



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE  
CENTRO DE TECNOLOGIA  
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL**

**POLLYANA KARENINE CAMPOS DE ANDRADE  
DAMASCENO**

**OUTRO LADO DO RIO:  
O processo de verticalização da Zona Norte – NATAL/RN.**

**NATAL-RN  
2018**

Pollyana Karenine Campos de Andrade Damasceno

**OUTRO LADO DO RIO:**

O processo de verticalização da Zona Norte – Natal/RN

Trabalho de Conclusão de Curso na modalidade Artigo Científico, submetido ao Departamento de Engenharia Civil da Universidade Federal do Rio Grande do Norte como parte dos requisitos necessários para obtenção do Título de Bacharel em Engenharia Civil.

Orientador: Prof(a). Dr(a). Luiz Alessandro Pinheiro da Câmara de Queiroz

Seção de Informação e Referência  
Catalogação da Publicação na Fonte. UFRN / Biblioteca Central Zila Mamede



Pollyana Karenine Campos de Andrade Damasceno

O OUTRO LADO DO RIO:  
O processo de verticalização da Zona Norte – Natal/RN

Trabalho de conclusão de curso na modalidade Artigo Científico, submetido ao Departamento de Engenharia Civil da Universidade Federal do Rio Grande do Norte como parte dos requisitos necessários para obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil.

**Aprovado em 27 de Junho de 2018:**

---

Prof(a). Dr(a). Luiz Alessandro Pinheiro da Câmara de Queiroz

---

Prof(a). Dr.(a) Micheline Damião Dias Moreira

---

Eng (a). Túlio César de Souza

Natal-RN  
2018

## RESUMO

Este artigo propõe caracterizar e fazer uma análise preliminar dos lançamentos imobiliários verticais com registro de incorporação, mapeados na região administrativa Norte de Natal-RN. Partindo de uma caracterização dos empreendimentos ali localizados. Os principais diferenciais seriam a ocupação/verticalização tardia da região, os aspectos sócio econômicos da população residente, as deficiências em termos de infraestrutura e o enquadramento legal do ponto de vista ambiental e urbanístico. Para avaliar melhor a produção imobiliária foram desenvolvidas análises com base em quatro parâmetros, quais sejam: i. quantitativo de unidades habitacionais produzidas, ii. verticalização, iii. distribuição espacial e iv. origem do investimento. Por fim, comparada a produção desta região com o bairro do Planalto, localizado na Zona Oeste do município e que apresenta características econômicas similares. Justifica a abordagem, o fato do processo ainda se encontrar em sua fase inicial, possibilitando a identificação de pontos positivos e negativos do fenômeno e, conseqüentemente, servindo de base para a proposição tanto de políticas públicas, quanto de estratégias de mercado, que contribuam para um desenvolvimento urbano ordenado e para a melhoria da qualidade de vida na região. A quantidade e perfil dos empreendimentos analisados apontam que fenômeno de produção imobiliária residencial alcançou a Zona Norte de forma mais tardia do que as demais zonas administrativas do município de Natal/RN, sendo, parcialmente, interrompida pelos reflexos da crise econômica nacional. Mesmo assim, houve uma redução do preconceito histórico com a região norte do município e sugere que, no próximo momento produtivo, o mercado imobiliário terá atuação mais forte na região, independente de alterações na legislação urbanística.

**Palavras-chave:** habitação, incorporação imobiliária, verticalização, Zona Norte, Natal

## ABSTRACT

This article proposes to characterize and make a preliminary analysis of the vertical real estate launches with registration of incorporation, mapped in the administrative region North of Natal-RN. Starting from a characterization of the enterprises located there. The main differentials would be the late occupation / verticalization of the region, the socio-economic aspects of the resident population, the deficiencies in terms of infrastructure and the legal framework from the environmental and urbanistic point of view. To better evaluate real estate production, analyzes were developed based on four parameters, namely: i. quantity of housing units produced, ii. verticalization, iii. spatial distribution and iv. the origin of the investment. Finally, we compared the production of this region with the district of Planalto, located in the West Zone of the municipality and that presents similar economic characteristics. It justifies the approach, the fact that the process is still in its initial phase, making it possible to identify positive and negative aspects of the phenomenon and, consequently, to serve as the basis for proposing both public policies and market strategies that contribute to an orderly urban development and for the improvement of the quality of life in the region. The quantity and profile of the enterprises analyzed indicate that the phenomenon of residential real estate production reached the North Zone later than the other administrative areas of the city of Natal / RN, and was partially interrupted by the effects of the national economic crisis. Even so, there was a reduction of historical prejudice with the northern region of the municipality and suggests that, in the next productive moment, the real estate market will have a stronger performance in the region, regardless of changes in urban legislation.

**Keywords:** housing, real estate development, verticalization, North Zone, Natal

## 1 INTRODUÇÃO

Em um contexto de produção do espaço urbano no qual predomina a atuação dos agentes privados, especialmente promotores imobiliários, percebe-se o acirramento do conflito permanente entre o planejamento urbano e estratégias do mercado. A flexibilização de prescrições urbanísticas, a ampliação de índices e o acesso a zonas de proteção ambiental são atalhos que alguns incorporadores e construtores buscam, objetivando, a maximização de seus lucros.

De outra parte, a administração pública, cada vez com menos recursos para investimentos, busca associar a concessão de alvarás à disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos, com o objetivo de otimizar seu uso e minimizar os investimentos em novas redes. Segundo Biasoto e Afonso (2007):

Tendo em vista a lentidão com que vêm sendo implementadas as parcerias e a timidez das medidas fiscais, como a dos projetos-piloto, é cada vez mais necessário pensar em outras alternativas, mais ousadas e ambiciosas, para enfrentar uma questão tão grave como o reduzido investimento público no Brasil.

Essa disputa caracteriza a própria dinâmica imobiliária contribuindo para a seleção de áreas pelos promotores, que atuam no limite da legislação, resultando quase sempre em processos de adensamento e verticalização que sobrecarregam a infraestrutura além de sua capacidade, implicando em problemas urbanos e redução da qualidade de vida.

A Zona Norte do município de Natal – capital do Rio Grande do Norte, representa um tipo de ocupação característico das décadas de 1970 e 1980. Nessa época, em função da forte migração campo-cidade, decorrente principalmente da forte seca que assolava o interior do estado, foram construídos inúmeros conjuntos habitacionais naquela região. Os conjuntos habitacionais implantados se caracterizavam pela ocupação horizontal e rarefeita, sob a forma de casas unifamiliares de padrão popular. O baixo custo do solo urbano, à época, foi o principal motivador para ocupação de única região fisicamente separada<sup>1</sup> do território municipal.

Apesar da infraestrutura deficiente e dos problemas de mobilidade urbana (ligação por apenas uma ponte), houve uma ocupação espraiada do território e a Zona Norte tornou-se uma das regiões mais populosas do município. No entanto, durante muitos anos conviveu com a imagem de uma cidade-dormitório, na qual seus habitantes precisavam se deslocar para outras zonas da cidade a procura de emprego, comércio e serviços.

Até meados da década de 2000, os promotores justificavam o baixo investimento na Zona Norte em função da falta de infraestrutura, mas principalmente devido às limitações impostas pela legislação urbanística. Por outro lado, a municipalidade alegava que a carência de infraestrutura impedia uma ampliação dos índices e flexibilização prescrições vigentes. De uma maneira geral, formava-se um preconceito com a região e com seus habitantes, chegando ao extremo de se cogitar o desmembramento da zona e constituição de um novo município.

Toda essa conjuntura começa a se alterar com a implantação de importantes obras públicas e a chegada de empreendimentos imobiliários de maior porte. A construção de

---

<sup>1</sup> O território do município de Natal/RN é atravessado pelo Rio Potengi que o divide em duas partes, a porção leste é subdividida administrativamente em Zonas Norte, Sul e Leste; a porção a oeste do Rio é administrativamente denominada Zona Norte.

uma nova ponte e a implantação do aeroporto internacional são dois exemplos de intervenção que altera o mapa de acessibilidade e induz a uma valorização da região.

O mercado, por sua vez, começa a lançar empreendimentos mais significativos e com maior intensidade de ocupação do solo (verticalização), iniciando um processo de transformação embalado pela expansão do crédito imobiliário, pelo Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e pelo forte *boom* imobiliário que ocorreu entre 2005 e 2010. Esse processo, no entanto, foi fortemente reduzido em função da crise política e econômica que se abateu no país, a partir de 2011.

O retardo na exploração do potencial imobiliário da Zona Norte pode ser atribuído em grande parte a duas alegações principais. Por um lado, para os promotores a região se encontra “engessada” pela legislação urbanística, principalmente em função do coeficiente de aproveitamento (1.2) que é considerado baixo. De outra parte, a municipalidade considera a infraestrutura existente, insuficiente para adotar índices mais flexíveis que poderiam comprometer a qualidade de vida na região.

