

## Matheus Avelino Tavares

Licenciado em Geografia pelo Instituto Federal de Educação Tecnológica do Rio Grande do Norte (IFRN), mestre pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN),

Professor de Geografia do IFRN

matheusgeografo@yahoo.com.br

## Ademir Araújo da Costa

Doutor em Geografia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro,

Professor Associado da Universidade Federal do Rio Grande do Norte

ademir@ufrnet.br

---

# Dinâmica urbana e condomínios horizontais fechados na cidade de Natal

## Resumo

A partir de 1995, a cidade de Natal presencia a produção de uma nova forma de moradia, trata-se do condomínio horizontal fechado Green Village, que proporciona uma revolução no mercado imobiliário natalense, considerando que a partir de então uma série de outros empreendimentos passam a ser lançados. Desse modo, este trabalho objetiva analisar a expansão desses empreendimentos na cidade de Natal, com ênfase nas estratégias utilizadas pelos agentes imobiliários para sua comercialização e para as implicações socioespaciais que eles engendram. Para tanto, foram levantados dados a partir de fontes e procedimentos. Na etapa que diz respeito às fontes, realizamos uma pesquisa bibliográfica e documental sobre temas relacionados à problemática em questão em bibliotecas, instituições públicas e privadas; na etapa concernente aos procedimentos, ou à produção de informações, realizamos entrevistas e aplicação de questionários com os principais agentes sociais envolvidos com a expansão dos condomínios horizontais em Natal. A partir do estudo realizado, entendemos que os condomínios horizontais, ao se expandirem no espaço urbano de Natal, trazem em seu bojo uma série de mudanças para a cidade em sua totalidade.

**Palavras-chave:** Mercado imobiliário, condomínios horizontais fechados, implicações socioespaciais.

## Abstract

### URBAN DYNAMIC AND CLOSED HORIZONTAL CONDOMINIUMS IN NATAL CITY

Since 1995 Natal city observes the production of a new form of housing, they are the closed horizontal condominiums Green Village, which provides a revolution in the natalense real estate market, considering since then a number of other ventures are being launched. So, this study has the objective of analyze the expansion of these enterprises in Natal city, with emphasis on the strategies by real estate agents for marketing of these new ventures and the socio-spatial implications which they cause. Thus data were collected from sources and procedures. In the level which concern the sources, realized a documental bibliographic research about topics related to the issue in question in the libraries, public and private institutions; in the level concerning the procedures, or the production of information, we did interviews and questionnaire applications with the main social agents in the subject of the closed horizontal condominiums in Natal city. From the study performed, we understand that the closed horizontal condominiums to expand in the Natal's urban space bring in its soul a series of changes to the city in its totality.

**Key-words:** Real estate market, closed horizontal condominiums, socio-spatial implications.

## 1. Introdução

Atualmente, as cidades latino-americanas vêm presenciando o avanço de uma nova forma de *habitat* urbano, trata-se dos condomínios horizontais que, dependendo da região ou do país em que se inserem, apresentam uma nomenclatura diferente. No Chile, esses empreendimentos são denominados de *condomínios*, na Argentina de *countries* e no Brasil de *condomínios horizontais fechados*, mas em todos os casos trata-se de áreas residenciais que apresentam acesso exclusivo (BERNADELLI; LOCATEL; BARBUDO, 2003; HIDALGO; BORSODORF; SÁNCHEZ, 2006).

Na cidade de Natal, capital do estado do Rio Grande do Norte, os condomínios horizontais fechados começaram a se expandir no tecido da cidade a partir da segunda metade da década de 1990, com a construção do condomínio Green Village, que pode ser considerado um marco para o mercado imobiliário local, uma vez que até então a cidade não conhecia esta tipologia de moradia.

Nesta perspectiva, o presente texto tem como objetivo principal analisar a expansão de condomínios horizontais no tecido urbano de Natal, dando ênfase para as estratégias de atuação dos agentes imobiliários na produção desses empreendimentos e nas implicações socioespaciais que eles engendram. Assim, o presente trabalho se divide em quatro partes. Na primeira parte apresentamos a expansão desses empreendimentos na cidade e suas principais características; em seguida, analisamos as principais estratégias dos agentes imobiliários para a produção dos condomínios horizontais; na terceira, apontamos as principais implicações socioespaciais que esses empreendimentos engendram ao se expandirem no tecido urbano de Natal; e, por fim, apresentamos nossas considerações finais, que reforçam o entendimento das principais características da expansão dos condomínios horizontais na cidade.

## **2. A expansão de uma nova forma de moradia**

De início faz-se mister destacar que em Natal a produção dessa nova tipologia de moradia vem ocorrendo de maneira diferenciada, uma vez que, enquanto em outras cidades brasileiras esses empreendimentos se localizam em áreas distantes da malha urbana, em Natal são implantados em áreas que, embora periféricas, fazem parte de seu tecido urbano, isto é, a expansão dos condomínios horizontais constitui um contínuo da malha urbana da cidade. A produção desses empreendimentos vem ocorrendo em áreas que outrora se constituíam como grandes espaços de vegetação de dunas que existiam ao lado de áreas que são ocupadas, principalmente, por conjuntos habitacionais, por bairros populares e por favelas, o que, por consequência, vem proporcionando uma mudança substancial no uso do solo urbano.

Partimos da ideia de que, para entender a produção dessa nova forma de moradia (SPOSITO, 2002) em Natal, é necessário compreender que ela surge diretamente atrelada às estratégias de reprodução do setor imobiliário que, a exemplo de todos os outros setores da economia capitalista, precisa renovar constantemente suas práticas de reprodução. Com efeito,

o capital imobiliário local, seguindo uma tendência nacional e apostando em um “novo conceito de moradia”, lança no mercado os condomínios horizontais, apoiando-se no discurso apologético da “qualidade de vida” e da segurança total.

Como já mencionado, o primeiro condomínio horizontal da cidade foi o Green Village, lançado pela FBF Empreendimentos Ltda., em 1995. Este condomínio, localizado no bairro de Candelária na Zona Sul da cidade, proporciona uma revolução no mercado imobiliário local, pois, a partir de então, esta tipologia de moradia é amplamente difundida entre as classes média e alta, tornando-se, assim, um dos carros chefe do setor imobiliário.

No entanto, é importante destacar que, inicialmente, esta nova tipologia de moradia não foi “plenamente compreendida” pela sociedade natalense. Tal situação pode ser atribuída ao caráter inovador e ao fato de que, mesmo estando bem localizado no sistema urbano da cidade, a área do empreendimento, ao tempo do lançamento, ainda não se apresentava plenamente conectada com outras vias de circulação. Na realidade, esta área ainda não havia se tornado valorizada no seio da sociedade, pois, até o lançamento desse condomínio, ela era mais identificada como uma área pobre que se apresentava relacionada com a Zona Oeste, sobretudo com os bairros Cidade da Esperança e Cidade Nova, do que como uma área valorizada da Zona Sul.

Deste modo, os empreendedores do Green Village, devido às dificuldades de comercialização dos primeiros lotes, foram obrigados a reduzir seus preços para aproximadamente 25 mil reais/lote, para, assim, torná-los acessíveis aos estratos médios da sociedade. Posteriormente, o Green Village tornou-se sucesso de vendas. O condomínio tornou-se sinônimo de *status* social e seus lotes sofreram uma hipervalorização, existindo atualmente lotes que estão à venda por mais de 280 mil reais.

