



OS AGENTES SOCIAIS E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DAS ZONAS NORTE E LESTE DA CIDADE DE NATAL – RN

SOCIAL AGENTS AND THE URBAN SPACE PRODUCTION IN NORTHERN AND EAST ZONES IN THE NATAL CITY - RN

Elida Thalita Silva de Carvalho (1)

Julia Diniz de Oliveira (2)

Conflitos de interesses, filiação institucional e responsabilidades

Os autores declaram não haver interesses conflitantes.

Afiliações Institucionais são informadas pelo(s) autor(es) e de inteira responsabilidade do(s) informante(s). O(s) autor(es) é(são) responsável(is) por todo o conteúdo do artigo, incluindo todo tipo de ilustrações e dados.

Recebido em: fev./2021

Aceito em: jun./2021

(1) Mestra, Geógrafa e Licenciada do curso de Geografia pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte. elidathalita@hotmail.com

(2) Doutoranda em Geografia pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte e Mestra em Geografia pela mesma Instituição (2019). Especialista em Educação Ambiental e Geografia do Semiárido pelo Instituto Federal do Rio Grande do Norte (2020) e Graduada em Geografia pela Universidade Federal de Campina Grande (2016). juliadiniz.oliveira@hotmail.com

Agradecimento: “O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES), e constitui-se recorte da dissertação de mestrado da primeira autora”.

**Resumo**

A atuação dos agentes sociais transforma o espaço urbano. Este trabalho tem como objetivo analisar a atuação desses agentes no município de Natal, especificamente nas zonas administrativas norte e leste da cidade. Para tanto, foram realizados os seguintes procedimentos metodológicos: pesquisa bibliográfica, levantamento documental, pesquisa de campo e elaboração de mapas temáticos. Em síntese, os resultados apontam que a noção de produção da cidade revela um processo amplo e articulado com as relações sociais que criam espaços valorizados em detrimentos de outros, aprofundando a segregação espacial.

Palavras-chave

Espaço urbano. Agentes sociais. Produção do espaço. Natal.

Abstract

The performance of social agents transforms the urban space. In this light, this work aims to analyze the performance of these agents in the municipality of Natal, including the administrative areas north and east of the city. For that, the methodological procedures adopted were: bibliographic research, documentary survey, field research and thematic maps elaboration. In summary, the results pointed out as changes undertaken by social agents are materialized in built environments. In which the notion of city production reveals a broad and articulated process with the social relations that create spaces valued at the expense of others, deepening the spatial segregation.

Keywords:

Urban space. Social agents. Space production. Natal.



Introdução

Compreender os múltiplos papéis que os agentes sociais exercem sobre o espaço urbano é objeto de interesse da ciência geográfica. Em 1974, Horácio Capel foi um dos primeiros autores a utilizar o termo “agentes da produção do espaço”. Segundo esse autor, agentes de produção do espaço são: os proprietários dos meios de produção; os proprietários do solo; os promotores imobiliários; as empresas de construção e; os organismos públicos (CAPEL, 2017). No Brasil, autores como Bahiana (1978), Souza (1989) e Corrêa (1989) apresentam importantes contribuições teóricas e empíricas para compreender a ação desses agentes no espaço brasileiro.

Os agentes sociais são históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles e com outros segmentos da sociedade (CORRÊA, 2017). Essas contradições e esses conflitos são provenientes do momento atual que revela continuidades e descontinuidades que se combinam como consequência das transformações na relação espaço e tempo que se traduzem na forma de rupturas de ritmo, realização desigual do poder, relações entre classes diferenciadas que se exteriorizam através dos movimentos de construção e transformação, lida na morfologia urbana e passível de serem apreendidas na vida cotidiana (CARLOS, 2007).

Com base nas contribuições teóricas de Corrêa (1989), Carlos (2007, 2011 e 2017), Vasconcelos (2017) e Sposito (2017), este trabalho tem como objetivo analisar a atuação de agentes sociais em duas regiões administrativas do município de Natal – Zona Norte e Zona Leste, embora integradas no mesmo território urbano apresentam formações e produções do espaço de forma diferenciada, fragmentada e seletiva. Os procedimentos metodológicos adotados para o desenvolvimento desse artigo foram: pesquisa bibliográfica e documental, pesquisa de campo em áreas da zona norte e leste do município de Natal e elaboração de mapas temáticos.

Este trabalho está organizado em três momentos: no primeiro, apresentamos algumas considerações sobre o espaço urbano e a cidade; no segundo, discutimos a produção do espaço e os agentes sociais, e no terceiro, a atuação dos agentes sociais sobre a zona norte e a zona leste da cidade de Natal- RN.



O espaço urbano e a cidade

O espaço urbano é fragmentado e articulado, ou seja, cada parte mantém relações espaciais com as demais, é também representação das ações da sociedade no presente e em tempos pretéritos (CORRÊA, 1989). Nas palavras do autor:

[...] por ser reflexo social e fragmentado, o espaço urbano, especialmente o da cidade capitalista, é profundamente desigual: Constitui-se em características própria do espaço urbano capitalista. Em segundo lugar, por ser reflexo social e porque a sociedade tem a sua dinâmica, o espaço urbano é também mutável, dispondo de uma mutabilidade que é complexa, com ritmos e natureza diferenciados (CORRÊA, 1989, p. 8).

