



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE
CENTRO DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL**

Lucy Kheyler Maciel de Mendonça

**IMPACTOS DA APLICAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 27/2000 SOBRE A
PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NO BAIRRO DE PONTA NEGRA – NATAL/RN**

Natal

2017

Lucy Kheyler Maciel de Mendonça

**IMPACTOS DA APLICAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 27/2000 SOBRE
A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NO BAIRRO DE PONTA NEGRA – NATAL/RN**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Engenharia Civil, da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Engenharia Civil – ênfase em Materiais e Processos Construtivos.

Orientadora: Prof.^a Dra. Luciana de Figueiredo Lopes Lucena
Coorientador: Prof. Dr. Luiz Alessandro Pinheiro da Câmara de Queiroz

Natal

2017

Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN
Sistema de Bibliotecas - SISBI
Catalogação de Publicação na Fonte. UFRN - Biblioteca Central Zila Mamede

Mendonça, Lucy Kheyler Maciel de.

Impactos da aplicação da Lei Complementar nº 27/2000 sobre a produção imobiliária no bairro de Ponta Negra - Natal/RN / Lucy Kheyler Maciel de Mendonça. - 2017.

141 f.: il.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Centro de Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil. Natal, RN, 2017.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a. Luciana de Figueiredo Lopes Lucena.

Coorientador: Prof. Dr. Luiz Alessandro Pinheiro da Câmara de Queiroz.

1. Plano diretor - Dissertação. 2. Produção imobiliária - Dissertação. 3. Ponta Negra - Dissertação. 4. Infraestrutura urbana - Dissertação. 5. Prescrições urbanísticas - Dissertação. I. Lucena, Luciana de Figueiredo Lopes. II. Queiroz, Luiz Alessandro Pinheiro da Câmara de. III. Título.

RN/UF/BCZM

CDU 711.4

LUCY KHEYLER MACIEL DE MENDONÇA

**IMPACTOS DA APLICAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 27/2000 SOBRE
A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NO BAIRRO DE PONTA NEGRA – NATAL/RN**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Engenharia Civil, da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Engenharia Civil – ênfase em Materiais e Processos Construtivos.

BANCA EXAMINADORA

Prof^a. Dr^a. Luciana de Figueiredo Lopes Lucena – Orientadora, UFRN

Prof. Dr. Luiz Alessandro Pinheiro da Câmara de Queiroz – Coorientador,
UFRN

Prof. Dr. Reymard Savio Sampaio de Melo – Examinador Interno, UFRN

Prof^a. Dr^a. Josyanne Pinto Giesta – Examinador Externo, IFRN

Natal, 22 de agosto de 2017.

IMPACTOS DA APLICAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 27/2000 SOBRE A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NO BAIRRO DE PONTA NEGRA – NATAL/RN

Lucy Kheyler Maciel de Mendonça

Orientadora: Prof.^a Dra. Luciana de Figueiredo Lopes Lucena
Coorientador: Prof. Dr. Luiz Alessandro Pinheiro da Câmara de Queiroz

RESUMO

O Plano diretor é o instrumento básico que orienta a política de desenvolvimento e de ordenamento da expansão urbana dos municípios brasileiros. As sucessivas alterações e revisões do plano podem afetar a capacidade de produção imobiliária, bem como a dinâmica de valorização e o crescimento diferenciado de algumas áreas da cidade. Nesse contexto, a aprovação da Lei Complementar nº 27, em 3 de novembro de 2000, alterou as prescrições urbanísticas para uma porção de Ponta Negra, criando uma zona adensável e atrelando a esta maior capacidade de adensamento. Este estudo propôs-se a analisar os impactos decorrentes da aplicação desta lei sobre a produção imobiliária, além de avaliar se foi realmente determinante para ditar o ritmo da construção civil, no contexto das pressões imobiliárias e da infraestrutura urbana que permeou as alterações da legislação. Para tanto, foi realizado um levantamento de dados em cartório sobre a caracterização de todos os empreendimentos aprovados e registrados, bem como da população, da habitação e da infraestrutura do bairro nas secretarias e órgãos públicos responsáveis. Os resultados demonstraram uma grande produção imobiliária, de forma que a expansão dos índices urbanísticos foi considerada um impulso para a construção civil, porém não foi determinante. Foi decisiva, no entanto, para o processo de verticalização ocorrido. Em pouco mais de seis

anos, na revisão seguinte do plano diretor, as prescrições retornaram à condição de adensamento básico, demonstrando-se frágil, ausente de critérios técnicos que justificassem as alterações, e fortemente influenciada pelo setor imobiliário. A vocação turística natural de Ponta Negra, aliada às obras de infraestrutura promovidas pelo Estado e os investimentos externos formaram o cenário ideal para o mercado imobiliário, refletindo-se na produção de unidades do tipo *flat*, as segundas residências, voltadas para o público estrangeiro.

Palavras-chave: Plano Diretor. Produção imobiliária. Infraestrutura urbana. Prescrições urbanísticas. Ponta Negra.

IMPACTOS DA APLICAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 27/2000 SOBRE A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NO BAIRRO DE PONTA NEGRA – NATAL/RN

Lucy Kheyler Maciel de Mendonça

Advisor: Prof. D. Luciana de Figueiredo Lopes Lucena
Co-advisor: Prof. D. Luiz Alessandro Pinheiro da Câmara de Queiroz

ABSTRACT

The Master Plan is the main document that guides the development and planning policy of the urban expansion of the Brazilian municipalities. Since successive modifications and revisions of the plan can affect a real estate production capacity, as well as the dynamic of appreciation and the differentiated growth of some areas of the city. In this regard, the approval of Law No. 27, on November 3, 2000, modified the urbanistic prescriptions for a part of Ponta Negra, intensified the zone and provided this greater capacity of urban densification. This study aims to analyze the impacts of the law on real estate production. In addition to assessing if it was really decisive to civil construction, in the context of real estate pressures and urban infrastructure, which include the successive plan modifications. For this purpose, a collection of information was carried out on all real estate development approved and registered in notary offices, as well as characteristics of the population, housing and infrastructure in the responsible public secretariats and agencies. The results showed a large real state production. The expansive of urban rates was considered an impulse for the construction, but it was not decisive. It was decisive, however, for the verticalization process that occurred. In just over six years, in the next master plan revision, the prescriptions returned to the condition of basic densification, being fragile, lacking technical rules that justified the changes, and strongly

influenced by the real estate sector. The natural scenery of Ponta Negra for tourism, combined with state-sponsored infrastructure and external investments, provided the ideal conjuncture for the real estate market, reflected in the production of flat units, the second residences, planned to foreign public.

Keywords: Master plan. Real estate production. Urban infrastructure. Urban prescriptions. Ponta Negra.

AGRADECIMENTOS

Meu maior agradecimento é a Deus, por nunca desistir de mim e estar sempre ao meu lado dando a força que necessito para vencer todos os desafios.

À minha família que tanto amo, por acreditar mais em mim do que eu mesma e me apoiar incondicionalmente.

Aos meus amigos, pelo carinho, pelas palavras de incentivo e pelos momentos de alegria compartilhados.

Aos amigos feitos no programa, e que vou levar para a vida toda, por terem sido essenciais. Por causa de vocês a caminhada se tornou mais leve e gratificante.

Aos meus orientadores, que foram muito mais do que isso, pela paciência, pela sabedoria e por apostarem junto comigo neste trabalho.

A todos os que fazem parte do programa, especialmente aos professores, pela dedicação e conhecimento compartilhado.

Aos colaboradores do Cartório e demais órgãos, por, mesmo sem saber, terem sido primordiais para a concretização deste trabalho.

À CAPES, pelo apoio financeiro.

Muito obrigada a todos.

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1	
Introdução.....	1
1.1 Justificativa.....	3
1.2 Objetivos da pesquisa.....	4
1.2.1 Objetivo geral.....	4
1.2.2 Objetivos Específicos.....	5
1.3 Estrutura do Trabalho.....	5
CAPÍTULO 2	
Produção imobiliária e os instrumentos de gestão urbana.....	7
2.1 A produção do espaço urbano.....	7
2.2 Legislação urbanística no Brasil.....	10
2.2.1 Função urbanística do Município e Planos Diretores.....	12
2.2.2 Plano Diretor: muito se espera deste instrumento?.....	14
CAPÍTULO 3	
Natal: legislação, mercado imobiliário e suas influências.....	17
3.1 O processo de adensamento de Natal.....	17
3.2 Planejamento urbano de Natal.....	21
3.2.1 Entendendo os parâmetros urbanísticos.....	28
3.3 Mercado Imobiliário e sua lógica.....	32
3.3.1 A formação e conformação do mercado imobiliário de Natal.....	33
3.3.2 Século XXI: promoção imobiliária e seus condicionantes.....	37
3.3.3 Zona sul de Natal: a maior produção imobiliária nos anos 2000.....	48
CAPÍTULO 4	
Metodologia.....	53
4.1 Área de estudo.....	54
4.2 Periodização dos dados.....	54
4.3 Levantamento e coleta dos dados.....	55
4.4 Tratamento dos dados.....	56
CAPÍTULO 5	
Ponta Negra: o fenômeno imobiliário.....	58

5.1 Histórico do bairro.....	58
5.2 Caracterização do bairro.....	62
5.2.1 Zoneamento urbanístico e ambiental.....	62
5.2.2 População.....	65
5.2.3 Habitação, situação fundiária e uso do solo.....	66
5.2.4 Equipamentos e serviços urbanos.....	70
5.3 A gangorra da legislação urbanística.....	70
5.4 Produção imobiliária de Ponta Negra.....	74
5.4.1 Caracterização das unidades habitacionais quanto à área privativa.....	78
5.4.2 O impacto imobiliário com a criação da zona adensável.....	79
5.4.3 A tipologia predominante: <i>flat</i> e <i>apart hotel</i>	85
5.4.4 O caso dos "espigões" e os licenciamentos paralisados.....	88
5.5 Infraestrutura urbana de Ponta Negra.....	91
5.5.1 Sistema de abastecimento de água.....	92
5.5.2 Sistema de esgotamento sanitário.....	93
5.5.3 Sistema de fornecimento de energia elétrica.....	98
5.5.4 Sistema de drenagem de águas pluviais.....	99
5.5.5 Sistema Viário.....	101
CAPÍTULO 6	
Conclusões e Recomendações.....	104
6.1 Conclusões do trabalho.....	104
6.2 Recomendações para trabalhos posteriores.....	107
REFERÊNCIAS.....	109
APÊNDICE.....	115

LISTA DE FIGURAS

Figura 3.1: Foto aérea de Natal em 1936.....	18
Figura 3.2: Fluxo de turistas estrangeiros e produção de empreendimentos do tipo <i>flat</i> de 2000 a 2010.....	42
Figura 3.3: Empreendimento do tipo <i>flat</i> registrado em 2005 e não finalizado.....	43
Figura 3.4: Divisão administrativa da cidade do Natal por zonas.....	44
Figura 3.5: Unidades habitacionais (residenciais e do tipo <i>flat</i>) registradas por zona de Natal.....	45
Figura 3.6: Empreendimentos registrados de 2000 a 2010 da zona Sul de Natal.....	48
Figura 3.7: Unidades habitacionais relativas aos empreendimentos registrados de 2000 a 2010 por bairros da zona sul de Natal.....	49
Figura 3.8: Tipologia das unidades habitacionais do bairro de Lagoa Nova por área privativa no período de 2000 a 2010.....	51
Figura 3.9: Taxa de crescimento populacional, domicílios particulares permanentes e unidades habitacionais registradas no período de 2000 a 2010 por bairros da zona sul de Natal.....	51
Figura 4.1: Mapa do bairro de Ponta Negra.....	54
Figura 5.1: Atividade pesqueira na praia de Ponta Negra no ano de 1956..	58
Figura 5.2: Duplicação da Avenida Engenheiro Roberto Freire na década de 80.....	60
Figura 5.3: Implantação do conjunto Ponta Negra.....	60
Figura 5.4: Vista da verticalização de Ponta Negra.....	61
Figura 5.5: Vista do Morro do Careca.....	62
Figura 5.6: ZPA's, ZET-1, Área Non Aedificandi e AEIS do bairro de Ponta Negra.....	64
Figura 5.7: Evolução da população residente do bairro de Ponta Negra de 1991 a 2012.....	65
Figura 5.8: Composição do bairro de Ponta Negra.....	67
Figura 5.9: Localização da zona adensável de Ponta Negra.....	71

Figura 5.10: Número de empreendimentos registrados e licenciados de 2001 a 2016 no bairro de Ponta Negra.....	77
Figura 5.11: Classificação das unidades habitacionais registradas em Ponta Negra por área privativa.....	78
Figura 5.12: Macrozoneamento de Natal do Plano Diretor de 2007.....	80
Figura 5.13: Tipologia dos empreendimentos aprovados na vigência da Lei Complementar nº 27/2000.....	81
Figura 5.14: Empreendimentos não finalizados e localizado em Ponta Negra.....	82
Figura 5.15: Terreno referente à empreendimento não iniciado e localizado em Ponta Negra.....	83
Figura 5.16: Classificação dos empreendimentos registrados de 2001 a 2016 no bairro de Ponta Negra por tipo de uso.....	86
Figura 5.17: Empreendimentos de uso comercial (<i>flat/apart hotel</i>) em Ponta Negra por ano de processo de licenciamento.....	87
Figura 5.18: Localização dos empreendimentos cassados no entorno do Morro do Careca.....	88
Figura 5.19: Terreno referente ao Condomínio Phillipe Vannier.....	89
Figura 5.20: Empreendimentos Costa Brasilis e Villa del Sol.....	89
Figura 5.21: Ligações cadastradas de água em Ponta Negra de 2007 a 2016.....	96
Figura 5.22: Ligações cadastradas de esgoto em Ponta Negra de 2007 a 2016.....	97
Figura 5.23: Número de clientes cadastrados de Ponta Negra em fornecimento de energia elétrica.....	98

LISTA DE TABELAS

Tabela 3.1: Parâmetros para a consideração da composição familiar no cálculo do número de unidades habitacionais.....	30
Tabela 5.1: Dados de cobertura vegetal do bairro de Ponta Negra.....	65
Tabela 5.2: Unidades habitacionais e população residente dos conjuntos habitacionais.....	68
Tabela 5.3: Condição de ocupação dos domicílios permanentes no bairro de Ponta Negra nos anos de 2000 e 2010.....	68
Tabela 5.4: Condição de ocupação dos domicílios permanentes na cidade do Nata nos anos de 2000 e 2010.....	69
Tabela 5.5: População residente por espécie de domicílios no bairro de Ponta Negra nos anos de 2000 e 2010.....	69
Tabela 5.6: Incorporações imobiliárias registradas na década de 80.....	74
Tabela 5.7: Incorporações imobiliárias registradas na década de 90.....	75
Tabela 5.8: Características dos empreendimentos localizados interna e externamente ao polígono da zona adensável de Ponta Negra.....	84
Tabela 5.9: Forma de abastecimento de água por domicílios permanentes no bairro de Ponta Negra.....	93
Tabela 5.10: Tipo de esgotamento sanitário por domicílios permanentes no bairro de Ponta Negra.....	96
Tabela 5.11: Transporte Público que dá acesso ao bairro de Ponta Negra.	102

LISTA DE EQUAÇÕES

Equação 3.1.....	30
------------------	----

LISTA DE SIGLAS, ABREVIATURAS E SÍMBOLOS

BNH – Banco Nacional de Habitação
CAERN – Companhia de Águas e Esgotos do Rio Grande do Norte
COHAB – Companhia de Habitação Popular
CONPLAM – Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente
COSERN – Companhia Energética do Rio Grande do Norte
FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDEMA – Instituto de Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente
IGP-M – Índice Geral de Preços do Mercado
INCC – Índice Nacional de Custo da Construção
INOCOOP – Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais
IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado
PRODETUR – Programa de Desenvolvimento do Turismo
RITUR – Relatório de Impacto sobre o Tráfego Urbano
SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SELIC – Sistema Especial de Liquidação e Custódia
SEMOPI – Secretaria Municipal de Obras Públicas e Infraestrutura
SEMURB – Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo
SETUR – Secretaria de Turismo do RN
SFH – Sistema Financeiro de Habitação
SIDRA – Sistema IBGE de Recuperação Automática
SINDUSCON – Sindicato da Construção Civil
STTU – Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana
UH – Unidade habitacional
VLT – Veículo Leve sobre Trilhos
ZET – Zona Especial de Interesse Turístico
ZPA – Zona de Proteção Ambiental
ZPM – Zona de Preservação Moderada
ZPR – Zona de Preservação Rigorosa

CAPÍTULO 1

Introdução

A Constituição Federal de 1988 delega aos municípios as atribuições de legislar sobre a política de desenvolvimento e expansão urbana e define o Plano Diretor como instrumento básico para esse fim, tornando-o obrigatório para todas as cidades com mais de vinte mil habitantes. Assim como outros municípios brasileiros, o histórico de planejamento urbano de Natal se inicia bem antes da promulgação da Constituição. Desde o início do século XX, registram-se ações que objetivavam organizar a ocupação do espaço. Essas intervenções careciam de continuidade em um processo de planejamento efetivo, contudo estabeleceram as bases para a ocupação da cidade.

De fato, o primeiro Plano Diretor, denominado de Desenvolvimento Integrado, registrou-se no ano de 1974, com predominância do zoneamento de uso. Porém, teve pouco tempo de aplicabilidade, uma vez que dois anos depois já se iniciou sua revisão, culminando com a promulgação do Plano Diretor de 1984, o qual seguia os preceitos do urbanismo moderno. O zoneamento rigoroso do uso e ocupação do solo, o controle das densidades e a ausência de previsão de revisões são algumas características que contribuíram para os insucessos do plano de 1984.

A fim de se adequar aos novos preceitos da reforma constitucional, em 1989 é iniciado o processo de revisão e em 1994 é publicado o Plano Diretor físico-territorial. Este plano é considerado por Queiroz (2012) como um dos primeiros no Brasil alinhado com os princípios da Reforma Urbana, trazendo em suas prescrições um zoneamento baseado na capacidade de infraestrutura instalada, distinguindo áreas adensáveis daquelas de adensamento básico, além de zonas de preservação ambiental.

A cidade é uma consequência da relação que a legalidade urbana estabelece com o funcionamento concreto dos mercados imobiliários atuantes. O movimento de um mercado imobiliário tem rentabilidade e ritmo de valorização

definidos por uma dupla lógica: por um lado são mais lucrativos os agenciamentos espaciais capazes de gerar as maiores densidades e intensidades de ocupação, e por outro, se valorizam os espaços altamente diferenciados e exclusivos (ROLNIK, 2003). A capacidade de constituir uma maior ocupação em determinada área da cidade em detrimento a outra é diretamente ligada à permissibilidade do instrumento legal, Plano Diretor, no que diz respeito às prescrições urbanísticas.

No primeiro aspecto relacionado às maiores densidades e intensidades de ocupação, destaca-se a Lei Complementar nº 27, de 03 de novembro de 2000, a qual cria a zona adensável de Ponta Negra e estabelece, para esta zona, novos parâmetros de densidade e aproveitamento do solo, substituindo os parâmetros urbanísticos vigentes do Plano Diretor de Natal de 1994. Isto significa que uma porção do bairro passa de uma condição de adensamento básico regida por um coeficiente de aproveitamento básico de 1,8 e densidade de 225 hab/há.líquido, para uma condição adensável com coeficiente de aproveitamento básico de 3,5 e densidade de 350 hab/há.líquido.

É interessante observar que este foi o único caso em que a legislação foi alterada em uma parcela do território de Natal de forma a elevar o coeficiente de aproveitamento e a densidade, e que, posteriormente, na revisão do Plano Diretor em 2007, retornou à condição de adensamento básico. Sendo assim, as seguidas alterações podem suscitar questões sobre sua relação com o ritmo da produção imobiliária e, conseqüentemente, da construção civil na região. Outros parâmetros além do coeficiente e densidade podem interferir, como o gabarito, o pagamento atrelado à outorga onerosa, porém não serão abordados neste estudo.

Sobre à valorização dos espaços, há o aspecto natural, a beleza própria e característica de cada local que acabam por atrair a atenção de empresários e da população enquanto produtores e consumidores do espaço urbano, e o aspecto político-econômico em que investimentos são direcionados de forma a produzirem espaços mais atrativos. De certo, existe uma maior eficácia quando os dois aspectos coexistem.

Na questão político-econômica, houve a conformação de uma condição ideal para que Ponta Negra fosse alvo de um investimento maciço e altamente

direcionado para o desenvolvimento do turismo. Obras de infraestrutura urbana, estradas, aeroportos e de apoio às administrações públicas foram contempladas.

A dupla lógica do mercado, maior capacidade e intensidade de ocupação e maior valorização dos espaços convergem para a grande relevância deste estudo. A legislação urbanística pode ter condicionado uma maior ocupação, especificamente a Lei Complementar nº 27/2000, tornando uma parcela de Ponta Negra adensável. Esta vinculou a sua aprovação às obras de incremento na infraestrutura de saneamento básico no bairro, que constituíram parte das obras planejadas para atrair investimentos. Contudo, a questão de tornar uma área adensável implica em determinar que a infraestrutura local tem a capacidade de atender a uma quantidade maior de pessoas, moradores ou passantes, não só em relação à saneamento básico, mas a todos os sistemas de infraestruturas contemplados pelo Plano Diretor.

Com o intuito de investigar a produção imobiliária que ocorreu em Ponta Negra, recorte espacial da pesquisa, advinda das alterações nas prescrições urbanísticas da Lei Complementar nº 27/2000, bem como a dimensão do impacto dessa promoção no mercado local é que se dá a motivação deste estudo.

1.1 Justificativa

No processo de planejamento urbano, a definição de prescrições urbanísticas que orientem a ocupação do solo é fundamental para o ordenamento do território, afetando as densidades demográficas, a infraestrutura urbana, entre outros aspectos. No caso específico de Natal, os limites estabelecidos pela legislação partem de uma correlação direta com a infraestrutura disponível, subdividindo a cidade em zonas adensável e de adensamento básico. A revisão periódica dos índices deve obedecer a critérios técnicos fundamentados na ampliação ou saturação da infraestrutura instalada, porém setores como a construção civil e o mercado imobiliário exercem pressão por mais flexibilidade e expansão dos limites impostos pela municipalidade.

No caso em estudo, a ampliação do coeficiente de aproveitamento de uma área com forte apelo turístico, baseada apenas na implantação do sistema de esgotamento sanitário, estimulou um rápido processo de verticalização, culminando com uma nova revisão da legislação em curto espaço de tempo.

Entender esse processo, as sucessivas alterações e suas consequências, torna-se importante tanto para entender o papel dos agentes sociais que interferem na elaboração das leis, quanto para caracterizar os rebatimentos que tais fenômenos podem trazer para o espaço urbano.

Pesquisadores locais já contemplaram assuntos relacionados à temática, como por exemplo Dantas (2013), que estudou a influência dos parâmetros urbanísticos na regulação do uso e ocupação do solo da cidade, com base nos parâmetros de densidade e coeficiente de aproveitamentos dos Planos Diretores de 1994 e 2007, enquanto Macedo (2005) analisou a interferência da legislação urbanística dos Planos de 1974, 1984 e 1994 especificamente para o crescimento do bairro de Lagoa Nova. Silva (2015) pesquisou sobre a relação entre os vazios urbanos e a dinâmica imobiliária na produção do espaço de Natal e Nobre (2001) a relação entre as modificações da paisagem e a produção imobiliária.

No tocante ao recorte espacial adotado, entre outros estudos realizados, tem-se a análise dos processos espaciais ocorridos em Ponta Negra dentro da configuração da cidade contemporânea feita por Fachine (2009) e a produção de novas espacialidades decorrente do desenvolvimento do turismo por Neverovsky (2005). Especificamente sobre a zona adensável criada no bairro, Rodrigues (2007) analisou as consequências decorrentes da Lei Complementar nº 27/2000 na visão dos moradores da área. Contudo, este é o primeiro estudo a olhar a grande produção imobiliária ocorrida em Ponta Negra, a qual se sobressaiu consideravelmente em relação a outros bairros, com foco para o polígono criado com prescrições urbanísticas mais permissivas, sob a perspectiva da Lei Complementar nº 27/2000, levando-se em consideração fatores como a pressão imobiliária, o apelo turístico e a infraestrutura urbana.

1.2 Objetivos da pesquisa

1.2.1 Objetivo geral

O objetivo geral deste estudo consiste em analisar a relação entre a produção imobiliária situada no bairro de Ponta Negra (Natal/RN) e as alterações na legislação urbanística, provenientes da Lei Complementar nº 27/2000.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Analisar a expansão e redução dos índices urbanísticos no contexto das pressões imobiliárias e da infraestrutura urbana;
- Avaliar a promulgação da Lei Complementar nº 27 na determinação do ritmo da construção civil;
- Caracterizar a produção imobiliária realizada em Ponta Negra;
- Avaliar como se deu o incremento de infraestrutura urbana no bairro.

1.3 Estrutura do Trabalho

O presente trabalho está estruturado em seis capítulos.

O primeiro, já apresentado, consta da introdução com a apresentação inicial do estudo, as principais abordagens, a problemática envolvida nesta pesquisa, sua relevância e os objetivos a serem alcançados.

O segundo capítulo trata da produção do espaço urbano e os fatores que influenciam esse processo, bem como sua relação direta com a legalidade urbana existente e a consideração do Plano Diretor como maior instrumento de planejamento urbano para as cidades brasileiras.

O capítulo três aborda especificamente a cidade de Natal no que diz respeito ao processo de adensamento, à sua legislação, as alterações sofridas ao longo do tempo, a atuação do mercado imobiliário, inclusive com análise de dados da produção imobiliária, e seus principais condicionantes.

O quarto capítulo aborda a metodologia utilizada neste trabalho para fins de alcançar os objetos propostos. Para tanto, são descritos a área de estudo da pesquisa, de que forma se deu o levantamento e coleta dos dados, o recorte temporal e o tratamento que foi dado, a fim de possibilitar as discussões.

O quinto capítulo, dos resultados e discussões, é todo voltado para o bairro de Ponta Negra contemplando o histórico, a caracterização legal, ambiental e fundiária. A partir dos dados de produção imobiliária são avaliados e discutidos os impactos da capacidade construtiva proporcionada pela lei e com os dados de infraestrutura é verificado o incremento ocorrido ao longo dos últimos anos.

O sexto e último capítulo é destinado às conclusões e recomendações. A partir dos dados levantados acerca do tema nos capítulos anteriores, chega-se ao alcance dos objetivos iniciais da pesquisa. Além disso, são propostas ideias para trabalhos posteriores de forma que outros aspectos importantes sejam também abordados e discutidos.

CAPÍTULO 2

Produção imobiliária e os instrumentos de gestão urbana

2.1 A produção do espaço urbano

O ordenamento do território é a interação do homem com o espaço em que ele vive. Segundo Carlos (2007), o espaço urbano representa, antes de mais nada, um uso, e desta maneira a vida se transforma, com a transformação dos lugares e com a presença do Estado, que domina a sociedade, posto que normatiza os usos por meio dos interditos e das leis.

De acordo com Corrêa (1993), o espaço urbano é o diferente conjunto de usos da terra justapostos entre si, e tais usos definem áreas de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais, áreas de lazer, entre outras. Este conjunto de usos da terra é a organização espacial da cidade.

A cidade, no Brasil, é considerada um núcleo urbano qualificado por um conjunto de sistemas político-administrativo, econômico não agrícola, familiar e simbólico como sede do governo municipal, qualquer que seja sua população. Sobre o seu território se estende uma teia invisível e silenciosa: a legislação urbana, coleção de leis, decretos e normas que regulam o uso e ocupação da terra urbana (ROLNIK, 2003).

O processo de produção do espaço, segundo Carlos (2007), é uma articulação indissociável de três planos: o econômico, o político e o social. No plano econômico a cidade é produzida como condição de realização da produção do capital; no plano político é um espaço de dominação pelo Estado à medida em que este domina a sociedade por meio da produção de um espaço normatizado, e no plano social é produzida como prática sócio espacial, elemento central da reprodução da vida humana.

Além dos planos, existem os agentes que fazem e refazem a cidade: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. A população, que não é excluída ou marginalizada, é classificada como um agente consumidor do espaço, uma vez que não produz cidade, mas comercializa com os promotores ou com o próprio Estado o direito de sua parte.

Se destacam três agentes: os proprietários de terra, os promotores imobiliários e o Estado. Os proprietários de terra são aqueles que atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, estão interessados no valor de troca e não no seu valor de uso, podendo ter, inclusive, suas terras valorizadas através de investimento público em infraestrutura (CORRÊA, 1993).

Os promotores imobiliários são os agentes que realizam parcialmente ou totalmente as operações de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção e comercialização. Além disso, negociam diretamente com os proprietários de terra. O Estado também atua na organização espacial da cidade e sua atuação é legitimada juridicamente de forma a determinar cada processo urbano de acordo com seus interesses e em atendimento aos demais agentes modeladores do espaço, principalmente os promotores imobiliários.

Para Xiao *et al* (2006), a expansão urbana de uma cidade e consequentes mudanças na paisagem são regidas por fatores geográficos e socioeconômicos, como crescimento populacional, política e desenvolvimento econômico. Na maioria dos casos, a expansão urbana e as mudanças no uso do solo resultam numa combinação desses fatores. A política socioeconômica, por exemplo, pode afetar fortemente a expansão urbana, alterando o padrão de uso da terra ou se ajustando em busca de altos retornos econômicos.

A urbanização promove a circulação do capital através do uso do espaço construído, favorecendo a produção, o consumo e a reprodução da força de trabalho – o comando do capital sobre o espaço (HARVEY, 1980).

O Estado dispõe de um conjunto de instrumentos que pode empregar em relação ao espaço urbano. A atividade urbanística é função pública, uma vez que interfere com a esfera do interesse particular visando a realização do interesse

da coletividade, e deve ser exercida de forma a orientar o uso e ocupação do solo mais racional e planejado. Sharifi *et al* (2014) comentam que, de fato, o uso da terra está mudando cada vez mais e sua gestão é negativamente afetada pelos conflitos de interesses entre os envolvidos: o desejo do coletivo quanto à ordenação adequada do espaço físico, para o melhor exercício das funções sociais da cidade e os interesses dos proprietários que se concretizam no aproveitamento máximo de seus lotes para comercialização.

Para Souza (2005), o adensamento deve ser uma consequência da condição natural como o local se desenvolveu, seguindo um processo de desenvolvimento urbano planejado e com metas que vislumbrem a melhoria da qualidade de vida da população. Porém, o autor esclarece que essa não é a realidade das cidades contemporâneas do país, onde o desenvolvimento urbano está demonstrando um caráter estritamente econômico e desconsiderando outras questões urbanas propriamente ditas. Nesse quadro, o desenvolvimento e, conseqüentemente, o adensamento, podem estar sendo conduzidos inadequadamente no contexto social e ecológico, o que aparece em exemplos de localidades que sofrem grandes transtornos com insuficiência de infraestrutura básica para a população.

Segundo Carlos (2007), a crítica que se faz ao Estado está no fato deste reduzir em muitos momentos os problemas administrativos de gerenciamento da ordem urbana da cidade apenas à sua capacidade produtiva. A preocupação está em criar políticas que gerem possibilidade de crescimento, abstendo-se à função econômica, de atração de capital e geração de lucro. Nesta direção a figura do gestor se associa à do empresário, porém, a questão urbana vai muito além do mercado de terras.

Mais além do que definir formas de apropriação do espaço permitidas ou proibidas, mais do que efetivamente regular a produção da cidade, a legislação urbana age como marco delimitador de fronteiras de poder. A lei organiza, classifica e coleciona os territórios urbanos, conferindo significados e gerando noções de civilidade e cidadania diretamente correspondentes ao modo de vida e à micropolítica familiar dos grupos que estiveram mais envolvidos em sua formulação. (ROLNIK, 2003).

Apreende-se que ao definir formas permitidas e proibidas de produção do espaço a legislação distingue o legal do ilegal para fins de produção imobiliária.

Quando dentro da legalidade, esta é conduzida por meio de diretrizes e regulamentações propostas, e, de certa forma, direcionada para as áreas que proporcionam maior viabilidade econômica. Porém, a gestão urbana vai além da permissão de onde e o que se pode construir. Para as cidades brasileiras, o instrumento macro regulador que deve abordar todas as questões relacionadas à cidade e sua legalidade, o que inclui os setores econômico, social, físico-territorial e institucional, é o Plano Diretor.

2.2 Legislação urbanística no Brasil

No Brasil, existem registros de normas sobre assuntos urbanos desde o período Colonial. Porém, a temática urbana, até então tratada de forma fracionada, tem como marco regulatório urbanístico brasileiro a Constituição do Império, de 1824, que possibilitava ao Estado lançar mão de áreas de seu interesse, com a retenção da propriedade privada, ou seja, caracterizando-se por uma autêntica intervenção estatal que contrariava o dito princípio absolutista (DI SARNO, 2004).

A primeira Constituição republicana se dá em 16 de julho de 1934 e contempla, definitivamente, o direito de propriedade e sua função social. Para Di Sarno (2004), a referida Lei Magna destaca em seu bojo a ordenação urbana e as atribuições do Município, estabelecendo assim, a sua competência de legislar sobre os assuntos de interesse da população.

De acordo com Quinto Júnior (2003), com os governos democráticos iniciados em 1945, as cidades passaram a ter grande relevância na política de desenvolvimento econômico e social, quando as atividades econômicas saíram do foco rural para o urbano, e surgiu a necessidade de se debater firmemente um conjunto de políticas urbanas. O destaque se concentra na aprovação da Constituição Federal, de 1967, que institui o planejamento urbano e inclui a capacidade legislativa ao Município na organização urbano-territorial (DI SARNO, 2004).

A década de 60 também remete à luta pela reforma urbana nas cidades brasileiras, período no qual os progressistas demandavam reformas estruturais na questão fundiária. Porém, o regime político autoritário imposto pelo golpe

militar de 1964 inviabilizou a realização dessas reformas. De acordo com Saule Júnior e Rolnik (2001), a questão da reforma urbana reapareceria nos anos 1970 e 1980, numa época de abertura lenta e gradual, em que os movimentos sociais aos poucos ganhavam mais visibilidade, relevância política e demonstravam a importância da questão urbana como elemento fundamental para o processo de democratização da sociedade. Os anos seguintes que antecedem a Constituinte são marcados pela luta política, com jogo de interesses entre parlamentares e forças populares.

O principal marco para a legislação urbanística do país, podendo ser considerado recente, consiste na Constituição de 1988, na qual a política urbana assume um papel relevante, trazendo pela primeira vez dispositivos específicos sobre a temática urbanística. O artigo 182 da Constituição estabelece maiores poderes à municipalidade, no sentido de nortear a legislação do uso do solo, e atribui uma grande força ao Plano Diretor, de forma a defini-lo como o instrumento básico de ordenamento da cidade.