O fato é que, mesmo com os entraves alegados, ocorreu uma quantidade considerável de lançamentos imobiliários que constituem o objeto de estudo deste trabalho sendo alvo de caracterização e análise preliminar, com o objetivo de ampliar a compreensão do fenômeno. Justifica-se a abordagem, o fato do processo ainda se encontrar em sua fase inicial, possibilitando a identificação de pontos positivos e negativos do fenômeno e, conseqüentemente, servindo de base para a proposição tanto de políticas públicas, quanto de estratégias de mercado, que contribuam para um desenvolvimento urbano ordenado e para a melhoria da qualidade de vida na região.

## **2 REFERENCIAL TEÓRICO**

O processo de verticalização de uma região urbanizada impacta diretamente na disponibilidade da infraestrutura urbana instalada. Nesse contexto, o adensamento populacional decorrente da implantação de empreendimentos residenciais com grande número de unidades pode gerar a rápida saturação das redes existentes provocando a perda da qualidade de vida e, em última instância, o colapso da infraestrutura e dos serviços urbanos. Nesse processo, é importante entender o papel da legislação urbana, enquanto mecanismo capaz de controlar a produção excessiva e minimizar os efeitos negativos do adensamento populacional não planejado. É imprescindível então, entender o fenômeno da produção do espaço urbano, seus principais agentes e suas lógicas, a fim de subsidiar a elaboração de políticas públicas que contribuam para um crescimento equilibrado e sustentável.

### **2.1 Produção do espaço urbano**

O espaço urbano é fruto da ação social de diversos agentes que se alternam enquanto protagonistas do processo de ocupação do território. Indivíduos, famílias e empresas produzem e consomem espaço de acordo com suas necessidades e lógicas, imprimindo no território marcas que refletem o momento histórico, as regulações vigentes e o modo de vida de cada sociedade.

Ao longo do tempo é possível identificar momentos nos quais predomina a ação de um determinado agente. Dessa forma vê-se a ação dos indivíduos quando da ocupação espontânea de determinadas áreas, especialmente na formação primária de

idades não planejadas ou nas ocupações irregulares de áreas protegidas. O valor de uso da moradia é preponderante para esse agente.

Com a evolução das cidades, no contexto de uma economia capitalista, é natural o surgimento de um mercado de terras e de um mercado imobiliário. Assume o protagonismo a figura do **promotor imobiliário**, muitas vezes representado pelo loteador, construtor ou incorporador imobiliário. Esse agente imprime a lógica do lucro, passando a ser mais relevante o valor de troca da habitação, que assume a forma de mercadoria.

O Estado, normalmente através da municipalidade, procura mediar os conflitos inerentes à ação dos agentes sociais que disputam quantidade de espaço, acessibilidade e outras externalidades de vizinhança como segurança, qualidade de vida e status. No entanto, no caso brasileiro, o Estado, durante muito tempo, também atuou como produtor imobiliário, definindo o processo de ocupação e as características tipológicas das moradias e da urbanização. Para Corrêa (1995, p.7):

O conjunto dos usos da terra justapostos entre si definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer, e entre outras aquelas reservadas a futura expansão. Este complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a organização espacial da cidade, ou simplesmente, o espaço urbano, que aparece assim como espaço fragmentado.

O espaço urbano é fruto então desse conjunto de ações e reflete as disputas na distribuição desigual dos usos do solo, das densidades populacionais, da infraestrutura urbana e das classes sociais.

## 2.2 Sobre Infraestrutura urbana e Verticalização

A verticalização urbana intensifica o uso do solo, aproveitando ao máximo, cada fração do solo urbano. Não é um processo negativo por si, pois proporciona mais acessibilidade aos centros urbanos, mesclando os usos residenciais e não-residenciais, facilitando os deslocamentos e estimulando a economia de modo geral.

É inegável que a produção de habitações em empreendimentos verticais também reflete a sensação de insegurança que caracteriza as cidades brasileiras nas últimas décadas, estimulando ainda mais o isolacionismo entre as pessoas. De outra parte, agrupar habitações em edifícios verticais também é interessante para os promotores imobiliários, tanto por maximizar a ocupação do solo urbano - multiplicando a quantidade de unidades habitacionais produzidas, quanto por gerar a valorização de determinadas áreas urbanas.

No entanto, a disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos (saneamento, abastecimento de água, transporte público, por exemplo) é diretamente afetada pela intensificação da ocupação do solo urbano, e o conseqüente adensamento populacional que a verticalização provoca. À legislação urbanística cabe normatizar o processo de ocupação do solo, de modo a manter o equilíbrio entre meio ambiente, infraestrutura e a urbanização.

Apesar dos efeitos positivos, a verticalização em excesso pode trazer efeitos negativos para a qualidade de vida nas cidades. Costa (2000), observa:

Diversos problemas são criados pelo crescimento vertical desenfreado de uma cidade, determinada região ou zona, problemas congênitos como alta densidade populacional, criação de microclimas, dificuldades de abastecimento de água urbano, canalização do vento, maior gasto de energia



elétrica, impermeabilização do solo, dificuldade na implantação e funcionamento da rede de esgotos, trânsito caótico, sombreamentos de residências, escassez de áreas verdes (...) Outro problema bem conhecido gerado pelo processo de verticalização são os conflitos, afinal quanto mais vertical uma região for, mais ocupada será e maior demanda de serviços terá de oferecer para não afetar a qualidade e o padrão de vida já existente

Fica claro que o processo de verticalização não é um processo danoso em si, desde que sejam adotados os devidos controles técnicos, objetivando a qualidade de vida da população, a proteção do meio ambiente e o desenvolvimento equilibrado da urbanização. Nesse controle, residem os diferenciais entre tornar os centros urbanos espaços mais acessíveis e equilibrados, ou desestruturar o tecido urbano acarretando graves prejuízos às populações.

### **2.3 Sobre Legislação urbanística e Infraestrutura Urbana**

A Infraestrutura Urbana, sob o olhar do Plano Diretor de Natal, consiste no conjunto de serviços que torna a habitação digna e salubre, como: o sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, o sistema de energia elétrica e o sistema viário. A legislação urbanística não é apenas a responsável por mapear as características ambientais e sociais, mas um instrumento que prevê as áreas com infraestrutura capaz de suportar intensificação da ocupação, garantindo a preservação do meio ambiente e prevenindo o caos da ocupação desordenada.

Os parâmetros urbanísticos são frutos de análise de dados, projeção estatística, com base em conhecimentos ambientais e projetos de engenharia e arquitetura, que somados controlam o funcionamento e abastecimento das necessidades da população e meio ambiente. Como conceituado por Souza (2003): “Os parâmetros urbanísticos consistem em grandezas e índices (relação entre duas grandezas) que medem aspectos relevantes relativos à densidade e à paisagem urbana”. Quando delimitado, um coeficiente de aproveitamento, não se tem o intuito de beneficiar regiões em detrimento a outras, e sim distribuir a população e os serviços, de forma equilibrada no território.

A atuação dos promotores, com objetivo de maximização dos lucros, tende a buscar o aproveitamento máximo dos lotes, muitas vezes extrapolando os limites estabelecidos pela legislação, resultando em adensamentos acima da capacidade de infraestrutura instalada, perdas ambientais e desequilíbrios em geral. Para Mascaró e Yoshinaga, 2005: “Desde o surgimento das cidades e durante o seu processo de evolução a infraestrutura esteve presente, vindo a se tornar parte essencial da cidade, possibilitando o uso e sendo um elo entre ‘a forma, a função e a estrutura’”.

A situação descrita se agrava quando é notória escassez de recursos públicos para investimentos em infraestrutura. Torna-se mais relevante então o planejamento da ocupação, buscando a otimização das redes existentes e a otimização dos investimentos em expansão.

### **2.4 Sobre o processo de urbanização da Zona Norte – Natal/ RN**

Conhecida como Zona Norte, a região do município de Natal que fica na margem esquerda do Rio Potengi, teve o início do seu desenvolvimento urbano marcado

pela formação da Vila de Pescadores da Redinha. A inauguração da ponte metálica e da estação ferroviária de Igapó, em 1916, deram impulso à ocupação da região, favorecendo as relações comerciais com os municípios de São Gonçalo do Amarante, Ceará-Mirim e João Câmara.

A partir da década de 1950, a interligação entre Igapó e a Redinha começa a se consolidar com a abertura da Estrada da Redinha (atual avenida Dr. João Medeiros Filho), atraindo, com certa limitação ainda, investidores interessados em adquirir terras a um preço muito baixo e revendê-las em forma de lotes. De acordo com SOUZA (2000):

O espaço urbano da atual zona norte de Natal em meados do século XX pertencia às cidades de São Gonçalo do Amarante e Extremoz, hoje integrantes da região metropolitana de Natal, eram terrenos de sítios e algumas fazendas, não apresentando nenhum aglomerado urbano até a década de 70.