O urbano se traduz no conjunto de diversos vetores que são impulsionados pelo modo de (re)produção dos agentes sociais, tendo a cidade também como um condicionante da sociedade que permite o encontro das diversas classes sociais. Carlos (2008, p.83-84) considera a cidade como:

lócus da concentração de meios de produção e de concentração de pessoas; é o lugar da divisão econômica do trabalho, é o lugar da divisão social do trabalho dentro do processo produtivo e na sociedade e é também um elo na divisão espacial do trabalho na totalidade do espaço [...] (CARLOS, 2008, p.83-84).

Partindo desta concepção é essencial afirmar que a cidade apropriada por diferentes pessoas tem o seu urbano concebido segundo condições, interesses e escolhas individuais, mas que são também determinados por fatores históricos, condições socioeconômicas e práticas culturais. Lefebvre (1991) define a cidade como uma mediação, entre várias mediações, onde esta sempre teve relações com a sociedade no seu conjunto, na sua composição e no seu funcionamento, porém quando a sociedade muda, a cidade também muda, pois esta necessita das relações das pessoas e/ou dos grupos sociais.

Ao pensar o espaço urbano temos que levar em consideração as diferenças na cidade sobre a dinâmica do solo que deve ser apreendida não como um simples meio de produção, mas como uma mercadoria produzida e reproduzida socialmente através da história, em um processo de produção, de valor e de lucro (VOLOCHKO, 2015).

Essa perspectiva permite compreender a cidade como a materialização das relações sociais que condiciona os interesses capitalistas, enquanto que o urbano é o fenômeno, um modo de vida. Nessa perspectiva, compreender o recorte empírico adotado nesse artigo permite demonstrar como na cidade as diferenças estão mais explícitas, um espaço de possibilidades



que o acesso e o direito à cidade não acontecem de forma homogênea, nem todos desfrutam do que a cidade oferece.

A produção do espaço e os agentes sociais

Henry Lefebvre apresenta contribuições importantes para os estudos urbanos, uma delas é a noção de produção do espaço, como determinação a produção de objetos (produtos, mercadorias) e a produção de subjetivação (a produção do mundo da mercadoria com linguagem e representação). Na sua obra “*A Produção do Espaço*” Lefebvre se dedicou a refletir sobre o urbano, considerando que o espaço é uma produção da sociedade que envolve as relações sociais e a produção de coisas, ou seja, o espaço social é o *locus* central. Para ele esse espaço “[...] organiza, produz, ao mesmo tempo em que certas relações sociais, seu espaço (e seu tempo) [...] projeta sobre o terreno estas relações [...], e a sociedade se apropria do espaço, ou seja, organiza (ordena) para seus fins” (LEFEBVRE 2006, p. 13).

Não podemos pensar no processo de produção apenas *lato sensu* que seria o processo de produção do humano e nem apenas na forma *strictu sensu* referindo-se apenas ao processo de produção de objetos. Devemos considerar o contexto no qual as relações capitalistas perpetuam todas as dimensões da vida social. Esta concepção de produção do espaço nos permite concebê-lo como condição, meio, produção e reprodução física e social dos indivíduos que utiliza o espaço para realizar as suas necessidades e pretensões. Esse processo é o que podemos denominar de reprodução do modo de vida. Essa produção está articulada como condição necessária ao modo de produção capitalista, ou seja, o espaço torna-se instrumento intencionalmente manipulado, no qual a sua representação está a serviço de alguma estratégia vinculada à reprodução da força de trabalho, tratando-se não apenas como uma estrutura física ou uma simples mercadoria, mas como um instrumento político (ALMEIDA, 2015).

Carlos (2017) ao argumentar sobre o que é o espaço na concepção de Lefebvre afirma que é condição necessária para a reprodução do capital e estaria assegurada pelo Estado, que sob o comando do capital controla o espaço da cidade e promove a sustentação da (re)produção da sociedade. Neste sentido, quando o espaço torna-se local que possibilita a reprodução ampliada do capital ele passa a ter outro significado que permite a atuação de determinados segmentos (agentes sociais), grupos, organizações e indivíduos que o utilizam para estabelecer novas relações de reprodução e de dominação.

Os sujeitos da ação que permite a transformação do espaço e por vezes o torna mercadoria estão relacionados à reprodução da sociedade e se destaca por algum nível de poder



ou de articulação que possui entre o próprio espaço e a sociedade. Neste sentido, o espaço urbano é fragmentado, reflexo e condicionante social. Os segmentos sociais dos quais os agentes estão relacionados são: o Estado (dominação política); o capital (aqui enquanto fração do capital sejam eles distribuídos por áreas comerciais, residenciais, industriais, financeiro) e; os sujeitos sociais (todos aqueles que moldam o espaço de acordo com suas necessidades e pretensões e que o possui como condição, meio e produto de sua ação) (CARLOS, 2017).

Independente da hierarquia que se pretende adotar para analisar a produção do espaço urbano, esse processo não é o resultado da “mão invisível do mercado”, ou de um capital abstrato que emerge fora das relações sociais, resulta da ação dos agentes sociais que estão inseridos na temporalidade e espacialidade de cada formação socioespacial capitalista (CORRÊA, 2017). Os agentes sociais para Corrêa são: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários (inseridos no segmento capital), o Estado (segmento da dominação política) e os grupos sociais excluídos (sujeitos sociais).