Ainda assim, o texto constitucional requeria uma legislação específica para que os princípios e instrumentos enunciados pudessem ser implementados. Iniciou-se então, na esfera federal, um período de mais de uma década de elaborações, negociações, em torno de um projeto de Lei Complementar ao capítulo de Política Urbana. Esse projeto de lei ficou conhecido como Estatuto da Cidade ou lei nº 10.257, finalmente aprovado em julho e vigente a partir de outubro de 2001.

O Estatuto da Cidade surge como um novo instrumento para ordenar o crescimento do setor imobiliário, estabelecendo as diretrizes gerais da política urbana nacional. A referida lei rege as questões da ordenação do território e da participação comunitária, estabelece as regras referentes ao uso e a ocupação do solo urbano e ao controle da expansão do território urbano, e propõe a definição da função social da cidade e da propriedade, especificada no Plano Diretor.

Resultado significativo deste processo é o fato das diretrizes e os instrumentos de política urbana terem sido regulamentados com base nas experiências de política urbana, habitacional e de regularização fundiária e de participação popular vivenciadas em diversas cidades

brasileiras na década de 90. O Estatuto da Cidade é uma lei inovadora que abre possibilidades para o desenvolvimento de uma política urbana com a aplicação de instrumentos de reforma urbana voltados a promover a inclusão social e territorial nas cidades brasileiras, considerando os aspectos urbanos e sociais e políticos de nossas cidades (SAULE JÚNIOR & ROLNIK, 2001).

O Estatuto define princípios, ferramentas e instrumentos de política urbana que o Município, enquanto gestor público, deve utilizar, entre os quais se destacam: o parcelamento e edificação compulsória de áreas e imóveis urbanos; a outorga onerosa do direito de construir, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo, a possibilidade de desapropriação para fins de reforma urbana, as operações consorciadas, com estabelecimento de parceria entre o setor público e privado, a transferência do direito de construir, as zonas especiais de interesse social (BRASIL, 2002). A partir de então, estes instrumentos passam a constar nos Planos Diretores das principais cidades brasileiras de forma a consolidar ações concretas relativas à política urbana.

2.2.1 Função urbanística do Município e Planos Diretores

A função urbanística, em sua ação mais concreta e eficaz, no que diz respeito à disciplina do uso, o parcelamento e a ocupação do solo urbano, deve ser exercida no nível municipal por meio do instrumento que efetiva o processo de planejamento urbanístico, o Plano Diretor.

O Plano Diretor é conhecido como plano estratégico por traçar os objetivos e fixar seus prazos, estabelecer as atividades e definir sua execução, e como diretor por fixar as diretrizes do desenvolvimento urbano do Município (SILVA, 2006). De acordo com Villaça (2005), desde que existe, por volta de 1930, a ideia de Plano Diretor no país passou a ser adotada, defendida e prestigiada pela elite da sociedade brasileira, especialmente por arquitetos e engenheiros ligados a problemas urbanos, políticos, empresários, principalmente os do setor imobiliário, e pela imprensa.

Segundo Silva (2006), a concepção do Plano Diretor evoluiu, passando por algumas etapas: a) inicialmente, a preocupação com o desenho da cidade baseava a sua elaboração e aprovação, em que o valor a se preservar era o da estética urbana, com o estabelecimento dos lugares onde os edifícios públicos deveriam decorar a cidade; b) posteriormente, a dedicação em estabelecer a

distribuição das edificações no território, atendendo a funções econômicas e arquitetônicas; c) mais tarde, desenvolveu-se a concepção de desenvolvimento integrado como instrumento do processo de planejamento nos campos físico, econômico, social e administrativo; d) atualmente, com a Constituição Federal de 1988, o Plano Diretor assume a função de instrumento básico da política urbana, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar da população.

Hoje, toda cidade com mais de 20 mil habitantes deve ter obrigatoriamente um Plano Diretor. Contudo, o Estatuto da Cidade abrange a obrigatoriedade para outros casos. O plano deve ser elaborado pelo Poder Executivo, e, conseqüentemente, aprovado pela Câmara Municipal, com consulta ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, transformando-se em Lei Urbanística.

Neste contexto foi dada maior autonomia legal, econômica e administrativa aos municípios, que através dos Planos Diretores passam a legislar sobre as especificidades locais e a aplicar os instrumentos urbanísticos e jurídicos, mais adequados a cada realidade. Entretanto, a maioria dos municípios brasileiros não apresentava estrutura física, cultural, financeira e administrativa para realizar tais funções a partir de 1988, dificultando a gestão democrática, e inclusão social e a implementação dos instrumentos previstos nos Planos Diretores (FURUKAVA, 2012).

Os municípios têm competência para elaborar planos urbanísticos e implantá-los. Poucos, no entanto, estabeleceram um processo de planejamento permanente capaz de exercer tal função. Muitos fatores contribuem para dificultar a implantação desse processo, tais como carência de meios técnicos de sustentação, de recursos financeiros e de recursos humanos, bem como certo temor do Prefeito e da Câmara de que o processo de planejamento substitua sua capacidade de decisão política e de comando administrativo (SILVA, 2006).

Outra questão bastante complicada consiste no fato de se ter dado demasiada ênfase ao aspecto econômico do Plano Diretor, uma vez que há uma preocupação nacional na realização do desenvolvimento das cidades. De forma que o foco econômico desvia das municipalidades sua função urbanística principal e essencial, baseada em um processo de planejamento inerente ao desenvolvimento urbanístico requerido em sua essência.

Se tratando de um instrumento complexo, em que várias questões inerentes à cidade devem ser pensadas, faz-se necessário um corpo técnico bastante diversificado e qualificado no planejamento, com a interação e fluxo de informações entre diversos órgãos públicos, o que dificulta imensamente o processo de comunicação. A capacidade técnica e física de nossos órgãos é bastante restrita, com ausência de mecanismos de gerenciamento de dados, de pessoas capacitadas, ou mesmo falta de interesse em desempenhar o trabalho.

O que pode ser percebido na realidade de nossas cidades é que a velocidade de reunião de todos os dados necessários para subsidiarem um bom planejamento é bastante lenta. Os períodos dos levantamentos acabam divergindo e por vezes os Planos Diretores são baseados em dados ultrapassados e obsoletos. A cidade não para, e na prática ela cresce mais rápido do que os órgãos conseguem planejar.

2.2.2 Plano Diretor: muito se espera deste instrumento?

Um questionamento importante a ser feito é sobre a capacidade dos Planos Diretores de garantirem, de fato, o cumprimento de todos os objetivos propostos. Segundo Todes (2012), Planos Diretores elaborados para orientar o desenvolvimento urbano raramente têm sido bem-sucedidos.

Em muitas partes do mundo, o Plano Diretor se tornou a forma dominante de ordenamento do território depois da Segunda Guerra Mundial. O planejamento era visto como uma atividade técnica desenvolvida através de planos que mostravam a projeção da densidade e intensidade do uso do solo e sua distribuição espacial. A partir do final dos anos 1970, no entanto, houve uma ampla crítica à aplicação do Plano Diretor.

Para Villaça (2005), o Plano Diretor foi sempre visto, generalizadamente, como um poderoso instrumento para a solução dos problemas urbanos, na verdade indispensável, de forma que se os problemas persistem é porque as cidades não têm conseguido ter e aplicar esse plano.

É dada uma grande responsabilidade ao instrumento, oficializada na Constituição, porém, na prática, a lei parece perder sua força e, conseqüentemente, sua moral.

A facilidade e mesmo irresponsabilidade com que é exigida a elaboração de planos, muito contribui para sua desmoralização e a da própria lei, pois frequentemente a prática acaba por revelar que a lei não é para valer. Apesar disso, essa exigência permanece, já que preenche uma função ideológica e, no fundo, não é mesmo para valer. Exemplo disso é a própria Constituição. Passados já mais de 16 anos de sua promulgação, a maioria das cidades brasileiras com mais de 20.000 habitantes ou continua sem Planos Diretores ou, quando os têm aprovado por lei e sendo mais que Zoneamento, os mantêm apenas guardados nas gavetas das prefeituras (VILLAÇA, 2005).

Em seu livro intitulado “As ilusões do Plano Diretor”, o autor Flávio Villaça, comenta que a expectativa é que o Plano abrangeria todos os problemas fundamentais da cidade, inclusive e, principalmente, os de transportes, saneamento, drenagem, educação, saúde, habitação, poluição do ar e das águas, e até mesmo questões ligadas ao desenvolvimento econômico e social. Adiciona que alguns acreditam ainda que apesar de ser aprovado por uma lei municipal, o Plano deveria abranger problemas cujas soluções são das alçadas dos governos estaduais e federal.

Quanto mais abrangente a visão sobre o papel do Plano Diretor face o leque de problemas urbanos existentes em uma cidade, maior o nível de dificuldade no planejamento, aprovação e execução. Ferrari (2004) afirma ser esse plano um complexo de normas legais e diretrizes técnicas para o desenvolvimento global e constante do Município sob os aspectos físico, social, econômico e administrativo, desejado pela comunidade local.

Tamanha a complexidade do instrumento legal, para o processo de planejamento e aprovação se fazem necessários uma série de requisitos que o viabilizem. Em relação a isso, Huang, Yeh e Chang (2010) e Seto, Sánchez-Rodríguez e Fragkias (2010) chamam a atenção para o processo político burocrático pelo qual os planos de desenvolvimento urbanos são preparados e aprovados; recursos humanos e financeiros inadequados; o domínio de cima para baixo; e o planejamento não democrático sendo os principais problemas enfrentados pela governança urbana. Faltam tanto os recursos como a capacidade institucional para a aplicação dos planos (CLARKE, 1992).

Além disso, quando as fontes de dados são pobres, os planos precisam de anos para serem produzidos e logo estão desatualizados. Todes *et al* (2010) comentam que os planos se tornaram assim um fim em si mesmos, uma vez que

não estão, na maioria das vezes, ligados aos departamentos setoriais ou de orçamentos, nem às organizações institucionais para torna-los operacionais. Existe ainda a incapacidade de gerir o crescimento informal e de aplicar a regulamentação.

Não é restrita ao Brasil a crença de que o Plano Diretor vai resolver todos os problemas urbanos existentes. Saizen, Mizuno e Kobayashi (2006) dizem que no Japão a expectativa era de que os Planos Diretores de ordenamento do território fossem uma das ferramentas mais importantes no planejamento urbano de forma a realizar um desenvolvimento e uso da terra mais eficaz e racional, estabelecendo ambientes urbanos funcionais e confortáveis.

De acordo com Kim e Rowe (2013), na China e em outros lugares, Planos Diretores se tornam, com frequência, vítimas de seus próprios méritos, como a abrangência de abordagem e a racionalidade na interpretação de interesses públicos. O real papel do Plano Diretor é coordenar os desejos coletivos da comunidade e diferentes propostas de desenvolvimento por planejadores especializados em função dos objetivos gerais de uma sociedade.

De acordo com Clarke (1992), os planos surgiram em parte como um método de planejamento de longo prazo para a infraestrutura, serviços e investimento público nas cidades em crescimento relativamente lento dos países desenvolvidos, mas provou ser inadequado no contexto da rápida urbanização nos países em desenvolvimento, onde se encaixa a realidade brasileira.

Apesar de serem cada vez mais abrangentes, as dinâmicas sociais políticas e econômicas que moldam a cidade ficam distantes de uma prática efetiva, permanecendo apenas no papel, de forma que as expectativas superaram as concretizações. Há um grande conflito de interesses, já que muitos são os atores, e muitas questões são negligenciadas. Assim, a quantidade de violações das disposições contidas nos Planos Diretores tem colocado em dúvida sua viabilidade.

CAPÍTULO 3

Natal: legislação, mercado imobiliário e suas influências

3.1 O processo de adensamento de Natal

A cidade do Natal foi fundada em 25 de dezembro de 1599 e surgiu com a ocupação portuguesa da barra do Potengi. Para fins de defesa, no ano anterior foi construído o Forte dos Reis Magos e, após isso, a formação da cidade foi iniciada. Teve um crescimento lento ao longo dos séculos XVII, XVIII, até meados do século XIX. Os habitantes moravam em sítios e granjas nos arredores da povoação.

As atividades agrícolas e a pecuária, realizadas no interior do estado, propiciaram a consolidação da atividade de entreposto comercial a partir da segunda metade do século XIX, sendo, então, o comércio e os serviços determinantes para o crescimento da cidade. A Ribeira, juntamente com o bairro de Cidade Alta formaram o primeiro núcleo urbano, com a circulação de pessoas e mercadorias. No final deste século, Natal contabilizava apenas dezesseis mil habitantes.

Nas primeiras décadas do século XX, a população apresentou um crescimento e Natal passou por grandes transformações, impulsionadas pelo sucesso da cultura algodoeira. Nesse período foram implementadas algumas medidas visando incrementar as condições de importação/exportação, como também ações higienistas e de embelezamento estético da cidade, que contribuíram de modo decisivo para melhorar as condições de vida da população, ainda muito precárias. Dessa forma, o setor público começou a organizar os arranjos espaciais da cidade (LEAL, 2005).

Em 1936 ainda era pouco adensada, mas a aglomeração urbana progredia (Figura 3.1). Neste período, a área urbana compreendia os bairros de

Cidade Alta, Ribeira, Alecrim, Tirol e Petrópolis, além de alguns povoados em suas proximidades como Rocas, Passo da Pátria, Areia Preta e Quintas (DANTAS, 2003).



Figura 3.1: Foto aérea de Natal em 1936

Fonte: Natal (1939).

Natal teve um crescimento lento, tanto do ponto de vista econômico quanto populacional, até a Segunda Guerra Mundial. O processo de ocupação era determinado pelo próprio usuário dos imóveis, de forma espontânea e gradualmente construída, com inexistência de procura por aluguéis ou construção de edifícios. A Segunda Guerra propiciou um processo de modernização e de expansão, que se deu em torno das Avenidas Alexandrino de Alencar e Hermes da Fonseca, as quais foram implantadas pelos militares para servir de ligação entre o porto, a base naval e a base aérea, que se localizava no município de Parnamirim e servia de base para os Estados Unidos.

Em 1942 ocorreu uma grande seca no interior do estado, além da crise do algodão, trazendo milhares de migrantes para a capital, e, conseqüentemente, Natal sofreu uma pressão demográfica e imobiliária. A população passou de cerca de 55 mil habitantes no ano de 1940 para 103 mil habitantes em 1950, ou seja, quase dobrou de tamanho em dez anos. Registrou-se então a maior taxa de crescimento em uma década na cidade, com variação percentual de 88,22% (QUEIROZ, 2010).

Algumas consequências da guerra foram o aumento do custo de vida da população, a demanda por habitação e hotelaria e, assim, o aumento de investimentos na construção civil, associados ao desordenamento. Segundo Dantas (2003), os problemas urbanos se consolidaram, dando origem a novas formas de intervenção sobre o solo, fazendo emergir o planejamento urbano como forma de legitimação da ação política sobre o espaço físico das cidades.

Associada ao advento da 2ª Guerra Mundial, a produção capitalista da cidade tem seu incremento na década de 40 com a consolidação de um mercado de terras por meio, principalmente, da produção de loteamentos na periferia do núcleo urbano. O solo passa então, a constituir fator de remuneração do capital e é, neste momento, que o mercado imobiliário começa a influenciar de maneira mais marcante o ordenamento físico da cidade (QUEIROZ, 2012).

O mercado de terras surge de maneira marcante com o novo contingente populacional. Havia a necessidade e indisponibilidade de moradias, e, nessa conjuntura, emergiu-se a construção civil na cidade. De acordo com Costa (2000), a paisagem urbana de Natal com a “febre das construções” se transformava rapidamente, incorporando novas, luxuosas e modernas edificações, além das vilas militares.

Os loteamentos passaram da iniciativa familiar para empreendimentos organizados por empresas particulares e constituíram-se numa forma de produção imobiliária tanto dentro do perímetro urbano, mas, principalmente, nas áreas periféricas, as quais não eram contempladas pela legislação urbanística municipal, gerando grandes vazios na malha urbana. Eles foram responsáveis pelo surgimento e consolidação de inúmeros novos bairros, desprovidos, no entanto, de infraestrutura adequada. Na ausência de qualquer dispositivo urbanístico legal por parte do poder público que orientasse os projetos para os novos parcelamentos e loteamentos, o domínio dos produtores imobiliários privados sobre a configuração do espaço urbano de Natal se legitimava progressivamente.

Diversas políticas públicas tornaram o crescimento da cidade mais rápido na segunda metade do século XX. Foram feitos vários investimentos em ampliação do abastecimento de água, pavimentação, aberturas de novas

avenidas, urbanização de praias, criação dos transportes em vias expressas, criação do Campus da Universidade, entre outros.

A instalação de infraestruturas pelo Estado nas décadas de 70 e 80 atraiu diversos capitais privados, com a criação de grandes lojas comerciais, supermercados e *shoppings centers*. Outro fator de investimento e crescimento urbano foi o desenvolvimento das atividades turísticas que deram a capital potiguar uma nova face, como por exemplo, o Projeto Via Costeira – Parque das Dunas.

É importante ressaltar que a partir de 1964, em meio à ditadura militar, com a criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), ocorreu um expressivo desenvolvimento da construção civil com grande quantidade de moradias produzidas sob a forma de conjuntos habitacionais, por meio do Banco Nacional de Habitação (BNH). Esta nova política habitacional objetivava reduzir o déficit habitacional bem como gerar empregos no setor, diminuindo as tensões sociais urbanas existentes. Foi mais intensa entre os anos de 1974 e 1986 e direcionou a expansão física da cidade.

A implantação de tamanha quantidade de conjuntos habitacionais trouxe consequências decisivas para a estrutura urbana do município. Devido ao preço do solo, os estoques de terra formados pelo poder público, normalmente se localizava em áreas periféricas, aonde ainda era possível adquirir glebas a um baixo custo. No entanto, estas áreas sempre apresentavam graves problemas no provimento das infraestruturas básicas, o que tornava imperativo a extensão pelo menos do sistema viário, abastecimento d'água e energia elétrica. Desta maneira, foram criados grandes vazios urbanos que se valorizaram com o prolongamento das infraestruturas e serviços públicos que serviriam aos conjuntos habitacionais. Deu-se então, continuidade ao processo de ocupação rarefeita e fragmentada da cidade iniciado com os loteamentos. Estes vazios, no futuro, vão ser o principal estoque de terras das empresas promotoras imobiliárias (QUEIROZ, 2012).

A partir da segunda metade da década de 80, com a crise do BNH, a produção de conjuntos habitacionais diminuiu consideravelmente, surgindo um novo momento com as incorporações imobiliárias. Os incorporadores provocaram alterações definitivas no espaço urbano, uma vez que eram livres para decidir onde e o que edificar. Utilizaram-se do estoque de lotes vazios existentes e promoveram uma nova forma de crescimento, com inovações espaciais e intensificação do espaço construído.

Nos anos 90 surgem as construções de edifícios verticais, tanto residencial como comercial, inicialmente na área central, onde ocorreu o surgimento da cidade, com substituição das antigas edificações por novos edifícios comerciais. Com o passar do tempo, a verticalização foi se espalhando por todo o território, se concentrando em áreas ditas mais nobres e mais permissivas para tal prática pela legislação urbanística. Nesse período, Natal já havia se legitimado como um local atrativo de pessoas em busca de melhores condições de vida.

Tem-se no início dos anos 1990, um período de intensa verticalização, com uma forte tendência de construção de edifícios residenciais, o que se justifica pela existência crescente de uma demanda solvável na cidade relacionada com as funções terciárias que, ao longa da história, a cidade absorveu (COSTA, 2000).

A atuação do incorporador provocou uma transformação do espaço urbano de Natal, com a forma de produção privada, oferecendo uma proposta de moradia para cada segmento social. Este modelo vigora até os dias atuais. Mais detalhes sobre as características e especificidades do mercado imobiliário da cidade serão vistos adiante.

3.2. Planejamento urbano de Natal

A fim de entender a evolução da legislação urbanística especificamente na cidade de Natal, vale-se dizer que no início do século XX vigorava mundialmente o caráter modernista de intervenção urbana. Ao mesmo tempo em que se promovia o embelezamento paisagístico das cidades, se implantavam as bases legais para um mercado imobiliário de corte capitalista (MARICATO, 2001).

Na primeira metade do século XX foram criados três planos interventores urbanísticos para que o crescimento urbano tivesse uma direção, uma organização e um planejamento.

Espelhados nos exemplos de construção de uma estética urbana modernizadora e excludente oferecidas pelas metrópoles (do Brasil e da Europa), o Estado tentou imprimir também ao município de Natal o mesmo padrão de planejamento urbano. Este é representado pelos planos urbanísticos de 1904 e de 1929, e pelos projetos de infraestrutura e equipamentos urbanos e estruturas administrativas implantados até os anos 40 e 50 (ATAÍDE, 1997).

O primeiro dos planos urbanísticos, conhecido como Plano Cidade Nova, foi desenvolvido entre os anos de 1901 e 1904. Consistia na criação de um bairro denominado Cidade Nova, cuja área era limitada pelas avenidas Marechal Deodoro da Fonseca e Hermes da Fonseca, no sentido Leste-Oeste, e pelas ruas Seridó e Ceará Mirim, no sentido Norte-Sul.

O objetivo principal do plano era expandir através de parcelamento e arruamento do solo. Segundo Dantas (2003), o novo traçado ortogonal proposto contrastava com a irregularidade da cidade colonial, estabelecendo os elementos principais do sistema viário que viriam orientar, a partir do seu prolongamento, o futuro crescimento da cidade. Além disso, promoveu a elitização espacial, de forma que a ocupação da região se deu principalmente pelas famílias mais nobres, o que acabou gerando segregação social.

Em 1929, idealizado pelo arquiteto Giacomo Palumbo, tem-se o Plano Geral de Sistematização de Natal ou Plano Palumbo como ponto culminante no processo de modernização do período. O plano visava expandir o traçado poligonal do bairro Cidade Nova, e subdividir as áreas da cidade de acordo com as funções específicas, confirmando a tendência de bairro comercial (Ribeira), de zona residencial (Petrópolis e Tirol), de bairro operário (Alecrim), de zona administrativa (trecho que limitava a Cidade Alta e a Ribeira) (FERREIRA *et al*, 2008).

O plano também criava espaços de recreação e previa equipamentos e serviços urbanos, demonstrando uma preocupação com o embelezamento da cidade. Além disso, articulava os centros comerciais, Cidade Alta e Ribeira, aos demais bairros, com uma estrutura viária hierarquizada, com o alargamento de algumas ruas e a abertura de novas vias (LEAL, 2005).

Mesmo as áreas objeto dos Planos Cidade Nova e Palumbo, permaneceram vários anos desocupadas, sendo alguns quarteirões doados para famílias ilustres da cidade, que lá estabeleciam-se sob a forma de granjas, sítios ou casas de veraneio (LEAL, 2005).

O terceiro plano urbanístico foi o Plano Geral de Obras proposto pelo escritório Saturnino de Brito, em 1935. Segundo Furukava (2012), este plano contemplava melhoramentos urbanos, abastecimento de água e esgotos sanitários. Grande parte das intervenções foi executada e esta foi a principal

ação de esgotamento sanitário, em relação à porção que abarcou da cidade existente, até o final do século XX.

A questão do saneamento não se restringia apenas ao aspecto sanitário, mas abrangia a organização do espaço urbano, articulando as várias partes da cidade e pensando a reforma, expansão e embelezamento, a partir da racionalidade das redes do projeto de saneamento. Resultou, portanto, em um plano geral que acabaria por influenciar até mesmo na educação da população, ensejando novos hábitos de vida (FERREIRA *et al*, 2008).

De acordo com Queiroz (2012), seja no campo das ideias ou das obras concretas, esses três planos (Plano Cidade Nova, Plano Palumbo e Plano Geral de Obras) contribuíram para nortear as primeiras diretrizes da expansão urbana de Natal, para além dos bairros iniciais de desenvolvimento espontâneo.

Na segunda metade do século XX a cidade teve um crescimento mais acelerado do que na primeira. Entre os anos de 1935 e 1967, porém, não houve nenhum plano, sendo o crescimento de forma aleatória e bastante intenso, tanto físico quanto populacional. Segundo Dantas (2003), as décadas de 1940 e 1950 assinalaram não só a transição entre a era dos planos urbanísticos e a institucionalização do planejamento urbano, como também marcaram a passagem de uma cidade idealizada e controlada pelos instrumentos urbanísticos para o urbano.

Apesar da ausência de planos, o Escritório Saturnino de Brito continuou trabalhando em projetos de ampliação das redes de abastecimento d'água e esgotos na cidade, bem como afigurava-se como norteador das intervenções urbanas e agente fiscal e controlador do espaço construído. A atuação se deu por mais de 30 anos, até que houve a criação da Companhia de Águas e Esgotos do Rio Grande do Norte (CAERN), no ano de 1969, a qual se encarregaria de prestar os serviços públicos de águas e esgotos sanitários em todo o estado. O conceito de saneamento, a partir de então, abandonava a visão totalizante do planejamento da cidade e reduzia-se à dimensão física das redes de abastecimento.

Em 1967, o Plano Serete, também chamado de Plano Urbanístico de Desenvolvimento, fez um extenso diagnóstico técnico da cidade. As proposições consistiam no zoneamento, no estabelecimento de densidades para os bairros, na intervenção física, além da preocupação com as áreas costeiras, no sentido de preservação da paisagem. Este Plano não foi implementado, mas propunha claramente o urbanismo como estratégia desenvolvimentista e foi utilizado de base para a construção do primeiro Plano Diretor de Natal.

O amplo diagnóstico que fundamentou a intervenção com estudos e análises acerca das condições locais no que concerne aos aspectos físicos, à vida urbana, às atividades de subsistência, aos aspectos administrativos, à situação educacional, ao abastecimento, ao lazer e aos índices de desemprego, a fim de identificar, principalmente, as estruturas básicas de Natal e os principais aspectos da vida urbana da cidade. Confirmaram-se, então, os reflexos da urbanização acelerada e desordenada que se desencadeou após a II Guerra Mundial, identificando-se desequilíbrios na configuração urbana, com sistemas sobrecarregados em áreas específicas, enquanto outras regiões, que consolidavam vazios urbanos, mantinham sua infraestrutura e suas potencialidades ainda subutilizadas (COSTA, 2000).

O zoneamento fundamenta-se no preceito legal de natureza administrativa que regulamenta os usos e ocupação do solo urbano, estabelecendo para cada zona as normas e restrições urbanísticas, ou seja, varia de local para local da cidade (FERRARI, 2004). O zoneamento ambiental, especificamente, segundo Silva (2006) é o procedimento por meio do qual se instituíram zonas de atuação especial pelo Município, com vistas à preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental.

A partir de 1974 registrou-se o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), essencialmente tecnocrático, com predominância do zoneamento de uso em ênfase nas funções urbanas. O plano dividia a cidade em cinco zonas (predominância industrial, predominância comercial, predominância residencial, especial e de expansão urbana), teve pouco tempo de aplicabilidade, uma vez que dois anos após ser sancionado, já se constituía uma equipe, para reformulação de um novo plano (MACEDO, 2005).

O período da década de 80 se caracterizou como um dos mais intensos da cidade no que diz respeito à ocupação do solo. Em 1984 foi criado o Plano Diretor de Organização Físico-Territorial, ainda modernista, que fixava padrões de uso e de adensamento próprio para cada porção da cidade. Visualiza-se de

forma muito restrita os efeitos dos parâmetros urbanísticos definidos na lei sobre o espaço tanto no PDDI de 1974, quanto no de 1984, os quais eram desenvolvidos exclusivamente por especialistas, sem participação popular, devido, principalmente ao regime de ditadura em que vivia o país.

De acordo com Macedo (2005), o plano de 1984 implantou o microzoneamento pelo uso, em que a cidade após ser estudada e caracterizada passou a ser recortada em diversas áreas que apresentavam, segundo tendência já instalada na localidade, característica de uso e ocupação do solo exclusivos. Pôs em destaque a preocupação com a questão ambiental, criando áreas de preservação com legislações mais rígidas aplicadas, como no caso da Zona Especial de Interesse Turístico (ZET), Zona de Preservação Moderada (ZPM) e Zona de Preservação Rigorosa (ZPR), esta última abrangendo a região do Morro do Careca e suas dunas em Ponta Negra.

Este tipo de parametrização provocou uma divisão forte das atividades, criando zonas essencialmente residenciais (zona norte e oeste) e outras melhor providas de comércio e serviços (zona sul e leste), contribuindo para o agravamento dos problemas de mobilidade por causa dos excessivos deslocamentos das pessoas entre essas zonas, além de maiores investimentos concentrados em apenas alguns bairros.

Durante a década de 90, após a aprovação da Lei Orgânica do Município do Natal em 1989, e enquanto se discutia e constituía o Estatuto da Cidade, acontecia em âmbito local, um processo rico de renovação no campo da política e do planejamento urbano.

De acordo com Queiroz (2012), o Plano Diretor de Natal, regido pela lei nº 07 de agosto de 1994, foi elaborado com o intuito de promover uma ocupação mais racional da cidade e se atentando mais para a disponibilidade de infraestrutura do que para o zoneamento rigoroso dos usos. Teve participação popular em seu processo, sendo, portanto, o primeiro Plano Diretor de caráter democrático. Apresentou a subdivisão da cidade conhecida como macrozoneamento, em que os setores da cidade de acordo com suas características urbanas de infraestrutura são classificados em três tipos de

zonas: adensamento básico, adensáveis e proteção ambiental (RODRIGUES, 2007).

Com o macrozoneamento é possível coexistir todos os usos de solo em qualquer bairro, sendo eles classificados em residenciais e não-residenciais, desde que tenha infraestrutura e sejam respeitadas as questões de vizinhança. Além de que os índices básicos podem ser ultrapassados para alcançar índices máximos, nos bairros considerados como zona adensável, mediante o pagamento de uma outorga onerosa. Dessa forma, o plano se propôs a estimular uma melhor distribuição de serviços pela cidade.

Segundo Duarte (2010), o Plano Diretor de 1994 é considerado um marco na efetivação de direitos especiais, trazendo um sistema de espaços especiais na cidade, no que se refere a Zonas de Proteção Ambiental (ZPA), áreas de controle de gabarito, áreas *Non Aedificandi*, Áreas Especiais de Interesse Social. Sendo assim, o instrumento de Política Urbana se volta para a efetivação/concretização do direito à proteção, manutenção e recuperação dos aspectos paisagísticos, bem como ao direito fundamental de moradia digna e adequada, condizendo com sua função essencial.

As áreas de proteção delimitadas por lei se sobrepõem às macrozonas onde se localizam em função das peculiaridades que exigem tratamento especial. Apesar disso, algumas zonas até hoje permanecem sem sua regulamentação específica.

Em agosto de 1999, foi sancionada a Lei Complementar nº 22, que consistiu na revisão da lei do Plano Diretor de 1994, mediante forte pressão dos setores ligados à construção civil. Nesta revisão, entre outras alterações que permitiam uma maior ocupação do solo urbano, a densidade básica residencial para todos os terrenos contidos na zona urbana foi alterada de 180 para 225 hab./ha líquido, medida que possibilitava um maior número de habitações por empreendimento.

Mudança nas taxas de ocupação e impermeabilização, aplicação das prescrições urbanísticas de maior potencial construtivo nas áreas limítrofes entre zonas ou bairros com prescrições diversas e permissão de construção nos

recuos com a diminuição da área permeável foram alterações contempladas pela revisão, a qual, de acordo com Borba (2007), não contemplou um estudo técnico que a justificasse tanto do ponto de vista de infraestrutura, como do ponto de vista ambiental.

Sobre isso, Queiroz (2012) comentou que em 1999 este plano passou por um processo de revisão sob forte pressão do setor imobiliário, com vistas a promover alterações que melhorassem as condições da produção imobiliária. Já Nobre (2001) afirmou que as alterações foram suficientes para agradar momentaneamente os empresários da construção civil.

Endossando as alegações de grande parte do empresariado da construção civil, de que aquele Plano Diretor teria causado a diminuição de investimentos no setor imobiliário, com o êxodo das construções para o vizinho município de Parnamirim, a Administração Municipal elaborou uma proposta de revisão do Plano de 1994 que, contendo várias alterações no sentido de permitir a excessiva ocupação do solo urbano, veio a compor a Lei Complementar nº 22, de 18 de agosto de 1999 (DUARTE, 2010).

No ano 2000 houve uma nova revisão, através da Lei Complementar nº 27, com alterações de prescrições urbanísticas especificamente para o bairro de Ponta Negra, possibilitando um maior adensamento. Este assunto será tratado detalhadamente em um momento posterior.

Atualmente, encontra-se em vigência o Plano Diretor de Natal sancionado pela Lei Complementar nº 082, de 21 de junho de 2007, sendo o primeiro após a promulgação do Estatuto da Cidade. Segundo Queiroz (2010), foi elaborado em um momento de tensão política na cidade, quando vários vereadores foram acusados de corrupção, por supostamente terem recebido propina dos grandes empresários da construção civil e do mercado imobiliário, para vetar algumas partes do Plano Diretor que dificultariam a atuação desses empreendedores.

O principal objetivo do plano, contudo, é o uso do solo urbano socialmente justo e ecologicamente equilibrado do território do Município, além da preservação do meio ambiente e da paisagem urbana. Se assemelha ao plano de 1994 quanto ao macrozoneamento, traz o incremento de alguns requisitos quanto à função socioambiental da propriedade, reduz a capacidade construtiva

das zonas de adensamento básico com a alteração do coeficiente de 1,8 para 1,2 e retira o parâmetro de densidade.

3.2.1 Entendendo os parâmetros urbanísticos

O Plano Diretor objetiva, em sua essência, garantir a ocupação do solo de forma adequada às características do meio físico, bem como o equilíbrio climático da cidade, através de prescrições urbanísticas. No plano vigente da cidade do Natal as normas a serem atendidas pelas edificações são: gabarito, recuos, taxa de impermeabilização, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

Gabarito é a distância vertical medida entre o meio fio e um plano horizontal tangente à parte superior do último elemento construtivo da edificação (NATAL, 2007). Existe uma altura máxima permitida, de forma a conservar uma boa ação dos ventos pela cidade, sendo de 65 (sessenta e cinco) metros para zonas de adensamento básico e de 90 (noventa) metros para zonas adensáveis. Além disso, existem áreas especiais de controle de gabarito que objetivam preservar valores histórico-culturais, cênico-paisagísticos e ambientais.

Os recuos são as menores distâncias permitidas entre a divisa do terreno e o limite externo da projeção horizontal da construção, em cada um dos seus pavimentos, denominando-se recuo frontal quando se referir aos limites com logradouros ou vias públicas e recuos de fundos e laterais, quando se referir às divisas com outros lotes (NATAL, 2007). Eles são calculados de acordo com a altura da edificação e objetivam garantir adequadas condições de ventilação e iluminação, bem como a privacidade das edificações quanto à vizinhança.

A taxa de impermeabilização é o índice que se obtém dividindo-se a área que não permite a infiltração de água pluvial pela área total do lote e este deve ser no máximo 80% (NATAL, 2007). Essa norma busca garantir que além dos dispositivos de drenagem, o lote tenha condições naturais de absorver a água proveniente das chuvas.

