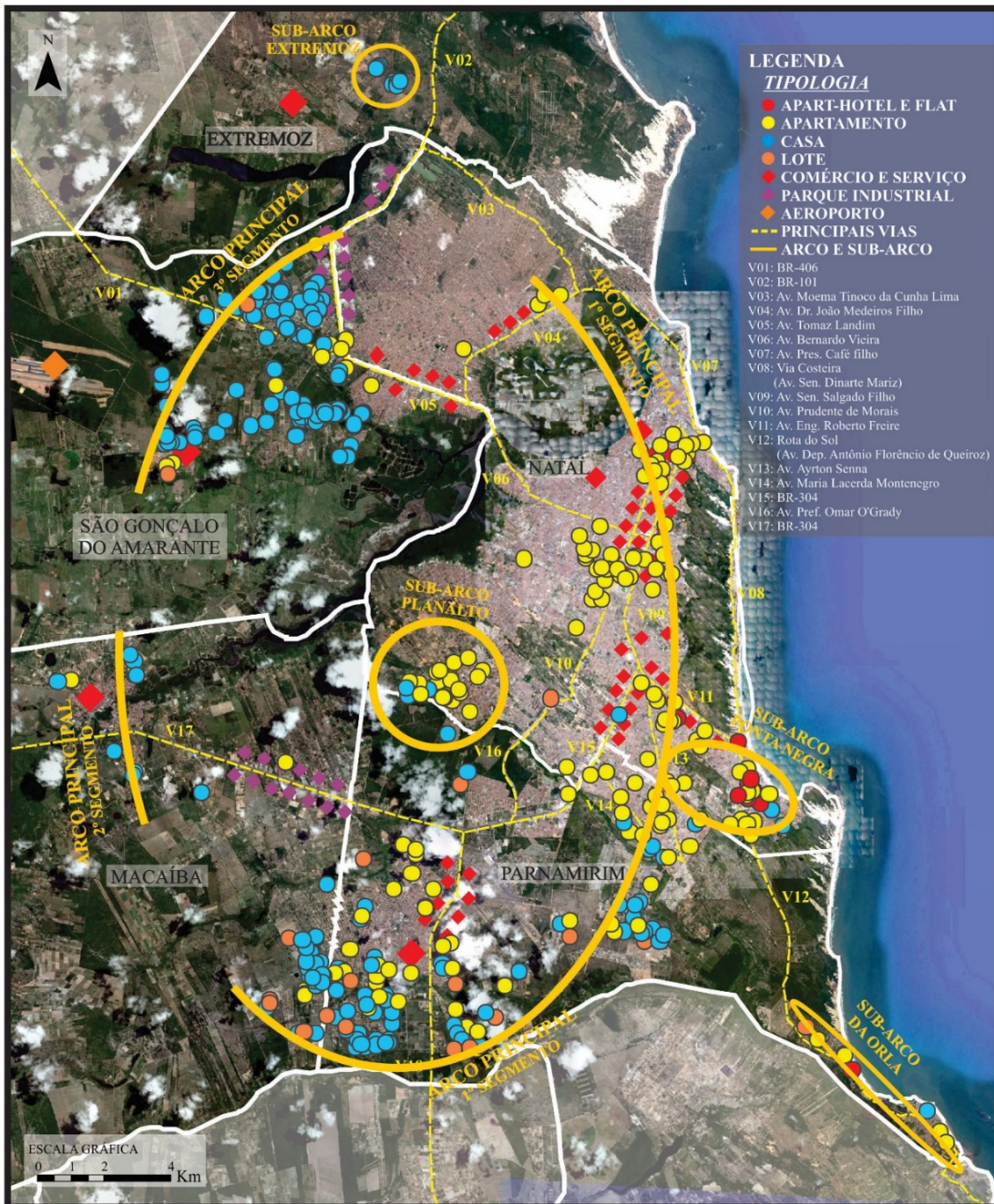
totalidade da Metrópole Funcional, procura-se identificar em seguida a expansão imobiliária entre os anos de 2011 a 2016, apoiando-se em mapas, fotos e dados que possibilitam a leitura da sua diferenciação no território.

### **3. Produto imobiliário no território**

A composição entre o solo e as edificações sobre ele construída diferencia o produto imobiliário e o público a ser atingido, bem como suscita modificações das estruturas urbanas e edíficas externas a ele. O produto imobiliário varia significativamente o espaço físico-territorial e motiva a existência de conflitos entre os potenciais usuários e os vários palcos dos promotores imobiliários. Para se alinhar a estruturação do território, especialmente de lugares diferenciais, a definição dos produtos imobiliários deriva das características locais, da qualidade e do uso do solo, das condições ambientais, entre outros elementos. É possível esclarecer que determinadas localidades, cujas qualidades simplesmente visuais como infraestrutura, tipologia das edificações, acessos viários permitem identificar áreas vantajosas para a produção imobiliária de certos produtos e são favoráveis para a própria lucratividade dos incorporadores (VARGAS, 2014; DEÁK, 2016). Portanto, explicar a produção imobiliária dos incorporadores – do período de 2011 a 2016 – no território da Metrópole Funcional e os diversos obstáculos impeditivos e delimitadores da sua continuidade – barreiras naturais, distrito industrial, legislações urbanísticas – possibilitam desenhar peças individualizadas da produção imobiliária no território e demonstrar pontos de dispersões e fragmentações urbanas.

Dentre o recorte temporal e espacial da pesquisa, identifica-se variações significativas de concentração e/ou desconcentração de empreendimentos e de unidades habitacionais no território, conseqüentemente, por questões físico-territoriais, pela ocupação intensa de espaços edificados, pelo elevado preço do solo, pelos condicionantes urbanísticos, dentre outros. Assim, ao delinear no território o conjunto de “pontos” dos empreendimentos registrados (Figura 11), identifica-se a estrutura de um Arco Principal configurado por uma circunferência oval incompleta, com diversas frações representadas por áreas em que não há a atuação das incorporadoras; e, se estrutura em seu interior e exterior contornos semelhantes, mas de menor diâmetro que serão denominados de Sub-Arcos. De modo geral, elaborou-se os arcos para facilitar a leitura da produção imobiliária dos incorporadores no território, das possíveis tendências de crescimento das áreas urbanas da Metrópole Funcional para identificar espacialmente as áreas de transbordamentos e de conurbações entre as cidades, a partir do número de empreendimentos registrados. A compreensão dessa produção e em diversas escalas de análise territorial, tendo alguns momentos a leitura entre bairros, entre Zonas Administrativas – no caso de Natal – e entre cidades.





**Figura 11:** Arco Principal e Sub-Arcos no contexto da estrutura urbana e da tipologia dos empreendimentos (Fonte: A partir dos dados coletados em Cartórios de Registro Imobiliário).

### 3.1. Arco Principal e Sub-Arcos: leitura no território da produção imobiliária por incorporações

Como a produção não é contínua em todo o território da Metrópole Funcional, fracionou-se o Arco Principal em três segmentos. O primeiro segmento do Arco Principal (Figuras 11 e 12) possui os dois extremos com especificidades e diferenciações peculiares sobre o alcance dos promotores e do produto imobiliário. No caso de Natal, segundo Ferreira (1996) e Queiroz (2012), até os anos 1990, a atuação do incorporador restringia as Zonas Leste e Sul, e explica-se por: i) predominar a população com renda média e alta residente na área; e, ii) disponibilizar de infraestrutura e atrair fatores não-econômicos que influenciaram as tendências do mercado. Inclusive, os incorporadores agiam

em áreas mais centrais e valorizadas da cidade, mas nos últimos anos começou a verificar tal presença em bairros – como os da Zona Norte e Oeste – com intensa concentração de população de baixo poder aquisitivo, ocupados por conjuntos habitacionais, loteamentos irregulares e/ou habitações autoconstruídas. Outra diferença física é ao comparar as produções imobiliárias da capital constata-se, expressivamente, a dicotomia entre a produção em território precariamente ocupado (Zonas Norte e Oeste) e em centro equipado (Zonas Leste e Sul).