A partir da ação destes agentes o espaço é produzido, impresso como materialidade (estradas, represas, ruas, bairros) visível na morfologia urbana que se traduz em diversos significados (relações sociais). Para Sposito a morfologia urbana corresponde ao “[...] sentido a articulação entre as formas, os processos e as lógicas que ensejam as dinâmicas de estruturação, segundo os quais podem compreender essas relações” (SPOSITO 2017, p.137). Não se trata apenas das formas espaciais urbanas em seu sentido descritivo dos objetos urbanos e de seus arranjos, é essencial à análise do que está além das aparências, como a influência da distribuição e função da cidade.

Como Corrêa (1989) nos ensina, a cidade é constituída por grupos de agentes sociais que imbuídos de interesse participa da sua produção. Um desses grupos são os **proprietários fundiários** ou proprietários de terras: detentores de terrenos e/ou de glebas que por vezes se encontram localizados em áreas de interesses do capital. Esses proprietários atuam para obter maior renda fundiária de suas propriedades, especialmente com a conversão de terra agrícola para terra de uso residencial ou comercial e são dependentes das possibilidades de remuneração do capital investido em terras e operações imobiliárias (CORRÊA, 1989, 2017).

Os proprietários fundiários podem exercer pressão junto ao Estado, principalmente na instância municipal para que o processo de definição das leis de uso do solo e do zoneamento urbano os beneficie. Destaca-se também, que nem todos os proprietários são beneficiados com estas alterações, uma vez que existe seletividade, especialmente nos investimentos em infraestrutura que cria maior acessibilidade a alguns locais em detrimento de outros. Ressalta-se ainda, que alguns terrenos ou glebas são utilizados por estratégia do proprietário que aguarda



à valorização para fins de loteamento ou simplesmente ficam especulando até uma oferta considerada “boa” e que lhe seja lucrativamente rentável apareça (CORRÊA, 1989, 2017).

O processo de transformação da área rural em área urbana permite valorização da terra. Essa demanda atende aos interesses de novas camadas sociais, oriundas em grande parte do fluxo migratório e daqueles que detém o nível de renda capaz de participar do mercado de terras e de habitação. Aqueles que não conseguem participar desse mercado acabam produzindo um “espaço vernacular” termo designado por Corrêa (1989) ao se referir a espaços (terras públicas e privadas) que são invadidos ou ocupados e que produzem favelas ou loteamentos populares da periferia urbana.

As formas de ocupação urbana principalmente do segmento residencial variam segundo os locais de suas propriedades e assumem os seguintes termos: urbanização de *status* e urbanização popular (CORRÊA, 1989). Terras bem localizadas, valorizadas, constituída de infraestrutura irão pertencer à população de melhor poder aquisitivo e como se trata de uma demanda solvável possibilita que os proprietários fundiários transformem-se também em promotores imobiliários, pois eles mesmos loteiam, vendem e constroem residências de “luxo”. Do outro lado surgem os bairros fisicamente periféricos, que por vezes se constituem com pouco ou nenhum tipo de infraestrutura. Nestes locais os proprietários de terra utilizam outra estratégia, o loteamento de suas terras como forma de extrair o máximo da renda da terra. Os proprietários de terrenos em áreas periféricas não têm o interesse de se transformar em promotores imobiliários, tendo em vista que a população que habitam essas áreas, em geral, são indivíduos com baixo poder aquisitivo e que realizarão o loteamento e construirão suas habitações pelo sistema de autoconstrução (CORRÊA, 1989).

É comum, a existência de loteamentos construídos em áreas ilegais em face da legislação urbana e que com pressão popular sob o Estado consegue alguns serviços de infraestrutura básica. Retornaremos a essa realidade no próximo tópico. Vale adiantar que zona norte de Natal- RN é um exemplo de área criada por meios de loteamentos ilegais, carentes de infraestrutura e que parte de seus bairros permanecem desprovidos de serviços básicos. Enquanto a zona leste é destinada à classe média e oferece, na maioria dos seus bairros, serviços e equipamentos públicos.

Os **proprietários dos meios de produção** são os donos de empresas, fábricas, lojas ou de qualquer outro meio de trabalho. São grandes consumidores do espaço de forma que necessitam de terrenos amplos e baratos que atendam seus requisitos locacionais. A relação entre os proprietários fundiários e os detentores dos meios de produção é algo complexo. Enquanto o proprietário fundiário especula seu terreno para aumentar o preço da terra, os



proprietários dos meios de produção afirmam que este aumento reflete nos salários da força de trabalho. Corrêa (1989) afirma que a especulação imobiliária não interessa aos proprietários dos meios de produção. Interessa aos proprietários fundiários que ao reter as terras gera escassez de oferta e conseqüentemente aumentam o preço da terra, possibilitando-lhe ampliar a renda da terra.