Ao analisarmos quais são as principais estratégias utilizadas pelo capital imobiliário para a venda desse novo produto, percebemos que o discurso ambiental relacionado à “qualidade de vida” e à questão da segurança são os principais pontos destacados. Este aspecto é, por um lado, claramente perceptível através dos anúncios de comercialização, que destacam que os

condomínios horizontais possuem amplos equipamentos de segurança e, por outro, pelo próprio nome dos empreendimentos que, via de regra, se apresenta relacionado ao discurso do verde (Green Village, Green Woods, West Park Boulevard, Flora Boulevard, Canto dos Pássaros etc.).

A questão do verde relacionada à qualidade de vida, à tranquilidade e à harmonia do “ambiente natural” são tão fortes na divulgação dos condomínios horizontais que estamos denominando-lhes de *urbanismo bucólico*, pois, ao mesmo tempo em que se ressalta, de maneira exacerbada, a proximidade com a natureza, verificamos que os empreendedores também vinculam seus imóveis com os equipamentos mais modernos do meio urbano, tais como: hipermercados, *shopping centers*, vias de circulação, aparatos de segurança eletrônica, TV a cabo, internet etc., ou seja, os empreendedores vinculam em seus anúncios dois modos de vida completamente diferentes.

É válido ressaltar que os condomínios horizontais em Natal são, em muitos casos, identificados pelo *marketing* imobiliário como sendo a forma de moradia que está sendo produzida nas metrópoles do país, sobretudo, nas da região Sudeste. Assim, esses empreendimentos são apresentados para a sociedade como um estilo moderno de moradia que, por sua vez, vem para se contrapor às outras formas que, logicamente, são entendidas como antigas. Aqui identificamos mais uma estratégia de reprodução do capital imobiliário local que, devido às características específicas da mercadoria casa, principalmente a de que ela é um bem que tem uma longa vida útil (VALENCA et al., 2003), vem atuando com o objetivo de introduzir novidades no mercado de moradias natalense, para, assim, redimensionar a ordem existente, quer dizer, o capital imobiliário vem produzindo imóveis com “novas qualidades” para ter a possibilidade de eliminar a capacidade de concorrência dos imóveis já existentes (ABRAMO, 2007).

E foi apostando neste novo conceito de moradia que o capital imobiliário lançou, nas proximidades do Green Village, uma série de novos condomínios horizontais. Trata-se dos empreendimentos Green Woods e Green Fields, lançados pela mesma empresa, a FBF Empreendimentos Ltda., West Park e West Side Boulevard, lançados pela ECOCIL, e do Barra Green, empreendimento da Foss Construtores. Vale mencionar que estes

condomínios, diferentemente do Green Village, não tiveram grandes dificuldades para serem comercializados, posto que esta tipologia de moradia já havia sido assimilada pela sociedade natalense. Pelo contrário, alguns desses empreendimentos já entraram no mercado com o preço do lote sendo seis vezes superior ao do Green Village.

Este é o caso, por exemplo, do condomínio Barra Green, lançado no mercado com um lote custando aproximadamente 150 mil reais, isto é, um dos mais elevados preços para o mercado local no ato do lançamento de um empreendimento. Atualmente, os lotes do Barra Green são comercializados por 350 mil reais, ou seja, sofreram um processo de valorização de mais de 100% desde que foram lançados no mercado. Tal realidade deriva do fato de que esta área da cidade, devido aos inúmeros empreendimentos de “alto padrão” lançados nos últimos anos, vem passando por um acentuado processo de valorização e que, por isso, é cobiçada tanto por investidores como por pessoas que querem viver em uma área nobre da cidade, ou seja, para a sociedade natalense residir ou ter um imóvel nesta localização tanto pode ser uma questão de investimento imobiliário como de *status* social.

No que diz respeito à questão da segurança, todos os três condomínios se inserem dentro do padrão de arquitetura defensiva caracterizado por Caldeira (2005), ou seja, apresentam guarita na entrada, sendo o acesso extremamente restrito aos moradores, possuem altos muros rodeados com cercas elétricas e os mais modernos equipamentos de segurança da sociedade contemporânea (câmeras, sensores elétricos). No caso do Green Village, verificamos a construção de duas guaritas, que estão localizadas nos fundos do condomínio, de frente para os bairros Cidade Nova e Cidade da Esperança, considerados pelos moradores do condomínio como perigosos.

Depois do lançamento de todos esses empreendimentos esta área da cidade praticamente esgota suas possibilidades de produção de condomínios horizontais, uma vez que todas as glebas outrora disponíveis já se encontram edificadas ou em fase de edificação. Neste sentido, cabe destacar que o capital imobiliário, antes mesmo desta área saturar, já se dirigia para outros pontos da cidade que, igualmente à Candelária, apresentava boas condições para a produção dos condomínios horizontais. Este

fato ocorre porque na construção civil há constantemente a necessidade de novos terrenos para a construção de novos imóveis e, por conseguinte, para a reprodução do capital (TOPALOV, 1984; RIBEIRO, 1997).

Assim, o capital imobiliário dirigiu-se para o bairro Ponta Negra, que à época do lançamento de seu primeiro condomínio horizontal já iniciava um processo de valorização através da produção de diversos empreendimentos imobiliários verticais. O primeiro condomínio deste bairro foi o Ponta Negra Boulevard, lançado no mercado imobiliário pela ECOCIL no ano de 2002. Seguem-se a este empreendimento mais dois condomínios, o Flora Boulevard e o Villa dos Lagos, lançados pela ECOCIL e ECONGEL, respectivamente.

Pelo fato desses empreendimentos estarem às margens da via Rota do Sol, o *marketing* dos seus empreendedores explorou bastante a localização “privilegiada” que eles apresentam dentro do sistema urbano natalense. No caso do Ponta Negra e do Flora Boulevard, destacou-se ainda a proximidade em relação à avenida Eng. Roberto Freire, que se constitui numa das principais vias de Natal destinada ao consumo das classes média e alta, com *shopping centers*, restaurantes, lojas, bancos etc.

Além disso, o *marketing* imobiliário explorou a proximidade dos empreendimentos em relação às principais praias do litoral sul, bem como em relação a uma área de dunas e de vegetação natural ainda existente em Natal. É neste sentido que a natureza torna-se uma “mercadoria verde” que é explorada pelo capital imobiliário, como muito bem expressa Santana (1999, p. 179), ao dizer que “os ‘bens naturais’ tornados ‘novas raridades’ são objetos de uso corrente e a condição de ser raro atribui a eles valor de troca, por conseguinte, são passíveis de serem convertidos em mercadoria”.

Ao mesmo tempo em que explorava as condições de produção de condomínios horizontais em Ponta Negra, o capital imobiliário já se dirigia para outras áreas da cidade que também apresentavam boas possibilidades para a produção de tais empreendimentos, sobretudo porque eram áreas que possuíam uma grande quantidade de terras a serem loteadas.

Desse modo, a partir desse momento, constatamos a expansão de uma série de outros empreendimentos no tecido urbano da cidade, sobretudo nos espaços mais periféricos, como é o caso dos condomínios

que surgem em Pirangi, no bairro Neópolis (Porto Boulevard), e daqueles que surgem em Cidade Satélite, no bairro Pitimbú (Canto dos Pássaros e Parco dellaVerità).

### **3. A lógica da comercialização dos condomínios horizontais fechados em Natal**

A partir da análise ora realizada concernente à produção dos condomínios horizontais no espaço urbano de Natal, buscaremos nesse tópico identificar as principais estratégias do capital imobiliário para a comercialização de seus lotes, bem como identificaremos quais são os principais agentes sociais envolvidos nesse processo.