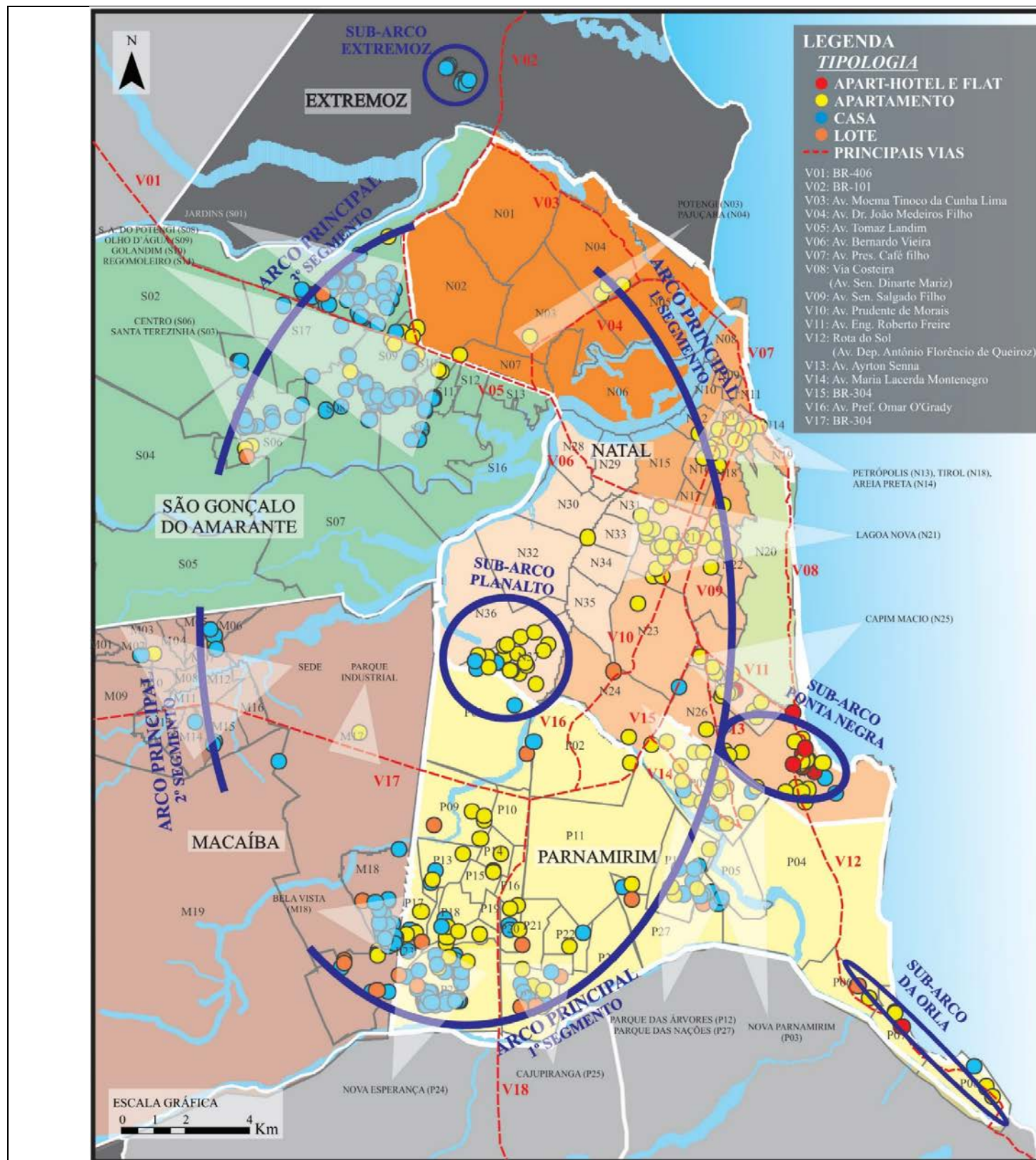
Para tanto, delimita-se a Zona Norte de Natal como ponto de partida do Arco Principal (Figuras 11, 12 e 13), já que existe uma certa continuidade da produção imobiliária até as franjas de Parnamirim com Macaíba. Logo, frente a atuação dos incorporadores, evidencia-se uma incipiente presença de possíveis empreendimentos a serem construídos na Zona, que se caracteriza por uma produção pulverizada de condomínios verticais em áreas até, então, inexploradas por grandes incorporadoras<sup>8</sup>, certamente, por concentrar diversas barreiras físico-territoriais-ambientais, como Manchas de Interesse Social, Zonas de Proteção Ambiental, parte do Distrito Industrial da RMN, inclusive o Rio Potengi que delimita as áreas com intensa produção imobiliária (Zona Leste) daquelas com elevada concentração de moradias precárias autoconstruídas (Zona Norte).

A Zona Norte de Natal reúne ao total 20% das unidades de apartamentos (total de 2.044) a serem construídas no município e encontram-se distribuídos em apenas 06 empreendimentos<sup>9</sup> com reduzido número de equipamentos de lazer<sup>10</sup>, com diversos blocos de apartamentos de no máximo quatro pavimentos e com ausência de elevadores. Os apartamentos<sup>11</sup>, no geral, têm uma média de 50,00m<sup>2</sup> e se direcionam, principalmente, para população de baixa renda e inseridas em programas habitacionais de financiamentos públicos, como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Esse avanço dos condomínios verticais na Zona Norte evidencia novas dinâmicas de valorização imobiliária e do cenário urbano, convenientes para a captura de lucros – sobretudo, aos incorporadores – em localidades tradicionalmente restritas a população de baixo poder aquisitivo (Figura 14). No caso específico da Zona, os promotores – na busca de potencializar os ganhos – investem em condomínios verticais com mais de 300 unidades habitacionais e ofertam um novo estilo de vida, em comunidade através das torres ilhadas entre muros para garantir aos futuros moradores a privacidade, o prestígio social e a segurança com o exterior. Ou seja, forma enclaves formalmente construídos em meio a localidades, em sua maioria, autoconstruídas e ilegais.

Os novos empreendimentos concentram, principalmente, nos bairros de Potengi e Pajuçara (ao total 1.544 UH) e se situam próximos aos principais eixos viários da capital – como a Avenida Doutor João Medeiros Filho –, onde se concentra parte dos comércios e serviços da Zona, como: *shopping center*, supermercados, universidades, equipamentos de saúde e segurança (Figuras 13 e 15). Além disso, é uma região integrada ao sistema viário de Natal, o qual possibilita a circulação de transportes públicos que se conectam com diversas áreas da capital e da própria Região Metropolitana de Natal (RMN).