A construção de uma nova ponte, agora rodoferroviária, na década de 1970, assim como a implantação do Distrito Industrial, abriram caminho para o processo de loteamentos e surgimento de conjuntos habitacionais promovidos pelo governo federal e construídos pela COHAB-RN<sup>2</sup>, gerando uma significativa quantidade de habitações, especialmente para as famílias que vinham do interior do Estado, para trabalhar nas indústrias.

Os conjuntos localizados na Zona Norte, em sua grande maioria, destinavam-se a atender famílias de baixa renda. Só pela COHAB, foram então produzidos 11 conjuntos, alguns em várias etapas, sendo eles: Panatis I, II e III; Soledade I e II; Pajuçara I e II; Igapó, Potengi, Panorama I e II, Santa Catarina I e II, Santarém, Gramoré, Nova Natal I e II; e por último, conjunto Eldorado. Com aproximadamente 16.027 (dezesseis mil e vinte e sete) unidades habitacionais, a Zona Norte assumiu o posto de região mais populosa do município.

É importante frisar que o INOCOOP-RN<sup>3</sup>, cooperativa que atuava predominantemente em regiões com maior poder aquisitivo - zonas Sul e Leste, também investiu na Zona Norte. Segundo Araújo (2004, p.115), implantou 08 (oito) empreendimentos, nos bairros de Pajuçara e Potengi, resultando em cerca de 20,0% da sua produção de Natal. É importante destacar que a tipologia adotada na maioria dos conjuntos foi a residência unifamiliar com padrão popular.

“O processo de evolução da implantação dos conjuntos habitacionais na Zona Norte, em termos numéricos, é o seguinte: na década de 1970, 2.495 habitações; na década de 1980, 13.455; na década de 1990, 3.122; e 3736 sem data, somando um total de 22.808 unidades habitacionais construídas.”(ARAÚJO, 2004, p.91)

<sup>2</sup> A COHAB-RN- Companhia de Habitação do Rio Grande do Norte, era o agente do Banco Nacional de Habitação, responsável pela construção de conjuntos habitacionais com padrão popular, acessíveis para população de baixa renda.

<sup>3</sup> INOCOOP – Instituto de Orientação as Cooperativas habitacionais, era o agente do Banco Nacional de Habitação, responsável pela construção de conjuntos habitacionais com médio a alto padrão. <sup>3</sup>A crise do *Subprime* foi uma crise financeira com origem no mercado imobiliário Americano, desencadeada em 2008. “Ocorre que, a partir de 2011, o Brasil começa a sentir os efeitos mais sérios da crise internacional do *Subprime* [...]provocando retração do crédito imobiliário e a conseqüente queda no consumo e na produção de novas unidades habitacionais” (SOUZA,2018, p.7)

A forma de ocupação – conjuntos com UH de padrão popular, contribuiu para acentuar o fenômeno de segregação socioespacial que ainda hoje marca a ocupação da Zona Norte. Considerada, por muitos anos, como uma cidade-dormitório, a zona norte dependia da oferta de comércio e serviços existente demais regiões do município. Da mesma forma, a falta de oportunidades de emprego levava ao habitante da Zona Norte a precisar fazer extensos deslocamentos diários, a fim de alcançar seu local de trabalho.

A implantação dos conjuntos, apesar de coordenada por um único órgão governamental, acarretou graves problemas em se tratando de planejamento urbano, destacando-se: i. a falta de continuidade no sistema viário, pois os arruamentos de cada conjunto seguiam lógicas e direções diferentes e ii. a ausência de infraestrutura básica e serviços urbanos (saneamento, drenagem, transporte público etc), agravavam as condições de vida da população residente. Se não bastasse esse cenário, os interesses imobiliários ainda eram afastados em função da questão de mobilidade urbana (dependência de uma única ponte) e pela existência da maior penitenciária do RN, foco de frequentes fugas e insegurança para os moradores.

A situação começa a se alterar com algumas mudanças importantes, quais sejam: a desativação da penitenciária, a expansão do turismo no litoral norte, a duplicação da estrada da redinha, a construção da ponte Newton Navarro e, por fim, a construção do aeroporto internacional em São Gonçalo do Amarante, região metropolitana de Natal/RN.

No que diz respeito ao espaço urbano, a acessibilidade e a mobilidade oferecidas pelas vias de circulação são fatores fundamentais na estruturação do espaço, no entanto antes e durante o processo de ocupação da Zona Norte de Natal a Avenida Dr. João Medeiros filho desempenhou muito mais do que seu papel de fornecer mobilidade e acessibilidade, esta desempenhou um papel atrativo que mais tarde implicaria na expansão urbana no sentido Norte de Natal, como destaca Souza (2000)

Mesmo com as melhorias na infraestrutura e serviços urbanos, juntamente com a mudança de cenário imobiliário, a Zona Norte, assim como todo o território nacional, sentiu a retração dos investimentos e da linha de crédito, consequência da crise econômica generalizada, nomeada por subprime<sup>3</sup>. Isso também contribuiu para a região não ter a produção imobiliária almejada.

Porém os índices que veremos no item seguinte, demonstram que os investimentos em empreendimentos de grande porte, no que diz respeito ao tamanho área global de construção e capacidade em unidades habitacionais, indicam a possibilidade de, ao passar os reflexos da crise atual, retorne o interesse em construir na região Norte, e como consequência disto, a imagem de zona menos favorecida, também seja menos difundida.

### **3 MATERIAIS E MÉTODOS**

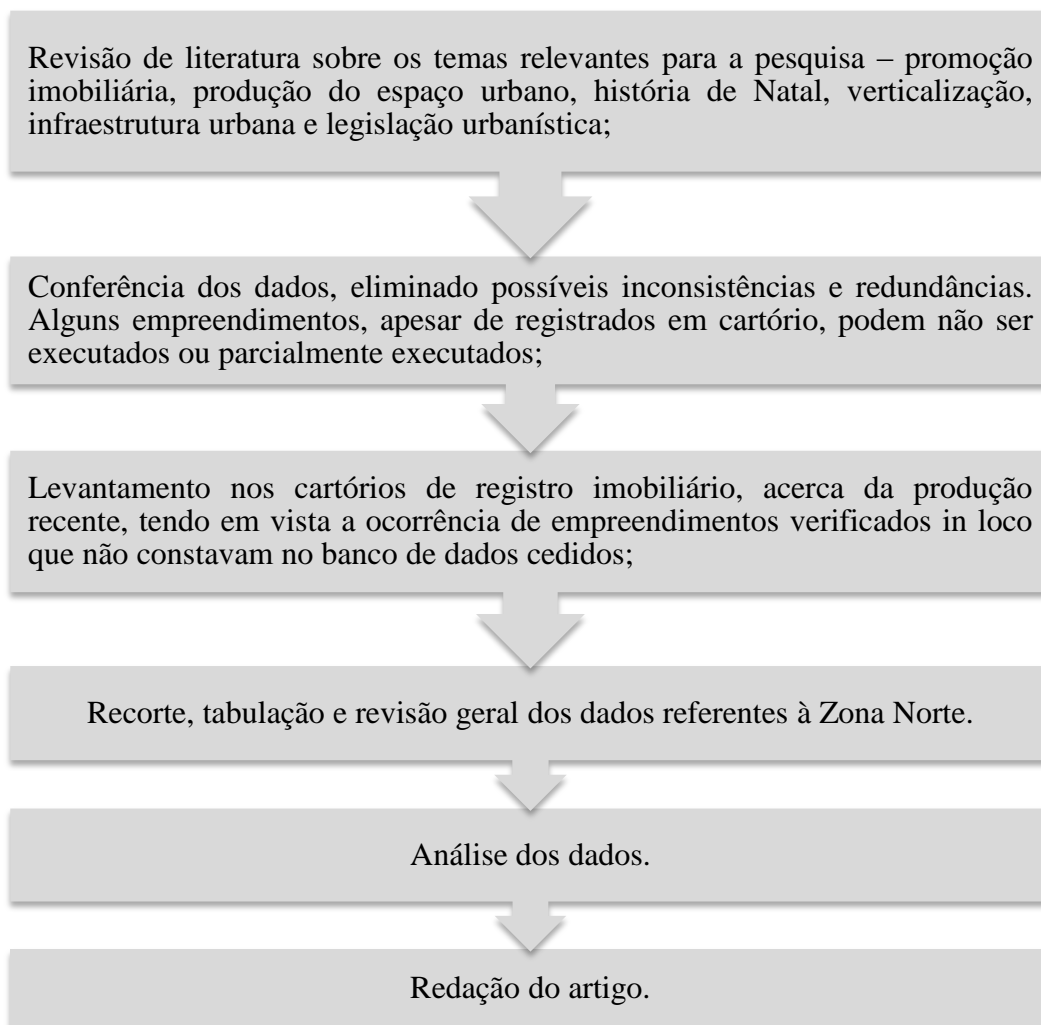
De acordo com YIN (1989, p. 23) "o estudo de caso é uma inquirição empírica que investiga um fenômeno contemporâneo dentro de um contexto da vida real, quando a fronteira entre o fenômeno e o contexto não é claramente evidente e onde múltiplas fontes de evidência são utilizadas". A presente pesquisa parte dessa definição para adotar esse método para descrever processo de verticalização que vem ocorrendo na Zona Norte, procurando caracterizar tal fenômeno e seus desdobramentos.