A taxa de ocupação é o índice que se obtém dividindo a área correspondente à projeção horizontal da construção pela área total do lote ou

gleba. Para subsolo, térreo, até o 2º pavimento, a taxa é de 80%, acima disso é em função da área resultante da aplicação dos recuos previstos (NATAL, 2007).

No Plano Diretor de 1994, o gabarito ainda não era considerado uma norma urbanística, mas existia a densidade, a qual foi decisiva na determinação do tipo de empreendimento a ser construído e na aprovação de projetos com um maior aproveitamento da área dos lotes até a revisão do plano em 2007. A partir de então, a única imposição passou a ser obedecer ao limite máximo de área construída determinado pelo coeficiente de aproveitamento.

O coeficiente de aproveitamento (CA) é o índice que se obtém dividindo-se a área construída pela área do lote e a densidade é a relação entre o número de habitantes e a área da unidade territorial considerada (NATAL, 1994). Para entender a aplicação do coeficiente de aproveitamento, é necessário diferenciar zonas de adensamento básico de zonas adensáveis.

Sabendo-se que zonas são porções do território do município delimitadas por lei e caracterizadas por sua função social e físico-ambiental diferenciadas, a zona de adensamento básico é aquela onde se aplica, estritamente, a densidade básica e o coeficiente de aproveitamento básico. Já a zona adensável é aquela onde as condições do meio físico, a disponibilidade de infraestrutura e a necessidade de diversificação de uso possibilitam um adensamento maior do que aquele correspondente aos parâmetros básicos de densidade e coeficiente de aproveitamento (NATAL, 2007).

Sendo assim, o coeficiente de aproveitamento básico é o coeficiente de aproveitamento do solo para todos os terrenos estabelecidos no território do Município e o coeficiente de aproveitamento máximo, específico para cada bairro de zonas adensáveis, permite a construção de área superior àquela permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico através de pagamento de outorga onerosa. Esta, por lei, deve ser revertida em investimentos de manutenção e ampliação da própria infraestrutura de forma que, ao longo do tempo, os bairros considerados não adensáveis passem gradativamente à condição de adensável e assim tenham também seus índices alterados.

Densidade básica é o limite de aproveitamento do solo para uso residencial estabelecido para todos os terrenos do Município e densidade líquida é a relação entre o número de habitantes e a área líquida da unidade territorial considerada (NATAL, 1994). Essa prescrição urbanística pode ser entendida como um índice de conforto, uma vez que controla o número de habitantes por empreendimento, o que possibilita o acompanhamento do processo de ocupação de cada bairro, e conseqüentemente o impedimento ou licença para novas construções, dependendo da respectiva capacidade de suporte das redes de infraestrutura.

Assim, no período de 1994 a 2007, as normas urbanísticas densidade e coeficiente de aproveitamento determinaram quantitativamente o que podia ser construído em um determinado lote em termos de unidades habitacionais (UH) e de área, respectivamente.

O cálculo de unidades residenciais era dado em termos da área do lote, da densidade líquida prevista e de um índice determinado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), relativo ao número médio de habitantes por domicílio e em função de sua área construída (Equação 3.1 e Tabela 3.1).

$$N = ha \times D/F \text{ (Equação 3.1)}$$

Onde: N é o número de habitações, ha é a área do lote expressa em hectares, D é a densidade prevista para o bairro ou zona e F é a composição familiar em função da área construída da habitação.

Tabela 3.1 – Parâmetros para a consideração da composição familiar no cálculo do número de unidades habitacionais

Área construída útil	Composição familiar	Nº de unidades
até 46 m ²	1,5 hab	$N = ha \times D/1,5$
> 46 m ² , até 80 m ²	3,0 hab	$N = ha \times D/3,0$
> 80 m ²	4,5 hab	$N = ha \times D/4,5$

Fonte: Natal (1999).

Na maioria dos casos, a área máxima possível de ser construída em um dado terreno, determinada pelo coeficiente de aproveitamento, era muito

superior ao valor de área proveniente do número de unidades habitacionais calculado pela fórmula. Assim, a área excedente poderia ser utilizada para uso comercial, onde estão inseridos os apartamentos do tipo *flat*, além de lojas, restaurantes e outros tipos de serviços, o que acabava influenciando na aprovação de muitos empreendimentos de uso misto.

De acordo com informações cedidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB), existia uma dificuldade de como dimensionar os parâmetros urbanísticos para se ter uma coerência entre o adensamento e a infraestrutura disponível. Assim, na última revisão do Plano Diretor, em 2007, optou-se por baixar o coeficiente básico e retirar o parâmetro densidade.

Eliminou-se o parâmetro impeditivo para a construção de um maior número de unidades habitacionais, pois quando se tinha uma densidade máxima, ainda que o coeficiente de aproveitamento permitisse construir mais, a quantidade de unidades era limitada pela quantidade de pessoas que viriam a ocupar a edificação. Contudo, consistiu numa medida de controle urbanístico nivelar o cálculo para uso residencial e comercial apenas baseado no coeficiente de aproveitamento, já que não haviam instrumentos de controle suficientes e insistiam em usar os dois potenciais juntos.

Com a eliminação do cálculo a partir da densidade, os empreendimentos passaram a ser calculados apenas em função da área construída, o que possibilita um número maior de unidades habitacionais, obviamente resguardando-se as demais normas urbanísticas já mencionadas, deixando de ser atrativa a construção de apartamentos do tipo *flat*, os quais se enquadram na classificação de uso comercial.

Então, se a preocupação consistia em conservar a infraestrutura local, a partir do controle do número de usuários, infere-se que com a retirada da densidade se perdeu o principal parâmetro orientador para o planejamento das redes de infraestrutura da cidade. A maior dificuldade do Plano Diretor atual consiste em converter a medida da área construída em informações de adensamento e ocupação.

3.3 Mercado imobiliário e sua lógica

O setor imobiliário é um setor base da economia, com muitos agentes envolvidos, promotor/incorporador, construtor, larga mão de obra empregada, indústrias, fornecedores de serviços e materiais. Sendo assim, consiste em um ramo do qual muitas pessoas dependem e sobrevivem financeiramente, envolvendo muito dinheiro, e está diretamente relacionado ao desenvolvimento das cidades.

Uma característica importante do mercado imobiliário é a sua capacidade de se reinventar, de perceber novas oportunidades, novos modelos de negócios. Nesse sentido, há um processo natural de disputa pelo espaço, de forma que a municipalidade tem o papel de regulamentar através da legislação e o mercado pode ter uma visão diferente sobre o processo de ocupação.

Uma determinada área pode ser avaliada pelo produtor como de grande potencial econômico a ser explorado, porém a mesma pode possuir impedimentos, quanto à altura máxima da edificação (gabarito), por exemplo, ou ser classificada como zona de adensamento básico, minimizando o potencial construtivo e conseqüentemente os lucros gerados, ou mesmo ser uma zona de proteção ambiental, com legislação específica e mais rígida quanto à ocupação.

O Estado juntamente com os promotores imobiliários são os atores que negociam entre si e realizam parcialmente ou na totalidade a reprodução do espaço. É sabido tanto pela gestão pública como pelos próprios agentes desse setor a força que os últimos exercem sobre as decisões administrativas.

Em algumas ocasiões, por pressão da classe, são feitas reformulações na legislação, baseadas em interesses na expansão urbanística e na redução dos impeditivos citados anteriormente. É interessante observar que medidas de cunho conservador dificilmente são propostas, prevalecendo, na maioria das vezes, ações que favorecem o empreendedor e que podem vir a acarretar a curto ou longo prazo efeitos negativos para a cidade e população. Por outro lado, uma maior participação popular, de forma a tentar impedir medidas precipitadas e descontextualizadas da realidade, tem sido relevante na tomada de decisões.

As revisões ao Plano Diretor de 1994 ocorridas em 1999 e 2000 foram conduzidas essencialmente por interesses do mercado imobiliário com aval do Executivo e da maioria do Legislativo, o que revelou incontestáveis evidências do processo de fragilização dos direitos ao meio ambiente e à moradia digna e adequada no âmbito do dever estatal de efetivação/concretização desses direitos (DUARTE, 2010).

Segundo Rolnik (2003), o movimento de um mercado imobiliário tem sua rentabilidade e ritmo de valorização definidos por uma dupla lógica: por um lado, são mais lucrativos os agenciamentos espaciais capazes de gerar as maiores densidades e intensidades de ocupação. E por outro, se valorizam os espaços altamente diferenciados e exclusivos.

A gestão pública ao privilegiar determinadas áreas da cidade – abrindo avenidas, fechando ruas, investindo em infraestrutura, impedindo usos e determinando outros – implode a sociabilidade, desloca os habitantes, influencia a valorização/desvalorização dos bairros da cidade e acentua a desigualdade (CARLOS, 2007).

Nesse contexto, a produção imobiliária não é aleatória, mas conduzida de forma orientada através de diretrizes e regulamentações propostas, uma vez que o mercado imobiliário sofre influência das regras de ocupação e uso do solo impostas pelo Plano Diretor, levando-se ainda em consideração a viabilização das alternativas econômicas existentes na cidade.

3.3.1 A formação e conformação do mercado imobiliário de Natal

A evolução do mercado imobiliário de Natal, desde sua emergência, pode ser dividida em seis ciclos: 1º ciclo – emergência do mercado de terras de 1940 a 1964; 2º ciclo – produção estatal de conjuntos habitacionais de 1964 a 1982; 3º ciclo – incorporações imobiliárias de 1982 a 1990; 4º ciclo – condomínios fechados e autofinanciamentos de 1990 a 2000; 5º ciclo – turismo-imobiliário de 2000 a 2009 e 6º ciclo – novas centralidades de 2010 até os dias atuais. A classificação dos quatro primeiros ciclos foi dada pelos autores Ferreira, Medeiros e Queiroz (1992) e Queiroz (1998) e a do quinto ciclo por Queiroz (2012).

O mercado fundiário em Natal começa a tomar corpo a partir do advento da Segunda Guerra Mundial, década de 40, quando o solo passa a constituir

fator de remuneração do capital, sendo a principal forma de produção os loteamentos na periferia do núcleo urbano. A partir de então, o mercado imobiliário começa a influenciar de maneira mais marcante o ordenamento físico da cidade (QUEIROZ, 2012).

Inicialmente, os loteamentos não possuíam organização formal, eram de iniciativa familiar, mas aos poucos vão sendo organizados por empresas particulares que enxergam o potencial promovido pela Segunda Guerra e o alto crescimento populacional do período, surgindo a figura do loteador. Com o fim da guerra, a expansão urbana de Natal continua neste primeiro ciclo devido ao processo migratório decorrente das secas, principalmente na segunda metade da década de 1950. Segundo Dantas (2003), novas formas de ocupação do solo urbano foram geradas, como exemplo o surgimento do bairro de Nova Descoberta, onde ocorreu o crescimento gradativo e a elevação dos padrões construtivos.

A maior parte dos loteamentos não foram totalmente habitados e isso levou à geração de grandes vazios na malha urbana, agravados pelo fato de os próprios loteamentos estarem localizados em áreas mais afastadas.

O segundo ciclo se inicia com o golpe militar, em 1964, em que a política a partir de então consistia em buscar através da redução do déficit habitacional e de uma maior geração de empregos no ramo da construção civil, diminuir as tensões sociais características do período. O processo de ocupação se deu através de uma intensa produção de conjuntos habitacionais (QUEIROZ, 2012).

Este período é marcado pela força do Estado em promover a política habitacional, a qual foi viabilizada neste ciclo pelo programa SFH, criado em agosto de 1964 para facilitar a aquisição da casa própria, por meio da atuação do BNH e gerida por empresas de economia mista ou cooperativas, Companhias de Habitação Popular (COHAB's) e Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP's), responsáveis pela implementação da política.

A produção de conjuntos habitacionais foi iniciada em 1964 e intensificada entre os anos de 1974 e 1986, direcionando a expansão física da cidade. Durante o período, foram implantados 63 conjuntos habitacionais, com produção

de mais de 4.000 unidades. No ano de 1985, estes conjuntos abrigavam uma população média de 230.000 habitantes (QUEIROZ, 2012).

Segundo Dantas (2003), as zonas periféricas que passaram a abrigar os conjuntos operários que migraram das áreas próximas ao centro para as áreas mais afastadas, cujo preço dos terrenos era mais baixo, retratavam duas realidades: o “caos urbano” vivenciado nos grandes centros e a falta de controle e fiscalização do processo de urbanização. Os vazios urbanos entre o centro mais adensado e os novos conjuntos habitacionais mais distantes foram acentuados, assim como ocorreu com os loteamentos. Porém, o provimento de serviços básicos como abastecimento de água, de energia e o próprio sistema viário levados a estas localidades, vieram a valorizar as áreas até então não habitadas, sendo o principal estoque de terras das empresas imobiliárias no momento posterior.

A partir de 1985 a produção de conjuntos diminuiu consideravelmente, principalmente devido à crise do BNH, que é extinto em 1986. Contudo, desde 1982 já atuava um novo sistema: a produção privada da habitação. Neste terceiro ciclo, o Estado exerce a função de sustentar o novo modelo de produção.

De acordo com uma série de alterações na legislação existente foram estabelecidas as condições jurídicas e econômicas para que o mercado assumisse o processo de produção de moradias dentro de um contexto capitalista, porém apoiados por fundos paraestatais – SBPE e FGTS (QUEIROZ, 2012).

A estruturação do novo modelo de produção sustentada de moradia, as incorporações imobiliárias, insere o promotor imobiliário como o principal agente formador de espacialidades, produzindo inovações espaciais como edifício de apartamentos ou remanejando o uso do solo nas áreas centrais, consistindo no principal sistema de produção habitacional no município na década de 80 (QUEIROZ, 2012).

Os conjuntos habitacionais possuíam como foco a habitação popular, de forma a abranger, principalmente, a população de renda média e baixa. Já a incorporação imobiliária direciona-se para segmentos de maior poder aquisitivo. Aos poucos consolidou-se uma produção de moradias capacitada pelo financiamento dos empreendimentos e das unidades comercializadas por linhas de crédito governamentais.

Após o auge da produção em 1982, observa-se uma produção instável que oscila ao sabor das alterações macroeconômicas que o país atravessava. Dessa forma surgem picos de produção nos anos 1986 (Plano Cruzado) e 1989 (Plano Verão), intercalados com momentos de produção mais modesta. Em 1990, a produção de apenas 336 unidades habitacionais representa o nível mais baixo desde 1981 (FERREIRA, MEDEIROS & QUEIROZ, 1992).

Segundo Queiroz (2012), este ciclo de incorporações imobiliárias foi importante para o desenvolvimento de Natal no que diz respeito a alguns pontos: início do processo de verticalização efetivo da cidade; inserção definitiva da tipologia do apartamento enquanto opção de moradia; modernização da indústria da construção civil, inclusive com aperfeiçoamento da mão-de-obra; incentivo à especialização do setor imobiliário e de outros serviços que atuam conjuntamente, como corretoras imobiliárias, agências de propaganda; contribuição para uma diminuição expressiva dos vazios urbanos existentes entre os bairros centrais e a zona sul.

O quarto ciclo é iniciado com um momento de crise e retração da promoção imobiliária, determinada, principalmente, pela grande inflação do período e o corte de financiamentos bancários, gerando insegurança tanto para os produtores, como para os consumidores. O Plano Real, de 1994, proporcionou o início da estabilização econômica. Contudo, sem a obtenção de crédito das instituições bancárias, o mercado buscou outras formas de produção com os sistemas de autofinanciamentos e os condomínios fechados.

Os autofinanciamentos funcionam de forma que a própria empresa financia o imóvel para o comprador, construindo o empreendimento com a aplicação de recursos próprios, utilizando para isto os lucros obtidos, e dividindo o produto para o cliente em parcelas que ele consiga pagar, corrigidas ao fim da obra geralmente pelo Índice Nacional de Custo da construção (INCC) ou pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) mais 1%. Essa correção é bem mais baixa do que os juros praticados pelos bancos.

O sistema de condomínios fechados, tanto verticais quanto horizontais, que também podem ser chamados de promoção imobiliária a preço de custo, consiste em um grupo de clientes dispostos a pagar por um produto específico no tempo real de construção e a empresa ganha um percentual em cima do orçamento da obra. Neste tipo de produção, os compradores possuem alto poder de decisão sobre a tipologia e características do empreendimento que

pretendem investir. Os condomínios fechados horizontais surgiram como uma nova tipologia e foram ganhando cada vez mais espaço no mercado imobiliário local, sendo a principal forma de produção na década de 90.

Ambas as modalidades pregadas neste quarto ciclo requerem um alto poder aquisitivo dos consumidores, uma vez que o imóvel é quitado em um número de parcelas consideravelmente menor do que os prazos concedidos pelos bancos. Sendo assim, a cartela de clientes é restrita e faz com que esse tipo de produção não se sustente por muito tempo.

[...] fator que contribuiu para o arrefecimento do mercado foi a saturação da demanda por unidades de padrão alto. Como era este o tipo de demanda que melhor se adaptava ao modelo de financiamento implantada e ainda não haviam surgido novas linhas de crédito para o financiamento de habitações de padrão médio ou baixo, o mercado se retraiu na expectativa de melhoria das condições de financiamento, bem como de futuras alterações no Plano Diretor, tendo em vista o advento de uma nova administração municipal.

[...] por tudo isso, pode-se afirmar que Natal iniciava uma nova fase na qual predomina a produção de habitações por parte do setor privado, com intensa participação do consumidor final na caracterização dos produtos. No entanto, este processo exclui a maior parcela da sociedade e traz uma série de consequências (QUEIROZ, 2012).

A quantidade de empreendimentos lançados diminuiu bastante a partir de 1996 devido à escassez de demanda, sendo assim muitas empresas se retiraram do mercado, mas algumas passam a atuar em obras públicas, principalmente relacionadas ao abastecimento de água.

O quadro de estagnação perdura até que nos anos 2000 se inicia um novo ciclo. As taxas de juros começam a cair devido à estabilização da economia, o governo federal investe em políticas habitacionais, há uma atração do capital estrangeiro voltado para a atividade turística, alto investimento em infraestrutura, e alterações mais permissivas na legislação urbanística. Sendo assim, turismo, infraestrutura e legislação se tornam condicionantes diretos da realidade imobiliária neste novo século (quinto e sexto ciclos).

3.3.2 Século XXI: promoção imobiliária e seus condicionantes

A questão do adensamento de determinadas áreas de uma cidade é elemento que envolve a discussão sobre questões sociais, econômicas, ambientais e urbanas, principalmente porque, ao tornar uma área adensável, a administração municipal está permitindo um aumento da demanda por serviços

urbanos de maneira proporcional. Porém, os problemas de ocupação existentes nas cidades de hoje e que são decorrentes de elementos derivados do adensamento, indicam que a administração pública em seu planejamento não contempla todos estes elementos (RODRIGUES, 2007).

De acordo com o Plano Diretor um dos critérios que asseguram o cumprimento dos seus objetivos consiste na racionalização e adequação do uso da infraestrutura urbana instalada, evitando-se sua sobrecarga e ociosidade. Para isso, indica-se um uso e ocupação do solo submetidos à capacidade da infraestrutura, compatibilizando-a às condições do meio ambiente, com áreas onde a ocupação pode ser intensificada e, outras, onde deve ser limitada.

Em meio à desaceleração no setor da construção sentida no final dos anos 90, há um movimento de forte pressão do mercado imobiliário para que as autoridades agissem em prol de um horizonte mais favorável para o setor. O Estado com seu papel fundamental de regulamentação responde rapidamente com as alterações previstas nas Leis Complementares nº 22/99 e nº 27/00, de forma a propiciarem uma maior capacidade construtiva, e com o investimento maciço em atividades e obras voltadas para o turismo.

Houve uma intensificação da atividade turística em todo o Nordeste brasileiro nas décadas de 80, 90, e, principalmente no início deste novo século. Segundo Fachine (2009), muito dessa intensificação surge a partir da implementação de políticas de desenvolvimento voltadas para o turismo, o que fortaleceu a economia das cidades litorâneas nordestinas.

A indicação de imagem positiva da região Nordeste do Brasil a partir do final dos anos 1980, associada à possibilidade de exploração turística das paisagens litorâneas tropicais, induz políticas de desenvolvimento econômico cujos desdobramentos se dão, grosso modo, na estruturação das metrópoles nordestinas, levando a reestruturações no mercado imobiliário, na economia de serviços e na ênfase de políticas territoriais voltadas para uma maior competitividade urbana (DANTAS, FERREIRA & CLEMENTINO, 2010).

De acordo com Costa (2000), o reconhecimento das belezas naturais existentes e a ausência de infraestrutura necessária para a implantação de indústrias apontaram outros caminhos para o desenvolvimento econômico de Natal. Portanto, tratava-se de adaptar a cidade à prática do turismo,

embelezando-a e dotando-a dos equipamentos de infraestrutura básica subsidiários àquele setor econômico.

O potencial paisagístico natural de Natal impulsiona na atualidade, a atividade turística, estimulando a construção de hotéis, em especial na região praieira, de modo que esta atividade é um dos setores mais dinâmicos da economia, responsável pela geração de empregos para a cidade (BORBA, 2007).

No contexto do incentivo à atividade turística, foi lançado em 1994 o Programa de Ação para Desenvolvimento do Turismo no Nordeste, o PRODETUR, que se caracterizou como um programa de dimensão regional, de investimentos, nacionais e estrangeiros, sob a gestão de cada Estado, na intenção de suscitar o desenvolvimento da atividade turística. Dantas, Ferreira e Clementino (2010) afirmam sobre o programa: “no intento de incluir o Nordeste no sistema mundo, como destinação turística, apresentam-se políticas de desenvolvimento valorativas dos ambientes litorâneos cujos desdobramentos suscitam intervenções infraestruturais e institucionais”.

A dimensão operacional do programa abrange quatro macroestratégias: a) a captação de agentes imobiliários internacionais; b) a necessidade de manter fluxos de viajantes estrangeiros que garantam a ocupação; c) desfrute da infraestrutura turística disponível; e d) a estratégia de melhoria da infraestrutura urbana das cidades beneficiadas (rodovias, saneamento ambiental e embelezamento urbano) (PAIVA, 2010).

Os principais componentes que receberam recursos do PRODETUR foram aeroporto, saneamento e transporte. O Aeroporto Internacional Augusto Severo, localizado no município de Parnamirim, recebeu melhoramentos com investimento de um pouco mais de 30 milhões de reais. No componente transporte, houve melhorias no sistema viário e construção de novas vias secundárias ligando as zonas de praia, somando-se 89 quilômetros de estradas com investimento aproximado de nove milhões de reais.

O componente saneamento básico recebeu um investimento de cerca de 10 milhões de reais, ficando restrito às áreas da Via Costeira e uma parte de Ponta Negra. Convém destacar a importância que esse gênero de intervenção adquiriu na valoração do solo urbano (DANTAS, FERREIRA & CLEMENTINO, 2010). Foi ponto decisivo para a promoção imobiliária, especialmente no bairro

de Ponta Negra, e prosseguido de um processo de especulação que incrementou o mercado de terras.

Dados da Secretaria de Turismo do RN (SETUR), mostram que a receita turística do Estado do RN passou de 138 milhões de dólares por ano em 1995, para 216 milhões de dólares por ano em 2001, o que representa um aumento de 56% na moeda estrangeira. O valor equivalente em real é de, aproximadamente, 124 milhões de reais por ano em 1995 e 496 milhões de reais em 2001, devido à desvalorização da moeda brasileira ocorrida no período. O número de voos internacionais, por exemplo, era de apenas um por semana em 1995, passou para oito em 2001, e o fluxo de turistas estrangeiros passou de 37.000 para 142.000 neste período.

A forte presença do poder público na elaboração de políticas, projetos e implantação de infraestrutura constituiu-se um fator relevante no cenário de ampliação do turismo. Em pesquisa realizada pelo Instituto Brasileiro de Turismo, nos anos de 2004 e 2005, Natal ocupava a décima terceira posição no primeiro ano e no ano seguinte subiu cinco posições, ficando na sétima posição, entre as cidades mais visitadas do Brasil (DANTAS, FERREIRA & CLEMENTINO, 2010).

Os agentes do mercado imobiliário de Natal perceberam a grande demanda internacional, em um período de alta valorização do dólar em relação ao real, e direcionaram o produto para este público, caracterizando o quinto ciclo, denominado de turismo-imobiliário. Foi marcado pelos hotéis-residência, também denominados de *flats*, com foco principal no capital estrangeiro.

A estabilidade da economia e a relação favorável entre o real e o euro fazem aumentar a presença de estrangeiros no estado, que aos poucos passa a participar do mercado imobiliário local, seja como consumidores e, em curto espaço de tempo, como promotores no fenômeno que ficou conhecido como “turismo imobiliário” (QUEIROZ, 2012).

O público estrangeiro é capaz de pagar preços mais altos pelo produto desejado, o que fez crescer o fenômeno da especulação imobiliária neste quinto ciclo imobiliário do mercado de Natal. Com o objetivo de passar apenas “algum tempo” na cidade e retornar para os países de origem, a tipologia principal

requerida pelos turistas foi de apartamentos pequenos, do tipo *flat*, suas segundas residências, as quais eram utilizadas para fins comerciais de locação na ausência destes.

Os hotéis-residência, ou *flats*, possuem algumas prescrições específicas regidas pela lei nº 4.566, de 19 de maio de 1992. A lei admite que as unidades de hospedagem possam atender, alternadamente, as atividades de hospedagem e uso residencial. Essa flexibilidade, de uso comercial ou residencial, abre margem para que o empreendimento seja licenciado como uso comercial, não entrando no cálculo de unidades habitacionais levando-se em consideração a densidade básica residencial, o que se tornou prática comum no ciclo do turismo-imobiliário.

Art. 1º - Entende-se por Hotel-Residência o estabelecimento cujas unidades de hospedagem sejam exclusivamente da espécie apartamento residência, constituídas por no mínimo sala equipada para o preparo de alimentos, quarto e instalação sanitária, explorado ou administrado, total ou parcialmente, por uma única empresa para a atividade hoteleira, independentemente da razão social ou nome fantasia de que se utilize, tais como Apart-Hotel, Flat-Service ou Residence-Service (NATAL, 2009).

Empreendimentos mistos, com uma parte das unidades destinadas para fim apenas residencial e outra parte para uso como hotel-residência, também foi uma forma de produção bastante utilizada, de forma a utilizar os dois parâmetros de cálculo: densidade básica residencial para unidades habitacionais e coeficiente de aproveitamento para unidades de hospedagem. Os parâmetros se somavam e dessa forma o aproveitamento do terreno era máximo.

Em Natal cresce a procura por flats, inicialmente como alternativa mais econômica em relação aos altos custos dos serviços de hotelaria e restaurante, porém no decorrer dos anos passa a crescer o mercado para essas unidades habitacionais. Normalmente situada nos bairros litorâneos (Ponta Negra e Areia Preta), a produção se divide entre pequenos e grandes edifícios destinados ao uso exclusivo como hotel-residência ou de forma mista – empreendimentos com duas ou três torres das quais uma parcela é destinada à tipologia flat (QUEIROZ, 2012).

Para visualizar melhor a relação da demanda turística estrangeira no Estado com o produto mais ofertado do ciclo turismo-imobiliário, tem-se um gráfico que relaciona o número de unidades do tipo *flat* registradas em cartório de 2000 a 2010 com o fluxo de turistas no período (Figura 3.2).

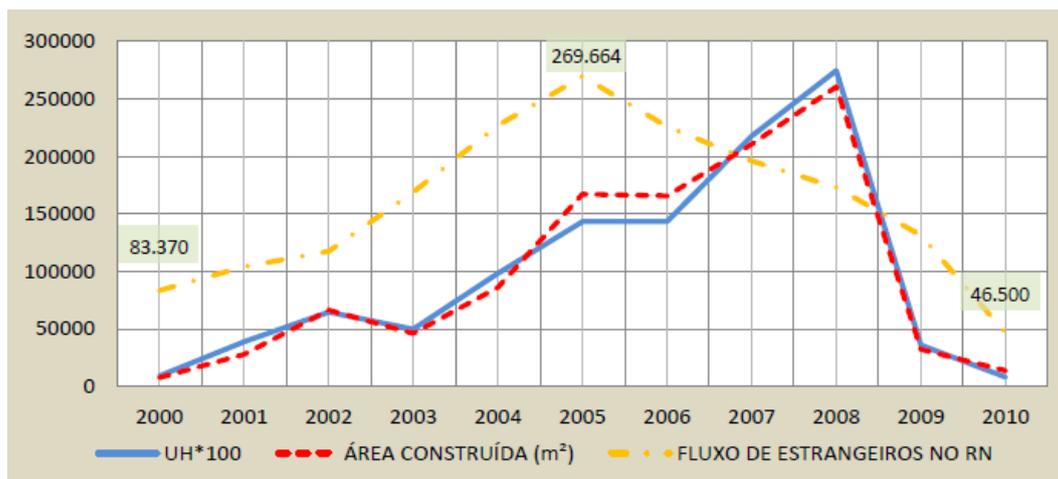


Figura 3.2: Fluxo de turistas estrangeiros e produção de empreendimentos do tipo *flat* de 2000 a 2010.

Fonte: Queiroz (2012).

Percebe-se uma tendência de crescimento no fluxo de turistas estrangeiros nos primeiros anos. O auge de turistas estrangeiros se dá no ano de 2005, quando representa o maior percentual em relação ao fluxo de turistas brasileiros, aproximadamente 20%. Porém o número de unidades do tipo *flat* atinge seu pico apenas no ano de 2008, quando o fluxo de estrangeiros já vem decrescendo, provavelmente devido à crise internacional desencadeada em 2008.

O descompasso existente entre o ápice dos turistas e o ápice do registro de unidades do tipo *flat* pode ser dado por alguns fatores: parte da demanda por *flats* absorvida em empreendimentos mistos (residencial + *flat*) (QUEIROZ, 2012), surgimento de empreendimentos do tipo *club* com características direcionadas para o público internacional e local, com área reduzida e ampla oferta de espaços de lazer (QUEIROZ, 2012); demora para aprovar e registrar os empreendimentos em Natal, retardando o lançamento do produto e perdendo o tempo do mercado.

A consequência do descompasso é a geração de um grande estoque de unidades do tipo *flat* neste fim de ciclo do turismo-imobiliário. Com o fluxo cada vez menor de turistas, o produto precisa ser absorvido pelo mercado local, e isso não ocorre na mesma proporção dos lançamentos. Muitos empreendimentos não comercializados na totalidade pararam suas construções ou continuaram em

um ritmo bastante lento (Figura 3.3), a área reduzida das unidades restringiu o público consumidor, se destinando apenas a pequenas famílias ou pessoas que morassem sozinhas, e além de que o alto preço praticado nas negociações com os turistas estrangeiros dificultou a comercialização das unidades com o público de Natal, chegando até a inviabilizar alguns empreendimentos.

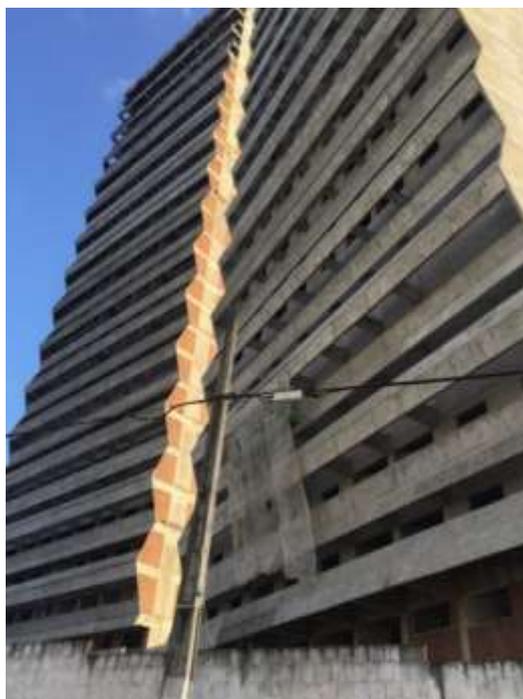


Figura 3.3: Empreendimento do tipo *flat* registrado em 2005 e não finalizado
Fonte: Autoria própria (2016).

Além da predominância da tipologia *flat* neste ciclo imobiliário, tem-se uma nítida discrepância em termos da produção imobiliária ocorrida nas quatro zonas administrativas da cidade: zona norte, zona sul, zona leste e zona oeste (Figura 3.4). De acordo com Queiroz (2012), a nova convenção urbana concretizada a partir dos investimentos do Estado com foco no turismo colabora para esta discrepância, uma vez que as áreas eleitas como alvo da produção são valorizadas pelas obras públicas, com distinção de tratamento entre as diversas áreas da cidade.

De fato, os momentos de produção do espaço geram centralidades diferenciadas em função dos setores econômicos de comércio, de serviços e de lazer. Nessas novas centralidades se associam os novos espaços de lazer e o novo centro econômico – voltado ao setor empresarial e de serviços – com suas

novas formas urbanas e multifuncionais – com hotéis e *flats*, associando trabalho com hospedagem e ou moradia (CARLOS, 2007).



Figura 3.4: Divisão administrativa da cidade do Natal por zonas

Fonte: Natal (2008b).

O número expressivo de hotéis, pousadas, bares, restaurantes, casas noturnas, shoppings centers, locadoras de veículos, albergues localizados na parte sul da cidade são destinados, em sua grande maioria, a suprir demandas surgidas nos últimos vinte anos em bairros da zona sul da cidade como Capim Macio, mas, principalmente, Ponta Negra, e em espaços onde a atividade hoteleira teve seu maior desenvolvimento nos últimos anos, especialmente a Via Costeira (SILVA, 2013).

A zona sul se destaca consideravelmente das outras zonas em termos de unidades habitacionais registradas no ciclo do turismo-imobiliário (Figura 3.5). O preço da terra é influenciado à medida em que dita as possibilidades de lucratividade de acordo com as diferentes localizações no espaço urbano, bem como pela instalação de projetos de infraestrutura, proporcionando maior valorização e maior adensamento nas áreas contempladas.

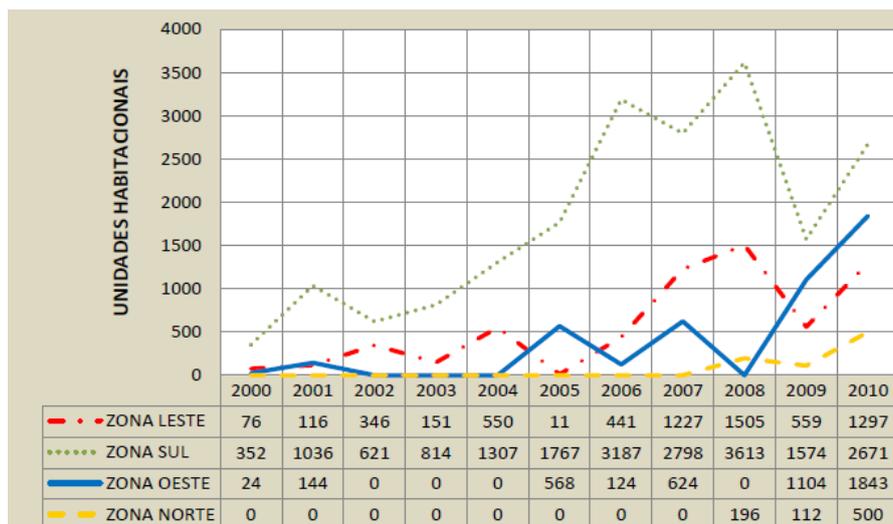


Figura 3.5: Unidades habitacionais (residenciais e do tipo *flat*) registradas por zona de Natal

Fonte: Queiroz (2012).