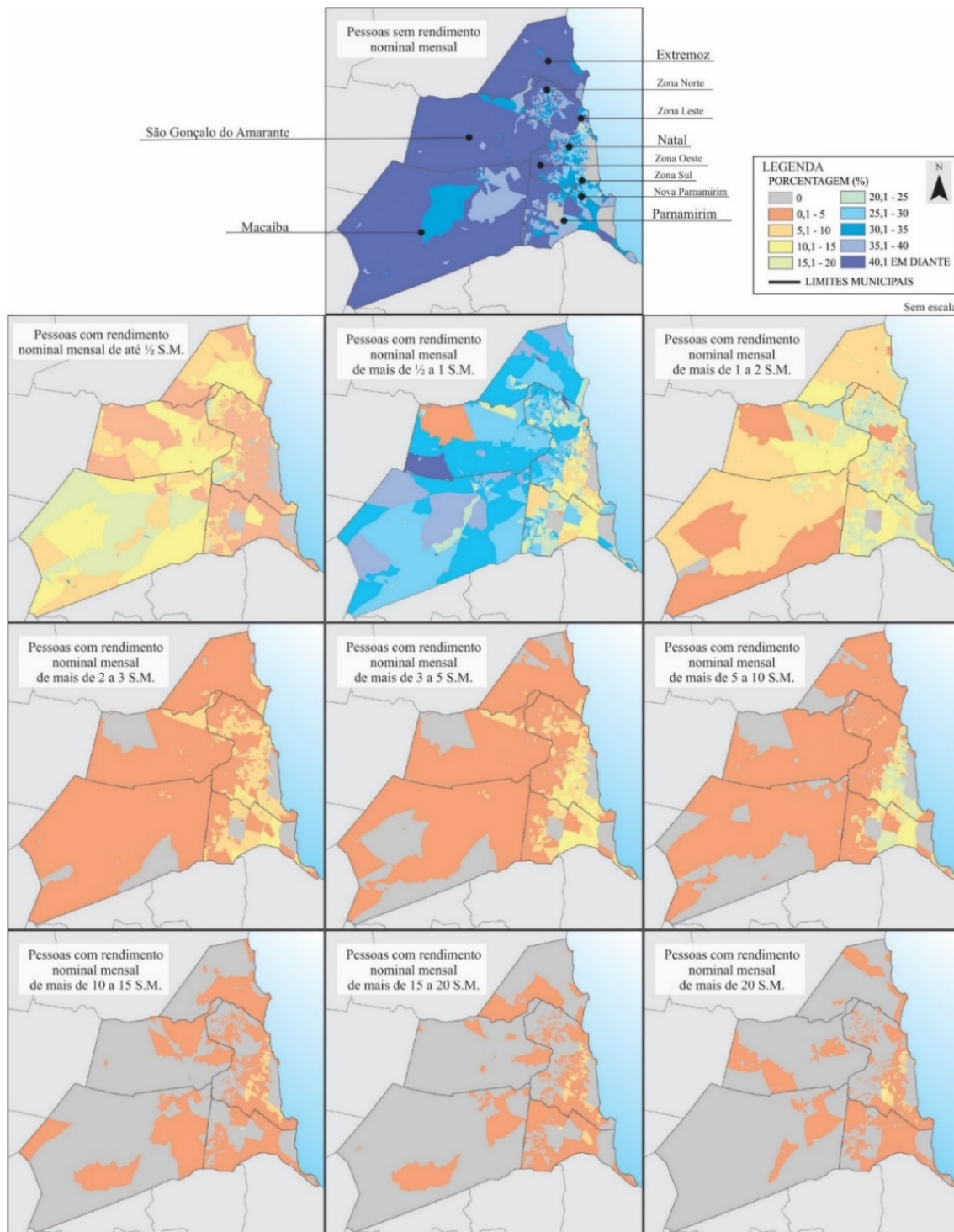
Base Digital: SEMURB (2017) de Natal, Macaíba e São Gonçalo do Amarante; SEMUR (2017) de Parnamirim; IBGE (2010), IDEMA (2017).

**Figura 12:** Arco Principal e Sub-Arcos com a localização dos bairros da Metrópole Funcional (Fonte: Pesquisa de campo, período de 2015 e 2017).



**Figura 13:** Empreendimentos coletados em Cartórios de Registro

NATAL	
ZONA NORTE	N01. Lagoa Azul N02. Nossa Senhora da Apresentação N03. Potengi N04. Pajuçara N05. Redinha N06. Salinas N07. Igapó N08. Santos Reis N09. Rocas N10. Ribeira N11. Praia do Meio N12. Cidade Alta N13. Petrópolis N14. Areia Preta N15. Alcrim N16. Barro Vermelho N17. Lagoa Seca N18. Tirol N19. Mãe Luiza N20. Parque das Dunas N21. Lagoa Nova N22. Nova Descoberta N23. Candelária N24. Pitumbu N25. Capim Macio N26. Neópolis N27. Ponta Negra N28. Nordeste N29. Quintas N30. Bom Pastor N31. Dix-Sept Rosado N32. Felipe Camarão N33. Nossa Senhora do Nazaré N34. Cidade da Esperança N35. Cidade Nova N36. Guarapes N37. Planalto
ZONA LESTE	
ZONA SUL	
ZONA OESTE	



Notas: O salário mínimo (SM) utilizado no momento da pesquisa correspondia a R\$510,0. A categoria Sem Rendimento inclui as pessoas que receberam somente em benefícios.

**Figura 14:** Porcentagem da concentração de pessoas de 10 anos ou mais de idade com rendimento nominal mensal por setor censitário (Fonte: Censo Demográfico, 2010, IBGE. Disponível em: [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br). Adaptado pela autora, jun./ 2017).

Ao analisar o Arco Principal no sentido Norte-Sul, após o rio – denominado de Rio Potengi –, registra-se a continuidade do processo histórico de centralização e de intensificação de ofertas de imóveis em determinados bairros das Zonas Leste e Sul – Petrópolis, Tirol, Lagoa Nova e Ponta Negra; e, a valorização imobiliária em ambas as Zonas, especificamente em Areia Preta e Capim Macio, e no Sub-Arco do Planalto (Figura 12). No geral, as referidas



localidades oferecem diferenciadas tipologias habitacionais que se direcionam a um gradiente variado de demanda, havendo, assim, uma maior produção para as classes médias e altas em áreas centrais e turísticas (Zonas Leste e Sul) e, em menor proporção, onde a produção imobiliária tende a ser mais limitada (Zona Oeste).



**Figura 15:** Residencial Nova América, situado próximo a Avenida João Medeiros Filho, na Zona Norte de Natal (Fonte: <http://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/imoveis/reserva-nova-america-2-quartos-zona-norte-393780515>. Acesso em: outubro de 2017).

A busca dos incorporadores em intensificar a produção imobiliária transforma e diferencia o espaço urbano através de “renovações” e/ou “inovações” de áreas. Por um lado, as áreas valorizadas nos dias atuais<sup>12</sup>, que foram ocupadas primeiramente por granjas, conjuntos habitacionais e casas de veraneios, passam por um processo gradativo de “renovação” dos espaços desde os anos 1990, por meio da substituição de moradias unifamiliares por torres de apartamentos. Por outro, glebas<sup>13</sup>, até então vazias nos anos 2000, “inovam” o espaço ao serem ocupadas, principalmente, por condomínios verticais.

De fato, determinadas áreas da Zona Leste – Areia Preta (Figura 16), Petrópolis e Tirol – transformam a paisagem da região através da construção de apartamentos de alto padrão (superiores a 200,00m<sup>2</sup>) em áreas anteriormente ocupadas, principalmente, por residências unifamiliares, havendo, assim, a “renovação” dessas localidades por substituição da tipologia e não do uso. Essa produção em massa de novas moradias materializa-se, sobretudo, dentre Tirol, Petrópolis e entorno imediato, bairros estes que conservam um traçado de largas avenidas com adequada infraestrutura urbana e se situam entre os principais centros de comércio e serviços da capital (especificamente, bairros de Cidade Alta, Alecrim e Lagoa Nova).

Ademais, incorporadoras nacionais, regionais e locais<sup>14</sup> se articulam, por meio de novas estratégias e acomodam, também, empreendimentos de luxo em terrenos desocupados ou até mesmo de menor preço na Zona Sul, como em Capim Macio. Contudo, a consagração e a intensificação de torres de apartamentos para classe média e de luxo decorre, notadamente, em Lagoa Nova e seu entorno imediato (Figura 17).