A partir de um banco de dados, fornecido por QUEIROZ (2012) e complementado por SOUZA (2018), sobre a totalidade da produção imobiliária do município de Natal, entre 1967 e 2017, foi possível identificar um recorte espacial

(Zona Norte) e temporal (2000 a 2016) para detalhar as análises sobre uma possível especificidade do fenômeno.

Optou-se por uma caracterização dos empreendimentos localizados na Zona Norte de Natal-RN. Os principais diferenciais seriam a ocupação/verticalização tardia da região, os aspectos socioeconômicos da população residente, as deficiências em termos de infraestrutura e o enquadramento legal do ponto de vista ambiental e urbanístico.

O trabalho apresentou as seguintes etapas:



Trata-se essencialmente de uma caracterização inicial do processo que ainda demanda maiores aprofundamentos, no entanto entende-se como contribuição preliminar para a discussão sobre as políticas públicas e diretrizes urbanísticas para a região.

#### **4 RESULTADOS E DISCUSSÕES**

O acesso aos documentos disponibilizado pelo 3º Ofício de Notas, responsável pelos registros de Incorporações na Zona Norte de Natal-RN, através de visita no local, viabilizada por meio de ofício. Também o fornecimento do banco de dados existente, permitiu desenvolver análises que caracterizam a produção recente, desde seus aspectos construtivos até a localização geográfica e custos dos empreendimentos.

Fica evidente o retardo na atuação da promoção imobiliária quando se observa que entre 2000 e 2007 não ocorre nenhum lançamento naquela região. Tal produção somente se inicia em 2008, crescendo até 2011 e decrescendo até 2016. Desta forma foram identificados 15 empreendimentos que produziram 3286 unidades habitacionais e uma área construída de 215.883,14 m<sup>2</sup>.

Essa produção se distribui em 05 bairros da região (Igapó, Potengi, Nossa Senhora da Apresentação, Redinha e Pajuçara), apresenta relativa verticalização e características específicas como uma média acima de 200 unidades habitacionais/empreendimento.

Para avaliar melhor a produção imobiliária foram desenvolvidas análises com base em quatro parâmetros, quais sejam: i. quantitativo de unidades habitacionais produzidas, ii. verticalização, iii. distribuição espacial e iv. origem do investimento.

Por fim será apresentada uma comparação entre a produção desta região com o bairro do Planalto, localizado na região oeste do município e que apresenta características econômicas similares.

#### 4.1 Quantitativo de unidades habitacionais produzidas

Os dados levantados entre 2000 e 2016, no 3º Ofício de Notas de Natal/RN, registram 15 (Quinze) empreendimentos lançados sob a forma de incorporação imobiliária na região administrativa Norte, todos com a tipologia residencial vertical. A Tabela 01 reproduz os números gerais obtidos pela pesquisa

**Tabela 01**  
Resumo das características dos empreendimentos registrados  
Zona Norte – Natal/RN  
2000 - 2016

DADOS	NÚMERO DE EMPREENDIMENTOS	NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS	QUANT. DE ÁREA CONSTRUÍDA	MÉDIA DO NÚMERO DE PAVIMENTOS	MÉDIA DA ÁREA PRIVATIVA (m <sup>2</sup> )
2000	0	0	0	0	0
2001	0	0	0	0	0
2002	0	0	0	0	0
2003	0	0	0	0	0
2004	0	0	0	0	0
2005	0	0	0	0	0
2006	0	0	0	0	0
2007	0	0	0	0	0
2008	1	196	17.648,6	8	53,54
2009	1	112	6.517,38	4	52,63
2010	4	340	21.905,46	3,5	58,69
2011	5	1252	73.551,64	4,8	68,23
2012	1	456	24.555,12	4	58,77
2013	0	0	0	0	0
2014	1	608	33.188	8	56,04
2015	1	34	2.708,62	6	71,2
2016	1	288	35.803,32	7	58,79

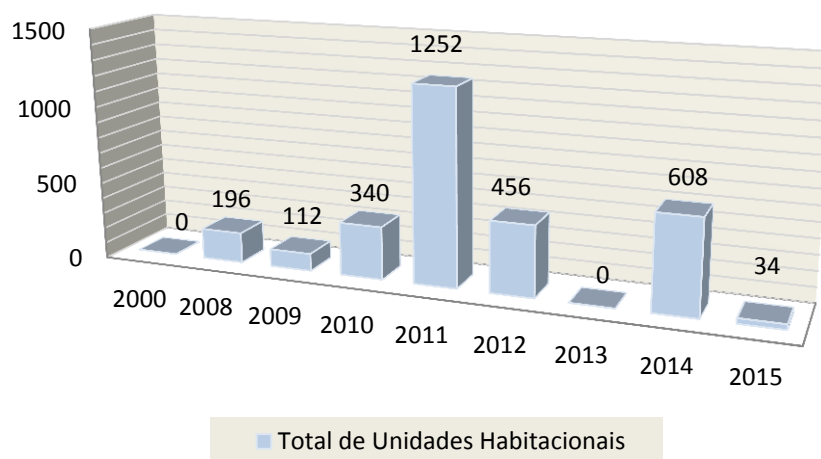
Fonte: Elaboração Própria

Avaliando a produção imobiliária desta região, no intervalo de tempo estabelecido, podemos verificar que até 2008, não há registro de empreendimentos verticais na Zona Norte. O início da produção, tardiamente em relação às outras zonas, acontece a partir de 2008, crescendo com o lançamento e consolidação do Programa Minha Casa Minha Vida<sup>4</sup>. Os incentivos ao mercado consumidor de médio e baixo poder aquisitivo através da concessão de subsídios, redução de juros e isenção da taxa de seguro para financiamentos imobiliários voltados a famílias com média e baixa renda, fez efetivamente a procura aumentar e os promotores empreenderem.

Observa-se um pico em 2011, sendo o ano com maior intensificação, sendo registrados 5 (cinco) empreendimentos que representa a produção de 1.252 unidades habitacionais e 73.551,64m<sup>2</sup> e área global construída. Seguido de uma queda brusca a partir de 2012, que pode ser justificado com os efeitos tardios da crise internacional do *subprime*<sup>5</sup>, que promoveu uma retração da economia nacional, desencadeando aumento da taxa de juros e redução do crédito imobiliário. Desta forma, reduziu-se a perspectiva de consumo e, por consequência, a produção de novos empreendimentos. A produção inicia um processo de arrefecimento, estabilizando-se, mantendo uma média de 346,5 unidades por ano. É importante destacar que a maioria dos empreendimentos apresenta uma quantidade significativa de unidades habitacionais, resultando em 1.386 unidades habitacionais registradas entre 2012 e 2016, como vemos no Gráfico 01.

**Gráfico 01**

Quantitativo de unidades habitacionais com registro de incorporação nos bairros da Zona Norte – Natal/RN 2000-2016



Fonte: Elaboração Própria

<sup>4</sup> Lançado em abril de 2009, pelo Governo Federal, o programa habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV), apresentava como meta inicial a construção um milhão de habitações para a população com renda de até 10 salários mínimos, priorizando aqueles com renda inferior a 3 salários. O programa tem como objetivo atender as necessidades de habitação da população de baixa renda nas áreas urbanas, garantindo o acesso à moradia digna com padrões mínimos de sustentabilidade, segurança e habitabilidade. O MCMV contratou aproximadamente a construção de 3,4 milhões de casas e apartamentos em todo o país, dos quais 1,7 milhão foram entregues, beneficiando cerca de 6,8 milhões de habitantes.

<sup>5</sup> Também conhecida como crise das hipotecas, a crise do subprime teve início em meados de 2007 e foi provocada pela concessão de empréstimo hipotecários de alto risco no mercado imobiliário estadunidense. O não pagamento das hipotecas gerou uma forte insolvência em vários bancos provocando a queda do índice Dow Jones e repercutindo sobre as bolsas de valores de todo o mundo.