No tocante à comercialização dos lotes constatamos que, depois que o primeiro empreendimento (Green Village) já se encontrava consolidado no mercado imobiliário, o período de vendas passou a ser cada vez mais curto, ou seja, a cada novo empreendimento, o tempo de comercialização foi sendo reduzido, chegando a casos em que todos os lotes foram comercializados em apenas algumas horas. Porém, conforme destaca Sobarzo (2002), ao analisar a realidade de Presidente Prudente, esta rápida comercialização dos lotes pode revelar a existência de uma prática especulatória por parte da própria empresa que produz o condomínio, que retêm lotes para esperar o empreendimento se valorizar, quer dizer, este aspecto traz à tona uma estratégia do capital imobiliário na promoção desses condomínios.

Essas circunstâncias foram constatadas em praticamente todos os condomínios da cidade. Como exemplo, podemos citar o Barra Green, que foi lançado em 2004 e ainda possui dois lotes pertencentes à Foss Construtores, empresa responsável pelo empreendimento. Segundo a direção da empresa, o objetivo é esperar até quando todos os lotes estiverem construídos e o empreendimento se valorizar ao máximo, para então vendê-los. Outro exemplo disso é o condomínio West Side Boulevard, promovido pela ECOCIL, que, dos 46 lotes existentes, somente disponibilizou 43 para venda, ficando os outros três para seus proprietários especularem até o melhor momento para comercialização.



Em síntese, verificamos que as empresas utilizam os lotes como uma reserva de valor, sendo que os mesmos somente serão vendidos quando a conjuntura do mercado se mostrar altamente favorável ou, ainda, quando surgir a oportunidade de investir em outro empreendimento que se mostre rentável para a empresa. É nesse sentido que podemos dizer que o espaço urbano funciona como um meio de valorização para o capital.

Outros agentes do capital imobiliário, mais precisamente as corretoras de imóveis, também exercem essa prática, de modo que adquirem vários lotes com o objetivo de uma venda futura com altos lucros, quando o empreendimento já estiver plenamente consolidado no mercado. Comprar lotes em condomínios horizontais no ato do lançamento tem sido uma prática comum por parte das corretoras imobiliárias de Natal, que, de posse do imóvel, esperam o momento adequado para revendê-lo a preços que, muitas vezes, chegam a superar 300% do preço inicial, quer dizer, o condomínio horizontal tem se mostrado como uma excelente opção de investimento para essas empresas imobiliárias.

Tomando por base essas circunstâncias, podemos afirmar a existência de uma prática de especulação, que pode ser constatada em todos os condomínios da cidade a partir de dois aspectos. O primeiro está relacionado à compra de vários lotes por uma mesma empresa ou pessoa física, sendo que tal aspecto é revelado porque estes adquirentes não têm a intenção de residirem no condomínio, mas apenas querem revender seus lotes quando o mercado apresentar as condições mais favoráveis, ou se preferirmos as palavras de Sobarzo (2002, p. 435), “cuando la coyuntura económica transfiera para la tierra, especialmente para la tierra urbana, la condición de mejor inversión”.

Um segundo aspecto que revela a prática de especulação imobiliária é a existência de lotes não edificadas em todos os condomínios cadastrados por nossa pesquisa. Tais lotes pertencem tanto às empresas imobiliárias como a pessoas comuns, sendo que, em ambos os casos, os seus proprietários têm o mesmo objetivo, isto é, estão esperando a melhor hora para vender seu imóvel auferindo altos rendimentos.

Isto fica mais evidente quando analisamos os primeiros condomínios horizontais da cidade, lançados no mercado há mais de dez anos e que,

no entanto, ainda não possuem todos os seus lotes edificadas. No Green Village e no Green Woods, os primeiros condomínios lançados no mercado, verificamos, por exemplo, a existência de lotes que já estão em seu segundo ou terceiro proprietário, sendo que estes também não têm objetivo de residir no condomínio, pois o lote está à venda, ou seja, os compradores de tais lotes estão somente interessados em especularem com a negociação de seus imóveis. Com efeito, constatamos uma supervalorização no preço dos lotes desses condomínios que, em alguns casos, ultrapassam facilmente 1000% de seu valor original. Além disso, destacamos que esse aumento exacerbado nos preços tem relação direta com o aumento da procura por esse tipo de empreendimento, de modo que entendemos que ele também é reflexo da crescente procura por condomínios horizontais na cidade.

Nesse contexto, há que se ressaltar que, no caso dos cidadãos comuns que possuem lotes nos condomínios, constatamos, em muitos casos, que não adquiriram seus lotes com a intenção deliberada de esperarem o empreendimento se valorizar no mercado, mas apenas queriam um lote em um condomínio horizontal com perspectiva futura de residirem, contudo, como o empreendimento se valorizou sobremaneira, alguns aproveitaram para lucrar com a comercialização de seus imóveis. Esses casos foram constatados, sobretudo, nos primeiros condomínios lançados na cidade (Green Village e Green Woods), uma vez que na época de seus lançamentos apresentavam preços e condições de pagamento bastante acessíveis a um conjunto maior da população. Mas, no caso dos condomínios subsequentes ao Green Village e Green Woods, constatamos que muitas pessoas, encorajadas pela supervalorização destes, adquiriram lotes com a intenção de realizarem excelentes negócios com a comercialização de seus imóveis.

Embora essa prática por parte de pessoas físicas tenha sido constatada em muitos condomínios, do volume total de lotes disponíveis no mercado somente cerca de 20% pertencem a esse grupo, sendo que, desse modo, a maioria dos lotes pertencem às próprias empresas responsáveis pela produção do condomínio, com 31%, e as corretoras de imóveis com um total de 37% dos lotes. Constatamos também que 13% dos lotes estão de posse de pequenas construtoras, que tanto negociam em cima do lote “nu”,

quanto constroem as residências para em seguida vendê-las, auferindo um lucro maior, uma vez que tanto ganham no lote quanto na construção.

Em resumo, entendemos que além do real aumento da procura por esses empreendimentos na cidade, os diversos agentes sociais, essencialmente aqueles que compõem o capital imobiliário na busca por uma maior rentabilidade na comercialização de seus imóveis, adotaram como estratégia reter os lotes para uma venda futura com maiores lucros, o que, por consequência, tem ocasionado uma sobrevalorização nos preços desses imóveis.

No que se refere às empresas envolvidas, constatamos que a ECOCIL se destaca na produção desses empreendimentos na cidade de Natal, com um total de cinco empreendimentos, que se apresentam dispersos por três bairros da cidade. Desse total de condomínios, quatro são de grande porte e apenas um é de pequeno porte, ou seja, a empresa investe mais em grandes condomínios. Esta realidade pode ser explicada pelo fato de a ECOCIL ser uma empresa que possui um grande estoque de terras para produção do imobiliário, assim como porque a empresa se apresenta como uma das mais sólidas e capitalizadas da cidade.

Também é importante enfatizar que a ECOCIL possui uma sólida parceria com outra importante empresa do setor imobiliário de Natal, a Abreu Imóveis, o que, por consequência, aumenta ainda mais seu poder de investimento. Nesta parceria, é preciso destacar que a ECOCIL desempenha tanto o papel de incorporadora, quanto o de construtora (produção de toda a infraestrutura necessária), ficando para a Abreu Imóveis o papel de comercialização dos lotes no mercado imobiliário.

A atuação da ECOCIL na produção de condomínios horizontais representa um total de 740 lotes, o que perfaz mais de 50% do total de lotes comercializados na cidade, ou seja, a referida empresa sozinha tem uma produção superior a todas as outras empresas juntas, fato este que nos revela sua importância no mercado imobiliário, bem como seu peso na produção capitalista do espaço urbano de Natal. Além disso, constatamos a existência de um domínio sobre as terras disponíveis para a produção do imobiliário nas melhores áreas da cidade, o que se traduz num certo monopólio na produção desses empreendimentos.