**Figura 16:** Vista Parcial de Areia Preta, Zona Leste de Natal (Fonte: Acervo próprio, out. 2017).

Na Zona Sul de Natal, desde os anos 2000, há a intensificação de empreendimentos verticais principalmente no Sub-Arco de Ponta Negra (Figuras 12 e 18), que até meados da década não tangenciava o Arco Principal, em decorrência da limitada produção dos bairros vizinhos – Capim Macio e entorno. Ao final do período é que se consolida na região circunvizinha a apropriação de residências unifamiliares e de torres de apartamentos, garantindo, assim, a continuidade territorial entre os eixos imobiliários principal e litorâneo delimitados por Alexsandro Silva (2010). Dentre o intervalo de 2011 a 2016, registra-se, somente, no bairro de Ponta Negra 25 empreendimentos com tipologias que variam desde apartamentos (6 condomínios, total de 1.773 UH), condomínios horizontais (total de 02, com 133 casas), e, ainda, permanece significativa a produção de segunda-residência – flat, apart-hotel (total de 07, 281 UH) – para consumidores estrangeiros (espanhóis, portugueses, italianos) em localidades próximas à orla.



**Figura 17:** Vista parcial da Zona Sul de Natal (Fonte: Acervo próprio, out. 2017).



Em ambas as Zonas (Sul e Leste de Natal), os empreendimentos verticais caracterizam-se pela: i) predominância de unidades habitacionais superiores a 60,00m<sup>2</sup> e, com número expressivo de apartamentos acima de 200,00m<sup>2</sup>; ii) construção de condomínios, predominantemente, com uma única torre edificada acima de 20 pavimentos; iii) variedade em seu interior de equipamentos de lazer e de convívio, como piscinas, saunas, espaços gourmet, academia de ginástica, salão de festas, salão de beleza, quadra poliesportiva.



**Figura 18:** Vista parcial do bairro de Ponta Negra, Zona Sul de Natal (Fonte: Acervo próprio, out. 2017).

Quando se trata do Sub-Arco do Planalto situado na Zona Oeste de Natal (Figura 12), registra-se uma produção intensa e descontínua ao Arco Principal e do próprio tecido urbano. Nessa região ergue-se predominante condomínios fechados verticais (média de 4 pavimentos) em glebas anteriormente vazias e com preços do solo inferiores<sup>15</sup> (predomina entre R\$ 50,00 a R\$100,00/m<sup>2</sup>) aos da Zona Leste e Sul (média superior a R\$400,00/m<sup>2</sup>), por se situar distante dos principais centros de comércio e serviços e pela ausência na área de saneamento básico e de acessos viários – 14% das vias são pavimentadas e 13% drenadas (NUNES, 2015).

Apesar da precariedade da infraestrutura e dos serviços urbanos, a intensa dinâmica imobiliária da área do Planalto é subsidiada pelo PMCMV (total de 1.944 apartamentos e 70 casas, distribuídos em 23 empreendimentos), direcionando a nova produção para o chamado segmento popular. O avanço de incorporadoras evidencia “inovações” de dinâmicas de valorização imobiliária e do cenário urbano da região, que são convenientes para captura de lucros e, ao mesmo tempo, determina expressivas mudanças, principalmente, por provocar aumentos no preço dos imóveis e dos terrenos em locais tradicionalmente restritos a população de baixo poder aquisitivo.

Até a altura dos Sub-Arcos do Planalto e de Ponta Negra, identifica-se uma produção diferenciada de moradias direcionadas para determinados grupos sociais. Havendo, assim, a estratificação cada vez mais do território por camadas sociais pela intensificação e/ou pelo surgimento – em determinados locais – de elevadas torres de apartamentos na cidade tradicional (Zona Leste) e, também, pela consagração em áreas até então ocupadas por população de baixo poder aquisitivo (Zona Oeste).

Ao retornarmos para o Arco Principal no trecho do bairro de Lagoa Nova (Zona Sul), há uma produção pontual de torres de apartamentos (Figura 19) que se justapõem ao eixo de crescimento do novo centro de Natal<sup>16</sup> e se insere entre áreas historicamente consolidadas pela ocupação do solo, por conjuntos habitacionais, por condomínios residências unifamiliares e multifamiliares

destinados para as classes média e alta. Esse processo de verticalização se dá desde os anos 1990, onde os lotes anteriormente ocupados por moradias unifamiliares/ granjas são “renovados” por condomínios verticais residenciais e estabelecimentos de comércios/ serviços.



**Figura 19:** Vista parcial das Zonas Sul – bairro de Lagoa Nova – e Leste de Natal (Fonte: Acervo próprio, ago. 2014).

Apesar de outros fatores, a área tem um forte apelo simbólico pela dinâmica imobiliária e pelas atribuições auferidas por promotores, como uma localidade promissora para diversos investimentos e de elevada lucratividade e por cada vez mais valorarem o preço de troca e a especulação não só de imóveis – sobretudo, das novas unidades habitacionais –, mas do próprio terreno. A busca dos incorporadores em agregar valores ao preço de oferta, somente, por se situarem em tal área é claramente visível nas publicidades dos empreendimentos do próprio bairro e daqueles situados na borda – Nova Descoberta, Nossa Senhora do Nazaré, Dix-Sept Rosado – que são divulgados como se estivessem em Lagoa Nova.

Dentre o total de apartamentos a serem construídos em Natal (10.737 UH), apenas o bairro de Lagoa Nova concentra 1.647 das unidades (distribuídas em 28 condomínios verticais) que se aglomeram nas proximidades dos principais eixos viários da capital (Avenidas Senador Salgado Filho e Prudente de Moraes). Os condomínios possuem praticamente uma única torre, cujo dimensionamento médio varia entre 60,00m<sup>2</sup> e 100,00m<sup>2</sup>, e destinam-se para população de elevado poder aquisitivo.

No decorrer do Arco Principal, há uma atuação rarefeita de incorporadoras em Candelária, Pitimbu e Neópolis (Figura 20). No caso do primeiro bairro, o reduzido número de UH nos últimos anos decorre da intensa ocupação do solo por torres de apartamentos, conjuntos habitacionais, *shopping centers*, universidades, supermercados. Já o segundo, é praticamente adensado por um extenso conjunto habitacional erguido nos anos 1970 entre Zonas de Proteção Ambiental. E, no último, desde o final dos anos 1990, se impulsiona a expansão imobiliário para classe média – principalmente, por apartamentos em blocos (média de 4 pavimentos) e, posteriormente, em torres (média de 20 pavimentos) – nas grandes glebas vazias localizados nas proximidades da Avenida Ayrton<sup>17</sup> Senna. Sendo evidenciado na década de 2010, a intensa produção imobiliária – tanto de apartamentos quanto de casas e lotes em condomínios fechados ou não – nesta área do município de Natal e na conurbação com Parnamirim.

Atualmente, há uma continuidade, mas de modo espaçado, desses modelos habitacionais em áreas do Arco Principal no município de Parnamirim –

notadamente, nos bairros de Nova Parnamirim, Parque das Árvores, Parque do Jiqui, Parque das Nações (Figura 12). Essa continuidade territorial é ocupada por padrões imobiliários voltados para diferentes grupos sociais, isto é, nesse trecho pericentral do município se instalam condomínios fechados horizontais de luxo e em áreas adjacentes casas – condominiais ou semicondominiais – e apartamentos voltados para segmentos de baixo poder aquisitivo. E, cada vez mais em direção a Macaíba – bairros de Cajupiranga e Nova Esperança – há a atração de novos empreendimentos para o segmento popular que marca o processo de estruturação de distintas periferias e precárias expansões territoriais em localidades semiurbanas e rurais dessas cidades.