Quando os conflitos gerados entre esses dois agentes sociais (proprietários fundiários e proprietários dos meios de produção) emergem, o Estado atua como agente articulador utilizando o seu poder, geralmente para favorecer os proprietários dos meios de produção, que, no capitalismo, comandam o segmento econômico e político. Além de favorecer os proprietários dos meios de produção o Estado propicia desapropriações, instalação de infraestrutura, ou seja, elementos que beneficie este agente e transforma a cidade em uma máquina de crescimento cujo discurso é o desenvolvimento da cidade em prol do bem coletivo (CORRÊA, 1989).

Ressaltamos ainda que os proprietários dos meios de produção modelam a cidade, principalmente quando levam seus estabelecimentos industriais para determinadas áreas que são distantes do centro e pouco habitadas. Ao se instalar nessas áreas eles alteram a localidade, pois a classe trabalhadora passa a residir nas proximidades desses estabelecimentos. Desta forma, com essa instalação eles produzem um espaço e interfere de modo significativo na localização de outras ocupações da terra. Com o tempo essa localidade que até então não tinha vitalidade, passa a se constituir em uma área residencial e comercial, não tendo mais como abarcar a indústria, e esta recebe incentivos para se deslocar para outras áreas mais amplas e baratas, e dotadas de infraestrutura produzidas muitas vezes pelo Estado como forma de estímulos.

Os **promotores imobiliários** correspondem aos agentes que realizam as seguintes atividades: incorporação, financiamento, estudo técnico, construção (produção física do imóvel) e comercialização, atuando em diferentes mercados, como o da habitação, o de terrenos e o de capitais. Esses agentes materializam os processos sociais na forma de ambiente construído, independente da tipologia local (urbano/rural) no qual o solo e suas benfeitorias são mercadorias na economia capitalista contemporânea (HARVEY, 1980).

Dessas atividades originam os agentes concretos que podem pertencer a pequenas ou grandes empresas, tendo as mais diversas origens, podendo ser aqueles proprietários fundiários que se transformaram em construtor ou incorporador e aqueles que estão voltados para a indústria e que em determinado momento cria uma subsidiária ligada ao setor imobiliário. O



Estado pode vir a atuar também como promotor imobiliário. A atuação do capital imobiliário tem destaque na produção da habitação que produz socialmente o espaço:

[...] a produção de habitações na sociedade capitalista, cumpre um papel fundamental, que é o de amortecer as crises cíclicas da economia através do investimento de capital e da criação de numerosos empregos: daí ter o apoio do Estado capitalista, que por sua vez está fortemente repleto, através de seus componentes, e de interesses imobiliários (CORRÊA, 1989, p.23).

As articulações entre esses dois agentes sociais criam estratégias de modo desigual para beneficiar as diferentes classes sociais e originam também habitações diferentes, causando a segregação residencial que constitui como uma característica da sociedade capitalista. Para a população que possui ou tem condições de pagar pela moradia têm-se a construção de imóveis mais caros. Enquanto para a população não-solvável o capital imobiliário busca obter ajuda do Estado para construir casas populares com baixo custo, por meio de financiamentos para a construção e crédito para os futuros moradores. No Brasil, destacam-se algumas estratégias de desenvolvimento urbano, entre elas, as fomentadas pela Companhia de Habitação Popular (COHAB), Instituto Nacional de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP), Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e Programa de Arrendamento Residencial (PAR).

Há uma mudança significativa também na tecnologia da construção de moradias para a população de “baixa renda”, isso ocorre para acelerar o ciclo de construção e agilizar o retorno dos investimentos, possibilitando ainda ampliação nas produções (VOLOCHKO, 2015). As habitações para essa classe social possibilitam também a expansão da valorização dos espaços para novas áreas que não são centrais e pouco valorizadas.

O **Estado** é representado pelos três níveis político-administrativos: federal, estadual e municipal, tendo o poder de atuar como consumidor de espaços e de localizações, proprietário fundiário, promotor imobiliário e ao mesmo tempo atua como regulador do uso do solo. Esse agente desempenha múltiplos papéis na produção do espaço, uma vez que possui instrumentos que permite a regulação necessária ao espaço urbano, das quais podemos destacar: a desapropriação, o controle do uso da terra (leis, normas), o investimento em infraestrutura, o crédito e o financiamento da moradia. A ação do Estado é marcada por conflitos de interesses entre os diferentes membros da sociedade e tende a beneficiar o segmento dominante que cria condições de realização da reprodução da sociedade capitalista e produz o espaço urbano (CORRÊA, 1989).

Corrêa (1989) destaca que é no nível municipal que os interesses se tornam evidente, pois a legislação nessa instância tem muitos poderes sobre o espaço urbano e embora os



múltiplos papéis que desempenham geram diferentes ações em distintos níveis, não significa que estas atuações estejam desconectadas. O Estado desenvolve estratégias que orientam e asseguram a sua reprodução, investindo no espaço, e que desencadeia processos de valorização diferenciados nas distintas áreas da cidade e entre diferentes níveis sociais.

A valorização que ocorre de modo diferenciado nas áreas cria mecanismos para a segregação residencial que impõe preços elevados das terras e dos imóveis e assim originam locais seletivos. Essa seleção se traduz nos indivíduos que possuem renda mais elevada e residem em imóveis mais caros, localizados em bairros onde o preço da terra é mais cara, e naqueles que possuem menor poder aquisitivo e passam a habitar em áreas pouco valorizadas, se constituindo em locais não planejados caracterizados por autoconstruções. O Estado tem contribuído ainda na transformação do espaço no setor da habitação criando estratégias que beneficiam diretamente o setor imobiliário.