Percebe-se que de forma geral, o número de unidades habitacionais foi crescente até 2008, quando há uma grande queda, com exceção da zona oeste que passa a crescer nos dois anos seguintes. O mercado imobiliário sofreu influência da crise financeira internacional, iniciada nos Estados Unidos, mas que tomou proporções mundiais em pouco tempo devido à força econômica deste país, uma vez que a dinâmica imobiliária não se concentra somente na questão intraurbana, ela também se move em razão das oscilações macroeconômicas do capital globalizado (HARVEY, 1989).

A crise internacional, deflagrada em 2008, aliada a uma série de entraves jurídicos - especialmente no que diz respeito às questões ambientais, desmantelou a maioria dos empreendimentos de grande porte. Muitos foram redimensionados, outros adiados e alguns cancelados (QUEIROZ, 2012).

O quinto ciclo do turismo-imobiliário, cuja demanda por espaços turísticos viabilizou os investimentos do setor imobiliário chega ao fim no ano de 2009, quando o governo federal reagiu ao cenário externo adotando novas medidas de expansão para o crédito, reduzindo os juros e lançando o Minha Casa, Minha Vida. O Programa teve objetivo de reduzir o déficit habitacional e estimular a construção civil, subsidiando a produção de unidades habitacionais para famílias de menor renda. Aparentemente os resultados foram mais positivos do que negativos e a produção imobiliária após uma queda brusca reverteu o cenário

retornando aos patamares anteriores à crise, crescendo nas áreas mais periféricas.

Dá-se início, então, ao sexto ciclo imobiliário de Natal, com a chegada de várias empresas de fora no mercado local, tanto regionais, de atuação no Nordeste, como de nível de atuação nacional. Estas empresas se assemelham por serem, em sua grande maioria, sociedades anônimas, de capital aberto. As empresas locais precisaram tanto se aperfeiçoar em termos de qualidade, como buscar financiamentos para competir com as empresas de grande porte.

O ciclo, ainda em atuação, pode ser denominado de novas centralidades, uma vez que o foco passou a ser a construção de grandes empreendimentos e para isso, se faz necessário terrenos grandes e bem localizados. Os bairros de Tirol e Petrópolis sempre estiveram em alta no mercado imobiliário, mas o estoque de grandes terrenos foi diminuindo com o tempo. Dessa forma, os lançamentos foram deslocados para outros bairros com potencial de comercialização, como Lagoa Nova e Nossa Senhora da Apresentação, por exemplo.

Com o crescimento de Natal, bairros considerados distantes do núcleo central passaram a se integrar à realidade espacial da cidade, bem como bairros de cidades vizinhas, em um processo de conurbação, sendo cada vez mais habitados e com maior disponibilidade de infraestrutura urbana e de serviços essenciais, como shoppings, escolas, hospitais, comércios. Nesse contexto, se enquadra o bairro de Nova Parnamirim, pertencente ao Município de Parnamirim, que faz divisa com Natal.

Apesar de grandes terrenos, a tipologia predominante dos apartamentos é de áreas privativas menores, variando um pouco dependendo da localidade. A escolha da tipologia é motivada tanto por características do público alvo, como por critérios de legislação. Em Nova Parnamirim, por exemplo, o Plano Diretor exige unidades com área mínima de 75 m² para se ter 3 dormitórios, o que resultou em uma predominância de construção de unidades com dois quartos e área de no máximo 70 m². Já em Lagoa Nova, é mais comum encontrar

apartamentos de três quartos, além da dependência de empregada, em torno de 100 m².

Uma característica marcante do sexto ciclo imobiliário é a presença forte dos agentes financiadores (bancos) tanto concedendo crédito para os compradores, pessoas físicas, quanto para as empresas, com o financiamento das obras. A cultura do autofinanciamento praticamente acabou, de forma que os clientes pagam durante a execução da obra uma parcela muito pequena do valor total do imóvel, fazendo com que as empresas necessitem de crédito imobiliário para concluir as obras.

A produção imobiliária do ciclo de novas centralidades tem sido bastante expressiva, com valorização do mercado de terras, contudo em meados de 2014 deu-se início à fase descendente. A crise de cunho político-econômico não abateu apenas o setor imobiliário, mas todos os setores da economia nacional, gerando desemprego, descapitalização, insegurança, diminuição de vendas, mais desemprego, de forma cíclica. Os negócios esfriaram, os preços se estabilizaram, e com as vendas em baixa, formaram-se grandes estoques de unidades prontas.

Segundo o Sindicato da Construção Civil (SINDUSCON) do Estado do Rio Grande do Norte, em 2013 o estoque de imóveis residenciais em Natal era de 6 mil unidades, no final de 2016 passou a ser de 2.700 unidades, porém com ausência de lançamentos. De maio de 2015 a dezembro de 2016 não houve nenhum lançamento na cidade, com exceção de lotes em condomínios. Ou seja, passou-se mais de um ano e meio sem novos produtos lançados no mercado. A necessidade de captação de capital fez com que as construtoras e imobiliárias oferecessem grandes descontos e negociação das condições de pagamento. Porém, os bancos subiram os juros para financiamento imobiliário, como reflexo da alta taxa básica de juros nacional, a Selic, e também pelo recorde de saques da poupança, fonte de recursos menos onerosa utilizada para operações de financiamento da casa própria.

O cenário de dificuldades perdura, apesar de uma gradativa diminuição da taxa Selic e conseqüente redução de juros para financiamento imobiliário

desde o final do ano de 2016. Todavia, ainda há muita incerteza e a expectativa de retomada de crescimento para o mercado imobiliário potiguar é apenas para o ano 2018.

3.3.3 Zona sul de Natal: a maior produção imobiliária nos anos 2000

Para vislumbrar o fenômeno da produção imobiliária característico da primeira década do novo século, serão analisados os dados referentes à zona sul da cidade de Natal, composta por sete bairros e na qual Ponta Negra, bairro que motivou o estudo, está inserido.

Sobre a produção imobiliária*, é possível identificar que a discrepância comentada anteriormente entre as zonas administrativas, em que a zona sul se destaca, é devido, principalmente, ao bairro de Ponta Negra. O número de empreendimentos registrados é mais do que o dobro de empreendimentos do bairro que fica em segundo lugar (Figuras 3.6).

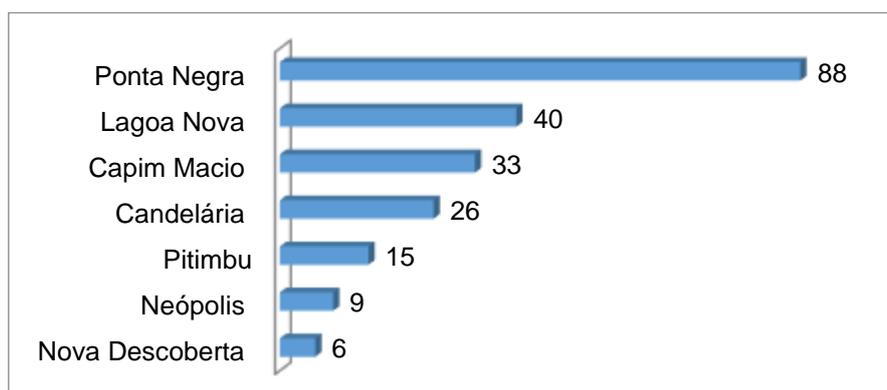


Figura 3.6: Empreendimentos registrados de 2000 a 2010 da zona sul de Natal

Fonte: Autoria própria (2017).

Pelo macrozoneamento do Plano Diretor, além de Nova Descoberta, que possui um rigoroso controle de gabarito por estar cercado pela área de reserva do Parque das Dunas, o único bairro considerado como zona adensável na zona Sul é Lagoa Nova, sendo os demais considerados zonas de adensamento básico.

*Os dados de produção imobiliária foram coletados por Queiroz (2012), o qual levantou os empreendimentos residenciais registrados em cartório, incluindo os *flats* e os prédios de uso misto (residencial + *flats*) para fazer-se enxergar melhor o fenômeno ocorrido, considerando efetivamente a prática do mercado.

Tem-se a exceção de Ponta Negra, no período de 2000 a 2007, devido à LC nº 27/00 uma porção do bairro ficou na condição de adensável. O tempo é considerável já que está se tratando dos empreendimentos registrados na década de 2000.

Sobre a ótica da permissividade de construção quanto aos parâmetros urbanísticos das zonas adensáveis, os números atendem às expectativas com os bairros de Ponta Negra e Lagoa Nova se destacando em número de empreendimentos. Nova Descoberta, foge à regra, ficando na última posição, porém já era de se esperar devido ao controle de gabarito.

Analisando em termos de unidades habitacionais, percebe-se que Ponta Negra permanece na primeira posição, apresentando mais do que o dobro de unidades em relação ao segundo lugar (Figura 3.7). Porém, o bairro de Pitimbu, com apenas 15 empreendimentos, produz mais de 3.000 unidades, o que dá uma média de 212 UH por empreendimento. A maior média é o bairro de Neópolis, com 238 UH por empreendimento.

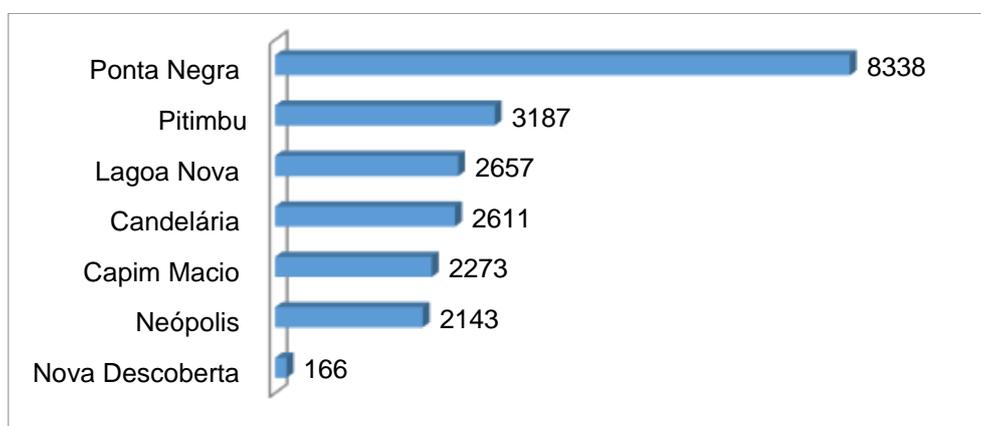


Figura 3.7: Unidades habitacionais relativas aos empreendimentos registrados de 2000 a 2010 da zona sul de Natal

Fonte: Autoria própria (2017).

Observa-se que Neópolis e Pitimbu apesar de apresentarem poucos empreendimentos registrados, possuem um alto número de unidades habitacionais. Isso se deve, principalmente, em Pitimbu ao Vita Residencial Clube com 900 unidades e em Neópolis ao Central Park Condomínio Club com 906 unidades, ambos registrados no ano de 2010.

Empreendimentos do tipo *club* ganharam força no final dos anos 2000 e início da década de 2010, localizados em grandes terrenos, diversificada área de lazer, alto número de unidades, área privativa reduzida, sendo o público alvo a população de renda baixa e média. Outros condomínios *clubs* registrados no período de 2008 a 2010 são: Smile Village (Lagoa Nova), Natture Condomínio Clube (Candelária), L´aqua Condominium Club (Neópolis) e Natal Brisa Condomínio Clube (Pitimbu). Juntos somam mais de 3.500 unidades.

O número de unidades por empreendimento pode ser considerado um indicativo do padrão da construção. A tendência é que quanto menor a quantidade de unidades habitacionais, maior a área privativa delas e melhor o padrão de acabamento construtivo, e vice-versa.

O bairro de Lagoa Nova, por exemplo, possui a segunda menor relação de unidades habitacionais por empreendimento, apenas 66, mas apresenta um alto percentual de unidades com área privativa maior que 80 m² (Figura 3.8). Enquanto isso, Pitimbu, que possui a segunda maior relação, com 212 unidades por empreendimento, apresenta 100% das unidades até 60 m², com exceção dos condomínios horizontais de casas.

Analisando os dados dos Censos 2000 e 2010 relativos à taxa de crescimento populacional e à ocupação dos Domicílios Particulares Permanentes* (DPP) comparando-os com a respectiva produção imobiliária dos bairros da zona sul de Natal, em termos de Unidades Habitacionais registradas no mesmo período, pode-se perceber que o crescimento associado aos domicílios não corresponde à produção (Figura 3.9).

Candelária apresentou o maior crescimento populacional e uma produção imobiliária mediana, porém compatível com a quantidade de domicílios particulares permanentes contabilizados durante a década. Enquanto isso, Ponta Negra teve um crescimento populacional mais baixo, com número de unidades habitacionais registradas muito superiores aos domicílios.

*Domicílios particulares permanentes – De acordo com o IBGE, domicílio particular permanente é o domicílio que foi construído a fim de servir exclusivamente para habitação e, na data de referência, tinha a finalidade de servir de moradia a uma ou mais pessoas.

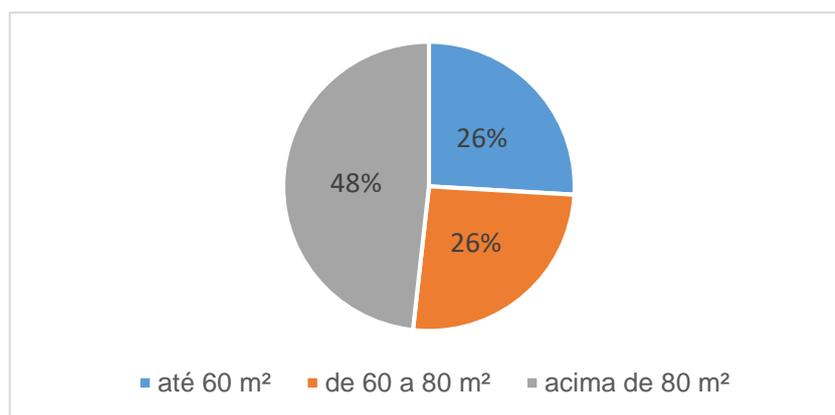


Figura 3.8: Tipologia das unidades habitacionais registradas do bairro de Lagoa Nova por área privativa no período de 2000 a 2010*

Fonte: Autoria própria (2017).

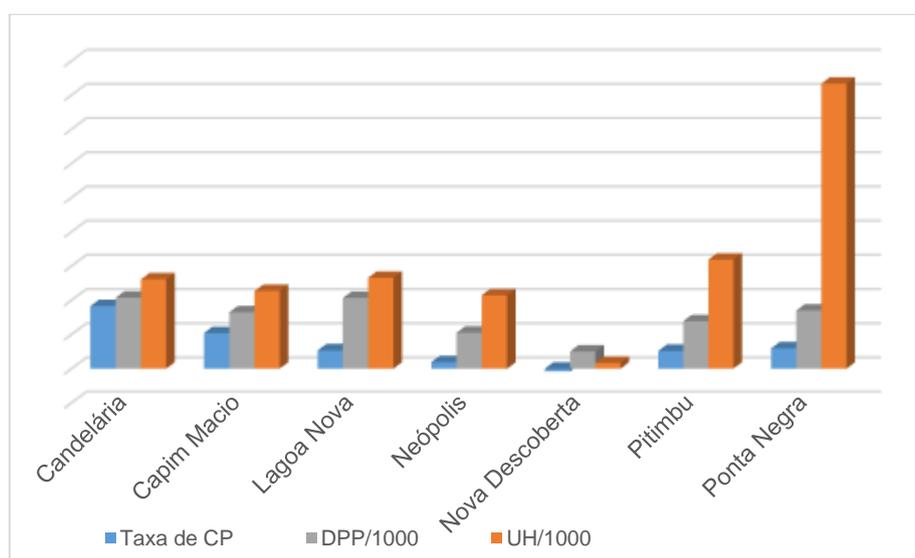


Figura 3.9: Taxa de crescimento populacional, domicílios particulares permanentes e unidades habitacionais registradas no período de 2000 a 2010 por bairros da zona sul de Natal

Fonte: Autoria própria (2017).

Nova Descoberta, no entanto, foi o único bairro que apresentou diminuição da população, com crescimento no número de domicílios, sendo superior às unidades habitacionais, inclusive. O número superior de domicílios particulares permanentes em relação às unidades habitacionais registradas, pode significar que imóveis anteriormente desocupados, foram habitados.

*Não foram consideradas as unidades habitacionais de condomínios horizontais.

Já a grande diferença de Ponta Negra pode indicar que boa parte das unidades registradas não foram construídas, ou que foram construídas e não foram habitadas, ou ainda uma soma das duas coisas. Pitimbu apresentou fenômeno semelhante ao de Ponta Negra, porém em uma proporção menor.

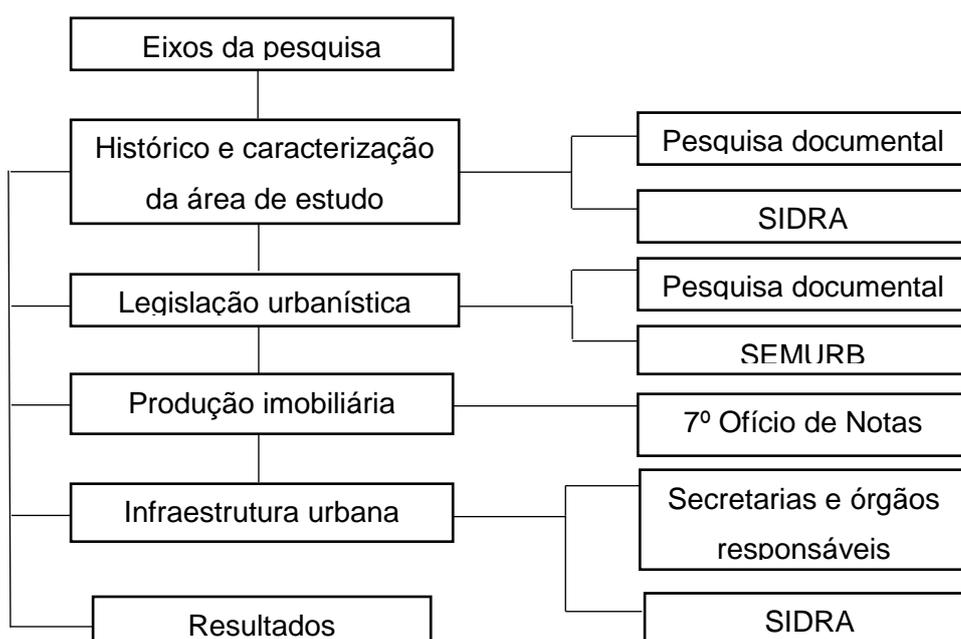
Apesar do número de domicílios particulares permanentes não se relacionar diretamente aos novos imóveis construídos, e sim aos domicílios de forma geral, com finalidade única de habitação, é possível relacionar com o crescimento populacional e dar indicativos da demanda sobre a habitação.

De forma geral, pode-se dizer que bairros com alto crescimento no período analisado em termos de população, como Candelária e Capim Macio, tiveram índices de comercialização maiores, uma vez que havia demanda. Ao mesmo tempo, para uma taxa mais baixa de crescimento populacional, como a de Ponta Negra e de Pitimbu, o alto número de unidades registradas indica uma provável geração de estoque. Assim, esta pesquisa foi dedicada ao bairro de Ponta Negra, o qual apresentou a maior discrepância entre os dados e consequente necessidade de se estudar melhor o fenômeno imobiliário ocorrido.

CAPÍTULO 4

Metodologia

Trata-se de uma pesquisa aplicada, a partir da delimitação de um problema: grande produção imobiliária ocorrida em Ponta Negra, a qual pode ter sofrido influência de alterações na legislação urbanística, especificamente a Lei Complementar nº 27/2000. Assim, o estudo se propôs a gerar conhecimentos, dirigidos à elucidação de um problema específico. Do ponto de vista dos seus objetivos, tem caráter exploratório e descritivo. Exploratório, pois envolve um grande levantamento bibliográfico, com intenção de proporcionar a maior familiaridade possível do leitor com a temática (legislação urbanística e mercado imobiliário), tornando o problema explícito e construindo hipóteses sobre ele, bem como pela realização de entrevistas com pessoas que tiveram experiências práticas com a temática pesquisada. E descritiva, já que expõe características resultantes de um fenômeno, no caso, imobiliário, estabelecendo relações entre as variáveis alcançadas através de levantamentos. A pesquisa foi separada em quatro eixos principais, com suas respectivas fontes de dados, para fins de alcançar os objetivos propostos, como demonstrado no fluxograma abaixo:



4.1 Área de estudo

A área de estudo corresponde ao bairro de Ponta Negra, localizado na região administrativa sul da cidade do Natal, com foco no polígono delimitado pela Lei Complementar nº 27/2000 que alterou as prescrições urbanísticas tornando a região uma zona adensável.

Os limites do bairro foram impostos pela lei nº 4.328/1993: ao norte o bairro de Capim Macio e o Parque das Dunas; ao sul o Município de Parnamirim; ao leste o Oceano Atlântico; e a oeste o bairro de Neópolis (Figura 4.1). Possui uma área total de 1.382,03 ha e densidade demográfica de 17,85 hab/ha de acordo com o Censo 2010 (Natal, 2013). Especificamente, a área que corresponde ao polígono criado pela Lei Complementar de 74,01 ha.



Figura 4.1: Mapa do bairro de Ponta Negra

Fonte: Natal (2008a).

4.2 Periodização dos dados

O foco desta pesquisa consiste nos impactos advindos da aplicação da Lei Complementar nº 27, de novembro de 2000, que cria a zona adensável de Ponta Negra. Sendo assim, é dada uma maior atenção à análise dos dados a partir de então, até o ano de 2016, quando foram realizados os levantamentos.

4.3 Levantamento e coleta dos dados

O levantamento de dados sobre o histórico de Ponta Negra ocorreu a partir de documentos públicos expedidos pela Prefeitura do Natal e de material publicado por pesquisadores. A caracterização do bairro abrange os dados populacionais, de habitação e situação fundiária, equipamentos e serviços urbanos, a qual foi realizada a partir de documentos públicos e do sistema IBGE de Recuperação Automática (SIDRA), que é um banco de dados agregados do Instituto, baseando-se nos Censos 2000 e 2010.

As informações relativas à legislação urbanística e parâmetros aplicados ao bairro de Ponta Negra, assim como as alterações ocorridas ao longo do tempo foram colhidas nos documentos disponibilizados para consulta pública. Como a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB) é responsável pelo planejamento e revisão dos Planos Diretores da cidade, foram realizadas entrevistas informais, segundo a classificação de Gil (2008), com três funcionários do órgão a fim de elucidarem sobre o momento em que a Lei Complementar nº 27/2000 entrou em vigor, bem como as motivações, os condicionantes e o contexto em que as revisões aconteceram.

A coleta de dados sobre a produção imobiliária sucedeu durante o mês de julho de 2016, no 7º Ofício de Notas de Natal, uma vez que Ponta Negra está inserido na circunscrição imobiliária deste cartório, o qual contém o registro de todas as incorporações realizadas no bairro. Dos empreendimentos registrados nas décadas de 80 e 90 foram colhidas as seguintes informações: nome do empreendimento, data de registro no cartório, endereço do empreendimento, número de edifícios, número de pavimentos, número de unidades habitacionais e área global de construção.

A partir dos empreendimentos registrados no ano de 2001, até o momento do levantamento, foram colhidas as informações: nome do empreendimento, data de registro no cartório, número do processo de licenciamento da obra na SEMURB, endereço do empreendimento, promotor imobiliário, tipo de uso, número de edifícios, número de pavimentos, número de unidades habitacionais, área privativa, área global de construção e área de terreno. A planilha resultante

foi organizada pela ordem cronológica das datas dos registros em cartório (Apêndice).

Os dados referentes à infraestrutura urbana de que trata o Plano Diretor foram coletados nas concessionárias e órgãos públicos responsáveis pelos serviços: Companhia de Águas e Esgotos do Estado do Rio Grande do Norte (CAERN) – responsável pelo serviço de abastecimento de água e de esgotamento sanitário; Companhia Energética do Rio Grande do Norte (COSERN) – responsável pelo serviço de fornecimento de energia elétrica; Secretaria Municipal de Obras Públicas e Infraestrutura (SEMOP) – responsável pelo serviço de drenagem de águas pluviais e pavimentação; e a Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana (STTU) – responsável pelo sistema viário.

A coleta, em cada órgão, se deu em três etapas. A primeira consistiu em conversas com o responsável pelo setor de engenharia ou um indicado que entendesse o objetivo da pesquisa e quais os dados relativos à infraestrutura urbana, pela qual o órgão responde, poderia disponibilizar. Dessa primeira etapa, que variou de uma a seis visitas em alguns locais, saíram as informações necessárias para elaborar o ofício de solicitação e também algumas anotações importantes já relativas ao funcionamento dos sistemas, podendo ser classificadas também como entrevistas informais. Na segunda etapa ocorreu a entrega do ofício assinado pelo programa de pós-graduação solicitando os dados para a pesquisa e a terceira etapa consistiu no recebimento e algumas explicações sobre as informações cedidas.

Dados de infraestrutura, como a situação dos domicílios quanto ao abastecimento de água, de esgotamento sanitário e de energia elétrica também foram obtidos do SIDRA.

4.4 Tratamento dos dados

A maior parte dos dados não necessitou de um tratamento específico, como a análise do total de empreendimentos, de unidades habitacionais, do número de edifícios, da área construída, da identificação dos promotores imobiliários, entre outros. Para melhor visualização e discussão, no entanto, dados foram projetados em gráficos e tabelas, como por exemplo: a

caraterização da construção a partir da área privativa das unidades, dividindo-se em três classificações (abaixo de 60 m², entre 60 e 80 m² e acima de 80 m²); o agrupamento das unidades habitacionais e empreendimentos por tipologia (condomínio de casas, residencial, misto e *flat/apart hotel*) e tipo de uso (comercial, residencial e misto).

Através do número do processo de licenciamento inserido no sistema online da SEMURB, foi possível saber a data em que os projetos deram entrada na secretaria e, conseqüentemente, relacionar e discutir a quantidade de empreendimentos aprovados com a legislação vigente ao longo do tempo.

A partir do endereço dos empreendimentos, foi feita uma verificação in loco com registro fotográfico para comprovar a situação dos empreendimentos aprovados na vigência da Lei Complementar nº 27/2000 (construído, não construído, construção iniciada, em construção). Também a partir do endereço, identificou-se quais destes empreendimentos se situam dentro da zona adensável.

Para comparar os empreendimentos localizados interna ou externamente ao polígono da zona adensável, foi calculada a média do número de pavimentos, o número de unidades habitacionais por área, em hectares, além de um indicador de aproveitamento de área, resultante da divisão do somatório da área privativa total pelo somatório da área dos terrenos.

Os dados de infraestrutura urbana foram apresentados da forma que foram cedidos pelos órgãos ou pesquisados no banco de dados do IBGE.

CAPÍTULO 5

Ponta Negra: o fenômeno imobiliário

5.1 Histórico do bairro

O bairro de Ponta Negra, para a cidade de Natal, é motivo de reconhecimento internacional devido às suas belezas naturais, à culinária local, à estrutura de bons hotéis e serviços, atraindo turistas de todos os lugares. Os primeiros registros sobre o bairro, na cartografia do Estado, datam da época da ocupação holandesa da antiga “vila de pescadores”, em meados dos anos 1630.

A Vila de Ponta Negra se constituiu como o núcleo do povoamento da área sendo até o século XX habitada por indivíduos ligados à atividade pesqueira (Figura 5.1).



Figura 5.1: Atividade pesqueira na praia de Ponta Negra no ano de 1956

Fonte: Medeiros (2013).

Segundo Fachine (2009), a Vila de Ponta Negra é onde aconteceu a gênese do bairro. Nessa área se instalaram os primeiros moradores, e, por essa razão, suas ruas são estreitas, apresentando um traçado orgânico. Consiste em um sistema de pequenos lotes e outras frações com lotes grandes em formato de granjas, uma vez que não houve planejamento algum, a construção do tecido foi sendo criada de acordo com as necessidades dos moradores.

Com o município de Parnamirim servindo de base militar durante a 2ª Guerra Mundial, em meados dos anos 40, o bairro começou a se desenvolver uma vez que era passagem para os militares norte-americanos aqui instalados.

Antes de 1956, o sistema de plantação era comunitário e esse fato dificultou a legalização das terras, ocorrendo muitos casos de “grilagem”. Boa parte das terras foi doada ao clero de Natal outra parte que servia à população foi destinada ao Ministério da Aeronáutica (NATAL, 2008a).

De acordo com Neverovsky (2005), na orla marítima, as terras foram divididas com a implantação de dois loteamentos no ano de 1960, os quais deram um novo impulso à ocupação do solo do bairro, com posterior e gradual construção de casas de veraneio. Esse tipo de moradia pode representar um dos primeiros objetos imobiliários que contribuíram com a redefinição do espaço construído da Vila de Ponta Negra, especificamente por impor uma lógica urbana e turística sobreposta ao antigo espaço comunitário. A intensidade da construção dessas casas promoveu a ideia de um crescimento local a longo prazo, e uma adequação dos antigos moradores às novas formas de obtenção de renda, surgidas, muitas vezes, com a sua inserção na atividade da construção civil estimuladas pelas novas moradias (SILVA, 2013).

No ano de 1977 foi criado o projeto da construção da Via Costeira por Decreto nº 7.237, em 22 de novembro, com a desapropriação de áreas de dunas ao longo da costa litorânea. Este projeto consistiu no marco inicial para o turismo de massa no início dos anos 80, promovendo a ligação entre a cidade e o bairro de Ponta Negra ao longo da orla marítima (NEVEROVSKY, 2005). A estrada de Ponta Negra foi asfaltada em 1975 e duplicada em 1983, quando denominada de Avenida Engenheiro Roberto Freire (Figura 5.2).

Os conjuntos habitacionais começaram a surgir após a compra de 130 hectares de terra pelo empresário Osmundo Faria. O primeiro deles, em 1978, foi o conjunto Ponta Negra (Figura 5.3). Em seguida, foram construídos outros conjuntos, sendo os mais antigos: Alagamar (1979), Natal Sul (1981) e Serrambi (1989).

A vinda da Petrobrás e de empresas subsidiárias, assim como a ampliação das atividades militares do Estado, provocaram um aumento do contingente populacional da cidade, que coincidiu com a época da conclusão dos conjuntos, favorecendo a sua ocupação.



Figura 5.2: Duplicação da Avenida Engenheiro Roberto Freire na década de 80

Fonte: Natal Como Te Amo (2017).



Figura 5.3: Implantação do conjunto Ponta Negra

Fonte: Medeiros (2013).

Após a era dos conjuntos habitacionais, houve a potencialização do adensamento do bairro com investimentos em obras de infraestrutura voltadas especialmente para a atividade turística por meio de recursos advindos do PRODETUR. Foram contemplados os sistemas de coleta de esgotos, drenagem, pavimentação de vias e urbanização da orla marítima na década de 90 e início dos anos 2000.

A relação turismo e objetos imobiliários começou a modificar a tipologia das edificações em Ponta Negra, até então essencialmente residencial. Ao final da década de 90, a produção imobiliária já se mostrava expressiva, com seu ápice nos primeiros anos do novo século. Ponta Negra foi se tornando cada vez mais adensado e, principalmente, verticalizado. Hoje, tem-se a efetivação do processo de verticalização (Figura 5.4).

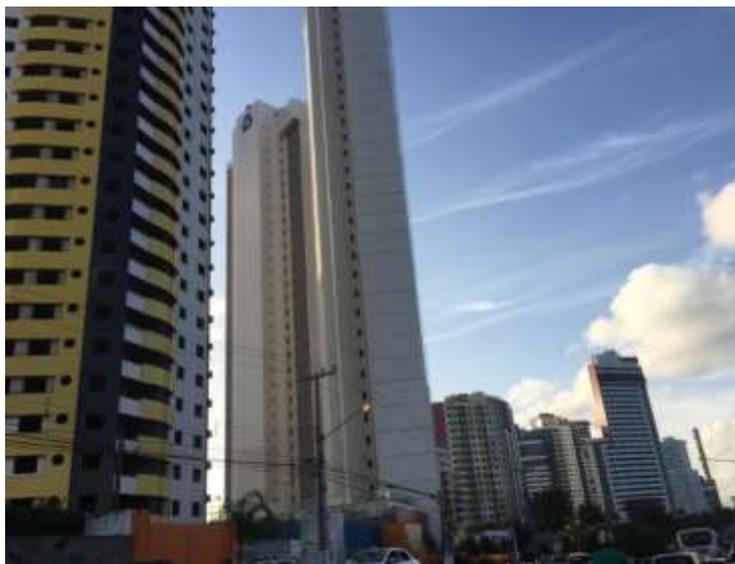


Figura 5.4: Vista da verticalização de Ponta Negra
Fonte: Autoria própria (2016).

Para fins de reurbanização, em 2000 foi realizado o projeto Orla de Ponta Negra com o intuito de organizar a praia e atrair ainda mais turistas, além da população da cidade. Deste projeto, fez parte a construção de um calçadão na orla marítima e a substituição das antigas barracas de praia por quiosques. O projeto de reurbanização foi incompleto. Vários objetos imobiliários ficaram por construir e muitas das propostas dos técnicos municipais tornaram-se inviáveis frente aos limitados e já direcionados recursos do PRODETUR (SILVA, 2013).

No início de 2013, após longos anos de degradação e apelo da população, houve um novo projeto para obras de reurbanização e acessibilidade da orla. Algumas das intervenções planejadas foram: adequações do passeio público com substituição do revestimento, implantação de novos mobiliários urbanos, adequação e distribuição de quiosques, implantação de banheiros acessíveis, sinalização adequada, substituição de iluminação pública, paisagismo.

Parte das ações de urbanização planejadas foram executadas e finalizadas no início de 2015, entre elas: construção de banheiros públicos na orla, enrocamento feito com pedras para contenção do mar e do processo erosivo, reestruturação do calçadão, construção de escadas e rampas, instalação de nova iluminação e novos quiosques.

Não há discussão sobre a vocação natural de Ponta Negra para o desenvolvimento da atividade turística. Segundo Neverovsky (2005), sua paisagem, praia e sol se tornam atraentes tanto para os moradores locais, como para turistas nacionais e estrangeiros. Um dos principais cartões postais do Estado, a praia de Ponta Negra, é conhecido internacionalmente pela sua beleza natural, com destaque para o Morro do Careca (Figura 5.5). É também boa opção de moradia pela localidade privilegiada, disponibilidade de serviços e opções de entretenimento.