**Figura 20:** Conurbação de Natal sobre Parnamirim (Fonte: Acervo próprio, out. 2017).

Esse primeiro segmento do Arco Principal, reflete a continuidade territorial da Metrópole Funcional entre Natal, Parnamirim e Macaíba e a atual produção imobiliária que se configura por espaços urbanos murados e controlados por sistemas de vigilância. Há a diferenciação dos produtos nessa porção do território, uma vez que há concentração de condomínios verticais desde Zona Norte de Natal até o transbordamento com Parnamirim e, ainda, de empreendimentos do tipo horizontal, condominiais ou semicondominiais, sobretudo, no entorno da BR-101 até o limítrofe de Parnamirim com Macaíba.

Dentre os condomínios horizontais do tipo casa, identifica-se significativas diferenciações e especificidades referentes à disposição do imóvel e dos equipamentos de infraestrutura no interior dos empreendimentos. Para aqueles situados em áreas limítrofes entre Natal e Parnamirim a configuração se dá por uma extensa ocupação territorial dentre muros, com implantações no seu interior de áreas de uso comum, vias, calçadas, praças, sistemas de lazer/esporte. Essas amplas glebas de propriedade condominial interceptam o tecido urbano, em função das barreiras representadas por tais muros.

Em contrapartida, os empreendimentos das áreas limítrofes entre Parnamirim e Macaíba caracterizam-se por semicondomínios (Figura 08) ausentes em seu interior de vias para circulação de veículos automotivos e passeios, sendo compostos, praticamente, pelas residências – propriamente dita – implantadas em pequenas frações do terreno que se destinam para o uso comum. Dentre outros aspectos, cada imóvel tem acesso direto ao logradouro público, não



interferindo na continuidade territorial já que ocupam pequenas parcelas da quadra. Geralmente, esses condomínios são compostos por duas a quatro unidades, não ultrapassando o quantitativo de 10 casas.

Entretanto, algumas das características dos condomínios horizontais são visíveis dentre os verticais, como as extensas glebas de terras daqueles – principalmente, localizados na parte norte da Metrópole Funcional – que concentram mais de 500 unidades habitacionais distribuídas entre blocos de apartamentos com 4 pavimentos e que contêm extensas áreas de circulação de veículos automotivos e de garagens (Figura 15). E, dentre esses empreendimentos, ainda há os que destinam parte das glebas para os equipamentos de uso coletivo, como: os de lazer e esporte, as praças, as quadras poliesportivas, o parque aquático.

O primeiro segmento do Arco Principal define bem o atual momento do mercado imobiliário da Metrópole Funcional, observa-se que há novos padrões das construções, os quais são os empreendimentos condominiais com refinamento contínuo, enorme gama de detalhes internos e apelos de propaganda, como os apartamentos produzidos na Zona Leste de Natal; e, ainda, os grandes condomínios verticais e semicondominiais horizontais de padrão popular, como respectivamente aqueles da Zona Norte de Natal e das áreas limítrofes entre Macaíba e Parnamirim.

Como também, identifica-se a presença de incorporadoras na faixa litorânea do município de Parnamirim – Sub-Arco da Orla – que, apesar da oferta ser rarefeita e espaçada, distingue-se pela variedade tipológica de imóveis. Por exemplo, no trecho – após a Zona de Proteção Ambiental da Barreira do Inferno – estrutura-se o condomínio horizontal de lotes (Residencial Vila Flor) com padrões semelhantes ao Condomínio Alphaville, localizado este nas suas proximidades (Figura 21). Essa opção de moradia em espaços residenciais fechados de luxo permite identificá-los como lugares destinados a grupos sociais privilegiados, o qual implica a constituição efetiva de novos *habitats* que envolvem relações diferenciadas entre tais espaços e os que os circundam, neste caso as áreas de granjas, vilas de pescadores, casas de veraneio.

No Sub-Arco da Orla, identifica-se, também, a atuação dos promotores em áreas suscetíveis a verticalização, cujo propósito é de obter sobrelucros através do adensando de lotes que foram ocupados por casas de veraneio ou moradores da região (Figura 22). De fato, desde a década de 2000, expande o processo de verticalização na região em decorrência de investimentos financeiros – estes, sobretudo, provenientes do Programa de Desenvolvimento do Turismo (PRODETUR) – para melhoria da infraestrutura urbana e do sistema viária. O período marca-se pela oferta intensiva de imóveis do tipo segunda-residência – apart-hotel, flat – para atender a demanda do público estrangeiro (cf. SILVA, 2010). Entretanto, nos anos 2010, o modelo predominante ofertado transita do tipo segunda-residência para apartamento, isto é, o produto direciona-se para uma demanda que, provavelmente, residirá numa área que até então era de veraneio.

Ao retornarmos para estrutura do Arco Principal, nas áreas limítrofes entre Parnamirim e Macaíba, há um rompimento da circunferência em decorrência do amplo trecho com presença de granjas, indústrias, condomínios rurais, novamente, granjas para, em seguida, adentrar-se ao tecido urbano de Macaíba. Logo, o arco ressurgue na área delimitada como urbana, mas com

uma produção imobiliária insignificante ao compararmos com o parque residencial dos municípios do entorno.



**Figura 21:** Localização do Alphaville Natal e do Residencial Vila Flor (Fonte: Base cartográfica Google Earth, adaptado pelos autores, set./2017).



**Figura 22:** Vista parcial do Sub-Arco da Orla. (Fonte: Acervo próprio, out. 2017).

No geral, os empreendimentos do Segundo Segmento do Arco Principal concentram-se na sede de Macaíba, mas grande parte situa-se em glebas vazias afastadas do centro principal de comércio e serviço e nas proximidades de moradias autoconstruídas, cujo entorno tem um aspecto semirural – e, em alguns casos, até mesmo rural – com ausência de vias pavimentadas, de infraestruturas e serviços urbanos básicos. E, ainda, há uma atuação pontual de incorporadores em áreas distantes do tecido urbano e próximas ao distrito industrial (Figura 23). Cabe destacar que apesar dos problemas urbanos, os

promotores mantêm a intenção de atuarem na região e edificam, principalmente, casas em condomínios fechados e torres de apartamentos de no máximo quatro pavimentos para serem ofertadas ao público que se insere no PMCMV.



**Figura 23:** Entorno do Condomínio Flor de Lis, situado no Distrito Industrial de Macaíba (Fonte: Acervo próprio, out. 2017).

Entre a sede de Macaíba e de São Gonçalo do Amarante, segmenta-se, novamente, o Arco Principal por não se registrar a presença de empreendimentos na área. Embora, haja a descontinuidade da produção imobiliária por incorporadores, é visível no território o transbordamento do centro principal de Macaíba em áreas rurais de São Gonçalo do Amarante que procede do intenso parcelamento de grandes glebas (Figura 24). De fato, os incorporadores não atuam nas áreas com presença de granjas e de distritos (agrupamentos rurais) e retornam somente para franja do tecido urbano de São Gonçalo do Amarante (Terceiro Segmento do Arco Principal).