A produção do espaço realizada pelo setor imobiliário transforma o espaço em mercadoria. Desta forma Carlos (2011, p.83) afirma:

[...] o espaço produzido continuamente enquanto mercadoria entra no circuito da troca atraindo capitais que migram de outros setores da economia em busca de valorização. Esse movimento explica a emergência de novas formas de dominação do espaço, ordenando e direcionando a ocupação, fragmentando e tornando os espaços negociáveis a partir de operações que se realizam no mercado (CARLOS, 2011, p. 83).

Nesse sentido, a produção e a reprodução do espaço sob o viés do capitalismo se transforma em mercadoria, obra e produto indissociáveis da sociedade. No município de Natal fica evidente que o Estado tem atuado de modo diferenciado, principalmente, quando no âmbito das políticas urbanas, legislações e normas que buscam favorecer algumas partes da cidade em detrimento de outras.

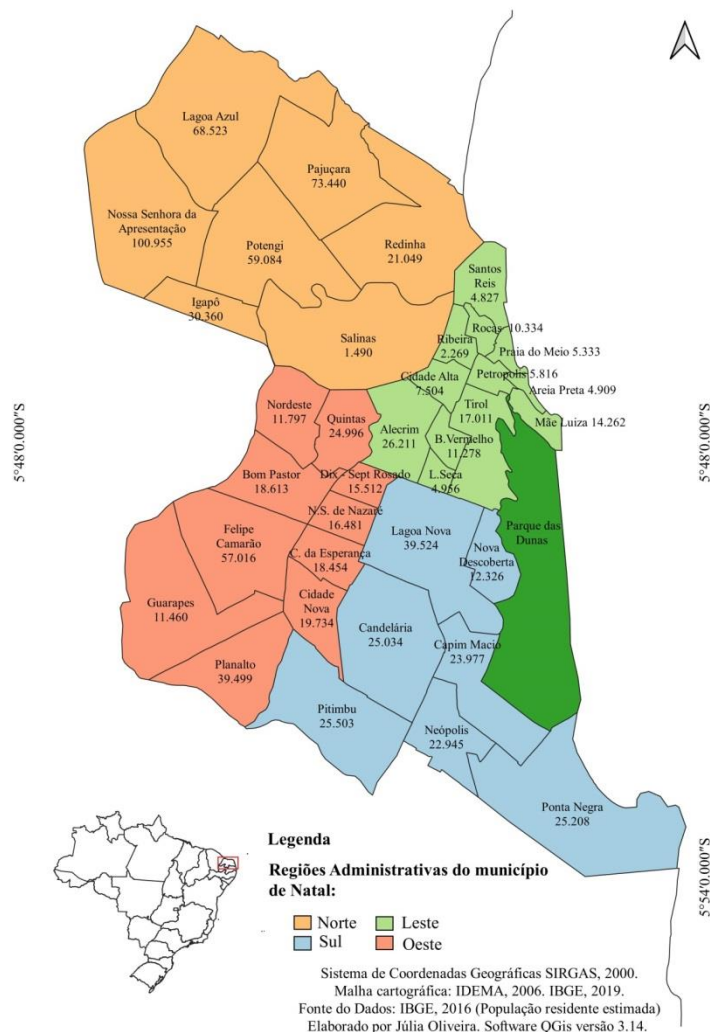
Os **grupos sociais excluídos** não necessariamente se constituem de grupos marginalizados. São grupos que não participam das tomadas de decisões, subordinados a classe dominante ou esquecidos por ela. Essa categoria social não tem acesso aos bens e serviços produzidos socialmente, como o caso da habitação formal, ou seja, não tem condições de pagar aluguel nem comprar um imóvel, produzem e se reproduzem em terras públicas e privadas através do processo de autoconstrução e geralmente formam as favelas, pois modelam seu próprio espaço independente da ação de outros agentes. A produção desse espaço nada mais é do que uma forma de resistência e ao mesmo tempo uma estratégia de sobrevivência (CORRÊA, 1989).

A maioria dos terrenos estão inadequados e só recebem algum tipo de infraestrutura quando possuem associações de moradores que pressionam o Estado, quando ocorre grandes tragédias e se tornam interesse da mídia ou quando se tornam *marketing* de campanha eleitoral. Esses espaços estão presentes em todas as cidades brasileiras e são distribuídas aleatoriamente, no qual, cada um possui motivos que impulsiona sua formação, seja pela proximidade do trabalho ou pela falta de legislação e atenção do Estado (CORRÊA, 1989).

Um olhar sobre os agentes sociais e a produção do espaço urbano das zonas leste e norte da cidade de Natal - RN

Inicialmente, destacamos que não pretendemos retratar historicamente todo o contexto de formação das áreas de estudo, neste tópico buscamos discutir a luz teórica os papéis dos agentes sociais na formação de duas regiões administrativas da cidade de Natal, que nos dias atuais se contrastam em todas as variáveis analisadas (Figura 01).

Figura 01: Regiões Administrativas de Natal



Fonte dos dados: IBGE, 2016.