A soma de lotes produzidos pelas outras empresas perfaz um total de 679 lotes, sendo que cada empresa produziu apenas um condomínio. A única exceção foi a FBF Empreendimentos Ltda., que produziu três condomínios horizontais, sendo dois de grande porte e um de pequeno porte. Com isso, esta empresa aparece em segundo lugar na produção desses empreendimentos com um total de 256 lotes, o que corresponde a aproximadamente 20% do total de lotes comercializados na cidade (ver Quadro 1).

**Quadro 1**  
CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE NATAL

<b>Condomínios Horizontais de Natal</b>					
<b>Condomínio</b>	<b>Localização (bairro) e ano</b>	<b>Número de lotes</b>	<b>Área da gleba</b>	<b>Preço do lote</b>	<b>Empreendedor</b>
Green Village	Candelária (1995)	95	146.416 m <sup>2</sup>	350,000	FBF Emp. Ltda.
Green Woods	Candelária (1997)	146	91.689 m <sup>2</sup>	250,000	FBF Emp. Ltda.
Green Fields	Candelária (1997/98)	15	12,411 m <sup>2</sup>	Não há lotes a venda	FBF Emp. Ltda.
West Park Boulevard	Candelária/Cidade da Esperança (1999)	232	197.237,52 m <sup>2</sup>	500,000	Ecocil
Ponta Negra Boulevard	Ponta Negra (2002)	169	126, 000 m <sup>2</sup>	350,000	Ecocil
Canto dos Pássaros	Cidade Satélite (2003)	43	18.580 m <sup>2</sup>	100,000	Montana
Parco Dellaveritá	Cidade Satélite (2004)	218	79.818 m <sup>2</sup>	80,000	Talento
Condomínio Barra Green	Candelária (2004)	29	25.000 m <sup>2</sup>	350,000	Foss Construtores Ltda.
Porto Boulevard	Pirangi (2004)	109	62,041 m <sup>2</sup>	160,000	Ecocil
Flora Boulevard	Ponta Negra (2008)	184	149.832 m <sup>2</sup>	200,000	Ecocil
West Side Boulevard	Candelária (2009)	46	40. 633 m <sup>2</sup>	150,000	Ecocil
Vila dos Lagos	Ponta Negra (2009)	133	106, 541 m <sup>2</sup>	90,000	Econgel

Fonte: pesquisa de campo

A produção da FBF Empreendimentos somada a da ECOCIL perfaz um total de 996 lotes, o que corresponde a quase 70% dos lotes dos condomínios horizontais da cidade, ou seja, apenas duas empresas comandam praticamente sozinhas a produção desses empreendimentos, o que nos faz afirmar que a produção do espaço urbano a partir de condomínios horizontais é dominada por práticas monopolistas, para usarmos a expressão cunhada por Sposito (2002), quando esta analisou a expansão desses empreendimentos no estado de São Paulo.

A atuação da FBF Empreendimentos ainda merece destaque porque foi esta empresa a responsável por introduzir esta tipologia de moradia na cidade por meio do condomínio Green Village, que atualmente se apresenta como um dos empreendimentos mais valorizados no mercado imobiliário, isto é, esta empresa foi a pioneira na produção de condomínios horizontais em Natal, conforme já salientado anteriormente.

A respeito da atuação desta empresa na produção dos primeiros condomínios horizontais da cidade, seus empreendedores destacaram que o objetivo principal era a introdução de um novo conceito de moradia inspirado nos grandes condomínios de alto luxo existentes no Sul e Sudeste do país, o que, posteriormente, serviria para capitalizar a empresa para futuros investimentos em condomínios verticais. É neste sentido que a cidade é entendida, fundamentalmente, como espaço para a realização das atividades econômicas, ou seja, o espaço é produzido e reproduzido enquanto condição para a reprodução do capital, ou, como diz Lefebvre (2004, p. 142), “hoje, o espaço inteiro entra na produção como produto através da compra, da venda e da troca de parcelas do espaço”.

Diante do exposto, entendemos que o processo de produção do espaço por meio dos condomínios horizontais está condicionado aos agentes que compõem o capital imobiliário, e estes vêm realizando a produção desses empreendimentos de acordo com suas necessidades e visando auferirem os mais elevados lucros com a realização de seus negócios, ou seja, eles tentam maximizar a produção capitalista do espaço urbano.

Em suma, a análise ora realizada nos permite afirmar que a expansão dos condomínios horizontais fechados em Natal vem engendrando uma série de práticas especulatórias por parte dos agentes sociais que

compõem o capital imobiliário, e estas, aliadas a outros fatores que demonstraremos a seguir, promovem várias implicações socioespaciais para a cidade de Natal.

#### **4. As implicações socioespaciais da produção dos condomínios horizontais em Natal-RN**

As formas residenciais das classes média e alta de Natal, bem como sua distribuição espacial na cidade, até 1995, ano do lançamento do Green Village, seguia a seguinte lógica: os segmentos mais abastados da sociedade natalense residiam, principalmente, nas melhores localizações dos principais bairros da cidade em residências horizontais ou em prédios de apartamentos, os quais, a partir de 1967, passaram a se expandir em Natal.

Portanto, a produção de condomínios horizontais fechados constitui um fato novo para a cidade de Natal, dado que é somente após o lançamento do condomínio Green Village que os grupos sociais se voltam para esta nova forma de *habitat* urbano (SPOSITO, 2007), a qual, ao se expandir no tecido da cidade, traz em seu bojo uma série de implicações socioespaciais.

Um primeiro elemento que nos possibilita compreender as implicações socioespaciais que essa nova forma de *habitat* urbano proporciona é a análise do uso do solo nas áreas em que esses empreendimentos surgem. Com efeito, constatamos que todos os condomínios da cidade ocupam áreas não constituídas, isto é, terrenos vazios que existiam nas áreas periféricas da cidade, espaços nos quais, até então, não havia um uso mais intenso do solo, nem a produção de habitações destinadas à moradia das classes média e alta. Logo, a expansão dos condomínios horizontais em Natal vem ocorrendo dentro de um contexto de produção do espaço urbano, já que se trata de uma apropriação de espaços que não conheciam nenhuma forma de edificação, conforme revela a Figura 1.

**Figura 1**  
TERRENO ANTES E DEPOIS DA PRODUÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS



Fonte: arquivo da FBF empreendimentos

Um exemplo, para ilustrar esta situação, é a área que concentra o maior número de condomínios horizontais da cidade, haja vista que esta se constituía num grande vazio urbano que existia ao lado dos bairros Cidade da Esperança e de Cidade Nova, e que, durante muitos anos, passou despercebida pelos investidores imobiliários. Estes, somente na metade dos anos 90 do século passado, se voltam para essa área da cidade, dando início, primeiramente, à produção de vários condomínios horizontais e, em

seguida, produzindo também condomínios verticais, de modo que esta área apresenta, na atualidade, um total de nove condomínios (seis horizontais e três verticais), ou seja, a produção desses condomínios abriu caminho para que outros empreendimentos surgissem nessa área.

A transformação no uso do solo, a partir dos condomínios horizontais, também ocorreu de forma indireta, pois constatamos que a concentração desses empreendimentos em uma área específica proporcionou o surgimento de serviços que vieram como forma de suprir a demanda gerada pela população dos condomínios.

No caso específico dos limites de Candelária com os bairros Cidade Nova e Cidade da Esperança, onde se concentra o maior número de condomínios horizontais, todos eles muito próximos uns dos outros, constatamos o surgimento de várias atividades relacionadas à prestação de serviços, que vieram para atender a demanda gerada pelos condomínios, tais como: um posto de gasolina, uma lavanderia, lojas de conveniência etc. Além disso, existe um pequeno *shopping center*, que já era previsto pelo loteamento Green Park, mas que atualmente se encontra com boa parte de seus estabelecimentos fechados (Figura 2).