O conjunto de empreendimentos locados no Terceiro Segmento do Arco Principal (sede de São Gonçalo do Amarante e seu entorno) dá-se de modo difuso em glebas, até então, vazias que se situam nas proximidades do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Norte (IFRN) e se espalha de forma rarefeita no sentido dos bairros Centro, São Antônio do Potengi, Regomoleiro, Olho d'Água, atravessando a BR-406, adentrando-se até Jardins e indo em direção a Natal. Nessa fração do território, o mercado imobiliário encontra situações privilegiadas para multiplicação e disseminação de novas moradias para o segmento popular (casas, apartamentos) e para incorporar áreas rurais e semirurais ao processo de urbanização, por meio da aquisição de imensas glebas vazias a baixo preço, especialmente, daquelas inseridas em áreas de expansão urbana e no entorno do distrito industrial da BR-101 (Figura 13). Entretanto, o alcance dessa nova produção não transcorre em direção ao bairro de Macaranduba, possivelmente, pelo controle de gabarito e de uso do solo definidos em legislações urbanísticas municipais a respeito do entorno do Aeroporto Internacional e da própria Área de Interesse Industrial, Comercial e Serviço.

Apesar da produção imobiliária em São Gonçalo do Amarante (3º Segmento do Arco Principal) não se justapor com a Zona Norte de Natal (Primeiro Segmento do Arco Principal) e, menos ainda, com a de Extremoz (Sub-Arco de Extremoz), o padrão tipológico dos empreendimentos é semelhante aos condomínios horizontais ofertados nas áreas limítrofes entre Macaíba e Parnamirim e aos condomínios verticais da Zona Norte de Natal. Dentre a tipologia casa, registra-se condomínios e semicondomínios com até 10



unidades habitacionais em reduzidas extensões territoriais, devido à ausência de número elevado de UH. Ao contrário das grandes glebas destinadas para construção de condomínios verticais (Figura 25) com suas diversas torres de apartamentos, suas vastas áreas para circulação e estacionamento de veículos, onde tais muros que os cercam formam barreiras para estruturação do espaço urbano.



**Figura 24:** Área limítrofe entre Macaíba e São Gonçalo do Amarante (Fonte: Acervo próprio, out. 2017).

Para finalizar, as intenções dos incorporadores do Sub-Arco de Extremoz decorrem de modo pontual, disperso e longínquo do padrão periférico de crescimento urbano da Metrópole Funcional. Tendo um alcance, praticamente, imperceptível ao comparar com o quantitativo geral da pesquisa. Em todo caso, a tipologia dos empreendimentos assemelha-se aos pequenos condomínios de casas dos demais municípios periféricos, com no máximo três unidades habitacionais locadas em semicondomínios, com diversos acessos direto ao logradouro público e reduzida apropriação da quadra. Esses imóveis situam-se numa área de expansão do tecido urbano (Figura 26) da sede municipal que decorre do parcelamento do solo rural na forma de loteamento, principalmente, entre a RN-307 e a BR-101, indo em direção ao distrito industrial.



**Figura 25:** Entorno do Residencial São Gonçalo (Fonte: Acervo próprio, out. 2017).

As constatações possibilitam afirmar que os novos empreendimentos marcam a estruturação da Metrópole Funcional por diversas tendências. De um lado, há a expansão territorial em ritmos mais acentuados em Parnamirim e São Gonçalo do Amarante, em consequência de intensa ocupação do solo em Natal e seu espraiamento contínuo para as áreas limítrofes dos municípios. Por outro, uma tendência de crescimento do tecido urbano com descontinuidade territorial entre os limites de Parnamirim e Macaíba, por presença de novas localidades parceladas para uso residencial e glebas não loteadas, ou seja, vazios urbanos circunscritos por áreas rurais com pouco uso agropecuário. Na

prática, os proprietários das terras aguardam as melhores condições de mercado para parcelar a área e reforçam as práticas especulativas, que cada vez mais orientam as formas de produção do espaço urbano.



**Figura 26:** Sub-Arco de Extremoz, área de expansão urbana (Fonte: Acervo próprio, out. 2017).

Verifica-se, também, a redefinição da tradicional estrutura centro-periferia, com a sobreposição a esse modelo de novas lógicas locacionais, segundo as quais erguem-se empreendimentos que passam a se distanciar das áreas centrais da cidade polo e dos seus bairros pericentrais. Além da consolidação de localidades com intensa produção imobiliária e a formação de novas dinâmicas em áreas periféricas, sobretudo daquelas distantes da capital, onde há maior disponibilidade de terras e destinam-se e direcionam-se para população de baixo poder aquisitivo e inseridas no PMCMV. Trata-se de um momento de reprodução espacial da Metrópole Funcional que vem sendo definido pela capitalização do preço do solo e do próprio empreendimento, seja em áreas altamente valorizadas (Zonas Leste e Sul de Natal) ou menos valorizadas (áreas limítrofes entre Macaíba e Parnamirim). Portanto, é central a análise da produção do espaço urbano atual, haja vista que sua valorização adquire novos conteúdos através das dinâmicas do setor imobiliário articulados ao preço fundiário – do solo, sobretudo, urbano –, ao preço imobiliário – dos bens imóveis, das edificações – e ao próprio lucro do incorporador.

#### **4. Reflexões finais**

O processo da promoção imobiliária é um dos protagonistas influentes da recente configuração da Metrópole Funcional. De fato, a estrutura urbana configurada herda o modelo de cidade compacta<sup>18</sup> por meio da verticalização, nas áreas de intensa produção imobiliária de Natal, e, ao mesmo tempo, o modelo difuso em localidades com predominância da dispersão e fragmentação dessa produção, como em São Gonçalo do Amarante, Extremoz e nas bordas de Parnamirim com Macaíba.

Esses novos empreendimentos estruturam a expansão territorial em ritmos mais acentuados nas cidades de Parnamirim e São Gonçalo do Amarante, em consequência da intensa ocupação do solo de Natal e do espraiamento contínuo de suas bordas para os municípios limítrofes. Do mesmo modo, evidencia-se a tendência de um crescimento do tecido urbano com descontinuidade territorial entre os limites de Parnamirim e Macaíba, pela presença de novas localidades parceladas para uso residencial e, ainda, glebas não loteadas em vazios urbanos circunscritos por áreas rurais com

escasso uso agropecuário. Cabe ressaltar, ainda, que o crescente investimento na periferia metropolitana se media, principalmente, através das garantias e das facilidades de créditos habitacionais, o qual favorecem e potencializam o consumo dos produtos ofertados, eleva possíveis retornos do capital investido para a compra do solo e, assim como, para o faturamento da comercialização.

Na prática, conserva-se e renova-se o eixo imobiliário-turístico, bem como, inovam-se as áreas distantes desse eixo – como as localidades periféricas da cidade polo e dos municípios do entorno – e definem-se lugares estratégicos para ação de determinados grupos de incorporadores e, até mesmo, para específicos níveis de hierarquização da tipologia habitacional. Ainda, evidencia-se que a atual tendência intensifica a mercantilização do desenvolvimento urbano da cidade polo – com novas infraestruturas, shoppings centers, centros empresariais, polos de ensino –, e potencializa o surgimento de pequenos subcentros na periferia metropolitana.

O que parece claro é a formação de áreas centrais em Natal com especial dinamismo e complexidade por parte das tensões derivadas da competência dos possíveis usos atribuídos ao território e aos múltiplos interesses dos incorporadores. Embora, verifica-se, também, a redefinição da tradicional estrutura centro-periferia, com a sobreposição a esse modelo de novas lógicas locacionais, segundo o qual constrói-se empreendimentos que passam a se distanciar das áreas centrais da cidade polo e dos seus bairros pericentrais.

A produção habitacional balizada pelos incorporadores consolida espaços residenciais cujas qualidades visuais do entorno – como a implantação de infraestrutura, os aspectos de mobilidade e do crescimento urbano – caracterizam a tipologia dos empreendimentos, conforme o público-alvo a ser atingido e manifestam a formação de distintos lugares que reforçam a segregação, como por exemplo nas áreas limítrofes entre Parnamirim e Macaíba com predominância de casas em condomínios e semicondomínios. Neste cerne, a diferenciação social do espaço torna-se nítida e progressivamente marcada, sobretudo, em regiões com condomínios fechados de luxo próximos a moradias populares, como em localidades dos bairros de Nova Parnamirim, Cajupiranga e Parque do Jiqui, em Parnamirim.