Entre as zonas administrativas que formam a cidade de Natal, a zona Norte possui a maior extensão territorial e o maior contingente populacional (Tabela 01). Na zona Leste verifica-se o menor contingente populacional. Com muitas praias, residências de veraneio, com a Zona de Proteção Ambiental-ZPA 07 (do Forte dos Reis Magos), parte da ZPA 10 (Encostas dunares e adjacentes ao farol de Mãe Luiza) e um rico patrimônio cultural.

Tabela 01: População das regiões administrativas de Natal

Regiões Administrativas	População 2010
Zona Norte	303.543
Zona Sul	166.494
Zona Leste	115.297
Zona Oeste	218.405

Fonte: IBGE, 2010

Organizado pelos autores.

A zona Leste marca o início da formação territorial do município de Natal, por volta de 1561, na localidade próxima a Praça André de Albuquerque, conhecida popularmente como Praça Vermelha. A população se concentrou nessa área e se expandiu progressivamente para áreas adjacentes. Na tentativa de normatizar essas áreas alguns planos urbanísticos foram apresentados: o Plano da Cidade Nova (plano Polidrelli) e Plano Geral de Sistematização do município de Natal (Plano de Palumbo). De acordo com Costa (2000, p.63):

Somente após trezentos e trinta e nove anos de fundada, é que Natal passa a possuir todos os elementos urbanos que devem compor uma cidade como ruas, praças, bairros, abastecimento d'água, luz, escolas, transportes, serviços e etc. (COSTA, 2000, p. 63).

A atuação do Estado se faz presente na área com a criação e promulgação de regularização do solo que não se manteve apenas nesse período, mas que ainda permanece. Essas áreas são espaços diferenciados e nos dias atuais são consideradas áreas nobres, bairros de “luxo”, nos quais os promotores imobiliários e os proprietários dos meios de produção produzem um espaço seletivo e ao mesmo tempo acessível quanto aos serviços que ali se localizam.

Esses bairros são os mais bem localizados e a população é condicionada a transitar diariamente por eles, pois parte significativa dos transportes coletivos da cidade tem essa zona administrativa como ponto final ou como ponto de travessia. Nessa localidade (zona Leste) há

vários pontos de concentração de serviços: administrativos, comércio popular, hospitais e lazer. Essas áreas se misturam com residências que em sua maioria correspondem a grandes prédios verticalizados (Figura 02).

Figura 02: Bairro Petrópolis – Zona leste de Natal



Fonte: Canindé Soares, 2014.

Os promotores imobiliários são os principais responsáveis por transformar a zona Leste de Natal em uma área verticalizada. Destaca-se ainda, a intensa presença de verticalização na parte litorânea do bairro de Areia Preta. Apesar de ser considerada uma área altamente valorizada, ela também abriga comunidades destinadas para a população de classe média baixa que antes eram conhecidas como favelas e nos dias atuais são consideradas como Áreas de Interesse Social-(AEIS), além de possuírem Zonas de Interesse Turístico –(ZET) e Zonas Especiais de Preservação Histórica –(ZPPH).

A área de interesse social de Mãe Luiza é a que nos chama mais atenção pelo fato desta está situada entre os prédios de Areia Preta, Tirol e a área de Petrópolis, o que mostra o padrão de segregação residencial. Enquanto que os bairros do entorno são constituídos de prédios verticais de luxo, Mãe Luiza é uma área periférica constituída de autoconstruções, com pouco ou nenhum tipo de planejamento (Figura 03).

Figura 03: Residências da AEIS- Mãe Luiza, prédios de alto padrão de Areia Preta e o farol de Mãe Luiza.



Fonte: Canindé Soares, 2014.

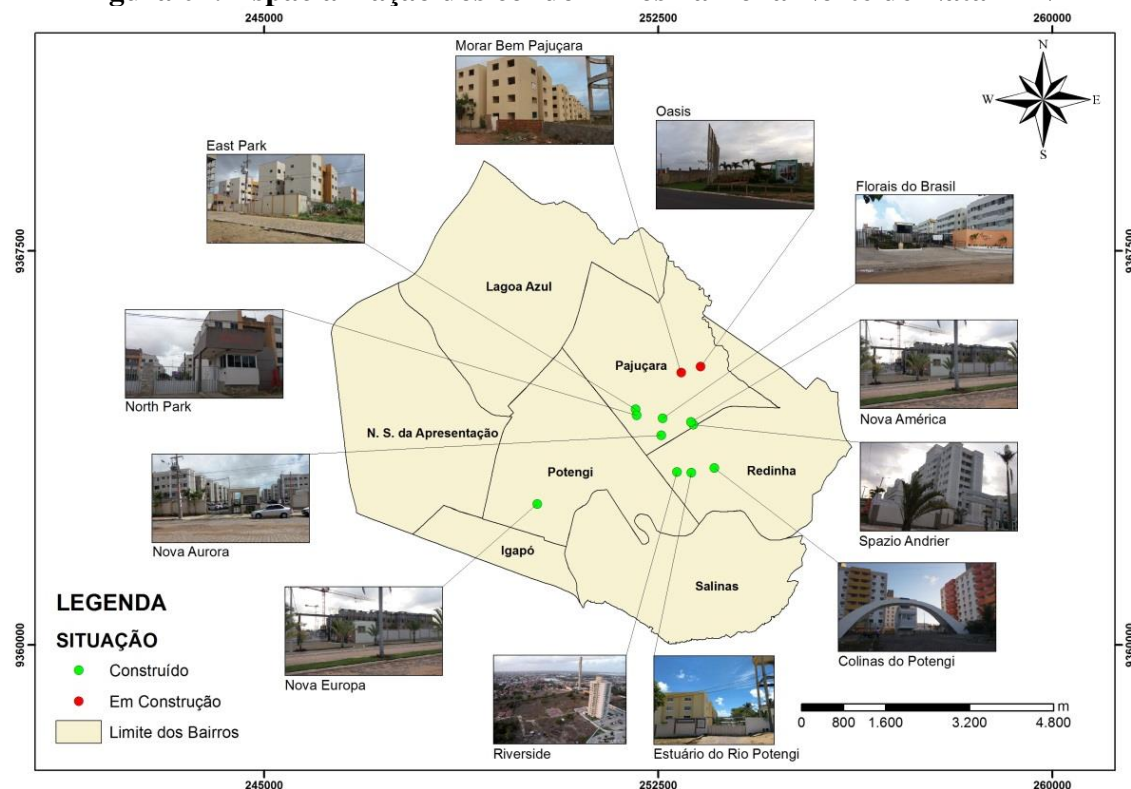
Em 1970, as transformações do solo rural para o urbano se iniciam na zona norte, marcada pela instalação do Distrito Industrial de Natal (DIN) em área que era considerada agrícola contendo apenas chácaras e sítios, com os locais mais habitados: Igapó e Redinha, atualmente dois bairros desta zona administrativa (CARVALHO, 2019).