Figura 5.5: Vista do Morro do Careca

Fonte: Autoria própria (2016).

5.2 Caracterização do bairro

5.2.1 Zoneamento urbanístico e ambiental

A partir do ano de 1994, a unidade territorial de planejamento de Natal passou a ser o bairro com o macrozoneamento do Plano Diretor. Foram

atribuídas, a essas unidades determinadas prescrições urbanísticas, observadas as suas condições ambientais, sociais, geopolíticas, econômicas, de infraestrutura e serviços instalados, dentro outros aspectos (NATAL, 2008b). Sendo assim, Ponta Negra é considerado, atualmente, uma zona de adensamento básico, com coeficiente de aproveitamento máximo de 1,2 e todas as outras prescrições urbanísticas vigentes do Plano Diretor de Natal de 2007. Possui duas áreas consideradas frágeis do ponto de vista ambiental, as Zonas de Proteção Ambiental 5 e 6. A primeira é regulamentada pela lei nº 5.565/2004, e a última ainda não foi regulamentada.

A ZPA-5 refere-se à área associação de Dunas e Lagoas (Região Lagoinha) e a ZPA-6 refere-se ao Morro do Careca e dunas associadas. A ZPA-5 é caracterizada por um complexo de dunas e lagoas com desenvolvimento de vegetação com espécies predominantes de formação de tabuleiro litorâneo e espécies da Mata Atlântica, sendo uma das principais áreas de recarga dos aquíferos e correspondendo a 191,06 ha. Já a ZPA-6 abrange uma área de 363,17 ha, tem grande importância por seus aspectos panorâmicos, florísticos, paisagísticos, de interesse cultural, recreativo e turístico (NATAL, 2013).

Além disso, o bairro conta com algumas áreas especiais, caracterizadas por serem porções da zona urbana com destinação específica ou normas próprias de uso e ocupação do solo. Compreende áreas de controle de gabarito, áreas especiais de interesse social e áreas non aedificandi.

A área de controle de gabarito constitui a Zona Especial de Interesse Turístico (ZET-1), regida pela lei nº 3.607/87, que engloba toda a orla marítima, desde o Morro do Careca até o início da via costeira. A mesma lei regulamenta a área non aedificandi, que são faixas onde limita-se a construção a determinadas prescrições urbanísticas. Estas áreas objetivam regulamentar o uso do solo através da ordenação turística, protegendo os valores cênico-paisagísticos do local, as condições de bem-estar e o equilíbrio climático da cidade. Para as áreas non aedificandi é facultada a transferência do potencial construtivo dos imóveis. No Município de Natal só existe a área non aedificandi de Ponta Negra.

O bairro conta ainda com Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) que são aquelas situadas em terrenos públicos ou particulares destinadas à produção, manutenção e recuperação de habitações e/ou regularização do solo urbano. Compreende entre outras caracterizações, terrenos ocupados por favelas e/ou vilas, loteamentos irregulares e assentamentos que evidenciam fragilidades quanto aos níveis de habitabilidade, destinando-se à implantação de programas de urbanização e regularização fundiária específicos. São AEIS contidas em Ponta Negra as favelas de Lagoinhas e do Pião, além da Vila de Ponta Negra. Todas as áreas especiais do território estão contidas na Figura 5.6.

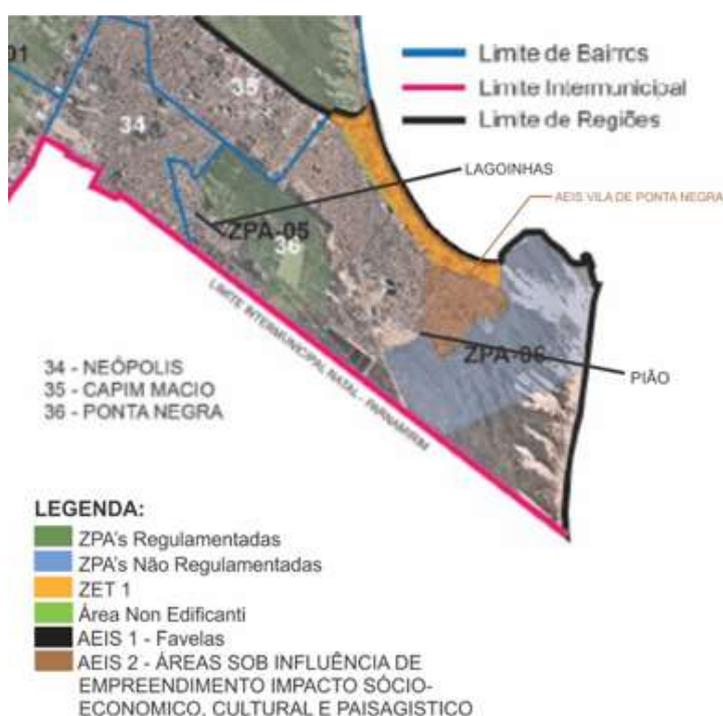


Figura 5.6: ZPA's, ZET-1, Área Non Aedificandi e AEIS do bairro de Ponta Negra

Fonte: Adaptado de Natal (2009).

As ZPA's não são consideradas áreas de adensamento urbano, assim a área efetiva de ocupação do bairro deve descontar as respectivas áreas de proteção ambiental. Porém, não abrangem todo o território tomado pelas dunas e vegetação a serem conservadas dentro do território de Ponta Negra, somando aproximadamente 224 ha*.

*Este valor foi obtido com o auxílio do programa Google Earth Pro.

A área real de ocupação do bairro corresponde à área total do território (1.382,03 ha) subtraída das áreas de preservação da ZPA-5 (191,06 ha), ZPA-6 (363,17 ha) e demais áreas conservadas (224 ha), no valor de 603,8 ha, o qual é bastante aproximado aos dados de cobertura vegetal fornecidos pela SEMURB (Tabela 5.1). Entre os 35 bairros de Natal, Ponta Negra é o terceiro com maior percentual de taxa de cobertura vegetal.

Tabela 5.1: Dados de cobertura vegetal do bairro de Ponta Negra

Bairro	Área total (km ²)	Área de cobertura vegetal (km ²)	Área a ocupar (km ²)	Taxa de cobertura (%)
Ponta Negra	13,82	7,72	6,1	55,88

Fonte: Adaptado de Natal (2013).

5.2.2 População

Em termos de crescimento populacional, sabe-se que a tendência de crescimento ao longo dos anos fornece alguns indicativos importantes. Para a gestão pública significa que há uma necessidade de investimento em infraestrutura e serviços básicos para uma demanda crescente de pessoas, e caso isto não ocorra, uma parcela da população ficará desassistida. Para o mercado imobiliário, essa mesma demanda indica a necessidade de moradia para as famílias, e assim uma boa oportunidade de novos lançamentos na região. O bairro de Ponta Negra, de acordo com o último Censo (2010), possuía uma população de 24.681 habitantes, sendo a taxa de crescimento irregular ao longo dos anos (Figura 5.7).

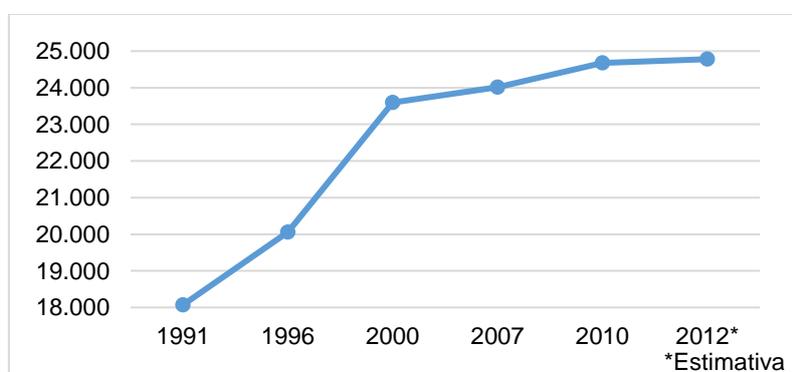


Figura 5.7: Evolução da população residente do bairro de Ponta Negra de 1991 a 2012

Fonte: Adaptado de Natal (2013).

Na década de 90, a população do bairro em estudo cresceu muito mais do que na década seguinte, com taxa média geométrica de crescimento anual no valor de 3,00 e 0,45, respectivamente. A maior taxa apresentada, no valor de 4,15, ocorreu entre os anos de 1996 e 2000. A tendência para esta década, segundo estimativa de 2012, é permanecer com uma média de crescimento anual similar aos anos 2000, por volta dos 0,41.

Pode-se considerar o crescimento de Ponta Negra na década de 90 alto, quando comparado à cidade de Natal como um todo, que no mesmo período teve uma taxa média geométrica de crescimento anual de 1,80. Porém, na década de 2000, apresenta um crescimento inferior ao da cidade, que foi de 1,21.

Sobre outras características da população, Ponta Negra possui 46,93% dos habitantes homens e 53,07% mulheres. A taxa de alfabetização, considerando as pessoas com 5 anos ou mais de idade, é de 93,86% e o rendimento nominal médio mensal é de 3,03 salários mínimos por pessoa de 10 anos ou mais, considerando o salário mínimo no valor de R\$ 510,00 reais, o que dá um valor aproximado de R\$ 1.544,00 reais (NATAL, 2013).

Importante comentar que essa média de rendimento só ocorre nas zonas sul e leste da cidade de Natal, sendo que todos os bairros das zonas norte e oeste apresentam média de rendimento inferior. Tirol e Petrópolis, por exemplo, bairros situados na zona leste e berço da formação da cidade, se destacam com os maiores rendimentos, média acima de 6 salários, enquanto o bairro Salinas, localizado na zona norte, tem média de 0,46 (NATAL, 2013).

5.2.3 Habitação, situação fundiária e uso do solo

O bairro é dividido em porções do território assim conhecidas pela população: Vila de Ponta Negra, Orla, Alagamar, Conjunto Ponta Negra, Conjunto Alagamar e Dunas, onde está inserido o Morro do Careca (Figura 5.8). A maior parte da área em um tom mais claro na figura representa a região de Lagoinha.

Quanto ao uso do solo, o bairro de Ponta Negra, predominantemente residencial e com serviços voltados ao atendimento das necessidades da população nativa, instaurou aos poucos um polo de atendimento ao turista e ao

restante da população da cidade, com lotes voltados ao comércio (FECHINE, 2009). A mudança gradativa de uso do solo ocorreu, principalmente, nas margens da Avenida Roberto Freire, principal via de acesso ao bairro, que passou por um processo de transformação, tornando-se essencialmente comercial com a instalação de supermercados, bancos, postos de gasolina, shoppings e instituições de ensino privadas.



Figura 5.8: Composição do bairro de Ponta Negra

Fonte: Adaptado de Neverovsky (2005).

Sobre a situação fundiária de Ponta Negra, ao todo são 11 conjuntos habitacionais, sendo eles: Ponta Negra, Alagamar, Parque do Serrambi I, Parque do Serrambi II, Parque do Serrambi III, Natal Sul, Morada Sul, La Rochelle Residence, Residence Solar da Vila, Residencial Normandia e Torre do Sul. O número de unidades habitacionais e população correspondente a cada conjunto pode ser visto na Tabela 5.2. Ponta Negra é o maior, com 1.837 unidades habitacionais e população de 8.627, o que representa um pouco mais de um terço da população de todo o bairro.

De forma geral, os conjuntos habitacionais são caracterizados por um parcelamento do solo mais ordenado, ortogonal, com vias perpendiculares, grandes áreas de praças e lotes de área superior e homogêneos.

Tabela 5.2: Unidades habitacionais e população residente dos conjuntos habitacionais

Conjunto Habitacional	UH	População
Ponta Negra	1.837	8.627
Parque do Serrambi I	504	1.895
Parque do Serrambi II	456	1.715
Parque do Serrambi III	228	857
Alagamar	158	711
Morada Sul	24	108
Torre do Sul	24	90
Residencial Solar da Vila	168	632
Residencial Normandia	54	203
La Rochelle Residence	48	180
Natal Sul	185	832
Total	3.686	15.850

Fonte: Natal (2008a).

O número de domicílios particulares permanentes passou de 6.227 unidades no ano de 2000 para 7.928 unidades em 2010. A condição de ocupação dos domicílios nos dois últimos Censos pode ser vista na Tabela 5.3.

Tabela 5.3: Condição de ocupação dos domicílios permanentes no bairro de Ponta Negra nos anos de 2000 e 2010

Condição de ocupação do domicílio permanente	2000		2010	
	Próprio já quitado	3.300	53,00%	4.398
Próprio em aquisição	1.097	17,62%	443	5,59%
Alugado	1.462	23,48%	2.737	34,52%
Cedido	274	4,40%	338	4,26%
Outra condição	94	1,51%	12	0,15%
Total	6.227	100,00%	7.928	100,00%

Fonte: Brasil (2017).

Uma análise pertinente a se fazer é o aumento percentual dos imóveis alugados de 2000 para 2010. Enquanto a condição de ocupação próprio já quitado permaneceu praticamente constante nos dois Censos, o percentual dos domicílios próprios em aquisição diminuiu consideravelmente. Isto significa que as pessoas ao longo dos anos preferiram alugar a adquirir um imóvel em Ponta

Negra. Fenômeno semelhante ocorreu na cidade do Natal neste período, com percentual inferior de domicílios alugados (Tabela 5.4).

Tabela 5.4: Condição de ocupação dos domicílios permanentes na cidade do Natal nos anos de 2000 e 2010

Condição de ocupação do domicílio permanente	2000		2010	
Próprio já quitado	106875	60,67%	150818	64,04%
Próprio em aquisição	25737	14,61%	9408	3,99%
Alugado	33859	19,22%	64016	27,18%
Cedido	9300	5,28%	10784	4,58%
Outra condição	393	0,22%	496	0,21%
Total	176164	100,00%	235522	100,00%

Fonte: Brasil (2017).

Outro dado importante é sobre a população residente por espécie de domicílio. Entre os anos 2000 e 2010, houve um crescimento acentuado da população residente em apartamento (Tabela 5.5). Ou seja, muitos moradores saíram de suas casas para morar em empreendimentos verticais. Comparando-se com Natal, que em 2010 apresentou menos de 10% da população morando em apartamento, fica evidenciado o forte processo de verticalização ocorrido em Ponta Negra. A variação percentual da cidade foi de 3%, enquanto o bairro variou aproximadamente 10,5%.

Tabela 5.5: População residente por espécie de domicílios no bairro de Ponta Negra nos anos de 2000 e 2010

População residente por espécie de domicílio	2000		2010	
Casa	19.775	83,79%	18.104	73,35%
Apartamento	3.496	14,81%	6.264	25,38%
Outro	329	1,39%	313	1,27%
Total	23.600	100,00%	24.681	100,00%

Fonte: Brasil (2017).

Ponta Negra possui ainda 35 loteamentos, dos quais 19 não são registrados em cartório, e um aglomerado subnormal que é denominado de Lagoinha, por estar contido nesta região, conta com 83 domicílios particulares ocupados e uma população de 302 pessoas (NATAL, 2013).

5.2.4 Equipamentos e serviços urbanos

Sobre os equipamentos comunitários e serviços espalhados pela sua área, o bairro de Ponta Negra possui 4 quadras, 2 campos, 11 praças, 2 creches e 2 escolas municipais, 2 escolas estaduais, 3 escolas particulares, 1 cemitério, 1 Unidade Básica de saúde, 1 Delegacia de Polícia e 3 Delegacias Especializadas. Além disso, 1 Conselho Comunitário de Ponta Negra, 1 Clube de mães e 2 grupos de idosos (NATAL, 2013).

5.3 A gangorra da legislação urbanística

A legislação urbanística incidente sobre Ponta Negra sofreu alterações ao longo do tempo. Para entender os efeitos gerados, é preciso acompanhar o enquadramento legal do território em estudo desde o primeiro plano aplicado, o Plano Diretor de Organização Físico-Territorial de 1984. Este, na classificação do microzoneamento, considerava o bairro uma zona residencial, com densidade considerada baixa (152 hab/ha líquido), índice urbanístico de utilização igual a 1 e ocupação máxima de 50%, além de uma Zona Especial de Interesse Turístico (ZET), uma Zona de Preservação Moderada (ZPM) e uma Zona de Preservação Rigorosa (ZPR).

Com o macrozoneamento do Plano Diretor de 1994, o bairro foi considerado como zona de adensamento básico, densidade básica de 180 habitantes por hectare, coeficiente de aproveitamento básico de 1,8, além de duas ZPA's e da ZET, que inclui uma área non aedificandi. Durante a vigência deste Plano Diretor, a Lei Complementar nº 22 em 1999 alterou a densidade básica residencial para todos os bairros de 180 habitantes por hectare para 225 habitantes por hectare.

Sendo assim, Ponta Negra não teve, desde o primeiro Plano Diretor efetivamente implementado, nenhuma especificidade que incentivasse o adensamento em termos de legislação. Inicialmente, foi classificado como zona apenas residencial, com baixa taxa de ocupação. Nesse período ainda era considerado um bairro distante do centro comercial da cidade. Posteriormente, se tornou uma zona de adensamento básico com as prescrições aplicadas aos

Para o polígono foram adotadas novas prescrições urbanísticas: densidade demográfica de 350 hab/ha líquido e coeficiente de aproveitamento de 3,5, índice que pode ser considerado alto. Este foi o único caso em que a legislação urbanística de Natal atuou pontualmente em uma parcela delimitada de área de modo a alterar as prescrições urbanísticas, as quais foram revogadas na revisão seguinte do Plano Diretor.

Segundo Duarte (2010), o principal objetivo da lei era possibilitar um maior adensamento no bairro, considerado necessário em razão dos investimentos públicos realizados na área no final dos anos 90 e início do novo século (implantação da rede de esgotamento sanitário, melhoramentos na malha viária e reurbanização da orla marítima). Assim, parte do bairro, que era considerado pelo Plano Diretor como adensamento básico, passou a compor a zona adensável.

Para Rodrigues (2007), a criação da zona adensável de Ponta Negra no ano 2000 permitiu rapidamente a modificação das características físicas da região. A questão de tornar uma área adensável, à luz do entendimento do que trata o Plano Diretor, implica em determinar que a infraestrutura local tem a capacidade de atender a uma quantidade maior de pessoas, moradores ou passantes. A lei nº 27/2000, teve, no entanto, sua justificativa de aprovação por receber em uma parte do bairro apenas a infraestrutura de esgotamento sanitário, admitindo este ponto como o único empecilho para um maior adensamento na época.

Sobre essa questão, foi elucidado pela SEMURB: “o Plano Diretor diz que a implantação de infraestrutura deve liberar áreas adensáveis. Naquela época havia pouca disponibilidade de tecnologia para auxiliar o planejamento, como por exemplo tem-se hoje o geoprocessamento. Então, o ponto de corte para o adensamento ficou definido como o esgotamento sanitário. Foi isso que aconteceu em Ponta Negra, uma vez que tivesse o esgotamento implantado, poderia ser adensado”. Ao se questionar sobre os outros serviços básicos necessários: “havia outros problemas, quanto à drenagem, por exemplo, ligações clandestinas. Até então o sistema viário não consistia em um problema. Era muito complicado trabalhar com vários fatores, assim como conseguir os

dados de infraestrutura. Então se determinou trabalhar apenas com esgotamento sanitário para determinação da área adensável”. Foi ainda acrescentado que o esgotamento sanitário de uma parte de Ponta Negra foi um projeto pontual, em um período de bastante demanda de mercado, de forte apelo turístico na capital, e então no momento em que iniciaram as obras de esgotamento de Ponta Negra, houve um forte movimento para torna-la adensável.

Existia uma condicionante na Lei Complementar em relação à liberação do habite-se para fins de habitação do imóvel. Os empreendimentos localizados no polígono da zona adensável criado só poderiam receber o documento após a devida ligação à rede de esgotamento sanitário implantada na zona. Dessa forma, ficava atrelada à concessão do habite-se as obras de infraestrutura do sistema de esgoto público.

Entre os anos de 1991 e 2010, a população de Ponta Negra, como já comentado, apresentou um crescimento consideravelmente maior na década de 90. Após o ano 2000, a taxa de crescimento foi muito pequena. Assim, em termos populacionais, pode-se dizer que as novas prescrições urbanísticas da lei nº 27/2000 foram tardias, uma vez que houve um descompasso entre a lei e a demografia. A lei entrou em vigor quando a população parou de crescer expressivamente, ou seja, havia cessada a grande demanda habitacional. Contudo, os números relativos à promoção imobiliária em todo o bairro foram muito mais expressivos após a lei, como será visto no próximo tópico.

No ano de 2007, na revisão do Plano Diretor de Natal, ao se analisar o número de empreendimentos que haviam sido aprovados, em que muitos deles não tiveram sequer viabilidade de serem iniciados, o bairro de Ponta Negra retornou na sua totalidade à condição de zona de adensamento básico, com coeficiente de aproveitamento de 1,2 para todo novo empreendimento, permanecendo assim até os dias atuais. Inclusive, não há expectativa de classificação de novos bairros para a condição de zona adensável na revisão do Plano Diretor que está em curso.

5.4 Produção imobiliária de Ponta Negra

O processo de adensamento de Ponta Negra é recente, entre outros motivos pela distância do bairro ao núcleo central de formação da cidade, porém ocorreu de forma acelerada, com exceção da Vila de Ponta Negra, cuja urbanização se deu de forma lenta e espontânea ao longo dos anos, uma vez que foi o núcleo inicial do bairro, com os primeiros moradores. Apenas com os conjuntos habitacionais no final da década de 70 ocorreu um adensamento mais significativo. A disponibilidade de terras loteadas e os conjuntos habitacionais impulsionaram a valorização fundiária e imobiliária a partir de então.

Na década de 80, além dos conjuntos habitacionais construídos, foram registradas as primeiras incorporações imobiliárias de Ponta Negra em cartório, sendo um total de 6 empreendimentos, 3 do mesmo promotor imobiliário, os quais somam 204 unidades habitacionais e uma área construída de 15.615,74 m² (Tabela 5.6).

Tabela 5.6: Incorporações imobiliárias registradas na década de 80

Empreendimento	Data de registro	Endereço	Promotor	Nº edifícios	Nº pvtos	UH	Área de construção
Residencial Morada Sul	28/01/1983	Estrada de Lagoinhas	EMPESA	8	3	96	7.039,92
Morada do Sol	11/01/1984	Rua Roberto Freire	Ponta Negra	2	4	12	1.278,36
Morada Santa Helena	06/04/1988	Av. da Praia	SOCIAL	1	3	6	705,93
Village Ponta Negra	31/03/1989	Av. Praia de Muriu, nº 9148	Montana	2	3	18	1.336,86
Village Ponta Negra II	10/11/1988	Rua Projetada, nº 9128	Montana	2	3	24	1.695,12
Village Ponta Negra III	08/12/1989	Av. Praia de Muriú, s/n	Montana	4	3	48	3.559,55

Fonte: Natal (2016).

A década de 90 é caracterizada pela produção privada da habitação em Natal, com a figura do promotor sendo o principal agente. É um período conturbado, de crise em âmbito nacional, com alta inflação e planos econômicos sucessivos na tentativa de conter a instabilidade econômica. Além disso, a moeda brasileira se equiparou ao dólar durante um tempo, entre os anos de 1994 a 1998, afastando o investidor estrangeiro. Este cenário reflete totalmente no mercado imobiliário, o que faz com que apenas 3 empreendimentos sejam lançados em Ponta Negra nos anos 90 (Tabela 5.7).

Tabela 5.7: Incorporações imobiliárias registradas na década de 90

Empreendimento	Data de registro	Endereço	Promotor	Nº edifícios	Nº pvtos	UH	Área de construção
Village Ponta Negra IV	02/09/1991	Av. Praia de Muriú, nº 9188	Montana	4	3	50	4.012,24
Corais do Atlântico	20/01/1998	Av. Eng. Roberto Freire, 2100	Capuche	4	23	160	27.985,74
Ecocil Sports Park I	17/07/2000	Av. Dep. Antonio Floêncio de Queiroz	Ecocil	4	24	184	24.995,20

Fonte: Natal (2016).

Há um lapso de quase 7 anos sem nenhuma incorporação registrada (1991 a 1998). Apesar disso, dois outros empreendimentos tiveram seus alvarás de construção emitidos nos anos de 1995 e 1999, porém só foram registrados nos anos de 2002 e 2004, respectivamente.

Interessante observar que a tipologia em Ponta Negra dos anos 80 até o início dos anos 90 era de edifícios de até 4 pavimentos, mas a partir do final da década surgem os edifícios mais altos, caso do Corais do Atlântico com 23 pavimentos cada prédio e do Ecocil Sports Park I com 24 pavimentos cada. Uma vez que os empreendimentos são maiores e mais verticais, a área construída é, conseqüentemente, bem maior. Os três somam uma área construída de 56.993,18 m², mais que o triplo da década anterior, e um total de 394 unidades.

A década de 90 também foi marcada pelos altos investimentos recebidos em prol do desenvolvimento da atividade turística. Segundo Nobre (2001), o bairro de Ponta Negra se tornou atraente ao mercado imobiliário pois além de se localizar na orla marítima, foi objeto de investimento do Poder Público em termos de infraestrutura, equipamentos de lazer e apoio ao turismo.

A característica residencial horizontal dos conjuntos habitacionais e do bairro como um todo foi sendo substituída por edificações verticais e também condomínios fechados em lotes dos conjuntos Ponta Negra e Alagamar, principalmente, além da Vila de Ponta Negra.

Entre os anos de 2001 e 2016 foram registrados no 7º Ofício de Notas 116 empreendimentos, os quais estão inseridos nos limites legais do bairro de Ponta Negra (Apêndice).

Na primeira década do século, entre os anos 2001 e 2010 foram registrados 87 empreendimentos, sendo 6 condomínios horizontais de casas, o que resulta em uma média de 8,7 empreendimentos por ano. Os 81 empreendimentos verticais contabilizam um total de 114 edifícios e 7.610 apartamentos (residenciais e *flats*), e os 6 condomínios somam 544 casas, totalizando 8.154 unidades habitacionais no período. A área total de construção referente aos 87 empreendimentos registrados é de 737.700,34 m², valor aproximadamente 1.300% superior ao registrado na década anterior. Dividindo-se por ano dá uma média de 73.700 m² de área construída.

De 2011 até julho de 2016, quando foi realizado o levantamento dos dados em cartório, foram registrados 29 empreendimentos, ou seja, uma média de 4,8 empreendimentos por ano, valor bem inferior ao apresentado nos dez anos anteriores. Dos 29 empreendimentos, 27 são verticais e 2 são condomínios horizontais de casas. Os 27 empreendimentos contabilizam 39 edifícios com 2.116 apartamentos (residenciais e *flats*), e os 2 condomínios somam 133 casas, totalizando 2.249 unidades habitacionais. A área construída total é de 203.255,68 m², média anual de 33.900 m², ou seja, menos da metade do valor da década anterior.

É possível identificar, para estes empreendimentos, um mercado com grande variedade de promotores imobiliários, empresas locais e estrangeiras. O que chama a atenção é que ao longo dos dezesseis anos 15 empresas lançaram mais de um empreendimento, sendo elas: Delphi, Capuche, Planc, Conside, Tecnat, GTI, Ecocil, Conero, Metro Quadrado, SS, G5, Colmeia, Conisa, Partex e Nobaia. Estas foram responsáveis por 46 empreendimentos do universo de 116, o que significa que 68 empreendimentos foram lançados por promotores distintos, indicando que não houve hegemonia de um grupo seletivo de empresas sobre o mercado imobiliário. Muito pelo contrário, a produção imobiliária foi marcada por um mercado concorrencial e pulverizado.

A tomada de decisão de tantos promotores distintos em se lançar no mercado imobiliário de Ponta Negra indica a perspectiva de uma boa oportunidade de investimento e retorno financeiro. Por outro lado, a não

permanência dos promotores no mercado podem indicar que as expectativas não foram alcançadas e que o mercado saturou.

Para se fazer uma análise temporal dos empreendimentos é importante verificar além do número de empreendimentos registrados, os anos dos respectivos processos de licenciamento na SEMURB (Figura 5.10). Percebe-se que os anos de 2004 a 2007 apresentam números altos tanto na quantidade de empreendimentos registrados quanto no número de processos que deram entrada no pedido de licenciamento, período este inserido no ciclo imobiliário-turístico, caracterizado por uma grande produção imobiliária. Contudo, após o ano de 2007 cai consideravelmente o número de processos na SEMURB, sendo cinco o maior número em 2010 e os anos de 2014 e 2016 sem apresentar nenhum processo novo até a data de coleta de dados.

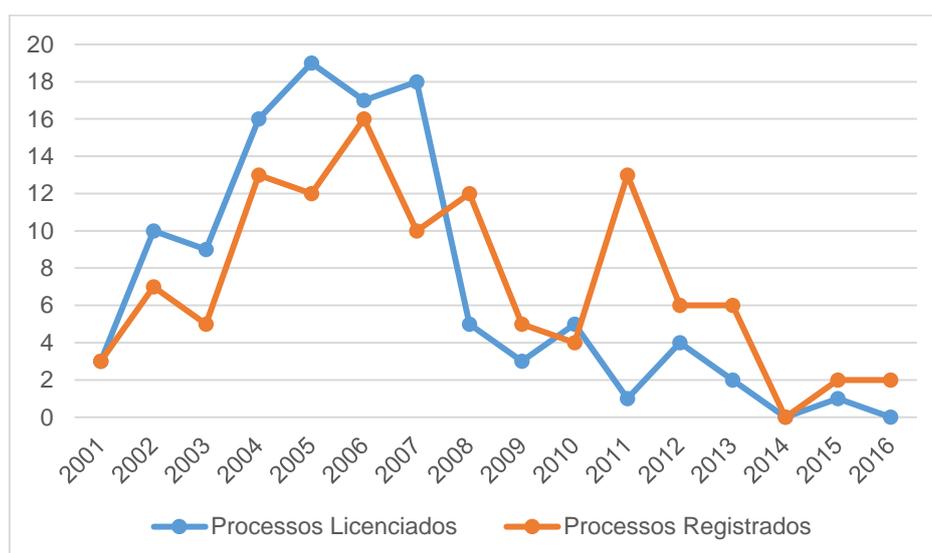


Figura 5.10: Número de empreendimentos registrados e licenciados de 2001 a 2016 no bairro de Ponta Negra

Fonte: Natal (2016).

Este decréscimo no número de processos pode ser devido à mudança na legislação com a revisão do Plano Diretor em junho de 2007, quando o bairro de Ponta Negra retornou em sua totalidade à condição de adensamento básico. Neste ano, 18 processos solicitaram o licenciamento de novas obras na Secretaria, demonstrando que o setor aproveitou o momento para aprovar projetos com a maior permissividade construtiva adquirida pela Lei Complementar nº 27/2000.

O momento imobiliário era propício e os promotores acreditavam no potencial do mercado, porém, um novo pico de 13 empreendimentos registrados em 2011 indica que houve um intervalo considerável entre a aprovação dos projetos e a tomada de decisão de construir. Isso pode ser atribuído à cautela dos promotores e à incerteza naquele momento de que o produto disponibilizado seria comercializado, uma vez que o público estrangeiro foi bastante reduzido com a crise internacional de 2008.

5.4.1 Caracterização das unidades habitacionais quanto à área privativa

A caracterização da construção das unidades habitacionais sob o aspecto da área privativa dividiu-se em três classificações: unidades de área inferior a 60 m², entre 60 e 80 m² e acima de 80 m² (Figura 5.11).

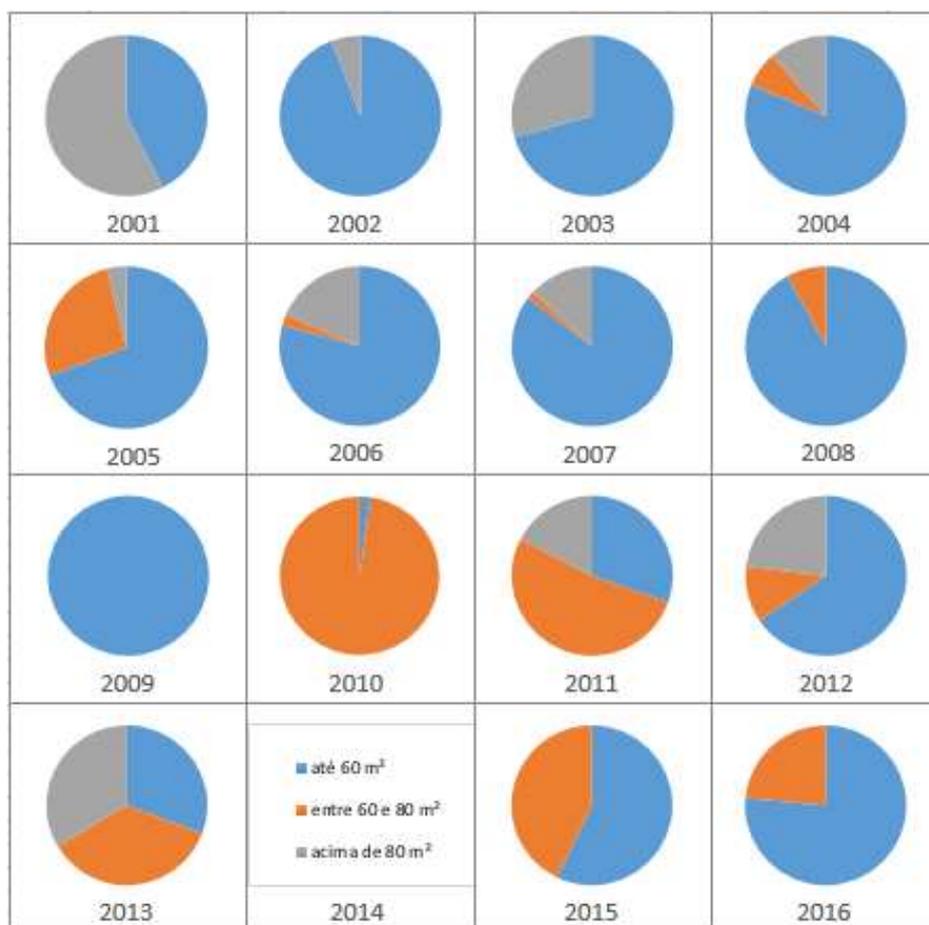


Figura 5.11: Classificação das unidades habitacionais registradas em Ponta Negra por área privativa

Fonte: Natal (2016).

Observa-se a predominância de unidades de tamanho menor, até 60 m² de área privativa, classificação em que se encaixam os *flats*, durante todo o período. Unidades maiores, com área superior a 80 m², aparecem com frequência, porém em proporções bem diferenciadas ao longo dos anos. Unidades de tamanho intermediário, entre 60 e 80 m², aparecem com maior intensidade a partir de 2010. O ano de 2014 não apresenta nenhum empreendimento registrado.

De forma geral, até 2009 predominam as unidades habitacionais de área menor, característica do período do ciclo imobiliário-turístico, e a partir de então há uma maior diversificação quanto à área privativa, quando o mercado imobiliário se volta predominantemente ao público local.