Do mesmo modo, verifica-se dentre os condomínios verticais, a possibilidade de convivência num mesmo edifício de determinados grupos sociais. Em todos os casos, a produção dessa tipologia em áreas periféricas se direciona para população de baixa renda – como aquelas próximas ao Distrito Industrial da MF –, ao contrário das voltadas para elite que se acomoda conforme suas escolhas e condições econômica e social – como nos bairros de Areia Preta e Petrópolis, ambos situados em Natal. Confirma-se, também, que a intensa inserção da verticalização dissemina paisagens agravadas pela predominância de torres de edifícios e pela multiplicação de diversos proprietários, como nas Zonas Leste e Sul da capital. Além disso, tem como pano de fundo a justaposição, a sobreposição e a mescla de espaços abertos-fechados geradores de mudanças na configuração socioespacial das áreas urbanas e até mesmo das semirrurais.

A expansão no território exerce um papel determinante na diferenciação de áreas mais valorizadas e na incorporação de novas localidades, a partir da intensificação da construção de empreendimentos para o segmento de moradia popular em áreas periféricas da Metrópole. Tais locais apresentam obstáculos para a reprodução do capital imobiliário, como a ausência de infraestrutura

urbana, a precariedade das moradias, as deficiências no sistema viário e de transportes, entre outros. Mesmo que haja a ineficiência e, em certos casos, a ausência do acompanhamento por parte do Estado nessas áreas, não impede o avanço das incorporadoras com novos produtos imobiliários residenciais que se apoiam por financiamentos e créditos imobiliários disponibilizados pelo próprio Estado. Essa contradição legítima e alarga a lógica de produção do espaço como projeto e, ao mesmo tempo, nega o urbano como local para todos.

Por um lado, a produção reflete as condições particulares da localidade que são produtos de mediações com as conjunturas econômicas e políticas locais, nacionais e internacionais. Como exemplo, pode-se mencionar que as articulações ao PMCMV e as construções das obras públicas para o evento Copa do Mundo Fifa 2014 deram ao setor imobiliário suportes favoráveis de alternativas de crescimento econômico na Metrópole Funcional. Por outro, a crescente heterogeneidade e a mescla dos produtos imobiliários decorrem em conjunto aos múltiplos e aos intensos contrastes econômicos e sociais das diferentes cidades.

---

<sup>1</sup>O artigo resulta de parte da pesquisa desenvolvida por Huda Andrade Silva de Lima para elaboração da tese de doutorado, intitulada “Incorporando a metrópole funcional: a produção imobiliária empresarial em Natal e nas cidades do entorno, período de 2011 a 2016” (LIMA, 2018), sob a orientação de Angela Lucia de Araújo Ferreira e coorientação de Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva. Para o desenvolvimento da tese, houve a concessão de bolsa de estudo CAPES.

<sup>2</sup> A RMN é uma metrópole em formação que concentra atividades socioculturais, políticas, econômicas dentre municípios com maiores níveis de integração territorial, isto é, dentre a Metrópole Funcional cuja composição decorre de Natal – cidade polo – e das suas áreas limítrofes como: a) Parnamirim, São Gonçalo do Amarante e Extremoz, com elevado grau de integração metropolitana a Natal; e, b) Macaíba, apesar de médio nível de integração, sobressai pelo transbordamento da mancha urbana dos municípios limítrofes em seu território (CLEMENTINO e FERREIRA, 2015).

<sup>3</sup> As entidades financeiras e as estratégias de ampliação do negócio imobiliário, mediante uma crescente proporção de operações de alto risco e rentabilidade, motivaram o estouro imediato da bolha imobiliária e da crise financeira internacional –*subprime* – desencadeada em 2008. Para Méndez (2014), a crise afetou com maior gravidade as metrópoles europeias e norte-americanas, que a maioria das latino-americanas, e confirmou a mobilidade de capitais sem apenas ancorar ao território. Conforme o autor, os capitais emigraram para países emergentes e com melhores expectativas para reproduzirem o mesmo processo de acumulação.

<sup>4</sup> O mapa apresenta os níveis de integração apenas dos municípios integrantes a Região Metropolitana de Natal até o período da pesquisa desenvolvida por RIBEIRO et. al. (2012). Os demais municípios – Maxaranguape, Ielmo Marinho, Arês e Goianinha – foram agregados a RMN entre os anos de 2013 e 2015.

<sup>5</sup> Apesar do lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida em 2009, identifica-se neste ano a redução do número de registros de incorporação, o qual se supõe que, com a crise do subprime de 2008, os incorporadores recuaram os investimentos na elaboração de projetos arquitetônicos e da organização dos trâmites legais para registrar novos empreendimentos. Portanto, tem-se como pressuposto que os promotores imobiliários recuaram em 2008 e, apenas, em 2009 com o PMCMV retornaram a comprar terrenos e desenvolver novos projetos, para em seguida registrar os empreendimentos em Cartório.

<sup>6</sup> Os Cartórios de Imóveis da Metrópole Funcional registram o parcelamento do solo do tipo loteamento como incorporação imobiliário.

<sup>7</sup> Dentre os 329 empreendimentos registrados da tipologia casa, verificou-se o modo de configuração do condomínio no território em 222 empreendimentos.

<sup>8</sup> Como as empresas Moura Dubeaux Engenharia e MRV Engenharia Participações.

<sup>9</sup> Até o fechamento do banco de dados, totalizou-se em Natal 10.425 de unidades de apartamentos, distribuídos em 102 empreendimentos que, possivelmente, serão construídos. Já, o quantitativo conforme as Zonas Administrativas se espacializa da seguinte forma: i) Norte, com 2.044 UH, em 6 empreendimentos; ii) Oeste, com 2.724 UH, em 20; iii) Sul, com 4.803 UH, em 63; e, iv) Zona Leste, com 854 UH, em 13.

<sup>10</sup>Praticamente, os equipamentos de lazer dos empreendimentos da Zona Norte são compostos por piscina, parque infantil e quadra poliesportiva.

<sup>11</sup>A tipologia predominante dos apartamentos caracteriza-se por sala, cozinha, área de serviço, quarto, banheiro e suíte.

<sup>12</sup> Bairros de Petrópolis, Tirol, Lagoa Nova e Ponta Negra, situados em Natal.

<sup>13</sup> Os terrenos desocupados, sobretudo, nos bairros do Planalto e de Capim Macio.

<sup>14</sup> Como as incorporadoras Moura Dubeux, BSPAR, PLANC, Colmeia, Cyrela, Ecocil, dentre outras.

<sup>15</sup>Ver LIMA, 2018.

<sup>16</sup> Atualmente, Lagoa Nova e suas áreas limítrofes – principalmente, Tirol e Candelária - evidenciam a nova centralidade urbana de Natal, por concentrar universidades públicas e privadas; os maiores shoppings da cidade; redes hospitalares públicas e privadas; o Centro Administrativo Estadual; o estádio Arena das Dunas construído para o evento Copa do Mundo FIFA 2014; a Justiça Federal, a Polícia Federal, o Tribunal Regional do Trabalho, demais serviços e comércios, dentre outros usos capazes de atrair novos investimentos para área.

<sup>17</sup> A Avenida Ayrton Senna é uma das principais vias de acesso entre a nova centralidade de Natal e a área de transbordamento da capital sobre o município de Parnamirim, bairro de Nova Parnamirim. E, ainda, concentra no seu entorno supermercados, galerias de comércio e serviços, torres de edifícios residenciais.