Contudo, isto somente foi possível em Candelária, quer dizer, nas outras áreas da cidade que apresentam condomínios horizontais não verificamos o aparecimento de serviços diretamente ligados à expansão desses empreendimentos. Isto provavelmente porque esses condomínios se encontram dispersos, não se aglutinando em uma área específica, de modo que não há a formação de uma demanda que possibilite o surgimento desses serviços.

Diante do exposto, verificamos que está em curso um processo de redefinição no uso do solo urbano nessa área da cidade, e isto não somente em função da produção desses condomínios horizontais, mas também de tudo o que surge com eles, isto é, do aparecimento de novos serviços urbanos e de condomínios verticais, que se localizam, sobretudo, ao longo das vias que dão acesso às entradas dos condomínios horizontais.



**Figura 2**

SHOPPING CENTER E POSTO DE COMBUSTÍVEL AO LADO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS



Fonte: pesquisa de campo, 2008.

A análise da estrutura urbana, bem como do padrão de segregação socioespacial, também nos possibilita compreender as implicações socioespaciais que a expansão dos condomínios horizontais traz para Natal. Um primeiro elemento que aponta nesse sentido é a localização desses empreendimentos no sistema urbano da cidade, uma vez que todos os condomínios horizontais se encontram na periferia de Natal, em áreas distantes de sua zona central, que outrora eram ocupadas, principalmente,

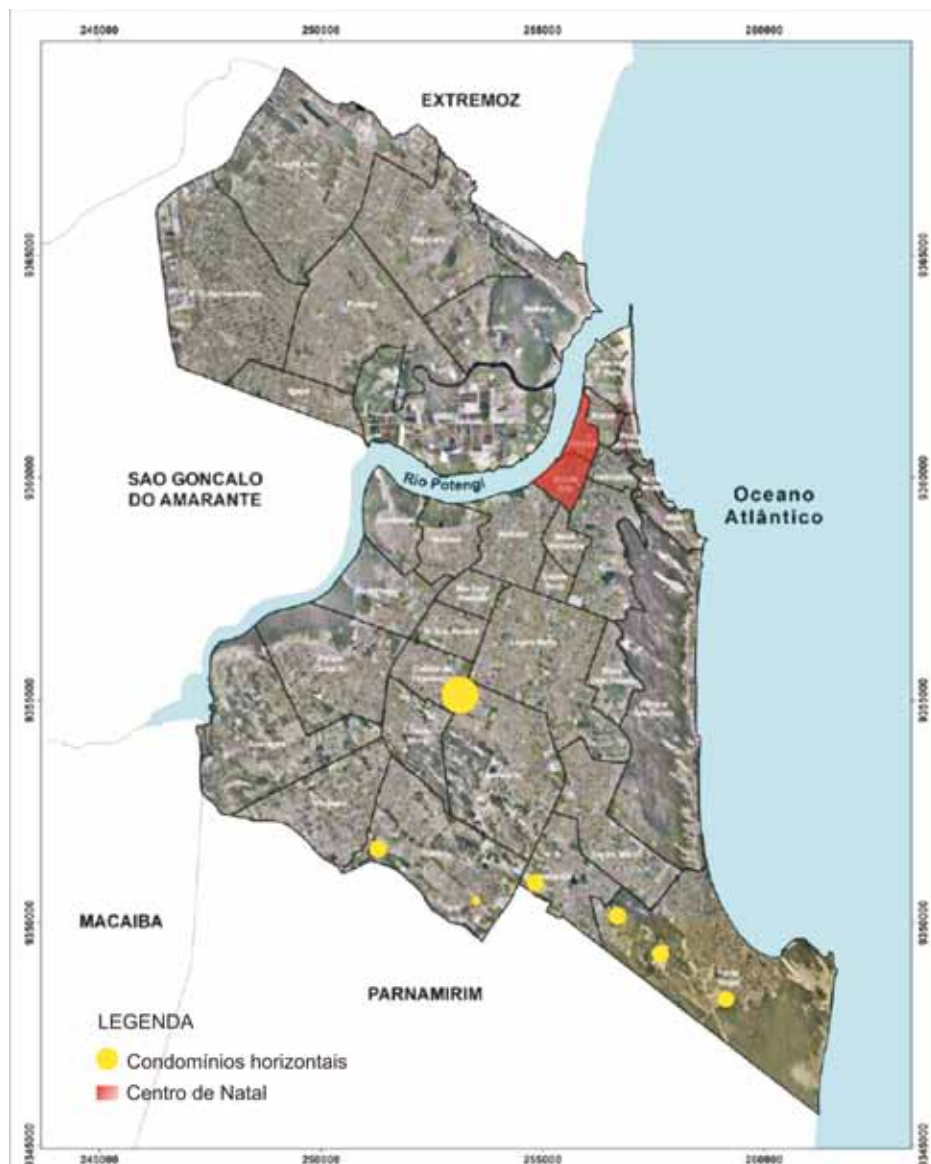
por bairros populares, por conjuntos habitacionais e por favelas, como nos revela a Figura 3, ao evidenciar a localização dos condomínios horizontais na cidade de Natal.

Dessa forma, constatamos que o processo de ocupação da periferia de Natal está sendo redimensionado a partir da produção dos condomínios horizontais, dado que a expansão dessa nova forma de moradia vem ocorrendo em áreas que, em seu entorno, são habitadas pelos segmentos populares da cidade, tais como os limites do bairro de Candelária com dois dos bairros mais populares de Natal, a Cidade da Esperança e a Cidade Nova; a área onde se localizam os condomínios horizontais de Ponta Negra, mais especificamente o Ponta Negra Boulevard; e a que se encontra o condomínio Porto Boulevard, no bairro de Neópolis, no conjunto Pirangi. De maneira geral, essas áreas são constituídas por bairros populares e por favelas que historicamente tiveram seus processos de produção caracterizados pela ocupação de famílias pobres que chegavam à cidade vindas do interior do estado.

O quadro de referência ora exposto nos conduz a afirmar que a produção do espaço a partir dos condomínios horizontais está transformando as áreas periféricas de Natal, que são ocupadas, sobretudo, pelas classes populares, em espaços que também são destinados aos grupos sociais mais abastados (Figura 4). A partir dessa realidade, constatamos que a expansão desses empreendimentos, no tecido urbano de Natal, está possibilitando a emergência de uma nova realidade socioespacial, na qual os espaços periféricos tornam-se cada vez mais complexos, visto que ganham novos conteúdos sociais e econômicos (SPOSITO, 2006, 2007), isto é, a expansão dos condomínios horizontais está redimensionando e diversificando as formas de apropriação e produção dos espaços periféricos de Natal.

É diante dessas circunstâncias que usamos as palavras de Sposito (2007), quando esta diz que nem tudo é periferia e que, ao mesmo tempo, a periferia é agora plural, ou seja, aquela noção dicotômica de periferia em oposição ao centro se perdeu, posto que presenciamos uma nova realidade, na qual o processo de produção do espaço urbano tomou rumos mais dinâmicos, de modo que qualquer ideia fundamentada exclusivamente nesta noção está fadada a não dar conta da forma como vem se processando o crescimento da cidade.

**Figura 3**  
MOSTRA A LOCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS EM RELAÇÃO AO CENTRO DA CIDADE



Fonte: Natal, 2007

**Figura 4**  
BARRACOS NA FAVELA DO PEÃO E AO FUNDO RESIDÊNCIAS E O MURO DO PONTA NEGRA BOULEVARD



Fonte: pesquisa de campo, 2009.