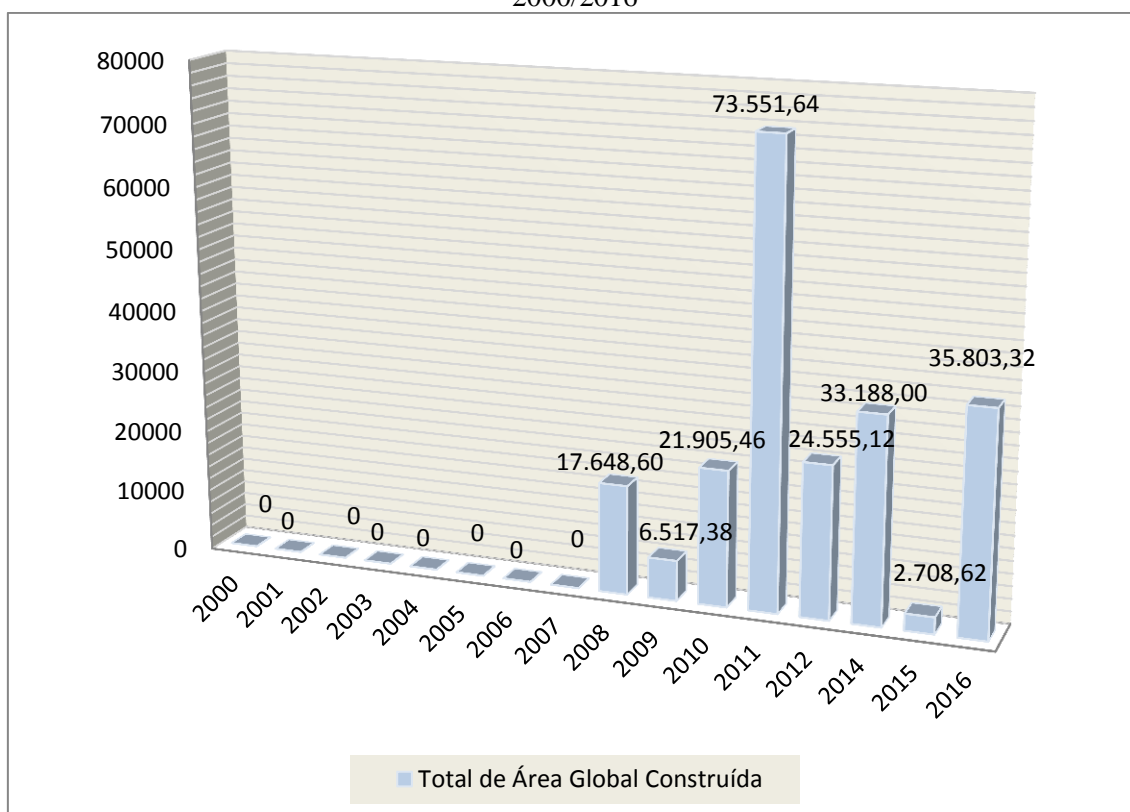
Dentre os empreendimentos registrados destaca-se o condomínio residencial Riverside, perfazendo uma área construída total de 39.191,50m<sup>2</sup> e 420 unidades habitacionais. Esse empreendimento não foi registrado como incorporação imobiliária e apresentou problemas durante sua execução.

#### 4.2. Intensidade da verticalização

O segundo parâmetro avaliado pelo estudo se refere a intensidade de verticalização no período estudado. Conforme citado anteriormente, o processo de ocupação da Zona Norte privilegiou a tipologia residencial unifamiliar gerando um desenvolvimento espreado e rarefeito. Esse cenário começa a se alterar a partir da década de 2000 com o surgimento de empreendimentos com características verticais.

Sobre esse parâmetro é importante destacar que a Zona Norte não possuía nenhuma área de controle de gabarito regulamentada pelo Plano Diretor vigente, quando aprovado, porém, já abarcava algumas zonas de proteção ambiental que vêm sendo, paulatinamente, regulamentadas e podem apresentar restrições nesse sentido.

**Gráfico 02**  
Área global construída com registro de incorporação  
Zona Norte - Natal/RN  
2000/2016



Fonte: Elaboração Própria

Outro ponto importante diz respeito ao Coeficiente de Aproveitamento estabelecido para a região. Esse índice estabelece a quantidade de área construída permitida para cada lote. Por se tratar de uma zona classificada como de adensamento

básico<sup>6</sup>, o coeficiente de aproveitamento é de 1,2, ou seja, é permitido construir 1,2 vezes a área do lote. Trata-se de um coeficiente relativamente baixo, porém como não existem limitações do ponto de vista da densidade e as áreas privativas de cada apartamento são reduzidas, torna-se possível construir uma grande quantidade de unidades habitacionais por empreendimento.

O processo de verticalização em geral está condicionado ao preço da terra urbana. Com o adensamento urbano, algumas áreas tendem a concentrar os investimentos, tornando-se o alvo preferencial dos empreendimentos. Normalmente, o preço da terra urbana se eleva e força os empreendedores a exercer uma intensificação da ocupação através da construção de mais pavimentos e, conseqüentemente, mais unidades a comercializar. Ocorrem vários tipos de ganhos porque há uma otimização de equipamentos e dos processos construtivos. Assim, uma maior quantidade de unidades é atendida pelo mesmo elevador, sistema de abastecimento de água e outros itens necessários à habitação em altura.

No caso da Zona Norte, aparentemente, o padrão das unidades – notadamente mais popular, contribui para uma verticalização menos intensa. Em alguns casos os empreendimentos apresentam estrutura em alvenaria estrutural, técnica que, normalmente, não é aplicada a uma grande quantidade de pavimentos.

No início do fenômeno são observados edifícios com média de 3 a 5 pavimentos. O ano de 2008, registra uma média de 8 pavimentos, mas pode-se considerar como um ponto fora da curva quando se observa que reflete apenas um empreendimento.

A partir de 2015, mesmo com a redução da produção, percebe-se uma elevação mais permanente da média para 6 e 8 pavimentos, refletindo um novo patamar na ocupação da Zona Norte.

É importante destacar que o Condomínio Riverside, antecede este fluxo de elevação do número de pavimentos, quando projetado para ser edificado em 7 torres, todas com 15 pavimentos. Apesar de obter alvará de construção<sup>7</sup> em 2008, sendo pioneiro no processo de verticalização, após a construção da primeira torre, foram suspensas as licenças, alvarás e autorizações emitidas para construções de edificações com altura superior ao gabarito de 7,5m. Divergências entre a observação do Plano Diretor vigente e a localização em área de proteção ambiental não regulamentada impediram a conclusão do empreendimento. A Ação Civil Pública nº 001.08.017460-5 – 5ª Vara da Fazenda Pública destaca:

caso venham a ser licenciados com base na legislação anterior, constituirão blocos de edifícios com vários pavimentos de altura, criando um cordão de concreto impedindo parte da população da Zona Norte de desfrutar as belezas cênicas do Estuário do Potengi, além de interferir de forma negativa nas correntes de vento e no clima daquela região, acrescido também de riscos, outros tipos de contaminação do solo por lixo e esgoto.

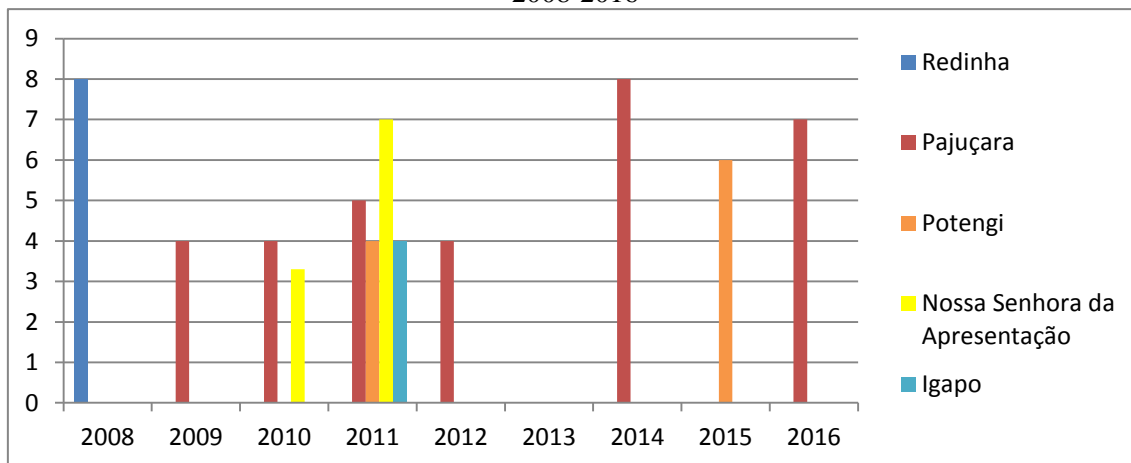
---

<sup>6</sup> De acordo o Art. 9º do Plano Diretor vigente (Lei nº 082, 2007), zona de adensamento básico são aquelas onde se aplica, estritamente, o coeficiente de aproveitamento básico. Em outras palavras, entende-se que a infraestrutura urbana da região não suporta um adensamento mais rigoroso e não oferece a opção de ultrapassar os limites básicos através do pagamento da outorga onerosa.