5.4.2 O impacto imobiliário com a criação da zona adensável

Após analisar e caracterizar toda a produção imobiliária ocorrida em Ponta Negra, é fundamental entender a relevância da Lei Complementar nº 27/2000 no que diz respeito à atratividade pela capacidade de gerar maiores densidades e intensidades de ocupação. Como já mencionado, o ponto de corte determinado no planejamento para a criação da zona adensável e alteração das prescrições urbanísticas do Plano Diretor de 1994 em uma porção do bairro foi o esgotamento sanitário. Apesar de existirem alguns problemas quanto à drenagem, os demais serviços básicos de abastecimento de água e de energia, e até mesmo o sistema viário não apresentavam impedimento naquele momento, assim decidiu-se adensar uma vez que tivesse o saneamento implantado.

Uma questão interessante é o fato do bairro de Capim Macio, por exemplo, fazer limite com Ponta Negra, estar mais próximo dos bairros centrais mais dotados de infraestrutura e, conseqüentemente, adensáveis, e ainda assim permanecer desde que foi definido o macrozoneamento da cidade como um bairro com as prescrições de uma zona de adensamento básico. Não existiu nenhum movimento de forma a torna-lo adensável como ocorreu em Ponta Negra. Verifica-se assim a ocorrência de uma descontinuidade geográfica (Figura 5.12).

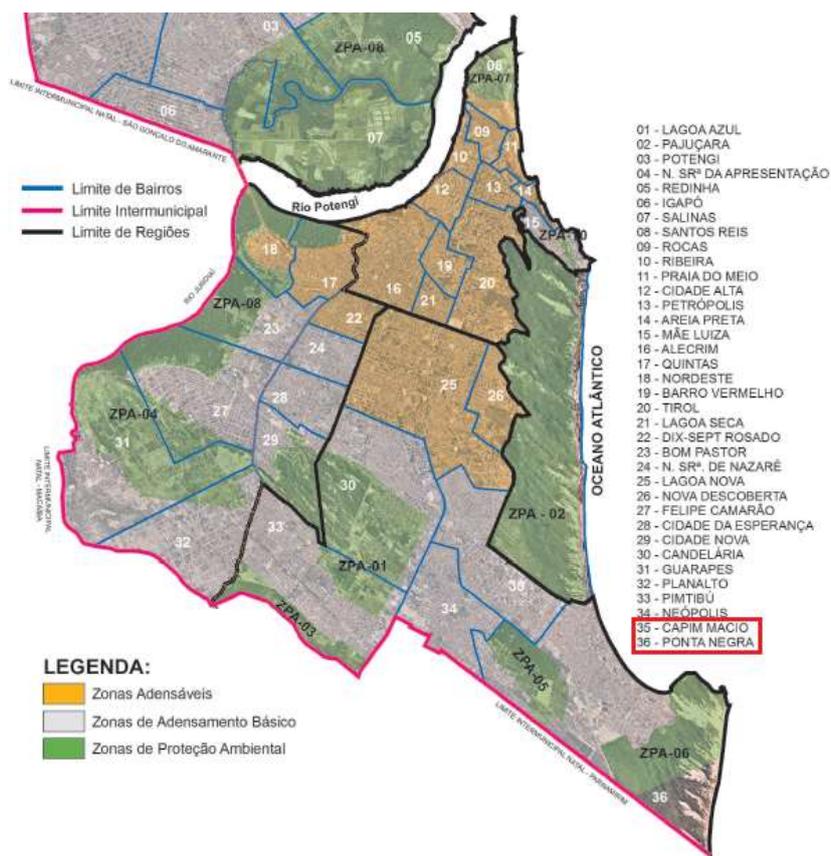


Figura 5.12: Macrozoneamento de Natal do Plano Diretor de 2007

Fonte: Adaptado de Natal (2007).

Conforme informação dada pela SEMURB, havia uma demanda especulativa para Ponta Negra. Além do apelo turístico natural, muito se investiu para o desenvolvimento da atividade. Os recursos provenientes do PRODETUR foram designados para o provimento de infraestrutura, inclusive a implantação da rede de coleta e tratamento de esgotos que justificou a criação da zona adensável.

Houve uma grande midiaticização quanto à promoção e valorização do bairro, como um lugar diferenciado para se morar e também passar as férias. Com o interesse do estrangeiro em investir, a gestão pública sentiu a pressão de mercado dos produtores imobiliários que perceberam o potencial imobiliário da região e acabaram por alterar a legislação em favor da produção.

As regras da Lei Complementar nº 27 ficaram vigentes de novembro de 2000 até junho de 2007, ou seja, durante pouco mais de seis anos e meio, quando foi revisado o Plano Diretor. Nesse período foram aprovados 89

empreendimentos, o que representa 76% de todos os empreendimentos aprovados do ano de 2000 a 2016. Em outras palavras, nos outros nove anos do recorte temporal em questão, apenas 24% do total de projetos de Ponta Negra foram licenciados.

Os 89 empreendimentos aprovados se referem a 8.193 unidades habitacionais distribuídas em uma área construída de 840.625,47 m². A classificação por tipo de uso dos empreendimentos aprovados na Lei Complementar nº 27/2000 pode ser vista na Figura 5.13. Verifica-se que a tipologia predominante é de *flat* ou *apart hotel*, representando mais de 50% do total.

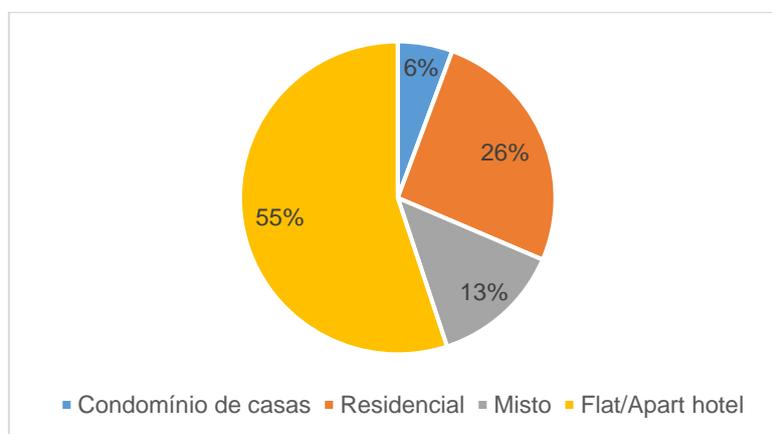


Figura 5.13: Tipologia dos empreendimentos aprovados na vigência da Lei Complementar nº 27/2000

Fonte: Natal (2016).

Apesar do grande número de projetos aprovados e do momento favorável para a produção imobiliária em Ponta Negra, nem todos os empreendimentos foram construídos. Tem-se 19 empreendimentos, o que representa pouco mais de 20% do total de 89 empreendimentos, que ainda não foram concluídos em sua totalidade, ou paralisaram suas obras em algum momento, ou sequer saíram do papel, respectivamente 8, 5 e 6 empreendimentos.

A porcentagem elevada de empreendimentos não construídos em Ponta Negra pode suscitar discussões importantes:

- a) os promotores motivados pela maior permissividade da legislação podem ter licenciado projetos, mesmo sem um estudo seguro quanto à

viabilidade de construção naquele momento, formando um estoque para o futuro, utilizando-se dos parâmetros de coeficiente de aproveitamento e densidade da Lei Complementar nº 27/2000. Porém, a hipótese não pode ser confirmada absolutamente visto que mais da metade dos empreendimentos, ou seja, 10 dos 19 em estudo, não estão situados dentro do polígono da zona adensável e, conseqüentemente, não utilizaram os parâmetros da lei correlata no processo de licenciamento;

b) faltaram recursos para a construção das obras, tanto pela não comercialização das unidades, quanto pela cessão de injeção de capital local e estrangeiro, após a crise de 2008, o que pode ser observado com os empreendimentos que iniciaram, mas não finalizaram suas construções e com os que permanecem em construção atualmente, mesmo após 10 anos da revisão da legislação, em 2007 (Figura 5.14);



Figura 5.14: Empreendimentos não finalizados e localizados em Ponta Negra

Fonte: Autoria própria (2016).

c) questões judiciais impediram a construção de quatro empreendimentos, o que será discutido em outro tópico deste capítulo;

d) devido à incerteza do mercado imobiliário, em um determinado momento não se valia mais a pena construir, de forma que as empresas preferiram perder o valor investido na legalização a iniciar suas obras (Figura 5.15).



Figura 5.15: Terreno referente à empreendimento não iniciado e localizado em Ponta Negra

Fonte: Autoria própria (2016).

A produção imobiliária acelerada em Ponta Negra, cujo impulso foi decorrente da lei que criou a zona adensável no bairro, causou muitos efeitos, entre os quais pode ser citada a modificação da paisagem, com edifícios altos, dividindo o cenário com as dunas e a praia. Contudo, um resultado significativo deste estudo foi o fato de que os 89 empreendimentos aprovados não estão situados predominantemente no polígono da zona adensável, como era de se esperar pela grande permissividade proporcionada pela lei: 40 estão inseridos na porção adensável do bairro e 49 estão localizados na zona de adensamento básico. Ou seja, mais de 55% dos projetos aprovados não fizeram uso dos benefícios de potencial construtivo da Lei Complementar (Tabela 5.8).

Pode-se perceber através do indicador de aproveitamento de área, o qual é obtido pela divisão do somatório da área privativa total dos empreendimentos pelo somatório da área dos respectivos terrenos, que a zona adensável possibilita um aproveitamento maior em relação à porção não adensável. No entanto, tanto o número de edifícios quanto o número de unidades habitacionais

foram superiores na zona não adensável. Uma diferença entre as duas zonas que pode ser enxergada com nitidez é o potencial de verticalização dos edifícios localizados internamente ao polígono, com uma diferença de 10 pavimentos em média.

Tabela 5.8: Características dos empreendimentos localizados interna e externamente ao polígono da zona adensável de Ponta Negra

Zoneamento	Zona Adensável	Zona Não Adensável
Número de Empreendimentos	40	49
Área (ha)	74,01	529,79
Número de Edifícios	46	76
Média de Pavimentos	18	8
Número de UH	3.217	4.757
Relação UH/Área	43,47	8,98
Somatório Área Privativa (m ²)	196.256,73	292.301,13
Somatório Área de Terreno (m ²)	95.640,10	226.123,31
Indicador de Aproveitamento de Área	2,05	1,29

Fonte: Autoria própria (2017).

Apesar do número de 1.540 unidades habitacionais a mais localizadas fora da zona adensável, ao analisar a relação entre o número de unidades e as respectivas áreas das zonas, é possível enxergar que o território interiormente ao polígono foi muito mais adensado. Pode-se dizer, então, que os promotores foram motivados, direcionando os projetos para a área criada pela Lei Complementar nº 27/2000. Porém, mesmo sem a permissividade de construção adicional, haveria, de toda forma, uma promoção imobiliária considerável.

De fato, uma hipótese relevante é sobre a distribuição de unidades habitacionais por unidade de área ao longo de todo o bairro de Ponta Negra. Em caso de inexistência da lei, poderia haver uma maior distribuição de unidades, ao contrário da concentração observada a partir da relação UH/área, sendo quase cinco vezes superior o número de unidades por hectare na zona adensável criada. É importante lembrar que o território da zona de adensamento básico contempla algumas áreas especiais, como já foram mencionadas, as quais limitam a capacidade construtiva e não podem ser consideradas

integralmente para o cálculo da relação UH/Área, o que daria um resultado diferente, mas não significativo para a discussão.

Existem alguns casos interessantes, como por exemplo um condomínio situado fora do polígono da zona adensável e constituído de duas torres de unidades residenciais, cada uma delas com 41 pavimentos. Os edifícios mais altos localizados na zona adensável possuem 35 pavimentos. Outro caso é de um empreendimento classificado pelo uso como *flat* e que, apesar de estar inserido no polígono da zona adensável, possui 122 unidades de hospedagem de 49,08 m² de área privativa, o que resulta em uma área total de 5.987,76 m². Calculando o indicador de aproveitamento de área isoladamente para este empreendimento, cujo terreno possui 1.470,00 m², tem-se um valor de indicador de 4,07, acima do próprio coeficiente de aproveitamento permitido pela Lei Complementar nº 27/2000, de 3,5.

Houve uma produção imobiliária atípica em Ponta Negra comparando-se a todos os outros bairros de Natal, um grande volume de obras, algumas inacabadas ou não iniciadas, resultando na necessidade de alterações nos aspectos regulatórios e de gestão. Problemas relativos à infraestrutura, como ligações clandestinas e saturação da rede de esgotamento sanitário, também foram decisivos para a revisão subsequente no Plano Diretor.

5.4.3 A tipologia predominante: *flat* e *apart hotel*

Duas questões são fundamentais para o entendimento da predominância de empreendimentos do tipo hotel-residência no bairro de Ponta Negra neste novo século.

A primeira questão diz respeito ao público alvo estrangeiro do mercado imobiliário de 2001 até meados de 2008, principalmente, quando ocorreu um afastamento devido à crise americana do *subprime*. Para este público era muito mais interessante uma unidade de hospedagem pequena e funcional, localizada próxima à praia de Ponta Negra, de forma que usufruíssem a estadia durante o tempo de férias, as chamadas segundas residências, e que após o retorno para os países de origem essas unidades pudessem ser cedidas para a exploração ou administração hoteleira. Assim, se constituía em um ótimo investimento, uma

vez que a moeda estrangeira estava bem valorizada perante a moeda local, havia alta rotatividade das unidades e retorno financeiro para os investidores/turistas. Entre o final de 2001 até meados de 2007, um dólar valia constantemente mais de 2 reais, chegando a picos de 3,73 e 3,65 reais nos anos de 2002 e 2003.

A segunda questão diz respeito à legislação urbanística que considerava até a revisão do Plano Diretor em 2007, o parâmetro da densidade para o cálculo das unidades residenciais e o coeficiente de aproveitamento para unidades comerciais, como eram classificadas as unidades de hospedagem regidas pela lei nº 4.566 de caracterização, prescrições e usos de Hotel-Residência. O coeficiente de aproveitamento se constituía em um parâmetro mais permissivo e possibilitava a construção de um maior número de unidades comerciais, em termos de área construída.

Estas duas questões, agravadas pela Lei Complementar nº 27 que aumentou os parâmetros de densidade e coeficiente de aproveitamento para uma porção do bairro, estimularam a produção de empreendimentos do tipo comercial ou misto, como pode ser visto na Figura 5.16.

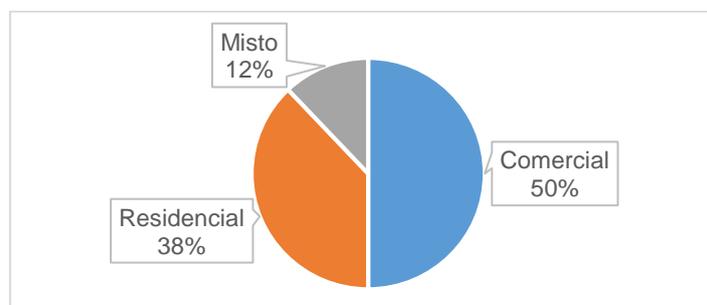


Figura 5.16: Classificação dos empreendimentos registrados de 2001 a 2016 no bairro de Ponta Negra por tipo de uso

Fonte: Autoria própria (2017).

No tipo de uso comercial estão inseridos os empreendimentos classificados como *flat* ou *apart hotel*, no uso residencial os empreendimentos verticais de apartamentos e condomínios horizontais de casas e no uso misto os empreendimentos residenciais e comerciais ao mesmo tempo, podendo se referir ao comércio de serviços (lojas, restaurantes, etc.) ou de unidades de hospedagem (*flat/apart hotel*). Considerando, então, uma parcela dos

empreendimentos mistos possuidores de unidades de hospedagem, concomitantemente a residências, mais de 50% da produção imobiliária do período estudado refere-se a tipologia *flat/apart hotel*.

Do universo de 116 empreendimentos registrados, 58 foram classificados como *flat* ou *apart hotel*. Analisando como estes se distribuem ao longo dos anos a partir do critério do ano de entrada na SEMURB para o processo de licenciamento, é possível identificar a interferência da mudança da legislação em 2007 com a revisão do Plano Diretor e a crise internacional em 2008. Os anos de 2005 a 2007 apresentam o auge no número de processos de licenciamento de empreendimentos com a tipologia hotel-residência (Figura 5.17).

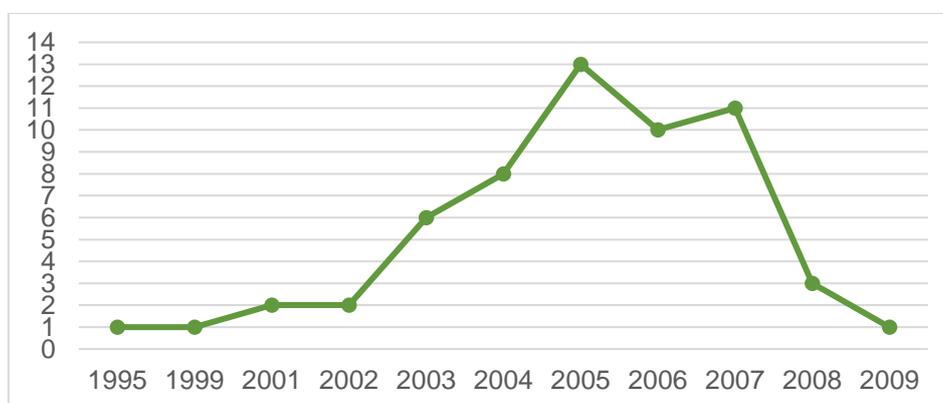


Figura 5.17: Empreendimentos de uso comercial (*flat/apart hotel*) em Ponta Negra por ano de processo de licenciamento

Fonte: Autoria própria (2017).

A lei nº 4.566 que rege a tipologia é de 1992, mas o primeiro empreendimento com tais características em Ponta Negra foi dado entrada na secretaria em 1995 e registrado no cartório apenas em 2002. Considerando a relação dólar x real, a moeda estrangeira valorizou-se efetivamente em relação à nacional nos anos 2000, quando 1 dólar era equivalente a 2 reais. No fim do ano 2002, chegou a valer mais de 3,70 reais. Dessa forma, há uma espera pelo melhor momento para lançar o produto no mercado em termos de rentabilidade e vendas também.

O número de processos foi reduzido de 11 no ano de 2007 para apenas 3 em 2008, refletindo perfeitamente a mudança que ocorreu na legislação em 2007 e a queda do turismo, não sendo mais atrativo para o mercado a tipologia

de *flat/apart hotel*. De 2009 em diante não houve aprovação de mais nenhum empreendimento desta tipologia, os residenciais voltaram a ser mais praticados.

5.4.4 O caso dos “espigões” e os licenciamentos paralisados

O caso dos “espigões” de Ponta Negra, inseridos no contexto da produção imobiliária exagerada que ocorreu no bairro, teve grande repercussão. Ocorreu uma denúncia em relação ao licenciamento e andamento de empreendimentos nas proximidades do Morro do Careca, os quais poderiam ameaçar o cenário cênico paisagístico local. No dia 20 de dezembro de 2006 houve a anulação das licenças de construção, conforme despachos publicados no Diário Oficial do Município de Natal. Aos empreendedores, oportunizaram a solicitação de novos requerimentos para fins de obter o licenciamento pretendido, com a premissa da realização de estudos atuais e aprofundados de impacto ambiental.

Contudo, por ação do Ministério Público, quatro empreendimentos tiveram suas licenças de construção cassadas definitivamente, as quais haviam sido emitidas nos anos de 2005 e 2006, e um empreendimento teve seu processo arquivado na SEMURB, todos localizados na Vila de Ponta Negra e no entorno do Morro do Careca (Figura 5.18). A figura é uma simulação de como ficariam os cinco empreendimentos após a construção, os quais possuem uma média de 17 pavimentos, contrastando-se com o Morro do Careca e suas dunas, evidenciando uma forte ameaça à paisagem natural e ao conjunto paisagístico de Ponta Negra.



Legenda: 1 - Edifício Monte Sinai 2 - Solaris Ponta Negra Residence 3 - Condomínio Phillipe Vanier
4 - Costa Brasilis Residence 5 - Villa del Sol

Figura 5.18: Localização dos empreendimentos cassados no entorno do Morro do Careca

Fonte: Adaptado de Rio Grande do Norte (2015).

O empreendimento do Edifício Monte Sinai teve seu processo de licenciamento arquivado quando ainda estava em análise na SEMURB. O Solaris Ponta Negra Residence e o Condomínio Phillipe Vannier (Figura 5.19), tiveram suas construções proibidas e não chegaram sequer a iniciar suas obras. O Costa Brasilis Residence, inicialmente denominado Flat da Vila, e o Villa del Sol já haviam iniciado suas obras quando foram impedidos de dar continuidade aos empreendimentos por meio de uma ação cautelar do Ministério Público Estadual, o qual identificou dano ambiental decorrente da modificação de uma paisagem notável, como foi definida a visão do Morro do Careca e Dunas associadas. De forma que, para proteger este patrimônio que caracteriza a identidade da cidade de Natal se fez necessário impedir o prosseguimento da construção dos mesmos (Figura 5.20).



Figura 5.19: Terreno referente ao Condomínio Phillipe Vannier

Fonte: Autoria própria (2016).



Figura 5.20: Empreendimentos Costa Brasilis e Villa del Sol

Fonte: Autoria própria (2016).

As empresas entraram com recurso pedindo o cancelamento dos respectivos atos administrativos do ente público que proibiram as construções, mas o Tribunal de Justiça manteve as cassações das licenças. Além disso, os promotores imobiliários também requereram indenização por danos materiais e morais uma vez que se sentiram prejudicadas por terem as licenças de construção emitidas, e, em momento posterior, anuladas.

Todo os processos envolveram julgamentos em diferentes instâncias, e alguns prosseguem em andamento até os dias atuais. Contudo, duas empresas, correspondentes aos empreendimentos Solaris e Costa Brasilis, já tiveram sentenças favoráveis no que diz respeito à ação indenizatória por danos materiais, lucros cessantes e danos morais, que devem ser pagos pelo Município.

Devido à repercussão do caso dos “espigões”, oito dias após a anulação das licenças por meio de publicação no Diário Oficial, foi emitido o decreto de nº 8.090/2006 dispondo sobre os licenciamentos de empreendimentos nas proximidades do Morro do Careca e da Vila de Ponta Negra. Com o decreto, para todos os projetos situados nesta localidade, que viessem a solicitar o licenciamento ou já houvessem solicitado, deveriam: obedecer as diretrizes constantes em um termo de referência próprio expedido pela SEMURB, reavaliar as análises do Relatório de Impacto sobre o Tráfego Urbano (RITUR), observando a capacidade de suporte da infraestrutura viária do bairro pela STTU, preceder a manifestação da CAERN e do Instituto de Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente (IDEMA) por meio de parecer quanto à capacidade de suporte de esgotamento, bacias e sub-bacias, e ainda remeter ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente (CONPLAM) os processos de empreendimentos situados em áreas críticas, saturadas ou em vias de saturação ambiental.

Sendo assim, a partir do caso dos “espigões” foi levantada a necessidade de um maior rigor na aprovação de projetos situados nas áreas próximas ao Morro do Careca. A concessão de novos licenciamentos ficou paralisada por noventa dias a fim de possibilitar uma análise técnica sobre o uso sustentável da área especificada para que novas aprovações não viessem a ser contestadas.

5.5 Infraestrutura urbana de Ponta Negra

O Plano Diretor da cidade considera infraestrutura urbana: sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário, sistema de drenagem de águas pluviais, sistema de energia elétrica e sistema viário. Para cada um desses setores, remete a obrigatoriedade das concessionárias e órgãos públicos em emitir relatórios referente à situação de demanda.

Art. 13 - As concessionárias e órgãos públicos responsáveis pelos serviços de água e esgoto, energia elétrica, rede de gás, telefonia, televisão e drenagem urbana, ficam obrigadas a manter o Município informado, em relatórios e mapas detalhados, digitalizados e georreferenciados, com informações anuais, bem como indicar a tendência de saturação da infraestrutura urbana respectiva, estabelecida para cada bairro, como também, futuras melhorias e ampliações previstas (NATAL, 2007).

Cabe ao Município alcançar a universalização dos serviços à toda sociedade, os quais devem ser prestados com eficiência para evitar danos à saúde pública e proteger o meio ambiente. Para isso existem as secretarias, as companhias e os prestadores de serviços engajados para atingir os objetos desejados.

Faz-se necessário a coleta dos dados fornecidos pelos órgãos pertinentes e o monitoramento da tendência de saturação, que se configura quando 80% da capacidade instalada do sistema estiver em uso. Com isso, deve-se suspender, se for o caso, a concessão de outorga onerosa e transferência de potencial construtivo para a área tendente à saturação, ou seja, novas licenças não devem ser emitidas de modo a resguardar o bom funcionamento dos sistemas. É dever também da gestão pública incluir na previsão orçamentária os recursos necessários para evitar a saturação e buscar medidas preventivas junto às concessionárias.

A grande problemática consiste na comunicação e no repasse dos dados pelas concessionárias. Mesmo que haja um artigo no Plano Diretor obrigando-as, os dados não chegam nas secretarias de planejamento, ou chegam desatualizados, sem confiabilidade. O cenário vem sendo modificado lentamente a partir de uma maior disponibilidade de tecnologia para acompanhamento, com o geoprocessamento, por exemplo, e capacitação de pessoal, apesar da dificuldade de repasse ainda persistir.

Mesmo com a dificuldade em relação à obtenção dos dados, buscou-se verificar o incremento de infraestrutura ao longo dos anos, relacionando com o crescimento urbano associado. O maior destaque foi a rápida saturação do sistema de esgotamento sanitário implantado em Ponta Negra no início deste século, advindo do grande número de novos empreendimentos construídos em curto espaço de tempo, gerando consequências para os demais sistemas de infraestrutura, os quais serão discutidos a seguir.

5.5.1 Sistema de abastecimento de água

O sistema de abastecimento de água é constituído pelas atividades, infraestruturas e instalações necessárias ao abastecimento público de água potável, desde a captação até as ligações prediais e respectivos instrumentos de medição (NATAL, 2015b). O bairro de Ponta Negra possui, além da rede de distribuição, poços tubulares de captação de água e um centro de reservação.

A extensão de rede é estimada em 38.000 metros de distribuição, executada em quase sua totalidade com cimento amianto, com diâmetros variando de 50mm a 300mm. A rede de abastecimento de água existe há muito tempo e pouco foi alterada ou incrementada ao longo dos últimos 15 anos, de forma que a demanda crescente de ligações vem sendo comportada. Assim, não ocorreram grandes obras objetivando o aumento da rede de distribuição, apenas incrementos pontuais com o objetivo de viabilizar a implantação de alguns empreendimentos cuja demanda seria superior à capacidade da rede instalada.

Para melhorar a distribuição de água, em fevereiro de 2015 iniciou-se a substituição da tubulação antiga de amianto por tubos de pvc de 75mm a 300mm nos bairros de Ponta Negra, Capim Macio e Mirassol. A renovação das canalizações objetiva reduzir perdas e prevenir desabastecimento provocado por vazamentos, comuns em redes desgastadas pelo tempo.

Segundo a CAERN, existem doze poços tubulares que fazem o abastecimento de água do bairro, dois deles se encontram desativados, o 4 e o 11. O primeiro devido ao alto teor de nitrato e o segundo ao alto teor de ferro, o que deixa a água imprópria para uso. O poço 12 entrará em funcionamento em breve para abastecer a uma maior demanda na região do Estádio Maria Lamas

Farache, conhecido como Frasqueirão. Os poços de 1 a 4 existem desde a formação do conjunto Ponta Negra, o que remete ao final da década de 80. O poço 6 é o mais antigo, localizado na Vila de Ponta Negra. Os poços 5 e 7 foram escavados na década de 90 e os poços de número 8 em diante no início do século. No ano de 2004 todos os poços já eram existentes.

Ainda segundo a CAERN, o centro de reservação de Ponta Negra denominado R10 possui dois reservatórios com capacidade total de 900 m³. O R10-1 com capacidade de armazenamento de 200 m³, está localizado na Rua Praia de Rio do Fogo, foi construído quando da instalação do conjunto Ponta Negra e atende, além deste conjunto, parte da Vila. O R10-2 está localizado na Rua Praia de Camboinhas, foi construído no fim da 1970, possui um volume de reservação de 700 m³ e atende a parte mais recente do conjunto Ponta Negra, além da região situada entre a Avenida engenheiro Roberto Freire e o mar. Assim, ambos os reservatórios foram concebidos há mais de 30 anos e não houve ainda necessidade de incremento na capacidade de reservação do bairro.

É possível concluir a partir das informações que o sistema de abastecimento de água tem sido eficaz em Ponta Negra, com grande percentual de domicílios permanentes contemplados pelo sistema de fornecimento público, chegando muito próximo ao ideal de 100% em 2010 (Tabela 5.9).

Tabela 5.9: Forma de abastecimento de água por domicílios permanentes no bairro de Ponta Negra

Forma de abastecimento de água	Domicílios em 2000	%	Domicílios em 2010	%
Rede geral	6.079	97,62%	7.815	98,57%
Poço ou nascente	101	1,62%	101	1,27%
Outra	47	0,75%	12	0,15%
Total	6.227	100,00%	7.928	100,00%

Fonte: Brasil (2017).

5.5.2 Sistema de esgotamento sanitário

O esgotamento sanitário é constituído pelas atividades, infraestruturas e instalações operacionais de coleta, transporte, tratamento e disposição final adequados dos esgotos sanitários, desde as ligações prediais até o seu

lançamento final no meio ambiente (NATAL, 2015b). Em termos de infraestrutura urbana, o esgotamento sanitário de Ponta Negra foi o sistema que mais sofreu intervenções no período estudado.

O projeto que incluiu o maior sistema de lagoas de estabilização do estado, composto por três lagoas de estabilização e área total de 11ha, além de uma grande extensão da rede de esgoto, iniciado no ano 2000 e concluído em 2001, foi a maior intervenção ocorrida até aquele momento e prevista para suportar a estrutura por mais 20 anos. A maior relevância consiste no fato de que as obras de saneamento foram a justificativa para a criação da zona adensável, uma vez que na época era considerado como a principal pendência de infraestrutura para que Ponta Negra possibilitasse um maior adensamento. Porém, em pouco tempo ocorreu a saturação.

De acordo com Rodrigues (2007), em menos de seis anos após a conclusão das obras, o sistema se tornou reconhecidamente sobrecarregado, além de não ter sido implantado completamente. Este assunto foi um dos temas principais dos debates ocorridos no processo de revisão do Plano Diretor e resultou na paralisação de 139 empreendimentos em andamento. Devido à condicionante da lei em relação à destinação do esgoto, as obras licenciadas foram paralisadas durante oito meses por saturação da rede no ano de 2005. Além disso, por uma ação impetrada pelo Ministério Público houve no ano de 2007 a proibição de expedição de novos alvarás até que fosse solucionada a situação. Após muita discussão, permitiu-se a liberação das obras condicionando a concessão do habite-se à adequação da capacidade do sistema de coleta de esgoto.

Para isso, como medida emergencial, foram instalados doze aeradores na lagoa de captação com o objetivo de aumentar a eficiência do tratamento. Todo o esgoto produzido em Ponta Negra é direcionado para a lagoa de captação localizada na Avenida Gastão Mariz, a qual também recebe o esgoto de outras localidades como Capim Macio, Via Costeira e uma parte do bairro de Nova Parnamirim.

Relatos de técnicos da CAERN e da SEMURB chamam a atenção para o fato de que o bairro sempre teve uma característica ocupacional predominantemente residencial e horizontal, cujos parâmetros específicos foram levados em consideração no dimensionamento e previsão para a capacidade de suporte futura. Porém, o padrão ocupacional foi sendo modificado com a instalação de grandes empreendimentos verticais e unidades do tipo hotel-residência, principalmente, além de edificações comerciais e de serviços, ultrapassando a capacidade prevista previamente.

O órgão responsável não sabe informar a extensão atual das redes de esgoto instaladas e em funcionamento, porém algumas intervenções foram feitas no sistema. Em meados de 2009 houve obras de extensão das redes, sendo que não entraram em operação ainda, apesar de já terem sido feitos os testes. De acordo com a CAERN, brevemente estarão funcionando, contudo pode-se perceber o grande lapso de tempo existente. Em 2012 foi licitado o projeto de ampliação da estação de tratamento de esgotos de Ponta Negra, visando aumentar a capacidade de recepção de dejetos dos bairros vizinhos, com implantação de nova caixa de areia, novos leitos de secagem e dragagem para remoção de areia e lodo acumulados.

No ano de 2015 entrou em ação o projeto Natal 100% saneada a partir de recursos federais com o objetivo de torna-la saneada em sua totalidade, como o próprio nome já diz. A cobertura de esgotamento sanitário de Natal é de 37,55% (NATAL, 2015b). Para atingir tal objetivo, estão em curso as obras de extensão das redes e construção de novas estações de tratamento para a destinação final dos dejetos. Apenas 27,34% de todo o esgoto gerado na cidade é tratado antes de ser disposto no meio ambiente (NATAL, 2015b).

Apesar do esgotamento sanitário ser uma realidade de sistema de infraestrutura deficitário em toda a cidade, Ponta Negra teve isoladamente uma evolução bastante significativa nos últimos anos (Tabela 5.10). Praticamente não existiam domicílios assistidos no bairro pela rede geral de esgoto no ano 2000, percentual que passou para aproximadamente 55% dos domicílios particulares permanentes em 2010. Ou seja, houve um aumento expressivo em dez anos,

superando a média de saneamento da cidade. A solução da fossa, seja séptica ou rudimentar, foi sendo substituída pela rede pública coletora de dejetos.

Tabela 5.10: Tipo de esgotamento sanitário por domicílios permanentes no bairro de Ponta Negra

Tipo de esgotamento sanitário	Domicílios em 2000	%	Domicílios em 2010	%
Rede geral de esgoto ou pluvial	123	1,98%	4.343	54,78%
Fossa séptica	5.257	84,42%	3.252	41,02%
Fossa rudimentar	794	12,75%	318	4,01%
Vala	18	0,29%	2	0,03%
Sem banheiro ou sanitário	33	0,53%	8	0,10%
Outro	2	0,03%	5	0,06%
Total	6.227	100,00%	7.928	100,00%

Fonte: Brasil (2017).

Em relação à evolução do número de ligações cadastradas de água e de esgoto, a CAERN disponibilizou os dados a partir de 2007, quando foram sistematizados, até o ano de 2016 (Figuras 5.21 e 5.22).