No entanto, há que se pontuar que o capital imobiliário não vem ocupando toda a periferia de Natal, mas somente aqueles espaços que estão conectados com suas principais vias de circulação, ou ainda, aquelas áreas que apresentam alguma possibilidade de conexão com o sistema urbano, constituída por meio da abertura de novas vias e asfaltamento de outras. Nestes termos, fica evidenciado que o capital imobiliário é seletivo em seu

processo de produção, uma vez que ele sempre procura aqueles espaços que estejam em plena sintonia com seus interesses de acumulação e de reprodução (TOPALOV, 1984).

Ao se inserirem em áreas periféricas de Natal, os condomínios horizontais também estão promovendo uma mudança na distribuição espacial dos diferentes grupos sociais, na medida em que possibilitam que esses diferentes segmentos possam viver muito próximos uns dos outros, ou seja, com o advento desses empreendimentos houve uma redefinição no padrão de segregação socioespacial de Natal.

Esta redefinição no padrão de segregação socioespacial de Natal é claramente perceptível ao analisarmos a paisagem urbana, pois esta nos revela que duas formas distintas de produção do espaço urbano estão dispostas lado a lado. Assim sendo, as formas de produção do espaço, engendradas pelos condomínios horizontais, contrastam fortemente com as das áreas em que se inserem. Na maioria dos casos, o entorno apresenta construções simples ou precárias, com ruas estreitas e sem pavimentação, o que difere substancialmente do padrão construtivo presente nos condomínios, no qual predominam grandes pórticos na entrada, residências luxuosas, áreas de lazer com jardins e ruas com pavimentação adequada. Com isso, fica evidenciado que a forma como os condomínios horizontais se expandem na cidade nos revela que os distintos grupos sociais se encontram convivendo lado a lado, bem como nos evidencia de maneira concreta os contrastes e as desigualdades com que os mesmos estão produzindo o espaço urbano de Natal.

Assim, os grupos sociais que historicamente se encontravam separados, principalmente, por bairros, agora estão separados pelos grandes muros e pelos sistemas de segurança que rodeiam os condomínios (CALDEIRA, 2005). Nesse contexto, os equipamentos de segurança servem para garantir que esta proximidade seja apenas física, ou seja, conforme expõe Salgueiro (1997, p. 186), “a segurança expressa a necessidade de se fechar entre iguais como defesa dos estranhos que são vistos como uma ameaça numa sociedade que se fragmenta e se des-solidariza”.

Então, esta proximidade é apenas aparente, pois estes grupos sociais não mantêm nenhuma relação social entre si, de modo que dificilmente

interagem nos mesmos espaços. O que existe na realidade é somente uma proximidade física, que deve ser controlada e monitorada 24 horas por dia, através dos mais variados instrumentos tecnológicos de segurança da sociedade contemporânea, encontrados em todos os condomínios horizontais da cidade, tais como sensores, câmeras e cercas elétricas.

O quadro ora exposto nos leva a afirmar que a expansão dos condomínios horizontais está redimensionando o padrão de segregação socioespacial de Natal, tendo em vista que, ao mesmo tempo em que põe os diferentes grupos sociais lado a lado, impossibilita que estes mantenham qualquer relação social, e isto porque existem barreiras físicas que promovem um distanciamento entre esses grupos.

Tomando como referência o quadro ora analisado entendemos que os condomínios horizontais, além de redimensionarem o processo de segregação de Natal, põem em relevo uma cultura de autosegregação (SOGAME, 2001) por parte dos grupos sociais que habitam estes espaços, bem como contribuem para o desenvolvimento de espaços tendentes à homogeneidade.

A autosegregação dos moradores dos condomínios horizontais se expressa pela existência desses inúmeros aparatos de segurança, pelo fato de que se trata de uma atitude intencional de isolamento por parte desses grupos, como também porque as pessoas que residem nesses condomínios, muitas vezes, não mantêm nenhum tipo de relação com pessoas de outra camada social, isto é, evitam ao máximo o encontro com pessoas “indesejadas”, para utilizarmos uma expressão cunhada por uma moradora do Green Woods. Assim, constatamos que a maioria dos moradores nunca manteve qualquer contato com o entorno, sendo elencado, como principal motivo de tal comportamento, o fato de essas áreas serem vistas como lugares perigosos. As palavras de uma moradora de um condomínio da cidade são, nesse sentido, reveladoras, quando esta diz que morar num condomínio, “é escolher viver em um ambiente com ‘pessoas bacanas’, mantendo-se longe das interações indesejadas, movimento, perigo e imprevisibilidade das ruas” (NATAL SHOPPING, 2006, p. 27).

Fica então evidente que não se tem a menor intenção de manter nenhum tipo de relação com pessoas diferentes, ou melhor, com pessoas

que não façam parte do mesmo grupo social. Para tanto, é preciso evitar sair dos domínios do condomínio, é necessário evitar as ruas, pois essas estão cheias de pessoas “indesejadas”.

Diante dessa realidade, entendemos que a expansão dos condomínios horizontais em Natal está contribuindo para separação dos segmentos médio e alto do restante da sociedade, na medida em que formam “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 2005), nos quais as pessoas passam a não interagir com quem vive do outro lado dos muros, ainda mais se estes não forem reconhecidos como iguais ou pertencentes ao mesmo grupo social.

Esta expansão também está produzindo espaços tendentes à homogeneização, sendo que esta tendência de homogeneidade é marca registrada dos condomínios horizontais de Natal. Aliás, a homogeneidade pode ser vista como um dos aspectos que influem na escolha dessa moradia, ou seja, muitas pessoas adquirem um lote com a certeza de que vão conviver somente com pessoas da mesma classe socioeconômica.

Tal garantia advém, principalmente, do elevado preço que se paga por um lote ou por uma residência nessa tipologia de moradia. De acordo com nosso levantamento, o preço do lote oscila entre 70 e 400 mil reais, e o das residências entre 300 mil e 2 milhões de reais, ou seja, cifras que tornam esses empreendimentos acessíveis apenas a uma camada econômica privilegiada da sociedade natalense.

Não obstante, os grupos sociais que vivem nesses condomínios estão sempre procurando realizar obras, tanto internas ao condomínio (infraestrutura, segurança), quanto em suas residências, para que, assim, o empreendimento, de modo geral, fique cada vez mais valorizado. Tal aspecto denota a intencionalidade de que estes empreendimentos sejam cada vez mais acessíveis, restritamente, aos grupos sociais que auferem rendas elevadas, ou seja, esse mecanismo vem servindo para selecionar, segundo a condição econômica, os potenciais compradores desses imóveis.

Assim, a formação de espaços tendentes a homogêneos nesses condomínios é duplamente determinada, pois se, por um lado, são as guaritas e as barreiras físicas, erguidas para proteger seus moradores, que impedem o acesso a qualquer pessoa que seja considerada indesejada, por outro, é o preço dos imóveis que impossibilita o acesso a “qualquer um”.

Em síntese, não há dúvidas de que uma das principais consequências dos condomínios horizontais é a criação de espaços tendentes à homogeneidade, homogeneidade esta que enseja uma prática de sociabilidade somente entre iguais, ou seja, nesses empreendimentos não há lugar para o encontro com a diversidade da cidade, ou se preferirmos as palavras de Sposito e Sobarzo (2003, p. 38), os condomínios horizontais, “impiden los encuentros fortuitos con lo diferente, por el contrario sólo propician encuentros previstos y agradables, em donde reina homogeneidad”.

Segundo Sposito e Sobarzo (2003) e Sobarzo (2002), uma das principais consequências da expansão dos condomínios horizontais é a fragmentação do tecido urbano. Tal aspecto é perfeitamente verificado na realidade ora analisada, pois esses “enclaves fortificados” produzem espaços específicos para cada grupo social, ou melhor, “espaços próprios”, que, localizados próximos a áreas populares, da cidade não mantêm praticamente relações com suas adjacências.