<sup>7</sup> A primeira autorização administrativa ocorreu em 21 de Janeiro de 2008, data em que foi concedido o Alvará de Construção nº 656/2007 e a Licença de Instalação nº137/2007 à Zeta Construção Civil LTDA para construção de 7 (sete) torres de 15 pavimentos (empreendimento de propriedade da Companhia Norte-Rio Grandense da Habitação, denominado Residencial Riverside.” (478)



**Gráfico 03**  
Média da quantidade de pavimentos dos empreendimentos registrados  
Zona Norte - Natal/RN  
2008-2016



Fonte: Elaboração Própria

Apesar de encontrar-se, totalmente, dentro de Zona de Proteção ambiental, nota-se no Gráfico 03, que o bairro Redinha inicia o processo de verticalização, inclusive de forma mais intensa, com 8 pavimentos, quando a média na Zona Norte era em torno de 4 pavimentos. Lembrando, também que o residencial Riverside, acima citado, possui um padrão de 15 pavimentos, o maior residencial vertical da região Norte e, também, está localizado no bairro da Redinha. Estabelecendo um forte interesse de verticalização mais intensa no bairro.

O Gráfico 03 mostra que o bairro de Pajuçara é o que apresenta um processo de verticalização mais significativo e intenso. A maior parte dos empreendimentos registram entre 6 e 8 pavimentos. Os demais bairros mantêm médias mais baixas, revelando que a verticalização na região ainda é moderada.

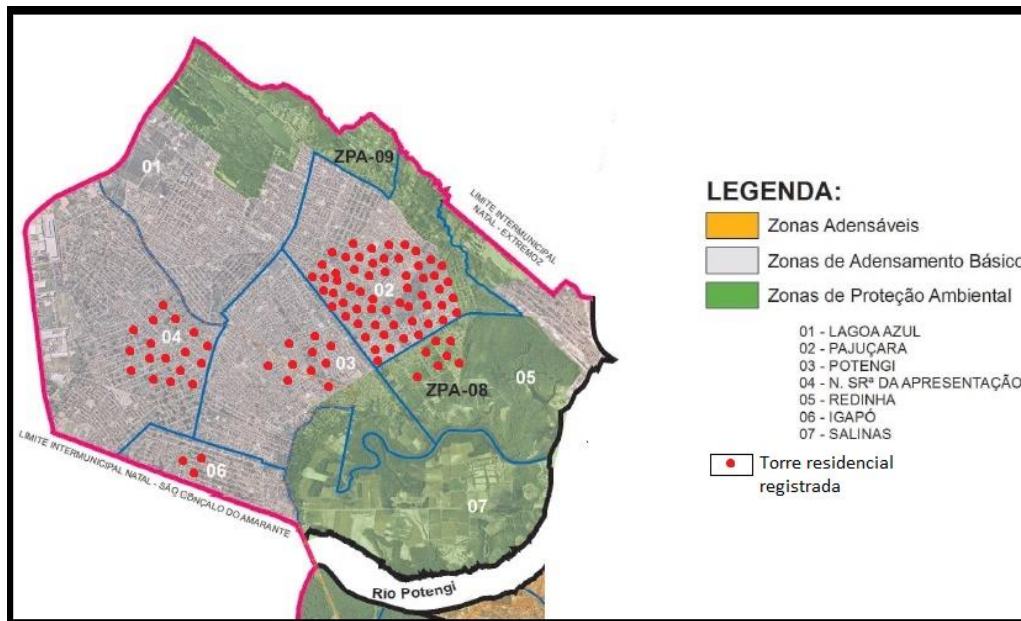
É importante registrar que o coeficiente de aproveitamento da Zona Norte é parcialmente igual ao da Zona Sul e Oeste, ou seja, é possível edificar a mesma proporção de área construída nas três zonas, com poucas ressalvas relacionadas com a regulamentação das Zonas de Proteção Ambiental e algumas regiões com possibilidade de ultrapassar limites básicos através do pagamento de uma outorga onerosa. Atribui-se a verticalização moderada da Zona Norte principalmente ao perfil socioeconômico dos consumidores e a estratégia dos produtores para lançar empreendimentos compatíveis com os preços médios da região.

Por fim, entende-se que esse processo tende a se acentuar na medida em ocorra um reaquecimento do mercado e resolvam-se as deficiências de infraestrutura da região.

#### 4.3 Distribuição espacial dos empreendimentos

Conforme colocado anteriormente a Zona Norte é composta por 07 bairros: Pajuçara, Igapó, Potengi, Nossa Senhora da Apresentação, Lagoa Azul, Redinha e Salinas, constituindo a zona com maior área de Natal. Todos compõem Zona de Adensamento Básico com coeficiente de 1,2 para intensificação do uso do solo; e partes em Zona de Proteção Ambiental - 8, na qualidade de ecossistema manguezal e Estuário do Potengi/Jundiá; e Zona de Proteção Ambiental - 9, que cobre o conjunto de lagoas e dunas ao longo do Rio Doce.

**Figura 01**  
Localização das torres empreendidas por incorporações bairro  
Zona Norte – Natal/RN  
2000 - 2016

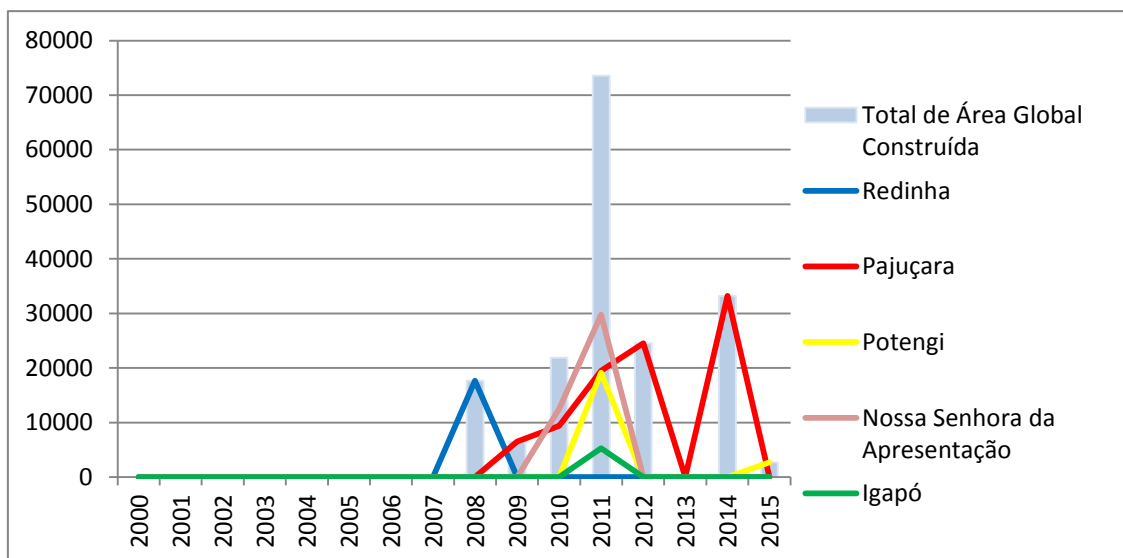


Fonte: Elaboração Própria

A distribuição espacial dos empreendimentos imobiliários segue a mesma lógica das outras zonas do município, localizando-se no entorno das principais vias de tráfego e dos equipamentos urbanos. Seguindo os resultados anteriores, o bairro de Pajuçara é o que possui a maior concentração de empreendimentos, composto por 6 registros, totalizando 59 torres. Apesar de parte do bairro ter sido construído no modelo de conjunto habitacional popular pela COHAB-RN, a maior parte do bairro foi povoado irregularmente. E, mesmo dentro de uma área urbana, atualmente, possui grandes lotes com fazendas e sítios. Este parcelamento do solo tem atraído incorporações interessadas em construir grandes empreendimentos, devido a disponibilidade de lotes com maior área que outros bairros. A proximidade com a ponte Newton Navarro e os recursos implementados através das obras do Pro-Transporte, já tendo executado o prolongamento da Av. Moema Tinoco até a BR-101, que liga as praias do litoral norte do Rio Grande do Norte e, atualmente está em obras de duplicação da mesma; inclusive, o viaduto que está sendo construído no acesso da nova ponte, cria expectativa de desafogar parte do congestionamento na região. Fatores que tem contribuído para o destaque da produtividade na região. Foram registrados no Pajuçara 128.933,43m<sup>2</sup> de Área Global Construída que confere 60% do total de área global construída na região Norte inteira, e 1.944 de unidades Habitacionais sendo 63% do total de unidades empreendidas por incorporações imobiliárias na Zona Norte. E, diferente dos outros bairros que não retomaram sua produção imobiliária desde 2012, o bairro de Pajuçara está em produção ascendente.