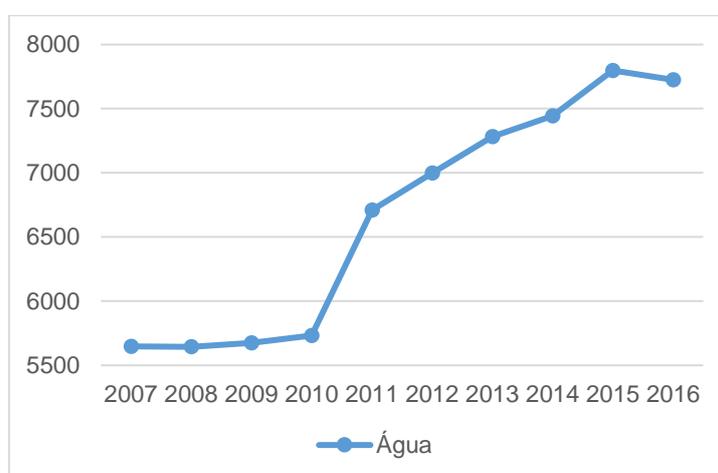


Figura 5.21: Ligações cadastradas de água em Ponta Negra de 2007 a 2016

Fonte: Rio Grande do Norte (2017a).

As curvas de crescimento apresentam similaridades, com o maior crescimento no número de ligações entre 2010 e 2011. O número total de ligações de água em 2016 é 66% superior ao total de ligações de esgoto no mesmo ano, o que significa que o sistema de abastecimento de esgoto atinge ainda um público bem inferior ao desejado. Contudo, comparando o total de ligações nos anos de 2007 e de 2016, tem-se que a quantidade de ligações de

água aumentou 37% enquanto as ligações de esgoto aumentaram 51%, ou seja, no mesmo período de tempo o sistema de esgotamento sanitário apresentou uma abrangência superior.

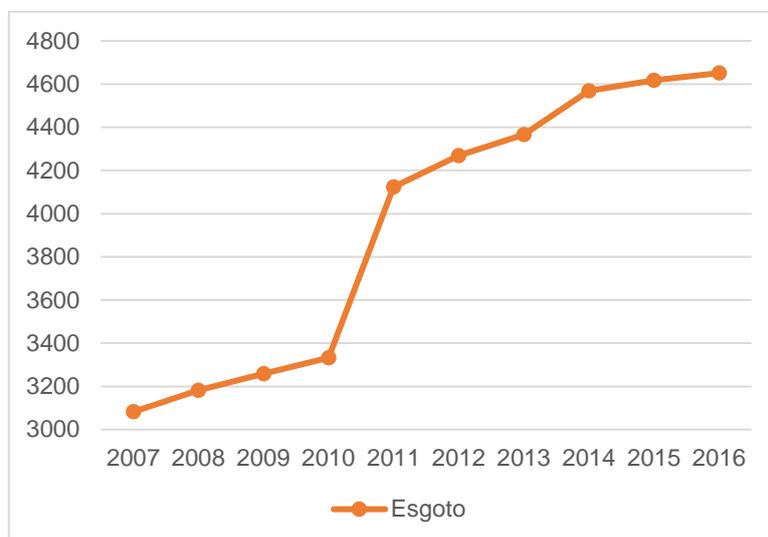


Figura 5.22: Ligações cadastradas de esgoto em Ponta Negra de 2007 a 2016

Fonte: Rio Grande do Norte (2017a).

A CAERN também possui a quantidade de ligações cadastradas em termos de economias, que representa o número de unidades habitacionais em edifícios. Por exemplo, um empreendimento com 50 apartamentos possui uma “ligação mãe” do condomínio de água e esgoto, e mais 50 ligações de água e esgoto, caso as unidades tenham sido individualizadas, as quais são chamadas de economias.

A evolução de economias cadastradas de água e de esgoto no bairro de Ponta Negra também foi disponibilizada, no mesmo período. Constatou-se que o número de economias total de ligações de água é apenas 38% superior ao total de ligações de esgoto em 2016, demonstrando que as edificações verticais construídas nos últimos anos tiveram um maior acesso ao sistema público de esgotamento sanitário comparando-se com as ligações cadastradas autônomas, como residenciais unifamiliares e comércio.

O número total de economias cadastradas de água e de esgoto aumentou 115% e 162%, respectivamente, no intervalo de 2007 para 2016. A comparação entre as porcentagens indica a mesma tendência das ligações cadastradas

quanto à maior evolução de abrangência do sistema de coleta de esgotos. O aumento considerável no número de economias no período pode ser relacionado à grande produção imobiliária ocorrida em Ponta Negra, sendo mais de três vezes superior à evolução no número de ligações cadastradas.

5.5.3 Sistema de fornecimento de energia elétrica

O sistema de fornecimento de energia elétrica é composto por complexos equipamentos e instalações distribuídos ao longo das extensões geográficas, que tem por objetivo a produção, transmissão e distribuição de energia elétrica. Este nunca foi um motivo de preocupação para a gestão pública de Natal quanto ao funcionamento ou alcance. A instalação de energia em Ponta Negra, por exemplo, remete aos anos 30 e desde então tem atendido bem à demanda. Isso se deve, principalmente, por se tratar de uma instalação aérea, o que facilita o tratamento.

O número de clientes cadastrados vem aumentando progressivamente. As ligações são do tipo residencial, comercial, industrial, pública e rural, sendo que aproximadamente 90% dos clientes são residenciais. O número de clientes de Ponta Negra aumentou aproximadamente 265% de 2001 a 2015 (Figura 5.23).

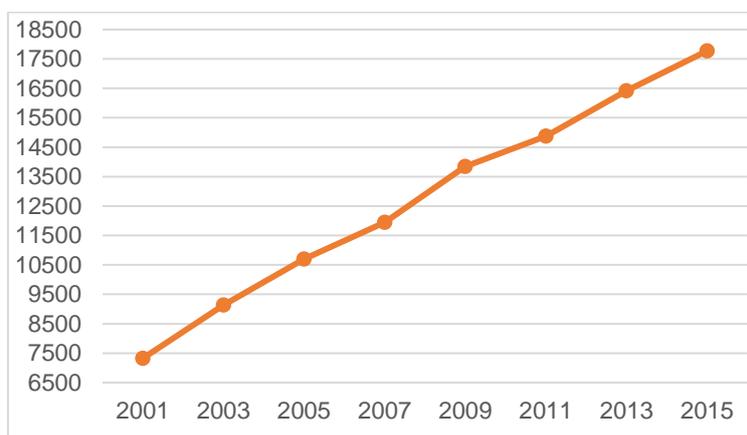


Figura 5.23: Número de clientes cadastrados de Ponta Negra em fornecimento de energia elétrica

Fonte: Rio Grande do Norte (2017b).

Considerando apenas o uso residencial através dos domicílios particulares permanentes contabilizados no Censo 2010, praticamente 100%

deles apresentam existência de energia elétrica no bairro de Ponta Negra, indicando o acesso da população a este serviço de infraestrutura urbana.

5.5.4 Sistema de drenagem de águas pluviais

O sistema de drenagem e manejo das águas pluviais urbanas é o conjunto de atividades, infraestruturas e instalações operacionais de drenagem urbana de águas pluviais, de transporte, detenção, ou retenção para o amortecimento de vazões de cheias, tratamento e disposição final (NATAL, 2015b).

Um dos principais impactos do desenvolvimento urbano tem ocorrido no sistema de drenagem com o aumento na frequência e magnitude das inundações. Isto ocorre, principalmente, pela ocupação desordenada e, muitas vezes, de maneira irregular (NATAL, 2015a).

Apesar dos problemas urbanos apresentados pelo sistema na cidade como alagamentos recorrentes em dias de chuva, bocas de lobo obstruídas e ligações clandestinas de águas servidas, apenas em 2011 foi elaborado o Plano Diretor de drenagem e manejo de águas pluviais do Município de Natal, regido pela lei complementar nº 124, de 30 de junho. Este tem o objetivo de fornecer subsídios técnicos e institucionais que permitam reduzir significativamente os impactos das inundações e criar condições para uma gestão sustentável da infraestrutura de drenagem urbana, buscando desenvolver ações para equilibrar o desenvolvimento com as condições ambientais dos conglomerados urbanos.

Só a partir do Plano Diretor, informações como o cadastro das redes de drenagem existentes ou planos de trabalho com estabelecimento de diretrizes e metas a serem alcançados começaram a ser buscadas e elaborados. Anteriormente, poucos dados quanto ao sistema de drenagem de Natal estão disponíveis.

O território de Ponta Negra abrange as bacias de drenagem de Lagoinha e da Praia de Ponta Negra e cinco lagoas de drenagem: de Lagoinha, da Aeronáutica, do Alagamar, da Av. Praia de Genipabu e da Vila de Ponta Negra. A lagoa da Av. Praia de Genipabu está sujeita à inundação sendo necessário a elaboração de um projeto de ampliação e urbanização; a lagoa do Alagamar

necessita de um projeto para ampliar o sistema de bombeamento; e a lagoa da Vila de Ponta Negra falta concluir a implantação (NATAL, 2015a).

De acordo com a SEMOPI, a informação mais antiga disponível sobre a drenagem de Ponta Negra é que em 2007 o bairro possuía 65% do território drenado, percentual que aumentou para 70% em 2014, o que pode ser considerado uma evolução muito pequena. Porém, ao comparar com a área drenada de Natal, que correspondia a apenas 57,49% em 2015, pode-se considerar Ponta Negra evoluído em termos de infraestrutura de drenagem.

Com o diagnóstico de drenagem promovido em 2015 pela Prefeitura Municipal de Natal foram levantadas muitas informações importantes a respeito do sistema. Como por exemplo, especificamente para Ponta Negra, foram identificados cinco pontos críticos de drenagem, que necessitam de medidas corretivas, localizados nos logradouros: lagoa da Av. Praia de Genipabu, lagoa do Alagamar, Rua Por do Sol, Rua Florença e Rua Oswaldo F. do Rêgo. Contudo, pela hierarquização dos pontos críticos, de um total de 43 da zona sul, os pontos críticos do bairro ocupam as últimas posições na escala de prioridade, de 38 a 42.

Já sobre a necessidade de execução de sistemas de drenagem (sarjetas, bocas de lobo coletoras/grelhas, poços de visita e galerias), o diagnóstico mostrou que de um total de 17.009,68 metros de galerias necessárias para drenar todo o bairro, só estavam executados 58,15%, o que equivale a 9.891,66 metros. Entre os sete bairros da zona sul, Ponta Negra ocupa a quarta posição na hierarquização de prioridade.

Um grande trabalho nas ruas da Vila de Ponta Negra foi iniciado em 2008 a fim de tornar a região 100% drenada e pavimentada. Na ocasião 17 vias foram pavimentadas, entretanto o projeto ficou paralisado nos anos seguintes. Tentou ser retomado em 2014, porém várias barreiras burocráticas impediram o prosseguimento. Apenas em 2016 o projeto foi viabilizado com mais 11 ruas contempladas com drenagem e pavimentação, além da construção de uma nova lagoa de captação na Vila. Ao todo foram investidos mais de R\$ 5,4 milhões de reais em recursos do Governo Federal com contrapartida da Prefeitura.

5.5.5 Sistema viário

O sistema viário é o conjunto de vias que possibilitam as diversas formas de transporte na cidade. Está atrelado à mobilidade urbana, uma vez que deve proporcionar os deslocamentos atendendo às distintas necessidades da população. Atualmente, consiste no sistema de maior preocupação em termos de planejamento municipal, já que nunca foi dada prioridade ao transporte coletivo, aos pedestres e às bicicletas na cidade. Com o crescimento urbano, cria-se uma situação caótica relacionada ao tráfego urbano.

Em termos de modais, o rodoviário sempre foi prioridade para a administração pública. Natal não é servido por metrô, embora possua um sistema de veículo leve sobre trilhos (VLT) servindo algumas localidades. O acesso a Ponta Negra, no entanto, é restrito ao rodoviário, seja carro ou ônibus.

De acordo com o diagnóstico de drenagem realizado em 2015, identificou-se que 87,71% das vias de Ponta Negra eram pavimentadas, mesmo assim ainda ocupava a posição de segundo bairro menos pavimentado da zona sul, ficando atrás apenas de Candelária. De acordo com a SEMOPI, o percentual é mais baixo, de apenas 75%, porém ainda fica acima da média de Natal que apresenta 73,97% de pavimentação.

As vias de Ponta Negra, assim como da cidade como um todo, são de má qualidade, apresentando vários buracos e remendos. Obras de recapeamento são recorrentes, muito devido ao bairro ser considerado um dos principais corredores do turismo na cidade. Avenidas como a Erivan França e a Roberto Freire foram amplamente contempladas ao longo dos anos.

Uma grande obra de reestruturação da Av. Engenheiro Roberto Freire, a principal Avenida que corta o bairro de Ponta Negra, estava inserida no pacote de obras para a Copa do Mundo de Futebol de 2014, com previsão de passarela, ciclovia e calçada para pedestres, porém não foi executada. Vem sendo debatida e o projeto atual já foi revisto diversas vezes, para que se adapte da melhor forma possível às partes envolvidas.

De acordo com Jader Torres, secretário de Infraestrutura do Rio Grande do Norte, “as mudanças foram necessárias em função das dificuldades que o

estavam inviabilizando: de cunho ambiental quando se referia a desafetação do Parque das Dunas; econômico por causa do alto valor; e social em virtude da resistência de comerciantes e da população”. As alterações reduziram em R\$ 100 milhões de reais o custo da obra, se enquadrando no montante disponível de R\$ 220 milhões, com financiamento da Caixa Econômica Federal. A previsão de início da obra era para o segundo semestre de 2016 e a duração de 2 anos (OLIVEIRA, 2016).

Sobre o transporte público, Ponta Negra é servido por ônibus há mais de 30 anos. No total são oito linhas de ônibus e duas linhas de alternativas (Tabela 5.11). O percurso atual percorrido por todas as linhas juntas é de 405,42km por dia.

Tabela 5.11: Transporte Público que dá acesso ao bairro de Ponta Negra

Nº da linha	Tipo	Itinerário	Ano de operação
26	Ônibus	Soledade I / Ponta Negra	1984
46	Ônibus	Ribeira / Ponta Negra, via Praça	1983
54	Ônibus	Rocas / Ponta Negra, via Alecrim	1983
54A	Ônibus	Ponta Negra / Campus / Unp Nascimento Castro, via Nova Descoberta	2013
56	Ônibus	Rocas / Ponta Negra, via Costeira	1986
66	Ônibus	Cidade da Esperança / Ponta Negra	1991
73	Ônibus	Santarém / Ponta Negra	1992
83	Ônibus	Felipe Camarão / Ponta Negra	1996
402	Alternativo	Vila de Ponta Negra / Centro / Alecrim	2001
403	Alternativo	Vila de Ponta Negra / Centro / Praça	1999

Fonte: Natal (2017).

As primeiras linhas a entrarem em operação foram a 46 e 54, ambas em 1983. As mais recentes são a linha de ônibus 54A que iniciou a operação em 2013 e a linha de alternativo 402 há mais de 15 anos em vigor.

A linha 54 tinha uma extensão que funcionava nos domingos e feriados, denominada “Povão na Praia”. Com apenas 1 ônibus de frota fazia 6 viagens levando e trazendo a população para a praia de Ponta Negra. Ficou em funcionamento por 10 anos, sendo extinta em 2006.

A linha 07, com itinerário Alvorada IV / Ponta Negra, serviu ao bairro percorrendo toda a Av. Engenheiro Roberto Freire até a Rota do Sol do final de 2003 até meados de 2010, quando mudou a rota e deixou de passar por Ponta Negra.

A partir dos dados fornecidos pela STTU foi identificado que as linhas mais antigas aumentaram ao longo dos anos o tempo médio de viagem de 20 a 30 minutos, ou seja, o tempo de deslocamento da população cresceu consideravelmente por trajeto. Isto demonstra o crescimento do número de carros em circulação, o que, por consequência, gera sérios problemas de congestionamentos.

O sistema de infraestrutura viária vem piorando nos últimos anos em toda a cidade. Não é uma realidade remota a Ponta Negra a dificuldade de locomoção de pedestres e ciclistas, além de não haver tantas alternativas de transporte público, sendo o rodoviário o predominante. O poder de compra da população para adquirir seu carro próprio também aumentou, o que não deixa de ser um ponto positivo, porém desencadeou sérios problemas de trânsito, e isso afeta diretamente a qualidade de vida das pessoas.

CAPÍTULO 6

Conclusões e recomendações

6.1 Conclusões do trabalho

O trabalho teve por objetivo analisar a relação entre a produção imobiliária realizada no bairro de Ponta Negra e as alterações na legislação urbanística. Além disso, propôs-se entender o processo de expansão e redução dos índices urbanísticos no contexto das pressões imobiliárias e da infraestrutura urbana, analisando se a promulgação da Lei Complementar nº 27/2000 foi determinante para o ritmo da construção civil, por meio da caracterização da produção imobiliária e do incremento de infraestrutura ocorridos no bairro. A partir dos resultados apresentados e discutidos, chega-se às principais conclusões:

- O poder público e as instituições privadas ligadas ao mercado da construção civil são os principais agentes que negociam os caminhos da produção imobiliária. Historicamente, os ajustes realizados na legislação urbanística conduzem a uma maior promoção, transformando a paisagem urbana, baseando-se em interesses próprios de permissão construtiva e de especulação. Ponta Negra foi o único bairro da cidade em que uma Lei Complementar foi promulgada de forma a criar uma zona adensável com prescrições urbanísticas mais permissivas, apresentando números de empreendimentos registrados em cartório superiores aos demais bairros da zona sul, e que na revisão seguinte do Plano Diretor retornou às condições de adensamento básico, demonstrando-se frágil. Assim, fica evidente a necessidade de critérios mais técnicos que permeiem e justifiquem mudanças na legislação.
- Ponta Negra é historicamente um bairro residencial, com baixa taxa de ocupação e de densidade permitidas pela legislação, além de ser distante do núcleo central da cidade, onde foi iniciado o investimento em infraestrutura urbana. Bruscamente, houve a mudança quanto à

permissividade legal com a aprovação da Lei Complementar nº 27/2000, a qual criou um polígono de zona adensável no bairro, com densidade de 350 hab/ha líquido e coeficiente de aproveitamento de 3,5. A expansão dos índices urbanísticos teve como condicionante o investimento em obras de infraestrutura de esgotamento sanitário, único sistema considerado deficitário na época, pela secretaria responsável de planejamento urbano, para fins de um maior adensamento. Porém a lei demonstrou-se fraca, em menos de sete anos o poder público revogou as concessões, além de que empreendimentos foram paralisados devido à saturação da rede de esgoto, condicionante para aplicação dos índices urbanísticos aumentados.

- Havia uma demanda externa momentânea para o mercado imobiliário de Ponta Negra, proveniente da vocação turística natural, da infraestrutura proporcionada pelo Estado por meio das obras do PRODETUR, inclusive a de implantação do sistema de esgotamento sanitário no bairro, que justificou a aprovação da lei, e da valorização da moeda estrangeira em relação ao real. Considerando-se que 55% da produção imobiliária consistiu em unidades de hospedagem do tipo *flat/apart hotel*, vê-se que o produto oferecido no mercado imobiliário foi voltado para o público estrangeiro, as suas segundas residências.
- No período em que a lei ficou vigente foram aprovados 89 empreendimentos em Ponta Negra, o que representa 76% do total aprovado entres os anos 2000 e 2016. Mais de 55% dos 89 empreendimentos não estão inseridos na zona adensável criada, contudo a relação entre o número de unidades habitacionais e a área é cinco vezes maior dentro do polígono, ou seja, o adensamento nessa região do bairro foi muito superior. Assim, pode-se concluir que alterar a legislação em prol de um maior adensamento pode ser considerado um impulso para o mercado imobiliário, porém não é determinante. Mesmo que não houvesse a lei de incentivo, teria ocorrido uma grande produção imobiliária, comprovada pelos 49 projetos aprovados na zona de adensamento básico durante a vigência da Lei Complementar, quantidade ainda superior aos empreendimentos registrados nos outros

bairros da zona sul de Natal na década de 2000. De fato, a conjuntura formada por fatores econômicos locais e externos se sobressai no processo de formação de demanda (crédito imobiliário, juros baixos, emprego, cotação da moeda).

- A maior influência da permissividade da lei foi sobre o perfil de construção. Os edifícios localizados no interior do polígono apresentaram, em média, dez pavimentos a mais do que os prédios localizados na zona de adensamento básico, comprovando o potencial de verticalização adquirido. O aumento do número de domicílios permanentes do tipo apartamento em 79% entre os anos de 2000 e 2010 corroboram o processo de verticalização ocorrido.
- Houve um descompasso entre o maior crescimento populacional no bairro, na década de 90, o momento em que a Lei Complementar a ser aplicada, a partir de novembro do ano 2000, e a produção imobiliária registrada em cada período. Nos anos 90 foram registrados 3 empreendimentos e na década seguinte, 87. Pode-se dizer que as novas prescrições urbanísticas foram tardias, visto que a lei entrou em vigor quando a população parou de crescer expressivamente, porém a produção foi muito superior. Assim, não havendo crescimento populacional que demandasse tamanha produção imobiliária, entende-se o percentual de mais de 20% dos empreendimentos registrados na vigência da Lei Complementar não concluídos, paralisados ou não iniciados, e também se comprova a pressão mercadológica por parte dos empresários para a aprovação da zona adensável com vistas para um público externo. Vale observar que os usuários que utilizam as unidades como segundas residências, não são contabilizados pelos Censos.
- A maior intervenção ocorrida nos sistemas de infraestrutura urbana se deu no sistema de esgotamento sanitário. Apesar do problema de saturação da rede apresentado em meados de 2006, poucos anos após o fim das obras que foram planejadas para suportar 20 anos, o índice de esgotamento por domicílios no bairro cresceu mais de 50% em 10 anos, entre 2000 e 2010, sendo considerado o sistema que mais evoluiu nesse intervalo de tempo. O sistema de abastecimento de água, apesar de

antigo, é eficaz, com mais de 98,5% dos domicílios atendidos. As obras se resumiram à renovação da tubulação e incrementos pontuais para viabilizar a implantação de novos empreendimentos. Em relação ao sistema de fornecimento de energia elétrica, praticamente 100% dos domicílios contabilizados no Censo 2010 são atendidos. O sistema de drenagem de águas pluviais possui um sistema de controle recente e apresentou uma pequena evolução em termos de percentual de território drenado entre 2007 e 2014, de apenas 5%. Porém, o percentual de 70% apresentado em 2015 ainda era superior aos 57,49% do Município de Natal. O sistema viário é parte integrante do maior problema enfrentado na cidade na atualidade: mobilidade urbana. Mais de 87% das vias de Ponta Negra são pavimentadas, segundo o diagnóstico realizado em 2015, porém são de má qualidade. O acesso ao bairro por meio de transporte público se dá apenas através do modal rodoviário e o tempo médio das viagens aumentou de 20 a 30 minutos nos últimos anos.

6.2 Recomendações para trabalhos posteriores

Estudar os impactos decorrentes de alterações na legislação urbana pode contribuir para o aprimoramento do processo de elaboração dos instrumentos legais que devem nortear o processo de expansão urbana. É necessário quantificar, medir e avaliar as consequências das alterações dos índices urbanísticos no que diz respeito à saturação das infraestruturas existentes e à qualidade de vida da população. Entende-se, portanto, que devem ser estudadas outras alterações promovidas pela gestão municipal nas demais regiões da cidade, bem como aprofundar a discussão sobre a aplicação dos recursos públicos para ampliação da infraestrutura urbana.

A análise do caso da Lei Complementar nº 27/2000 abre como perspectiva de estudo o papel da pressão imobiliária por alterações na legislação urbanística sem o devido suporte de infraestrutura e serviços urbanos. Com esta pesquisa ficou evidente que o incremento de apenas um sistema (esgotamento sanitário) foi utilizado como principal justificativa para a alteração da legislação. Se faz importante discutir, no entanto, quais os critérios devem ser imprescindíveis para determinar ou não o adensamento das diversas zonas da cidade. Neste momento de processo de revisão do Plano Diretor, reforça-se a necessidade de

aprimorar critérios técnicos para a tomada de decisão por parte da gestão pública, de forma que não seja instaurada insegurança jurídica e oscilações como a da lei estudada, aprovando e revogando prescrições em curto intervalo de tempo, mas que podem prejudicar o mercado e o ambiente urbano por longo período de tempo.

Referências

ATAÍDE, Ruth M. C. **Habitação de interesse social nos planos diretores de Natal – 1984/1994**: o desafio para incluir, a exclusão que permanece. Natal: UFRN – Dissertação de mestrado, 1997.

BRASIL. **Estatuto da Cidade e Legislação Correlata**. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2002.

_____. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**. Banco de dados do Sistema IBGE de Recuperação Automática - SIDRA. Disponível em: <<https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2010/inicial>>. Acesso em: 24 mar. 2017.

BORBA, Adriana Carla de Azevedo. **Meio ambiente e planejamento**: a relação cidade-natureza nos planos urbanísticos da cidade de Natal no século XX. 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2007.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Labur Edições, 2007.

CLARKE, G. **Towards appropriate forms of urban planning**. Habitat International, 149-165. 1992.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1993.

COSTA, Ademir Araújo da. **A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal**. Tese (Doutorado). Rio de Janeiro: UFRJ, PPGG, 2000.

DANTAS, Ana Caroline de Carvalho Lopes. **Sanitarismo e Planejamento Urbano**: a trajetória das propostas urbanísticas para Natal entre 1935 e 1969. 2003. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2003.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; FERREIRA, Ângela Lúcia; CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda. **Turismo e imobiliário nas metrópoles**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010.

DANTAS, Josenita Araújo da Costa. **Parâmetros urbanísticos na regulação do uso e ocupação do solo**: estudo da densidade e do coeficiente de aproveitamento nos Planos Diretores de 1994 e 2007. 2013. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2013.

DI SARNO, Daniela Campos Libório. **Elementos do direito urbanístico**. Barueri: Manole, 2004.

DUARTE, Marise Costa de Souza. **Espaços especiais em Natal (moradia e meio ambiente)**: um necessário diálogo entre direitos e espaços na perspectiva de proteção aos direitos fundamentais na cidade contemporânea. 2010. Tese (doutorado). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2010.

FECHINE, Eleika Rochelle de Carvalho Bezerra. **Configurando a cidade contemporânea em Natal**: os processos espaciais em Ponta Negra. 2009. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2009.

FERRARI, Celson. **Dicionário de Urbanismo**. São Paulo: DISAL Editora, 2004.

FERREIRA, Ângela Lúcia; EDUARDO, Anna Rachel Baracho; DIAS, Ana Caroline Dantas; DANTAS, George Alexandre Ferreira. **Uma cidade sã e bela**: a trajetória do saneamento de Natal – 1850 a 1969. Natal: IAB/RN; CREA/RN, 2008.

FERREIRA, Ângela Lúcia; MEDEIROS, Anita; QUEIROZ, Luiz Alessandro Pinheiro da Câmara. **Momentos históricos da produção e da configuração do espaço construído em Natal**. In: FERNANDES, Ana e GOMES, Marco Aurélio A. de Filgueiras (Orgs.). **CIDADE & HISTÓRIA: Modernização das cidades brasileiras nos séculos XIX e XX**. Salvador: UFBA/Faculdade de Arquitetura; ANPUR, 1992.

FURUKAVA, Camila. **Plano Setorial**: a construção de estratégias para implementação do plano setorial de Natal. 2012. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2012.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **The urban process under capitalism**: a framework for analysis. In: Harvey, David. **The urban experience**. Oxford: Basil Blackwell, 1989.

HUANG, Shu-Li; YEH, Chia-Tsung; CHANG, Li-Fang. **The transition to an urbanizing world and the demand for natural resources**. *Current Opinion in Environmental Sustainability*, 2:136–143. 2010.

KIM, Saehoon.; ROWE, Peter G. **Are master plans effective in limiting development in China's disaster-prone areas?** *Landscape and Urban Planning* (79-90). 2013.

LEAL, Ana Paula de Oliveira Vilaça. **Um olhar sobre as áreas especiais de interesse social da cidade do Natal:** limites e perspectivas para a sua consolidação na política urbana municipal. 2005. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2005.

MACEDO, Maria Eleonora Silva de. **Análise da interferência da legislação urbanística no crescimento do bairro de Lagoa Nova:** Planos Diretores de 1974, 1984 e 1994. 2005. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2005.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades alternativas para a crise urbana.** São Paulo: Vozes, 2001.

MEDEIROS, Rostand. **401 fotos antigas de Natal.** Natal, 03 out. 2013. Disponível em: <<https://tokdehistoria.com.br/2013/10/03/401-fotos-antigas-de-natal/>>. Acesso em: 20 fev. 2017.

NATAL. **Relatório do Saneamento de Natal.** Publicação comemorativa da inauguração das obras. Natal, 1939.

_____. **Plano Diretor de Natal, 1994.** Lei Complementar nº 07/94. Diário Oficial do Estado: Edição Especial datada de 05 de agosto de 1994, Natal, 1994.

_____. **Plano Diretor de Natal.** Lei Complementar nº 22/99. Diário Oficial do Estado: Edição Especial datada de 18 de agosto de 1999, Natal, 1999.

_____. **Plano Diretor de Natal.** Lei Complementar nº 27/00. Diário Oficial do Estado: Edição Especial datada de 03 de novembro de 2000, Natal, 2000.

_____. **Plano Diretor de Natal, 2007.** Lei Complementar nº 82/07, de 21 de junho de 2007. Prefeitura Municipal de Natal: Instrumentos do Ordenamento Urbano, p. 467 - 525, 2007.

_____. **Conheça melhor o seu bairro:** Ponta Negra. Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo. Natal: Departamento de Informação, Pesquisa e Estatística, 2008a.

_____. **Limites dos bairros da cidade do Natal.** Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo. Natal: Departamento de Informação, Pesquisa e Estatística, 2008b.

_____. **Instrumentos do ordenamento urbano de Natal.** Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo. Natal: Departamento de Informação, Pesquisa e Estatística, 2009.

_____. **ANUÁRIO NATAL 2013.** Organizado por: Carlos Eduardo Pereira da Hora, Fernando Antonio Carneiro de Medeiros, Luciano Fábio Dantas Capistrano. Natal: SEMURB, 2013.

_____. **Plano Municipal de Saneamento Básico do Município de Natal/RN:** Produto 02 – Diagnóstico da situação do saneamento. Subproduto 2.1. – Tomo II: Situação dos serviços de drenagem e manejo de águas pluviais urbanas. Prefeitura Municipal de Natal: Start Pesquisa e Consultoria Técnica Ltda., 2015a.

_____. **Plano Municipal de Saneamento Básico do Município de Natal/RN:** Produto 03 – Prognóstico e alternativas para a universalização, objetivos e metas. Prefeitura Municipal de Natal: Start Pesquisa e Consultoria Técnica Ltda., 2015b.

_____. 7º Ofício de Notas. 2016.

_____. Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana – STTU. 2017.

Natal Como Te Amo! Página do *Facebook*. Disponível em: <<https://www.facebook.com/NatalComoTeAmo/photos/a.233396100076667.57847.136439276439017/844453772304227/?type=3&theater>>. Acesso em: 21 fev. 2017.

NEVEROVSKY, Catarina. **De gata borralheira a cinderela:** nova espacialidade decorrente do desenvolvimento turístico, diferenciada pelo estilo de vida em Ponta Negra, Natal, RN. 2005. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2005.

NOBRE, Paulo José Lisboa. **Entre o cartão-postal e a cidade real:** um estudo sobre paisagem e produção imobiliária em Natal/RN. 2001. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2001.

OLIVEIRA, Cláudio. **Obras da nova Roberto Freire estão perto de iniciar.** Novo Jornal, 22 maio. 2016. Disponível em: <<http://www.novonoticias.com/cotidiano/obras-da-nova-roberto-freire-estao-perto-de-iniciar>>. Acesso em: 6 mar. 2017.

PAIVA, Maria das Graças De Menezes Venâncio. **Análise do Programa de Desenvolvimento do Turismo do Nordeste (PRODETUR/NE) na perspectiva do planejamento estratégico.** Revista de Administração Pública (RAP). (197-213). Rio de Janeiro: FGV, 2010.

QUEIROZ, Thiago Augusto Nogueira de. **A produção do espaço urbano de Natal/RN:** algumas considerações sobre as políticas públicas. Observatorium: Revista Eletrônica de Geografia, v.2, n.4, p.2-16, jul. 2010.

QUEIROZ, Luiz Alessandro Pinheiro da Câmara de. **Da incorporação ao condomínio fechado:** um estudo sobre as alterações no sistema de produção privada da habitação em Natal/RN – 1990/1996. 1998. Dissertação de mestrado. MDU/UFPE. Recife, 1998.

_____. **Incorporações imobiliárias:** ciclos, financeirização e dinâmica espacial em Natal/RN. 2012. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2012.

QUINTO JÚNIOR, Luiz de Pinedo. **Nova legislação urbana e os velhos fantasmas.** Estudos avançados, vol.17, n 47. São Paulo, 2003. Disponível em: < <http://dx.doi.org/10.1590/S0103-40142003000100011>>. Acesso em: 8 mar. 2016.

RIO GRANDE DO NORTE. Ministério Público do Estado. **Tj julga nesta terça-feira (24) recurso sobre espigão em Ponta Negra.** Publicado em fev. 2015. Disponível em: <<http://www.mprn.mp.br/portal/inicio/meio-ambiente/meio-ambiente-noticias/6681-auto-generate-from-title>>. Acesso em: 9 mai. 2017.

_____. Companhia de Águas e Esgotos do Rio Grande do Norte – CAERN. 2017a.

_____. Companhia Energética do Rio Grande do Norte – COSERN. 2017b.

RODRIGUES, Márcio Henrique Yacyszyn. **Zona adensável de Ponta Negra em Natal/RN:** as consequências decorrentes da Lei Complementar 27/2000 na visão dos moradores da área. 2007. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção, Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2007.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a Lei:** legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel, 2003.

SAIZEN, Izuru; MIZUNO, Kei; KOBAYASHI, Shintaro. **Effects of land-use master plans in the metropolitan fringe of Japan.** Landscape and Urban Planning (411-421). 2006.

SAULE JÚNIOR, Nelson; ROLNIK, Raquel. **Estatuto da Cidade:** novos horizontes para a reforma urbana. São Paulo: Pólis, 2001.

SETO, Karen C.; SÁNCHEZ-RODRÍGUEZ, Roberto; FRAGKIAS, Michail. **The new geography of contemporary urbanization and the environment.** Annual Review of Environment and Resources, 35, 167–194. 2010.

SHARIFI, Ayyoob; CHIBA, Yoshihiro; OKAMOTO, Kohei; YOKOYAMA, Satoshi; MURAYAMA, Akito. **Can master planning control and regulate urban growth in Vientiane, Laos?** Landscape and Urban Planning (1-13). 2014.

SILVA, Ângelo Magalhães. **História e produção do espaço da Vila de Ponta Negra – Natal/RN:** elementos para uma reflexão sobre o turismo local. Turismo: Estudos & Práticas (RTEP/UERN). Mossoró, 2013.

SILVA, Edna Lúcia da; MENEZES, Estera muszkat. **Metodologia da pesquisa e elaboração de dissertação.** 4. ed. Florianópolis: UFSC, 2005.