<sup>18</sup> Tomando como base o modelo de cidades compacta e difusa definidas por Abramo (2007).

## 5. Referências

ABRAMO, Pedro. **A cidade caleidoscópica**: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

BENTES SOBRINHA, Maria Dulce P. Bentes, SILVA, Alexsandro Ferreira C. da, TINOCO, Marcelo Bezerra de M.; FERREIRA, Glenda Dantas, GUERRA, Eliana Costa, SILVA, Francis L. Barbosa da. Minha Casa, Minha Vida na Região Metropolitana de Natal: inserção urbana, qualidade do projeto e seus efeitos na segregação socioespacial. IN: [AMORE, Caio, SHIMBO, Lúcia, RUFINO, Maria Beatriz (org)]. **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. 1 ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015, p. 323-352. Disponível em: [http://web.observatoriodasmetrolopes.net/images/abook\\_file/mcmv\\_nacional2015.pdf](http://web.observatoriodasmetrolopes.net/images/abook_file/mcmv_nacional2015.pdf). Acesso em: 20 de maio de 2015.

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

BRASIL. Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/leis/L4380.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L4380.htm). Acesso em: 07 de junho de 2015.

CAMPOS, Tamms M. C. Moraes. **Urbanização imobiliária residencial**: uma leitura da configuração espacial da Região Metropolitana de Natal/ Brasil. 2015. 279p. Tese de

Doutorado. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal.

CLEMENTINO, Maria do Livramento, FERREIRA, Angela. Transformações recentes na dinâmica urbana da Região Metropolitana de Natal. IN: [SILVA, Sylvio, CARVALHO, Inaiá, PEREIRA, Gilberto (orgs)]. **Transformações metropolitanas no século XXI**: Bahia, Brasil e América Latina. Salvador: EDUFBA, 2016, p. 83-103.

DEÁK, Csaba. **Em busca das categorias da produção do espaço**. São Paulo: Annablume, 2016.

FERREIRA, Angela Lúcia A. **De la producción del espacio urbano e la creación de territorios em la ciudad**: um estudo sobre la constitución de lo urbano em Natal, Brasil. 1996. 599f. Tese de Doutorado. Universidad de Barcelona, Barcelona.

FERREIRA, Glenda Dantas. **Produção habitacional, agentes e território**: uma análise do Programa Minha Casa, Minha Vida na Região Metropolitana de Natal (2009-2014). 2016. 294p. Tese de Doutorado. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal.

LIMA, Huda A. S. Mobilidade urbana e projetos estruturantes. IN: [SILVA, Alexsandro F. C. (org.)]. **Metropolização e megaeventos**: impactos da Copa do Mundo 2014 em Natal-RN. Natal: EDUFRN, 2015, p. 95-126. Disponível em: [http://observatoriodasmetrosoles.net/images/abook\\_file/megaeventos\\_natal.pdf](http://observatoriodasmetrosoles.net/images/abook_file/megaeventos_natal.pdf). Acesso em: julho de 2017.

LIMA, Huda Andrade Silva de. **Incorporando a metrópole funcional**: a produção imobiliária empresarial em Natal e nas cidades do entorno, período de 2011 a 2016. 2018. 265f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufrn.br/jspui/handle/123456789/26386>. Acesso em: 20 de dezembro de 2022.

MÉNDEZ, Ricardo. Globalización neoliberal, transformaciones económicas y segmentación territorial en las metrópolis de América Latina y Europa. IN: [MICHELINI, Juan José (ed.)]. **Desafios Metropolitanos**. Un diálogo entre Europa y América Latina. Madri: Catarata, 2014, p. 41-61.

O AUGUE E A QUEDA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM UMA DÉCADA. Setor vive incerteza da economia, mas existe perspectivas de melhoras. **G1**. 01 de abril de 2016. Disponível em: <http://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/2016/04/o-augue-e-queda-do-mercado-imobiliario-em-uma-decada.html>. Acesso em: 02 de dezembro de 2017.

PAIVA, Cláudio César de. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo**: a irracionalidade em processo. 2007. 206f. Tese de Doutorado. Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

QUEIROZ, Luiz A. P. C. **Incorporações imobiliárias**. Ciclos, financeirizações e dinâmica espacial. 2012 (a). 270f. Tese de Doutorado. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Recife.



Disponível em:  
<https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/11422/1/TESE%20LUIZ%20ALESSAN%20DROC%C3%82MARA.pdf>. Acesso em: 03 de junho de 2018.

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

RIBEIRO, Luiz, MOURA, Rosa, DELGADO, Paulo, SILVA, Érica T. **Níveis de integração dos municípios brasileiros em RMS, RIDES e AUS à dinâmica da metropolização**. Relatório de Pesquisa, Observatório das Metrópoles. Rio de Janeiro, 2012. Disponível em:  
[http://observatoriodasmetrosoles.net/download/relatorio\\_integracao.pdf](http://observatoriodasmetrosoles.net/download/relatorio_integracao.pdf). Acesso em: 07 de junho de 2015.

RUFINO, Beatriz. **Incorporação da Metrópole**. Transformações na produção imobiliária e do espaço na Fortaleza do século XXI. São Paulo: Annablume, 2016.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social de mercado**. A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Belo Horizonte: C/ Arte, 2012.

SILVA, Alexsandro F. C. (org.) **Metropolização e megaeventos: impactos da Copa do Mundo 2014 em Natal-RN**. Natal: EDUFRN, 2015, p. 95-126. Disponível em:  
[http://observatoriodasmetrosoles.net/images/abook\\_file/megaeventos\\_natal.pdf](http://observatoriodasmetrosoles.net/images/abook_file/megaeventos_natal.pdf). Acesso em: julho de 2017.

SILVA, Alexsandro F. C. da. **O litoral e a Metrópole**. Dinâmica imobiliária, Turismo e Expansão Urbana na Região Metropolitana de Natal – RN. 2010. 414p. Tese de Doutorado. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2010.

SILVA, Alexsandro, BENTES SOBRINHA, Maria Dulce, FERREIRA, Glenda. Organização social do território e formas de provisão de moradia. In: [CLEMENTINO, Maria do Livramento, FERREIRA, Angela (org.)]. **Natal: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015, p. 262 - 291. Disponível em:  
[www.observatoriodasmetrosoles.net/images/abook\\_file/serie\\_ordemurbana\\_natal.pdf](http://www.observatoriodasmetrosoles.net/images/abook_file/serie_ordemurbana_natal.pdf). Acesso em: 08 de maio de 2015.

SILVA, Alexsandro, BENTES SOBRINHA, Maria Dulce, FERREIRA, Glenda. Organização social do território e formas de provisão de moradia. In: [CLEMENTINO, Maria do Livramento, FERREIRA, Angela (org.)]. **Natal: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015, p. 262 - 291. Disponível em:  
[www.observatoriodasmetrosoles.net/images/abook\\_file/serie\\_ordemurbana\\_natal.pdf](http://www.observatoriodasmetrosoles.net/images/abook_file/serie_ordemurbana_natal.pdf). Acesso em: 08 de maio de 2015.

VARGAS, Heliana Comin. O fator de localização revisitado. In: [VARGAS, Heliana, ARAÚJO, Cristina]. **Arquitetura e mercado imobiliário**. Barueri: Manole, 2014, p. 35-51.

VARGAS, Heliana Comin. Publicidade imobiliária: o que se está vendendo? In: [VARGAS, Heliana, ARAÚJO, Cristina]. **Arquitetura e mercado imobiliário**. Barueri: Manole, 2014, p. 53 – 72.