Apesar de considerado bairro mais nobre, o Potengi, possuindo um adensamento mais intenso no modelo de conjuntos habitacionais horizontais promovidos pela COHAB-RN, sendo mais consolidado comercialmente, bem servido de equipamentos urbanos, não foi o bairro com maior incidência de registros de empreendimentos verticais. Ainda destacamos que, os empreendimentos registrados neste bairro, possuem a maior área privativa, destacando-se o residencial Parque Nova Europa com 82,82m<sup>2</sup>.

**Gráfico 04**  
 Área global construída com registro de incorporação, por bairro,  
 Zona Norte - Natal/RN  
 2008-2016



Fonte: Elaboração Própria

Já o bairro de Nossa Senhora da Apresentação, também possui uma situação semelhante ao bairro do Pajuçara, em relação a disponibilidade de lotes com grandes áreas. Apesar de não ter a vantagem de proximidade com nenhuma das pontes, o bairro fica às margens da BR-101, sendo valorizado por ser o bairro da Zona Norte mais próximo do Aeroporto Internacional Aluísio Alves. Ainda destacamos, grande parte da área industrial de Natal/RN contida no bairro, além dos reflexos do processo de produção imobiliária de São Gonçalo do Amarante, região metropolitana de Natal-RN. Inclusive sendo um mercado promissor, para a parcela da população que trabalha na região metropolitana e outra parcela que trabalha nas indústrias. O bairro também está sendo beneficiado com as obras do Pro-Transporte, com a execução da duplicação na Av. Fronteiras, que também já possui prolongamento até a Av. Moema Tinoco no bairro de Pajuçara.

Por fim Igapó, sendo o segundo bairro mais antigo da região metropolitana Norte, mesmo bem consolidado, não apresentou grande índice de verticalização. A dificuldade de acesso, pode ter contribuído para este baixo resultado. Suas ruas muito estreitas e seus terrenos pequenos e irregulares, típico de habitação periférica, não atraiu o interesse dos investidores. Apesar de ser o bairro mais próximo da ponte antiga e margear a Av. Tomaz Landim (principal avenida de acesso a São Gonçalo do Amarante, Macaíba, Ceará-Mirim e Extremoz), não foi o suficiente para ter uma produção imobiliária de destaque.

O bairro Salinas não teve registro mapeado, sabe-se que ele está por completo na Zona de proteção ambiental 08. Mesma Zona em que o bairro da Redinha também se encontra por completo. Contudo, o processo de verticalização da Zona Norte teve início pelo bairro Redinha, a partir do registro residencial Colinas do Potengi com 7 torres com 8 pavimentos, sendo o registro de incorporação mais antigo da Zona Norte. Dessas 7 torres, apenas 3, foram construídas. Sabe-se ainda que existe uma produção imobiliária no bairro Redinha sem registro de incorporação, apesar de possuírem grande área construída e considerável quantidade de unidades habitacionais, entre eles, os

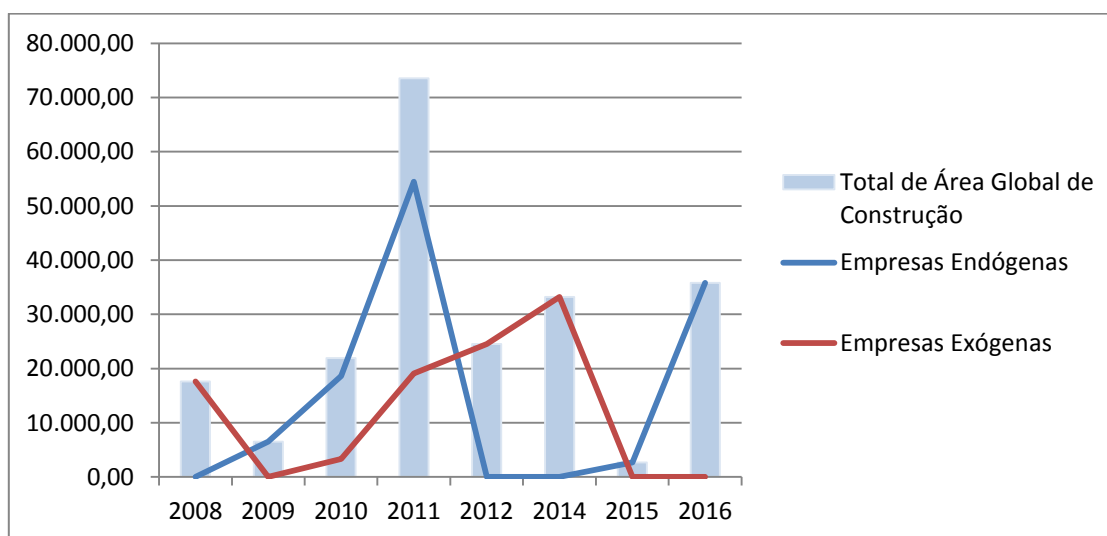
grandes empreendimentos: Riverside e Estuário do Potengi. A regulamentação da Zona de Proteção ambiental, na qual os dois bairros se encontram, ainda não foi definida por completo, o que torna a região insegura para empreender, mesmo assim o bairro Redinha teve uma produção imobiliária, inclusive, superior ao bairro Igapó.

Ainda podemos citar um dos grandes atrativos dos empreendimentos verticais, a vista para o mar da maior parte da região da zona Norte, que vem sendo protegida através do controle de gabarito e coeficiente de aproveitamento, fazendo com que a região litorânea tenha visibilidade para o mar atlântico; e as regiões mais centrais, com o cenário do rio Potengi. O que tem sido utilizado nas chamadas de todos os empreendimentos lançados no bairro Redinha.

#### 4.4 Origem dos investimentos

Utilizando o conceito usado por Souza (2018), na qual enxerga as incorporadoras com origem no estado do Rio grande do Norte como ENDÓGENAS, bem como as empresas oriundas de outros estados brasileiros como EXÓGENAS. Vamos analisar quais grupos investiram mais na região Norte de Natal/RN e como se comportou a distribuição destes investimentos com o tempo.

**Gráfico 5**  
Área Global de construção com registro de incorporação  
Zona Norte – Natal/RN  
2008 – 2016



Fonte: Elaboração Própria

A partir do gráfico acima, podemos verificar que as empresas endógenas e exógenas contribuíram de forma bem equilibrada. Com destaque um pouco maior para as empresas estado com origem local, responsável por uma área global construída de 118.078,08 m<sup>2</sup>, sendo aproximado 57% da produção total e 1.670 unidades habitacionais, referente a 51% do total, ao passo que as empresas exógenas empreenderam 97.805,06 m<sup>2</sup> de área global construída e 1.616 unidades habitacionais. Também percebemos um crescimento e pico da produção imobiliária das empresas endógenas compatível com o lançamento e investimentos do PMCMV e queda justificada pela crise econômica Nacional. Após um período de, aproximadamente, 2 (dois) anos, em 2015, volta a investir com o Residencial Jardins do Potengi possuindo 34 unidades habitacionais, em seguida, registra dois grandes empreendimentos, os

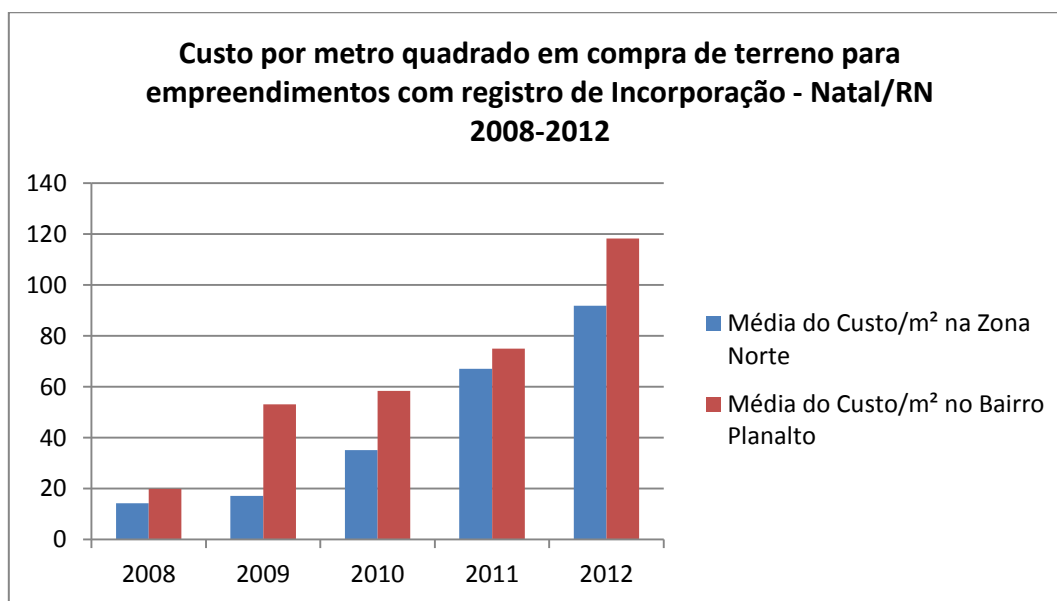
residenciais Florais do Brasil e Oasis Paradise, somados, representando 608 unidades habitacionais, desenhando a produção imobiliária promovida por empresas endógenas, numa linha crescente. Enquanto a produção imobiliária por incorporadoras exógenas inicia antes do lançamento do PMCMV, tem uma queda em 2009, mas logo se estabiliza, mantendo um equilíbrio entre 2011 e 2014, após isto, os registros caem em 2015 e assim permanecem, sem produção.