O Estado tinha a pretensão de ocupar esta região administrativa para abrigar a classe trabalhadora e a população migratória vinda do interior do estado e de outros estados, principalmente porque os problemas urbanos sociais e ambientais se agravavam nos locais de maior desenvolvimento do município. O incentivo da instalação das fábricas e a iniciativa do Estado em construir conjuntos habitacionais do tipo casas para a população operária deram início aos primeiros conjuntos da localidade, construídos pela COHAB-RN que recebeu terras de propriedade do município.

Por ser um local onde o preço da terra era mais acessível, o parcelamento, loteamento e venda dos lotes para a população de baixo poder aquisitivo eram práticas usuais da época e beneficiavam as famílias que não conseguiam obter casas dos conjuntos habitacionais. Muitas terras também foram ocupadas sem a regulação e a posse da propriedade, propiciando o surgimento de loteamentos clandestinos, ou seja, aqueles não reconhecidos pelo Estado e que posteriormente foram “reconhecidos”, mas não totalmente legalizados. Os proprietários fundiários tiveram grande participação na produção do espaço urbano da zona Norte ao lotearem e venderem suas terras, assim como o Estado e os proprietários dos meios de produção ao instalarem as fábricas e ao construírem os conjuntos habitacionais.

Atualmente, esta localidade possui mais de 90 conjuntos e loteamentos constituídos de casas provenientes da década de 1970 e de autoconstruções presentes principalmente nos loteamentos. Ressaltamos ainda que a partir do ano de 2005 essa área de estudo recebeu o primeiro condomínio vertical construído por meio do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e que após o ano de 2009 com a instituição do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) outros condomínios foram construídos. A figura 04 apresenta a espacialização dos condomínios construídos e em fase de construção.

Figura 04: Espacialização dos condomínios na Zona Norte de Natal-RN



Fonte: Carvalho, 2019.

Os condomínios desta localidade estão situados as margens ou nas proximidades da principal avenida da localidade e o acesso a estes tem ocorrido de maneira seletiva através do programa de financiamento Minha Casa Minha Vida (PMCMV) que estabelece faixas de rendimento para comprar um imóvel, o que impossibilita aqueles indivíduos que pertencem aos grupos sociais excluídos de participarem deste mercado, além de que a falta de planejamento participativo traz impactos sobre muitos em favorecimento de poucos (CARVALHO, 2019).

Na figura 05 é possível visualizar as tipologias mais expressivas na área e as novas formas de habitação no bairro Pajuçara, um dos bairros que mais tem se modificado nos últimos

anos. O espaço-mercadoria tornado “produto imobiliário” transforma-se numa mercadoria substancialmente diferente daquela produzida até então (CARLOS, 2015).

Figura 05: Conjunto Pajuçara, Natal-RN



Fonte: Canindé Soares, 2017.

A formação da zona norte apresenta fortes indícios que resulta da atuação dos agentes sociais representados pelo Estado, proprietários fundiários, proprietários dos meios de produção e promotores imobiliários. Observamos ainda de modo mais expressivo a atuação desses agentes, com a valorização da área a partir da construção da Ponte Newton Navarro no ano de 2007, a instalação de grandes estabelecimentos econômicos, a exemplo do Carrefour inaugurado no ano de 2006, o Partage Norte Shopping Natal inaugurado em 2007, o Atacadão e o Shopping Estação, ambos inaugurados em 2008.