A questão da fragmentação do espaço urbano também se torna evidente ao constarmos que tanto as incorporadoras imobiliárias quanto os moradores destacam como ponto positivo dessa nova forma de *habitat* o fato de que, muitas vezes, não é preciso sair dos domínios do condomínio para encontrar aquilo que é necessário para desenvolver suas atividades cotidianas. Neste sentido, fica evidente a existência de práticas que segmentam e negam a cidade enquanto totalidade, isto é, a expansão dos condomínios horizontais está proporcionando a fragmentação do tecido urbano de Natal.

Tal fragmentação não somente ocorre do ponto de vista do rompimento das relações sociais entre os diferentes grupos sociais, mas também porque a produção desses “enclaves fortificados” fratura (SOBARZO, 2004) o tecido constituído da cidade, ou seja, eles quebram a totalidade do espaço urbano, pois este passa a ser concebido não como unidade, mas como um conjunto de parcelas fragmentadas e sem continuidade com os espaços que o rodeiam. São nesses mesmos termos, que Salgueiro (1997, p. 189) entende esse processo, quando afirma que, “a fragmentação corresponde à existência de enclaves distintos e sem continuidade com a estrutura socio-espacial que os cerca”.



Outro aspecto que nos possibilita compreender as implicações socioespaciais que os condomínios horizontais fechados proporcionam é a privatização da cidade, sendo que este processo torna-se evidente a partir da apropriação privada dos espaços públicos e pela impermeabilização do tecido urbano.

Antes de adentrarmos na questão da apropriação dos espaços públicos e suas consequências para a cidade, é necessário deixar claro que nosso entendimento de espaço público fundamenta-se nas concepções de Caldeira (2005), Sobarzo (2004) e Gomes (2008). De maneira geral, esses autores entendem o espaço público como o *locus* privilegiado de sociabilidade entre os diferentes grupos sociais, no qual as ruas são abertas à livre circulação das pessoas, ou seja, sem que haja qualquer restrição que impossibilite o uso democrático da cidade.

A partir dessas reflexões, podemos adentrar na realidade ora vivenciada na cidade de Natal, na qual a expansão dos condomínios horizontais no tecido urbano vem possibilitando uma apropriação privada de espaços que outrora serviam como lugar de encontro da diversidade social e que, a partir desses empreendimentos, passaram a ser acessíveis somente aos moradores dos condomínios e às pessoas previamente autorizadas. São formas urbanas como as ruas, praças e áreas de lazer que deveriam estar disponíveis a toda sociedade local, mas que, entretanto, acabam sendo apropriadas apenas pelos que residem nos condomínios. Dito de maneira mais clara, os espaços que surgem com a produção dos condomínios horizontais em Natal são de uso exclusivo de seus moradores.

Nessa perspectiva, a expansão urbana de Natal, a partir dos condomínios horizontais, acontece sem que novas áreas sejam direcionadas para o uso da sociedade, ou seja, os condomínios horizontais estão proporcionando que a cidade se expanda sem que haja o acréscimo de novos espaços públicos a seu tecido urbano constituído. A apropriação privada de espaços públicos é um fato comum em todos os condomínios horizontais de Natal. Porém, todos os espaços que surgem a partir da produção desses empreendimentos deveriam estar abertos a toda a sociedade.

No caso dos condomínios Green Woods, Green Village, Barra Green e Canto dos Pássaros a realidade é ainda mais grave, uma vez que esses

empreendimentos se apropriaram de espaços que já eram públicos e que serviam para o trajeto de pessoas que já moravam nessas áreas. As justificativas para a apropriação dessas áreas foram as mais diversas possíveis. Segundo a administração do Green Woods e do Green Village, o fechamento da área ocorreu devido aos constantes problemas com o entorno, principalmente aqueles relacionados com as questões de segurança e do lixo. No caso do Barra Green, a administração reconhece que a área é pública, mas como eles fecharam e a prefeitura não disse nada, o cercamento foi mantido.

O caso do condomínio Canto dos Pássaros, localizado no conjunto Cidade Satélite, também é grave, dado que a produção desse condomínio aconteceu em uma área que teoricamente já era pública, ou seja, não estamos falando somente de novos espaços (ruas e vias de circulação) que deveriam ser incorporados ao tecido urbano com a produção desse empreendimento, mas de uma área que já era efetivamente pública, posto se tratar de um terreno que ficou como área livre quando da produção do conjunto Cidade Satélite e que, dessa forma, deveria ter sido ocupada por algum equipamento de lazer destinado a todos os moradores desse conjunto.

Tal realidade deve-se ao fato de que, quando da produção do conjunto Cidade Satélite em 1982, as áreas que se destinaram ao uso público não ficaram em nome da prefeitura, mas do Instituto de Orientações à Cooperativa Habitacionais (INOCOOP) que realizou a produção do conjunto, e este, anos depois, vendeu essas áreas para a empresa que produziu o condomínio. O que vale mencionar diante disso não é somente sua situação de irregularidade, mas o fato de que, em nenhum momento, a administração municipal contestou a produção de empreendimentos em áreas públicas, o que, por consequência, pode abrir o precedente para que isso se repetisse em outras áreas desse conjunto.

Em síntese, constatamos que sob os mais variados pretextos áreas públicas estão sendo privatizadas e, pior do que isso, os órgãos da administração municipal nada fizeram para impedir este fato, ou seja, verificamos a preponderância dos interesses da iniciativa privada em detrimento dos interesses da sociedade em geral.

Outro aspecto que evidencia a privatização dos espaços públicos pelos condomínios horizontais é a impermeabilidade do tecido urbano, impermeabilidade aqui entendida como a impossibilidade de os cidadãos transitarem livremente pela cidade, em virtude da existência de barreiras físicas.

Em Natal, a questão da impermeabilidade do tecido urbano adquire contornos mais graves, posto que os condomínios horizontais não se localizam em áreas distantes de seu tecido urbano constituído, onde não há circulação de pessoas, como ocorre em muitas cidades do Brasil, mas em áreas periféricas da cidade, nas quais já havia um processo de ocupação e as pessoas utilizavam esses espaços para realizar seus percursos diários. A única exceção a esta realidade é o condomínio Flora Boulevard, que embora se aproprie dos espaços públicos, se localiza em uma área relativamente distante do tecido da cidade, na qual não há um processo de ocupação, o que, dessa maneira, não revela os impactos da impermeabilidade, pelo menos enquanto esta área se mantiver sem uma ocupação mais efetiva.

Nas demais áreas da cidade a questão da impermeabilidade urbana aparece como um fato concreto. Nos Conjuntos Pirangi e Cidade Satélite e no bairro Ponta Negra, a impermeabilidade do tecido urbano mudou a vida daqueles que residem nas adjacências dos condomínios, pois os moradores dessas áreas tiveram que mudar os seus percursos diários em função das barreiras desse condomínio. Segundo uma moradora do conjunto Pirangi, o simples fato de comprar pão, deixar as crianças na escola ou ter que ir ao posto de saúde tornou-se um transtorno, uma vez que o percurso fácil de outrora foi redimensionado, de modo que agora ela se vê obrigada a contornar todo o condomínio para ter acesso a outras áreas do bairro, onde se localizam muitos equipamentos de serviço que servem aos moradores.

O caso mais grave de impermeabilidade urbana é, sem dúvida, o do bairro de Candelária, e isto não somente pelo fato de nele se localizar a maioria dos condomínios horizontais da cidade, mas também porque estes se encontram muito próximos uns dos outros o que, por sua vez, superdimensiona a impermeabilidade da malha urbana, dificultando maciçamente a vida dos que residem nas ruas existentes por trás dos condomínios e que precisam ter acesso à avenida Jaguarari ou ao bairro Candelária.