SILVA, José Afonso. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

SILVA, Paula Juliana da. **Vazios urbanos e a dinâmica imobiliária na produção do espaço em Natal**. 2015. Dissertação (Mestrado em Estudos Urbanos e Regionais) – Programa de Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais (PPEUR), Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2015.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

TODES, Alison. **Urban growth and strategic spatial planning in Johannesburg, South Africa**. *Cities* (158-165). 2012.

TODES, Alison; KARAM, Aly; KLUG, Neil; MALAZA, Nqobile. **Beyond master planning? New approaches to spatial planning in Ekurhuleni, South Africa**. *Habitati International* (414-420). 2010.

VILLAÇA, Flávio. **As ilusões do plano diretor**. São Paulo, 2005. Disponível em: <http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/ilusao_pd.pdf>. Acesso em: 22 jun. 2016.

XIAO, Jieying; SHEN, Yanjun; GE, Jingfeng; TATEISHI, Ryutaro; TANG, Changyuan; LIANG, Yanqing; HUANG, Zhiying. **Evaluating urban expansion and land use change in Shijiazhuang, China, by using GIS and remote sensing**. *Landscape and Urban Planning* (69-80). 2006.

APÊNDICE

Nº	NOME DO EMPREENDIMENTO	DATA DE REGISTRO	PROCESSO SEMURB	ENDEREÇO	PROMOTOR IMOBILIÁRIO	USO	Nº EDIFÍCIOS	Nº PAVTOS	Nº UH	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA GLOBAL	ÁREA DO TERRENO
1	Residencial Corais de Ponta Negra	08/01/2001	57.732/2000	Rua da Lagosta, 466	Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda	Misto	2	35	360	93,75	61151,40	30960,60
2	Edifício Natal Plaza	26/07/2001	52866/2001	Av. Engenheiro Roberto Freire com fundos para Rua Arabaiana e Rua das Conchas, 3090	Delphi Engenharia Ltda	Misto	1	22	174	de 20,82 a 62,04	11587,89	2400,00
3	Yacht Village Residence	24/08/2001	51795/2001	Rua Afonso Magalhaes, 425	Domus Edificações Ltda	Apart hotel	8	3	93	44,54	6828,46	2248,22
4	Ponta Negra Flat	14/01/2002	51000/1995	Av. Engenheiro Roberto Freire, lote 116	G Cinco Planejamentos e Execuções Ltda	Flat	1	14	120	26,06	5187,12	876,00
5	Ponta Negra Boulevard	19/04/2002	51609/2002	Rua Projetada, sn	Ecocil Empresa de Construções civis Ltda	Condomínio Residencial	-	-	169	-	-	103920,19
6	Residencial Graçandu II	03/05/2002	50435/2002	Rua Getúlio Lopes de Araújo, 305	Tecnart Engenharia Comércio e Indústria Ltda	Condomínio Residencial	-	-	25	-	-	7500,00
7	Residencial Graçandu I	03/05/2002	50435/2002	Rua Getúlio Lopes de Araújo, 341	Tecnart Engenharia Comércio e Indústria Ltda	Condomínio Residencial	-	-	25	-	-	7500,00
8	Paradise Residencial Flat	19/06/2002	57428/2001	Rua Miguel Godeiro e Rua Leonora Armstrong, 100	Planc Engenharia e Incorporações e SS Empreendimentos Imobiliários Ltda	Apart hotel	1	22	144	53,12	11061,48	2400,00
9	Therramare Residencial	14/11/2002	54263/2002	Rua da Lagosta, esq com Av. Estrela do Mar, 150	Therra Construções e Empreendimentos Ltda	Misto	1	16	61	50,54	6896,11	1330,00
10	Solar Mares Ponta Negra	22/11/2002	51900/2002	Rua da Lagosta, João To, Vila do Mar e José F. de Figueiredo, sn	Reunião pessoas físicas	Residencial	1	25	20	337,22	9525,53	2880,00
11	Maximum Home Service	18/03/2003	50173/2002	Rua Manoel Sátiro, 240	Construtora Hema Ltda	Misto	1	24	78	60,51	7396,79	1766,80
12	Condomínio Residencial Maria Clara	25/07/2003	58279/2002	Rua Antonio Mor, esq com Rua Nossa Senhora dos Navegantes, 40	Paolo Tronca	Condomínio Residencial	-	-	8	544,90	544,90	833,00

Nº	NOME DO EMPREENDIMENTO	DATA DE REGISTRO	PROCESSO SEMURB	ENDEREÇO	PROMOTOR IMOBILIÁRIO	USO	Nº EDIFÍCIOS	Nº PAVTOS	Nº UH	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA GLOBAL	ÁREA DO TERRENO
13	Ponta Negra Beach Residence	29/08/2003	57814/2002	Rua Pedro Fonseca Filho, 1393	Constel construções e Telefonía Ltda	Apart hotel	1	7	155	de 18,09 a 49,14	9880,96	4515,61
14	Flat Ponta do Sol	09/12/2003	5957/2004-96	Rua Dr Silvino Meira e Sá Bezerra e Travessa Manoel Santiago, 65	Colosseo Construções e Incorporações Ltda	Apart hotel	-	4	27	54,60	1893,79	1965,60
15	Residencial Villa do Sol	13/11/2003	53.896/2003	Rua Curimatã, Vila de Ponta Negra	Conero Construções Incorporações e Empreendimentos Ltda	Residencial	2	2	6	50,77	325,95	510,00
16	Pontamares Hotel-Residência	15/01/2004	57819/2003	Rua Leonora Armstrong, esq com Rua Amon Saraiva da Silveira e Av. Praia de Ponta Negra, sn	Metro Quadrado Construções e Empreendimentos Ltda e Mar Aberto Construções e Empreendimentos Ltda	Apart hotel	1	22	87	53,88	8228,00	1769,62
17	Terrazzo Ponta Negra Flat	16/01/2004	58078/2003	Av. Engenheiro Roberto Freire com fundos para Rua Ponta Negra, 3115	SS Empreendimentos Construções Ltda	Flat	1	7	82	42,93	4937,61	3051,49
18	Edifício Ponta Negra Tower	16/01/2004	59078/2003	Av. Praia de Ponta Negra, 9115	G Cinco Planejamentos e Execuções Ltda	Flat	1	25	88	52,82	7351,11	1660,54
19	Varandas de Ponta Negra	02/06/2004	56810/2003	Entre a Av. engenheiro Roberto Freire e Rua Ponta Negra, sn	Delphi Engenharia Ltda	Apart hotel	1	7	54	de 39,90 a 78,63	4490,81	3414,68
20	Residencial Oceanic Ponta Negra	21/06/2004	53427/2003	Rua Prefeito Pompeu Jacome, 1255	Maria do Rosário Pedrosa	Residencial	1	4	11	56,83	956,43	720,00
21	Residencial Vip Flat	06/07/2004	53775/1999	Rua Pedro Fonseca Filho, 1373	Lima Rocha Empreendimentos	Apart hotel	1	7	40	de 31,86 a 44,89	3093,83	1372,00
22	Porto Ponta Negra Residence	13/07/2004	58496/2003	Rua Miguel Godeiro Primo com Av. Praia de Ponta Negra e Rua Leonora Armstrong, 105	Planc Engenharia e Incorporações e Conside Construção e Incorporação	Apart hotel	1	18	63	de 45,60 a 56,63	4783,92	1104,63
23	Torre II Mirante da Praia	27/08/2004	57439/2003	Rua da Lagosta, esq com Rua Francisca Ivone, 35	Delphi Engenharia Ltda	Residencial	1	23	86	91,67	10821,11	4410,40
24	Complexo Condominial Duna Barcane	04/10/2004	2786/2004-43	Av. Engenheiro Roberto Freire, 3112	Construtora Colmeia Ltda	Misto	1	34	177	56,21	18972,31	4070,38
25	Residencial Belvedere	15/10/2004	7767/2004-11	Rua Flor da Aurora, 85	Conero Construções Incorporações e Empreendimentos Ltda	Residencial	1	4	7	58,42	564,60	505,97

Nº	NOME DO EMPREENDIMENTO	DATA DE REGISTRO	PROCESSO SEMURB	ENDEREÇO	PROMOTOR IMOBILIÁRIO	USO	Nº EDIFÍCIOS	Nº PAVTOS	Nº UH	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA GLOBAL	ÁREA DO TERRENO
26	Antibes Flats	15/10/2004	07501/2004-61	Rua Elia Barros, esq com Rua Halley Mestrinho e Rua Pedro Fonseca Filho, 9104	Antibes Group Investimentos Imobiliários Ltda	Flat	1	6	33	45,37	2548,01	1000,00
27	Apart Hotel Blue Village	26/11/2004	54280/2003	Entre as ruas da Tilápia e Curimatã, 495	Blue Village Empreendimentos Imobiliários Ltda	Apart hotel	0	2	20	56,45	1398,24	1453,06
28	Condomínio Flora Boulevard	16/12/2004	08030/2004-16	Ruas Prof. Pedro Pinheiro de Sousa e Rua Alfredo Dias Figueiredo, sn	F G Pedroza Imóveis Ltda prometido em venda para Ecocil	Condomínio Residencial	-	-	184	394,16	394,16	150000,00
29	Mirador Ponta Negra Flat Service	18/02/2005	08881/2004-51	Rua Francisco Gurgel, 1470	Íbero Empreendimentos Imobiliários Ltda	Apart hotel	1	4	29	de 37,03 a 62,15	1910,43	1172,21
30	Condomínio Marsallis Residence	22/03/2005	12142/2004-63	Rua Pedro Fonseca Filho, 9033	SS Empreendimentos Construções Ltda	Flat	1	7	38	de 35,52 a 78,63	3051,29	1330,00
31	Porto Tropical Residence	04/07/2005	16518/2004-17	Rua Carapeba, esquina com Rua dos Golfinhos, 115	Planc Engenharia e Incorporações e Conside Construção e Incorporação	Apart hotel	1	22	74	55,93	11551,44	2047,88
32	Imperial Ponta Negra	04/07/2005	16518/2004-17	Rua Carapeba, esq com Rua dos Golfinhos, 115	Planc Engenharia e Incorporações e Conside Construção e Incorporação	Misto	1	16	28	101,88	11551,44	2407,88
33	Verano Ponta Negra	08/07/2005	04798/2004-11	Rua da Campina, 140	Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda	Apart hotel	1	28	196	62,04	37294,34	16129,58
33	Corais Enseada de Ponta Negra	-	-	-	-	Residencial	2	23	120	41,32 e 60,04	-	-
34	Condomínio Jacques Cousteau Residence Service	23/08/2005	25248/2005-16	Rua Brisa do Mar, 265	Jubarte Engenharia e Construções	Flat	2	35	180	56,28	20414,70	3770,41
35	Residence Vespucci	29/09/2005	04510/2004-08	Rua Francisco Gurgel, 08	GTI Empreendimentos Imobiliários Ltda	Apart hotel	1	5	26	47,34	2524,81	1248,34
36	Flat Elegance Ponta Negra	04/10/2005	21390/2005-86	Rua Francisco Gurgel, sn	Sanchez Brasil Investimentos Imobiliários	Apart hotel	1	6	40	de 36,24 a 58,87	3059,49	1570,73

Nº	NOME DO EMPREENDIMENTO	DATA DE REGISTRO	PROCESSO SEMURB	ENDEREÇO	PROMOTOR IMOBILIÁRIO	USO	Nº EDIFÍCIOS	Nº PAVTOS	Nº UH	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA GLOBAL	ÁREA DO TERRENO
37	Condomínio Seaside Apartament	13/10/2005	21343/2005-32	Rua Coronel Inácio Vale 47 ou 8931, antiga Rua Joaquim Torres	Geir Asbjorn Pettersborg (Seaside Investimentos Imobiliários Ltda)	Flat	1	5	18	44,49	1625,85	739,26
38	Condomínio Flat Picasso	18/10/2005	23068/2005-91	Rua José Américo de Carvalho esq com rua Desembargador João Vicente da Costa, 140	GTI Empreendimentos Imobiliários Ltda e SL Empreendimentos Imobiliários e Hoteleiros Ltda	Flat	1	4	12	57,99	983,11	600,00
39	Porto Oceano Residence/Conde da Praia	26/10/2005	16521/2004-22	Rua Leonora Armstrong, 300	Planc Engenharia e Incorporações e Conside Construção e Incorporação	Flat	1	24	83	55,61	7408,29	1600,00
40	Eropedia Park	11/11/2005	13859/2004-22	Rua Bel Francisco Menezes de Mello esq com Av. Praia de Genipabu, 90	Alberto de Melo Rodrigues e outros	Misto	1	3	8	47,94	746,83	551,93
41	Costa Brasilis Residence	11/01/2006	39872/2005-92	Entre as Ruas João Noberto e Rua Luiz Rufino, 25	CTE Engenharia Ltda	Flat	1	19	60	57,18	5430,70	2080,00
42	Kristie´s Flat	18/01/2006	25348/2005-34	Entre a Av. engenheiro Roberto Freire, Rua Manoel Coringa de Lemos e Dr Silvino Meira e Sá Bezerra, 4810	Sofimo Imóveis Ltda	Apart hotel	1	15	150	42,30	16862,46	8785,35
43	Luxor Ponta Negra	10/02/2006	29920/2005-34	Av Engenheiro Roberto Freire esq com a Rua Anderson Dutra de Almeida, 9090	Natal Construções e Incorporações	Residencial	1	28	82	52,33	8582,68	1696,41
44	Villa del Sol	29/03/2006	33778/2004-11	Rua Luiz Rufino esq com Rua João Noberto, 110	Villa del Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda	Misto	1	16	68	44,13	5173,22	2476,00
45	Hotel Residência Mango´s Flat	09/05/2006	19841/2005-15	Rua Ponta de Tourinhos, 2084	Kendall Holl Loughney	Flat	1	4	24	32,83	1178,02	492,00
46	Solaris Ponta Negra Residence	13/06/2006	40868/2005-77	Rua José Bragança, 120	Solaris Participações	Residencial	1	17	41	48,10	3062,80	1440,00

Nº	NOME DO EMPREENDIMENTO	DATA DE REGISTRO	PROCESSO SEMURB	ENDEREÇO	PROMOTOR IMOBILIÁRIO	USO	Nº EDIFÍCIOS	Nº PAVTOS	Nº UH	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA GLOBAL	ÁREA DO TERRENO
47	Condomínio Cristal Beach Flat	13/06/2006	26119/2005-37	Rua Dr. Anderson de Almeida, sn	Oceanos Empreendimentos Imobiliários	Flat	1	19	46	51,25	3999,92	800,00
48	Lual de Ponta Negra	16/06/2006	35402/2005-50	Rua Tenente Olavo Francisco dos Santos, esq com Rua Desportista Fabricio Gomes Pedroza, 100	Montana Construções Ltda	Misto	2	25	272	115,69	42677,50	17723,25
49	Flat Savoia/Edifício Girona	30/06/2006	39879/2005-12	Rua Barra do Rio, esq com Rua Praia de Touros, 15	GTI Empreendimentos Imobiliários Ltda e Blue Village Empreendimentos Imobiliários Ltda	Apart hotel	1	16	36	54,88	3866,73	744,00
50	Paganella Flat	07/08/2006	41983/2005-69	Rua Praia de Camurupim, 8963	Alexandre Barreto Construções e incorporações Ltda	Flat	1	6	21	30,55	876,75	480,00
51	Condomínio Residencial Vila dos Lagos	21/08/2006	20376/2005-65	Ruas Desportista Jeremias Pinheiro da Câmara Filho e Projetadas	Empresa Industrial Avícola Ltda	Condomínio Residencial	-	-	133	-	991,49	106541,35
52	Condomínio Philippe Vannier	25/08/2006	33788/2005-65	Rua Luiz Rufino, esq com Ruas 31 de março e Morro do Careca, 9032	Metro Quadrado Construções e Empreendimentos Ltda	Flat	1	16	40	54,80	4350,86	1734,11
53	Residencial PortoNovo	13/09/2006	36298/2005-11	Rua da Lagosta, 405	Francesco Gogliano	Residencial	1	4	10	51,52	792,33	465,00
54	Coral Plaza	28/09/2006	05065/2004-95	Rua Francisco Gurgel esq com Rua Skal, 1140	Seira Empreendimentos Ltda	Apart hotel	1	8	109	36,69	10253,65	4680,97
55	Condomínio Estrela do Atlântico	16/10/2006	12461/2004-79	Av. Deputado Antônio Florêncio de Queiroz, 2995	BI & DI do Brasil Incorporações e Construtora Ecocil	Residencial	2	41	468	de 45,48 a 127,52	52040,92	17659,53
56	Condomínio King's Flat	07/11/2006	10788/2006-78	Rua Francisco Gurgel, 2117	Imperial construções Ltda	Flat	1	7	32	74,84	2555,70	1248,52
57	Brasil Flat I	23/03/2007	140638/2005-16	Av. Praia de Ponta Negra, sn	RM Serviços e Construções	Residencial	1	11	23	65,09	2290,41	450,00
58	Macarena Flat	09/05/2007	33057/2006-09	Rua Pedro Fonseca Filho, 8821	Brasil Iberica Empreendimentos Imobiliários Ltda	Flat	1	4	54	26,56	2384,40	1800,00

Nº	NOME DO EMPREENDIMENTO	DATA DE REGISTRO	PROCESSO SEMURB	ENDEREÇO	PROMOTOR IMOBILIÁRIO	USO	Nº EDIFÍCIOS	Nº PAVTOS	Nº UH	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA GLOBAL	ÁREA DO TERRENO
59	Residencial Porto Palladio	20/09/2007	04099/2007-13	Rua Joaquim Eduardo de Farias esq com Rua Pe. José Maria, 105	Adrian Barbosa Neto Gaspar	Flat	3	8	160	55,80 e 56,23	10132,66	5693,14
60	Varandas do Alagamar	06/11/2007	25027/2006-11	Rua das Algas esq com Rua da Pescada, 2174	Salcon Empreendimentos e Construções Ltda	Flat	1	10	24	42,30	1703,81	448,50
61	Mirante de Ponta Negra	16/11/2007	55481/2002	Rua Industrial João Mota, esq com Rua Escritor José Mauro de Vasconcelos, sn	Conisa Construções Civis Ltda	Apart hotel	1	14	44	52,36	8149,93	1072,00
62	Brisa de Ponta Negra	16/11/2007	55481/2002	Rua Industrial João Mota, esq com Rua Alexandre Câmara, sn	Conisa Construções Civis Ltda	Residencial	1	14	24	96,69	-	1524,00
63	Natal Suítes	14/12/2007	08499/2006-17	Rua das Conchas, 2149	Delphi Engenharia Ltda	Misto	1	22	73	52,02	6708,40	1522,19
64	Sun Rise	20/12/2007	15472/2006-72	Rua Joaquim Eduardo de Farias esq com Rua José Maia, 207	Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda	Residencial	3	21	171	84,28	83107,18	11517,31
65	Sun Golden	20/12/2007	15472/2006-72	Rua Joaquim Eduardo de Farias esq com Rua José Maia, 209	Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda	Apart hotel	7	21	532	55,50	39161,34	18548,69
66	Sun Set	20/12/2007	15472/2006-72	Rua Joaquim Eduardo de Farias esq com Rua José Maia, 211	Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda	Misto	5	21	380	55,50	27829,30	14828,69
67	Funchal Ponta Negra Flat	01/02/2008	24319/2006-36	Av. Engenheiro Roberto Freire, 9630, fundo para a Rua Arabaiana	Eurobras Investimentos Imobiliários Ltda	Flat	1	32	146	de 55,49 a 110,31	14396,70	2950,00
68	Flat do Poeta	02/04/2008	28444/2005-04	Rua Poeta Jorge Fernandes, 2205	Cima Incorporadora e Construtora Ltda	Flat	1	23	61	63,70	5541,26	1200,00
69	Greensea Ponta Negra	10/04/2008	06899/2006-80	Av. Praia de Ponta Negra, Rua Leonora Armstrong e Rua Arq. Expedito Mesquita Oliveira Lopes Júnior, sn	Friend Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	Apart hotel	1	25	110	de 33,74 a 79,94	7070,98	1701,88
70	Careca's Beach Flat	14/05/2008	05558/2006-97	Rua Santa Barbara, 1405	Promoarea Empreendedora e Administradora de Bens Ltda	Flat	1	5	15	53,17	1434,71	691,00

Nº	NOME DO EMPREENDIMENTO	DATA DE REGISTRO	PROCESSO SEMURB	ENDEREÇO	PROMOTOR IMOBILIÁRIO	USO	Nº EDIFÍCIOS	Nº PAVTOS	Nº UH	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA GLOBAL	ÁREA DO TERRENO
71	Manhatan Natal	15/05/2008	07782/2006-13	Av. Estrela do Mar, 2255	Eurocons Empreendimentos Imobiliários Ltda	Flat	1	10	28	52,76	1786,13	448,50
72	Ahead Ponta Negra	13/06/2008	01786/2007-79	Av. Engenheiro Roberto Freire com fundos para Rua Leonora Armstrong, 9036	Construtora Colmeia Ltda	Flat	1	26	63	54,00	6879,09	1370,86
73	Riviera Ponta Negra Residence Service	30/06/2008	13901/2007-58	Entre a Av. Engenheiro Roberto Freire, Rua Anderson Dutra de Almeida e Rua Leonora Armstrong, 9038	Hazbun Ltda	Flat	2	34	248	55,00	4462,17	4783,65
74	Kiwi Flat	15/07/2008	32283/2007-45	Rua Praia de Camurupim esq com Rua Praia de Alagamar, 120	Estate Invest Imóveis	Apart hotel	1	9	26	32,90	2612,85	675,00
75	Residencial Praia de Cotovelo	17/07/2008	17513/2005-84	Rua Praia de Cotovelo, 2208	Luiz Alberto Braga de Queiroz	Flat	1	4	10	41,79	702,40	360,00
76	Flat Beach Green	01/08/2008	11703/2007-50	Rota do Sol, esquina com rua projetada, sn	Record Incorporações (Sócias Cameron e Metro Quadrado)	Residencial	2	38	274	55,28	26006,75	5509,65
77	Curva do Vento Residence	07/08/2008	19847/2006-73	Rua Leonora Armstrong, 500	Metro Quadrado Construções e Empreendimentos Ltda	Flat	1	21	63	54,50	6590,47	1342,56
78	Terraço Ponta Negra	16/12/2008	32434/2006-84	Rua Praia do Rio Doce, 2174	L R Engenharia e Consultoria Ltda	Apart hotel	1	10	21	58,85	1622,41	450,00
79	Torre I Studio da Praia	02/04/2009	09641/2008-05	Rua da Lagosta esq com Rua Francisca Ivone, 75	Delphi Engenharia Ltda	Flat	1	30	108	53,73	8787,96	2989,60
80	Búzios Park	17/04/2009	05631/2007-10	Av. Praia de Búzios esq com Rua Praia de Tabatinga, 9103	SSM Empreendimentos Imobiliários Ltda	Flat	1	9	24	56,14	1566,64	450,00
81	Edifício Apart Hotel Praia Mar	04/09/2009	07232/2007-85	Av. Engenheiro Roberto Freire com a Rua Leonora Armstrong, 8780	NN Construções Ltda	Apart hotel	1	13	20	55,15	1605,92	435,11

Nº	NOME DO EMPREENDIMENTO	DATA DE REGISTRO	PROCESSO SEMURB	ENDEREÇO	PROMOTOR IMOBILIÁRIO	USO	Nº EDIFÍCIOS	Nº PAVTOS	Nº UH	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA GLOBAL	ÁREA DO TERRENO
82	Blue Ocean	12/11/2009	05402/2007-97	Av. Engenheiro Roberto Freire, esq com Rua Dr. Manoel Augusto Bezerra de Araújo	Construtora Colmeia Ltda	Residencial	1	37	99	53,75	9959,63	1976,30
83	Condomínio Residencial Juriti	17/11/2009	11811/2009-94	Rua General Dióscoro Vale, 319	HM&C Construtora e Empreendimentos Imobiliários Ltda	Residencial	1	3	9	53,96	539,14	450,00
84	Condomínio Residencial Belo Oceano	30/04/2010	34069/2009-95	Rua Florença, 2434	Belo Oceano empreendimentos Imobiliários Ltda	Residencial	1	22	80	67,80	6329,11	5000,00
85	Condomínio Residencial Villa Park	19/11/2010	37212/2010-34 e 42355/2010-68	Rua Desportista Jeremias da Câmara Filho, 270	Partex Incorporações Ltda e Agra Pradesh Incorporadora Ltda	Residencial	2	20	299	de 52,95 a 97,79	21864,67	69371,09
86	Residence Victoria Brasil	02/06/2010	28463/2008-11	Rua Francisco Gurgel, 3380	Victoria Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	Apart hotel	1	5	12	48,65	874,85	570,00
87	Residencial Ponta do Mar (Ed. L'Orient) A	23/12/2010	07609/2007-04	Rua Poeta Bosco Lopes, 80	JB & ATAF Empreendimentos Imobiliários Ltda e Construtora Technart Engenharia Comércio e Indústria Ltda	Flat	1	38	140	62,98	23708,49	11213,11
87	Residencial Ponta do Mar (Ed. Grace Dieu) B	-	-	-	-	Residencial	1	32	84	111,42	-	-
88	Ilusion Praia Residence	13/01/2011	09363/2007-05	Av. Praia de Pirangi esq com Rua Praia de Camboinhas, 2182	Nautilus Incorporações e Administração de Imóveis Ltda	Flat	1	21	122	49,08	6233,04	1470,00
89	Residencial Jangadas das Algas I	02/03/2011	35346/2010-11	Rua das Algas, 2249	Mundicons Natal Empreendimentos Imobiliários Ltda	Residencial	1	5	8	56,46	542,91	449,36
90	Residencial Jangadas das Algas II	02/03/2011	35339/2010-19	Rua das Algas, 2269	Nobaia Natal empreendimentos Imobiliários Ltda	Residencial	1	5	8	56,46	543,35	449,36
91	Residencial Sea Tower	02/03/2011	29773/2006-83	Rua Praia de Jacumã esq com Rua Praia Diogo Lopes, sn	Mega Incorporações e Empreendimentos Ltda	Residencial	1	26	69	56,83	5850,35	1383,75

Nº	NOME DO EMPREENDIMENTO	DATA DE REGISTRO	PROCESSO SEMURB	ENDEREÇO	PROMOTOR IMOBILIÁRIO	USO	Nº EDIFÍCIOS	Nº PAVTOS	Nº UH	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA GLOBAL	ÁREA DO TERRENO
92	Residencial Joan Miró	19/05/2011	23126/2006-68	Rua Dr. Anderson Dutra de Medeiros esq com Rua Leonora Armstrong e Av. Praia de Ponta Negra, 90	Planc Joan Miró Empreendimentos Imobiliários Ltda	Residencial	1	21	36	90,59	5482,64	1078,40
93	Complexo Condominial Rota do Sol Residence (Portamaris Club Condominium - 2 torres)	01/06/2011	04124/2007-51	Av. Deputado Antônio Florêncio de Queiroz esq com Rua Dr. Múcio Villar Ribeiro Dantas, 3980	Colmeia Rota do Sol Residence empreendimentos Imobiliários Ltda	Residencial - Torre 1	1	23	80	101,50	22112,09	25000,00
93	-	-	-	-	-	Residencial - Torre 2	1	23	80	79,42	-	-
94	Complexo Condominial Rota do Sol Residence (Terramaris Club Condominium - 3 torres)	01/06/2011	04124/2007-51	Av. Deputado Antônio Florêncio de Queiroz esq com Rua Dr. Múcio Villar Ribeiro Dantas, 4020	Colmeia Rota do Sol Residence empreendimentos Imobiliários Ltda	Residencial - Torre 1	1	23	80	79,42	28393,82	25000,00
94	-	-	-	-	-	Residencial - Torre 2	1	23	80	101,50	-	-
94	-	-	-	-	-	Residencial - Torre 3	1	23	80	79,42	-	-
95	Condomínio Newton Navarro	22/07/2011	20543/2007-30	Rua Walter Duarte Pereira esq com Rua Antonio Farache, 1543	Penger Projetos de engenharia Execuções e Representações Ltda	Misto	1	21	41	de 58,38 a 102,17	6208,12	2400,00
96	Condomínio Residencial Villa Park	16/08/2011	30458/2011-66	Rua Desportista Jeremias Da Câmara Filho, 500	Partex Incorporações Ltda e Agra Pradesh Incorporadora Ltda	Residencial	2	20	296	69,13	22079,59	69371,09
97	Condomínio Residencial Ouro Branco	09/09/2011	28630/2008-16	Rua Orlando Lima, 465	Faço Construções Ltda	Residencial	4	20	96	58,39	7019,20	5904,50
98	Residencial Maria Luiza	30/09/2011	03921/2010-16	Rua Iva Bezerra esq com Rua Desportista Jeremias Pinheiro da Câmara Filho, 194	Arcon Construções Ltda	Residencial	1	6	12	63,52	942,70	800,00
99	Residencial Jangadas das Conchas I	07/11/2011	35342/2010-32	Av. das Conchas, 2213	Nobaia Natal empreendimentos Imobiliários Ltda	Residencial	1	4	16	55,06	1011,25	895,90

Nº	NOME DO EMPREENDIMENTO	DATA DE REGISTRO	PROCESSO SEMURB	ENDEREÇO	PROMOTOR IMOBILIÁRIO	USO	Nº EDIFÍCIOS	Nº PAVTOS	Nº UH	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA GLOBAL	ÁREA DO TERRENO
100	Flat Via Del Mare	06/12/2011	05149/2007-71	Av. Praia de Pirangi, 2230	Via Del Mare Empreendimentos Imobiliários Ltda	Flat	1	10	24	de 28,70 a 46,37	1278,24	340,94
101	Spazzio Privilege Ponta Negra	30/11/2012	08441/2006-65	Rua Alfredo Dias de Figueiredo, 1125	Aldann Construções Ltda	Residencial	1	25	83	60,92	6422,70	3634,00
102	Ecocil Ecogarden Ponta Negra	04/04/2012	27411/2008-10	Rua Edson Teixeira da Silva, esq com Rua Pôr do Sol, 270	Triângulo ABC Incorporações Ltda	Residencial	-	18	400	46,25 ou 54,50	25052,83	11101,60
103	Marbello Condominium	09/04/2012	11703/2007-50	Av. Deputado Antônio Florêncio de Queiroz, 3505	Marbello Participações e Incorporações Ltda	Residencial	2	38	169	de 55,43 a 248,41	26002,85	5509,65
104	Edifício Natal Beach Cup	28/09/2012	39005/2007-19	Av. Estrela do Mar, 2283	IMG 1011 Empreendimentos Ltda	Flat	1	8	23	36,89 ou 49,46	1469,65	449,36
105	Flat Caravaggio	03/09/2012	41752/2009-89	Rua Pedro Fonseca Filho com fundos para Rua Hélio Galvão, 8893	Victoria Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	Flat	1	5	14	49,50 ou 41,28	968,74	600,00
106	Edifício Green Plaza	30/11/2012	11808/2007-17	Rua Dr. Manoel Augusto Bezerra de Araújo esq com Rua Carapeba, 570	Ribeiro e Miranda Empreendimentos Ltda	Apart hotel	1	18	42	55,52	4508,06	924,22
107	Residencial Casas Jardins de Ponta Negra	13/03/2013	59009/2012-81 e 61137/2013-75	Rua da Campina, 90	Projaral Sea Empreendimentos Turísticos Ltda	Condomínio Residencial	-	-	109	97,24	8907,35	11314,49
108	Jangada dos Pescadores II	26/03/2013	23164/2012-69	Rua Dr. Manoel Augusto Bezerra de Araújo, 230	Nobaia Natal empreendimentos Imobiliários Ltda	Residencial	1	4	8	57,71	534,21	450,00
109	Terraço Ponta Negra	07/06/2013	32434/2006-84	Rua Praia do Rio Doce, 2174	L R Engenharia e Consultoria Ltda	Residencial	1	10	16	75,39	1662,41	-
110	Antiqua Flat	27/09/2013	34945/2008-01	Rua Jatuarana esq com Rua do Golfinho, 23	J Fjosne Empreendimentos Imobiliários Ltda	Flat	1	7	16	44,79	1606,60	431,95
111	Edifício Aurea Guedes	27/11/2013	65810/2012-65	Rua Dr. Oswaldo Fortes do Rego, 155	MD RN Áurea Guedes Construções Ltda	Residencial	2	21	152	52,78 ou 67,48	10323,40	8485,92
112	Condomínio Residencial Villa Paraíso	29/10/2013	38889/2013-32	Rua Manoel Congo, 400	GFZ Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	Residencial	0	2	24	74,17	1821,95	2233,11

Nº	NOME DO EMPREENDIMENTO	DATA DE REGISTRO	PROCESSO SEMURB	ENDEREÇO	PROMOTOR IMOBILIÁRIO	USO	Nº EDIFÍCIOS	Nº PAVTOS	Nº UH	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA GLOBAL	ÁREA DO TERRENO
113	Residencial Estrela do Mar	07/01/2015	49575/2012-84	Av. Estrela do Mar, 2193	Nobaia Natal empreendimentos Imobiliários Ltda	Residencial	1	4	8	56,07	540,68	448,50
114	Condomínio Residencial Safira	02/03/2015	54995/2013-63	Rua Major Jorge Martiniano	Rodrigues e Ferreira empreendimentos Ltda	Residencial	1	3	6	79,55	527,30	450,00
115	Residencial Ondas do Mar	23/02/2016	47353/2015-70	Rua Luiz Estevam com fundos para Rua Vereador Manoel Sátiro, 365	Nadia Empreendimentos Imobiliários Ltda e Atlantis Natal Empreendimentos Imobiliários Ltda	Residencial	1	4	12	76,29	1012,81	846,96
116	Malbec/Galápagos Flat	14/07/2016	19026/2007-18	Rua Desportista Fabrício Gomes Pedrosa, 70	Urbamax Brasil e empreendimentos Imobiliários Ltda	Flat	1	17	39	55,58	4196,84	834,00
Nota 1: a classificação quanto ao uso é dividida em: residencial, condomínio residencial (de casas), misto (residencial + comercial), apart-hotel (comercial) ou flat (comercial).												
Nota 2: a classificação apart-hotel e flat se encaixam na caracterização, prescrições e usos de hotel-residência, regido pela Lei nº 4.566, de 19 de maio de 1992.												
Nota 3: os dois empreendimentos referentes à contagem 33 dizem respeito a um único processo de licenciamento e registro no cartório, sendo o Verano Ponta Negra constituído de uma única torre classificada como apart-hotel e o Corais Enseada de Ponta Negra constituído de duas torres residenciais.												
Nota 4: o empreendimento referente à contagem 87 diz respeito a um único processo de licenciamento e registro no cartório com duas torres, sendo a L´Orient A de uso do tipo flat e a torre Grace Dieu B de uso residencial.												
Nota 5: os empreendimentos referentes à contagem 93 e 94 fazem parte do Complexo Condominial Rota do Sol Residence. O Portamaris Club Condominium (contagem 93) é composto por duas torres com unidades de características distintas e o Terramaris Club Condominium por três torres.												