Na zona norte existe a Área de Interesse Social de Jardim Progresso, Zona de Interesse Turístico 4 e as Zonas de Proteção Ambiental 8 (Ecossistema Manguezal e Estuário Potengi/Jundiá) e 9 (Ecossistema de Lagoas e Dunas ao Longo do Rio Doce). Além disso, práticas de atividades agropecuárias como afirma Carvalho (2014, p.72) que:

Apesar de Natal ser considerada 100% urbanizada, ainda são encontradas áreas destinadas ao desenvolvimento de atividades agropecuárias, como uma fazenda dedicada ao desenvolvimento da pecuária no bairro Pajuçara e pequenas granjas destinadas ao cultivo de hortaliças no bairro Lagoa Azul (CARVALHO, 2014, p. 72).

O uso do solo desta zona administrativa ainda é misto voltado para a população de classe média baixa e com sistemas urbanos deficitários. No contexto histórico da zona norte e



nas observações dos dias atuais concluímos que o mercado imobiliário tem atuado expressivamente no acesso ao solo o que limita as escolhas e condições de vida da sociedade.

De modo geral, ao analisar a zona Norte e Leste do município de Natal, verifica-se que os agentes sociais e o modo como atuaram, ocorreu de forma diferenciada seguindo variáveis e eventos distintos, onde um surge a partir da necessidade externa e outro de necessidades internas. Ambas surgiram com o interesse do capital imobiliário e do Estado que contempla uma necessidade do mercado imobiliário de assegurar a expansão do mundo da mercadoria.

Conclusão

Analisar o papel dos agentes sociais e a produção do espaço urbano nas zonas leste e norte da cidade de Natal nos permite emitir algumas considerações, entre elas: esse modo de vida urbano resulta de diversas condições e fatores que são internos e externos a cidade e que influenciam diretamente sua produção. Um desses exemplos são as modificações empreendidas pelos agentes sociais que se materializam em ambientes construídos.

Nesse sentido, a noção de produção da cidade revelou um processo amplo e articulado com as relações sociais que criam espaços valorizados em detrimentos de outros, aprofundando a segregação social que passa a ser observada também a partir da segregação residencial e espacial. Essa segregação se materializa na identificação de espaços de “luxo” destinados á classe de alto poder aquisitivo e espaços periféricos. É notório, também, que uma zona administrativa não se restringe a uma classe social.

Desse modo, as áreas analisadas demonstram que a atuação dos agentes sociais na produção de espaços são diferenciadas e seletivas. Enquanto a produção de um dos espaços atendeu a interesses externos e a uma classe dominante o outro atendeu a necessidades internas e as classes menos favorecidas. Nesse sentido, o espaço-mercadoria, ou a cidade como negócio coloca em evidência a luta pelo espaço e ao mesmo tempo a cidade como luta política.

Referências

ALMEIDA, R. M. de. **Breves considerações sobre a (re)produção capitalista do espaço urbano na visão de Henri Lefebvre e Lewis Mumford.** Anais XVI ENAPUR-Belo Horizonte, 2015.

CAPEL, Horácio. **La morfología de las ciudades: Sociedad, Cultura y paisaje urbano.** vol. I Espanha, Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002.



CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade.** São Paulo: Labur Edições, 2007.

_____. **A (re) produção do espaço urbano.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

_____. A Tragédia Urbana. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios.** São Paulo: Contexto, 2017.

_____. **A condição Espacial.** São Paulo: Contexto, 2011.

CARVALHO, E.T.S. **Evolução temporal da ocupação do solo da zona norte de Natal/RN. Natal,** 2014. 126 p. Monografia (Geografia Bacharelado) Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2014.

_____. **Protoverticalização: os novos produtos imobiliários na Região Administrativa Norte de Natal-RN.** 2019. 193 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2019.

CORRÊA, R. L. **O espaço Urbano.** 4 Ed - Séries princípios. Editora ática. São Paulo, 1989.

_____. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: Um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios.** São Paulo: Contexto, 2017.

COSTA, Ademir Araújo da. **A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal-RN.** 2000. 360p. (Tese de Doutorado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGe), Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2000.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade.** São Paulo, 1980.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico e contagem da população.** 2010.

_____. **Cidades@.** Disponível em: <<http://www.cidades.ibge.gov.br>>. Acesso em 2016.

SEMURB. Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal (RN). **Anuário Natal 2014.** Natal (RN): SEMURB, 2014.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade.** Centauro Editora, São Paulo, 1991.

_____. **A produção do espaço.** Trad. Grupo RAs (im) possibilidades do urbano na metrópole contemporânea, do Núcleo de Geografia Urbana da UFMG (do original: La production de l'espace. 4e éd. Paris: ÉditionsAnthropos, 2000). Primeira versão: início - fev. 2006.

SOARES, C. **Banco de Imagens do RN.** Disponível em: <https://www.csfotojornalismo.net>. Acesso em 19/10/2017.

SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO,



Maria Encarnação Beltrão (orgs). **A produção do espaço urbano:** agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2017.

VASCONCELOS, P. de A. A utilização dos agentes sociais nos estudos de geografia urbana. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org). **A produção do espaço urbano:** agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2017.

VOLOCHKO, D. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, DANILO, ALVAREZ, Isabel Pinto (orgs). **A cidade como negócio.** São Paulo: Contexto, 2015.

Agradecimentos

À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal em Nível Superior (Capes) pelo financiamento desta pesquisa junto ao programa de Pós-graduação e Pesquisa em Geografia.