Neste caso, trata-se das populações de dois bairros, Cidade Nova e Cidade da Esperança, que foram sumamente prejudicadas com a implantação desses condomínios, pois praticamente todas as ruas que davam acesso a Candelária, local onde muitos trabalham, foram fechadas. De acordo com uma moradora da rua Doutor César Cabral, para se conseguir chegar até este bairro pela avenida Jaguarari, os moradores, ao contornarem os condomínios, são obrigados a caminhar por mais de vinte minutos, o que nos dias de chuva piora ainda mais, pois um dos acessos à avenida Jaguarari fica completamente inundado, tendo os moradores que aumentar o percurso que já é bastante longo. Segundo os moradores, esta situação poderia ser evitada se a Prefeitura atendesse a suas reivindicações. Os moradores pedem que a área existente entre o Green Village e o Green Woods, que é de fato pública, fique livre para circulação de toda a sociedade.

Diante da realidade aqui exposta, podemos afirmar que os condomínios horizontais vêm transformando as áreas em que surgem em espaços impermeáveis, impermeabilidade esta evidenciada tanto em função das novas ruas e áreas verdes que deveriam surgir a partir da produção dos condomínios horizontais, mas que são apropriadas exclusivamente por uma minoria, quanto por meio daquelas ruas que têm sua continuidade comprometida pela ereção de barreiras físicas.

Neste sentido, verificamos que são nove as ruas que acabam ou são interrompidas pelos muros dos condomínios que simplesmente ignoram o traçado urbano existente. Assim, o que deveria ser a continuidade desse traçado acaba no muro de um condomínio, ou seja, Natal vem se expandindo sem que novas ruas sejam acrescentadas à malha urbana constituída e sem que as que já existem tenham sua continuidade garantida, o que, conseqüentemente, vem causando transtornos à população localizada no entorno dos condomínios, pois esta viu seus percursos duplicarem em virtude dos muros desses empreendimentos.

Em suma, a análise ora realizada sobre a expansão dos condomínios horizontais no espaço urbano de Natal evidencia que as praticas socioespaciais engendradas por esses empreendimentos fomentam o surgimento de várias transformações para a cidade, das quais a alteração no uso do solo, as mudanças na estrutura e no padrão de segregação, a tendência à

formação de espaços homogêneos, a fragmentação do tecido urbano e a privatização dos espaços públicos são os exemplos mais concretos dessa realidade, que cada vez mais vem marcando a produção das cidades nesse momento histórico da urbanização brasileira.

## 5. Considerações finais

Concluimos nosso raciocínio reiterando que os condomínios horizontais se constituem como um produto consolidado no seio do mercado imobiliário, tanto é assim que, desde que o primeiro condomínio horizontal foi lançado em Natal, presenciamos a continuação desse processo e acreditamos que ele continuará por mais alguns anos, sobretudo porque ainda existe um volume de terras a serem ocupadas, principalmente nos limites de Ponta Negra com Nova Parnamirim, de modo que podemos dizer que no processo de expansão do tecido urbano de Natal esses empreendimentos terão papel fundamental devido à força que vêm ganhando no mercado imobiliário.

Podemos afirmar ainda que a produção do espaço urbano de Natal, por meio dos condomínios horizontais, vem promovendo o advento de uma nova realidade socioespacial para a cidade, a qual se revela por meio da produção de empreendimentos de classe média e alta em áreas periféricas, pela privatização dos espaços públicos, pela fragmentação da malha urbana e pelo surgimento de um novo padrão de segregação. Nesse contexto, evidenciamos o quão é complexo o processo de produção do espaço urbano por meio dessa nova forma de *habitat* urbano e como ele põe em relevo as contradições e conflitos presentes na sociedade capitalista.

## Referências

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

BERNADELLI, Maria Lucia Fernandes; LOCATEL, Celso Donizete; BARBUDO, Reolarde Ramalho. Reestruturação sócio-espacial e a segregação da vivenda: os casos de Santiago do Chile, Mendoza e Buenos Aires. **Scripta Nova**. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Barcelona, v. VII, n. 146, 1 de agosto de 2003. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn>>. Acesso 21 de Dez. 2007

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros**: Crime, segregação e cidadania em São Paulo. Tradução de Frank de Oliveira e Henrique Monteiro. São Paulo: Ed. 34/Edusp, 2005.

GOMES, Paulo César da Costa. **A condição urbana**: ensaios de geopolítica da cidade. 2ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

HIDALGO, Rodrigo; BORSODORF, Axel; SÁNCHEZ, Rafael. Os megaprojetos de bairros fechados e as novas periferias nas metrópoles latino-americanas – o caso de Santiago de Chile. In: SILVEIRA, R. L. L. da; PEREIRA, C. X.; UEDA, V (orgs.). **Dinâmica Imobiliária e Reestruturação Urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2006.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução Urbana**. Tradução de Sergio Martins. 2ª ed. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2004.

NATAL SHOPPING. Um bom lugar para viver. **Estilo Natal shopping**, Natal, n. 1, p. 26-27, 2006.

NATAL. Secretaria municipal de meio ambiente e urbanismo. **Mapas temáticos Natal**. 2008. Disponível em <http://www.natalrn.gov.br/semurb>. Acesso em: 10 nov. 2007

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, 1997.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Lisboa, Metrópole policêntrica e fragmentada. **Finisterra**, v. XXXII, n. 63, p. 179-190, 1997.

SANTANA, Paola Verri de. A mercadoria verde: a natureza. In: DAMIANI, Amélia B.; CARLOS, Ana Fani A.; SEABRA, Odette Carvalho de B. (orgs.). **O espaço no fim do século**: a nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999.

SOBARZO, Oscar. Los Condominios horizontales em Presidente Prudente, Brasil. In: BARAJAS, Luis Felipe Cabañes (coord.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Mexico, 2002.

SOBARZO, Oscar. **Os espaços da sociabilidade segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente**. Presidente Prudente. Tese (Doutorado em Geografia) Universidade Estadual Paulista-UNESP-PP, Faculdade de Ciências e Tecnologia, 2004.

SOGAME, Maurício. Rudimentos para o exame da urbanização em sua fase crítica: uma aproximação ao conceito de segregação socioespacial. **Geografares**, Vitória, n. 2, 2001.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar. Urbanizaciones cerradas: reflexiones y desafíos. **CIUDADES**, Puebla, Mexico, n. 59, p. 37-43, julio-septiembre de 2003.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Novos territórios urbanos e novas formas de habitat no Estado de São Paulo, Brasil. In: BARAJAS, Luis Felipe Cabrales (coord.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Mexico, 2002.

\_\_\_\_\_. A cidade dentro da cidade. Uma *edge city* em São José do Rio Preto. **Scripta Nova**. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona, v. VII, n. 146, 2003. Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit>, Acesso em: 15 nov. 2007.

\_\_\_\_\_. Loteamentos Fechados em Cidades Médias Paulistas – Brasil. In: SPOSITO, E, S; SPOSITO, M. E. B; SOBARZO, O. **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Ed. Expressão Popular, 2006.

\_\_\_\_\_. Reestruturação Urbana e Segregação Socioespacial no Interior Paulista. **Scripta Nova**. Revista Eletrônica de Geografia e Ciências Sociais. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. XI, n. 245, 2007. Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit>, Acesso em: 10 nov. 2007.

TOPALOV, Christian. **Ganancias y rentas urbanas: elementos teóricos**. Espanã: Siglo Veintiuno Editores, 1984.

VALENÇA, Márcio M. et al. Habitação: Notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar. **Caderno metrópoles**. Desigualdade e Governança, n. 9, p.165-171, 1º sem. 2003.

Recebido em: 01/07/2010

Aceito em: 09/11/2010