#### 4.5 Comparativo com o bairro planalto

O bairro do Planalto, pertencente a Zona Oeste de Natal/RN, sofreu um parcelamento ao logo do tempo, semelhante ao da Zona Norte, originando alguns loteamentos vendidos a prazo, para população de baixo poder aquisitivo. Além disso, Planalto também se encontra mapeado, pelo Plano Diretor, na Zona de Adensamento Básico, com uma pequena parcela na Zona de Proteção Ambiental – 4 – Campos Dunar do Guarapes, com carência de serviços públicos e infraestrutura, e ainda, durante muito tempo, era lembrada como a região que ficava perto do “lixão” da cidade. Fatos que desvalorizavam os terrenos e tornava a região, de uma realidade mais próxima do processo de ocupação da Zona Norte da cidade.

##### Gráfico 06

Comparativo entre o custo do lote por bairro  
Zona Norte x Planalto  
2008-2012



Fonte: Elaboração Própria

Também é importante ressaltar, que a produção imobiliária vertical na Zona Norte de Natal iniciou em meados do ano 2008. Apesar da Zona Oeste estar sendo verticalizada desde a década de 80, especificamente, o bairro Planalto, inicia sua produção imobiliária vertical em 2006, o que também trás um intervalo de produtividade bem próximo da Zona Norte da cidade.

Neste Contexto, analisando o gráfico acima, percebemos que neste intervalo de análise 2008-2012, os terrenos comprados por incorporações imobiliárias e registrados em cartório, possuíam um maior valor quando localizado no bairro do Planalto do que em toda Zona Norte de Natal. Mesmo assim, enquanto houve 15 empreendimentos verticais registrados na região Norte entre 2000 e 2017 totalizando 215.883,14 m<sup>2</sup> de

área global construída e 3.286 unidades habitacionais, quando só no bairro Planalto, neste mesmo intervalo, foram registrados 35 empreendimentos verticais, com 72.448m<sup>2</sup> de área global construída e 3.897 unidades habitacionais. Observando, que a área global de construção na região Norte é maior, para uma menor quantidade de unidades habitacionais, se comparado com o bairro Planalto. Talvez seja justificado por outras modalidades de empreendimentos existentes neste bairro, como *flats*, ou outros, com área privativa menor.

## 5 DISCUSSÃO E CONCLUSÃO

Os registros levantados indicam o início de um processo de verticalização da região administrativa Norte de Natal, através do bairro Redinha, em meados de 2008. Constata-se que tal fenômeno aconteceu em áreas adjacentes à avenida João Medeiros Filho, e ainda não foi de grande intensidade. A construção da segunda ponte sobre o rio Potengi, inauguração do aeroporto Aluísio Alves em São Gonçalo do Amarante e os investimentos nas áreas de saneamento urbano e mobilidade urbana, ainda não foram suficientes para atrair uma quantidade significativa de empreendimentos imobiliários.

É importante registrar que foram identificados empreendimentos de grande porte sem registro de incorporação imobiliária demonstrando que há um grau de formalização menor dos empreendimentos naquela região. Tal fato tende a ampliar a insegurança jurídica e afastar consumidores e mostra um mercado menos maduro se comparado à produção das demais zonas da cidade.

Pelo exposto podem-se apresentar algumas conclusões:

1. O fenômeno de produção imobiliária residencial alcançou a Zona Norte de forma mais tardia do que as demais zonas administrativas do município de Natal/RN. Esta produção, sendo mais intensa no bairro de Pajuçara com 6 empreendimentos, totalizando 1.944 unidades habitacionais, sendo 63% da produção imobiliária de toda região.
2. Características específicas como: baixa acessibilidade, infraestrutura deficiente, preconceito decorrente de segregação socioespacial contribuíram para esse retardo;
3. Melhoramentos realizados pelo poder público contribuíram para mudanças no perfil da região e para a ampliação da atratividade de empreendimentos residenciais, sendo alvo dos investimentos, tanto de incorporadoras com origem no estado do Rio Grande do Norte quanto oriundas de outros estados, sendo observada uma produção equilibrada, sendo os índices das incorporadoras endógenas um pouco maior, no que se refere a área global construída e produção de unidades habitacionais;
4. O boom imobiliário que ocorreu no município também contribuiu para a expansão da atividade imobiliária na região, em maior intensidade entre 2009 e 2011, com destaque para a maior produção em 2011, com 1.252 unidades habitacionais e 73.551,64m<sup>2</sup> de área global construída.
5. A tipologia dos empreendimentos localizados na região tende a um padrão mais popular do que nas demais regiões de Natal, caracterizado por edifícios menos verticais e unidade habitacionais com menor área privativa. Processos construtivos como alvenaria estrutural e o padrão de acabamento mais simplificado também são mais comuns nos empreendimentos desta região. Havendo destaque para um maior padrão de área privativa no bairro Potengi,

chegando a 82,82m<sup>2</sup> e maior intensificação da verticalização no bairro Pajuçara;

6. Os índices e prescrições urbanísticas vigentes para a região são idênticos aos de várias zonas administrativas e não podem ser utilizados como justificativa para inibição do processo de adensamento e verticalização;
7. Os limites estabelecidos por esses índices são necessários para manter um processo de ocupação equilibrado, associado à disponibilidade de infraestrutura mínima e à qualidade de vida dos habitantes;
8. A quantidade e perfil dos empreendimentos analisados apontam para a redução do preconceito histórico com a região norte do município e sugere que, no próximo momento produtivo, o mercado imobiliário terá atuação mais forte na região, independente de alterações na legislação urbanística. Essa perspectiva não impede que sejam feitos ajustes e adequações de acordo com as alterações que vêm ocorrendo na região.

Como sugestão para trabalhos posteriores sugere-se a simulação da aplicação de prescrições urbanísticas diferenciadas e dos impactos causados pela ampliação da produção imobiliária na região. O confronto dessa simulação com a infraestrutura disponível pode sinalizar para os limites das alterações requisitadas pelo mercado imobiliário.

## 6 REFERENCIAS

**MASCARÓ**, Juan Luis; **YOSHINAGA**, Mário. Infra-estrutura urbana. Porto Alegre: Masquatro Editora, 2005.

**CORRÊA**, Roberto Lobato. Espaço urbano. São Paulo: Ática, 1995.

**COSTA**, Ademir Araújo. A verticalização e as transformações do espaço urbano. Tese (Doutorado em Geografia). UFRJ, Rio de Janeiro, 2000.

**SOUZA**, Danilo Pontes Pessoa e. A produção de incorporações imobiliárias em Natal/RN entre 2000 e 2015: impactos no mercado local por meio da atuação de empresas endógenas e exógenas. Dissertação Mestrado. UFRN. Natal, 2018.

**ARAÚJO**, Josélia Carvalho De Araújo. Outra Leitura “Do outro lado”: O espaço da zona norte em questão. Dissertação de Mestrado. UFRN. Natal, 2004.

**YIN**, Robert K. Pesquisa de estudo de caso – desenho e métodos. Sage Publications Inc., EUA, 1989.

**SOUZA**, Marcelo Lopes de. Mudar a cidade: uma introdução ao planejamento e gestão urbanos. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2003.

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA** nº 001.08.017460-5 – 5ª Vara da Fazenda Pública.

**QUEIROZ**, L. A. P. C. Incorporações imobiliárias: ciclos, financeirização e dinâmica espacial em Natal/RN. Recife: UFPE - Tese de Doutorado, 2012.

**SOUZA**, Itamar de. Nova História de Natal. Natal: Diário de Natal, 2000.