



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM TURISMO

PABLO ENILSON ARAÚJO PEREIRA

**TURISMO E MERCADO IMOBILIÁRIO NA VILA DE PONTA
NEGRA/NATAL/RN: SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL**



NATAL/RN
2024

PABLO ENILSON ARAÚJO PEREIRA

**TURISMO E MERCADO IMOBILIÁRIO NA VILA DE PONTA
NEGRA/NATAL/RN: SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Turismo (PPGTUR) da Universidade Federal do Rio Grande do Norte como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Turismo.

Área de concentração: Turismo e Desenvolvimento Regional.

Orientadora: Profa. Dr^a Maria Aparecida Pontes da Fonseca

Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN
Sistema de Bibliotecas - SISBI
Catalogação de Publicação na Fonte. UFRN - Biblioteca Setorial do Centro Ciências Sociais Aplicadas – CCSA

Pereira, Pablo Enilson Araújo.

Turismo e mercado imobiliário na Vila de Ponta Negra/Natal/RN: segregação residencial / Pablo Enilson Araújo Pereira. - 2024. 161f.: il.

Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Centro de Ciências Sociais Aplicadas, Programa de PósGraduação em Turismo. Natal, 2024.

Orientação: Profa. Dra. Maria Aparecida Pontes da Fonseca.

1. Turismo - Dissertação. 2. Mercado imobiliário - Dissertação. 3. Segregação residencial - Dissertação. 4. Vila de Ponta Negra - Natal (RN) - Dissertação. I. Fonseca, Maria Aparecida Pontes da. II. Título.

RN/UF/CCSA

CDU 338.48(813.2)

PABLO ENILSON ARAÚJO PEREIRA

**TURISMO E MERCADO IMOBILIÁRIO NA VILA DE PONTA
NEGRA/NATAL/RN: SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL**

Dissertação apresentada ao corpo docente do Programa de Pós-Graduação em Turismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, na área de Concentração de Turismo e Desenvolvimento Regional do Centro de Ciências Sociais Aplicadas, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de mestre em Turismo.

Aprovada pela banca examinadora:

Natal (RN), 22 de março de 2024

Maria Aparecida Pontes da Fonseca, Dr^a.
(Orientadora- Presidente da banca)

Marcelo da Silva Taveira, Dr.
(Examinador interno- UFRN)

Maria Rita de Oliveira Nunes D'Angelis, Dr^a.
(Examinadora interna- UFRN)

Luciano Muniz Abreu, Dr.
(Examinador externo- UFRRJ)

DEDICATÓRIA

Dedico esta dissertação para os moradores da Vila de Ponta Negra que enfrentam as adversidades da vida com resistência e alegria. Sou parte da Vila e ela é parte de mim.

AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer a todos que colaboraram de alguma forma com a dissertação:

A minha orientadora, farol que ilumina o meu caminho no mundo acadêmico. Desde o período da graduação que Maria esteve presente na minha vida. A professora Maria Pontes é especial. A frase que define a minha orientadora é: “É preciso endurecer, sem jamais perder a ternura”.

Ao Programa de Pós-Graduação em Turismo, aos seus docentes, em especial ao professor Ricardo Lanzarini, que sempre esteve presente, sendo prestativo e altruísta durante o processo de ensino-aprendizagem no período da pós-graduação. Aos colegas do mestrado e do doutorado, que sempre me apoiaram e incentivaram nas produções, nas viagens realizadas, nos diálogos construtivos sobre os assuntos da academia. Tenho um carinho especial pela amiga Leylane e pelos amigos Jackson e Dioleno.

Aos meus familiares, em especial a minha mãe, que convive comigo diariamente, que sempre me motivou com palavras firmes e doces a não desistir. Ao meu pai, que é referência na família no mundo acadêmico e um exemplo de superação de vida. Tenho muito orgulho dele. Aos meus irmãos, que mesmo distantes espacialmente, são importantes pra mim, em especial o meu irmão Ícaro.

À comunidade da Vila de Ponta Negra, por ter contribuído com o desenvolvimento da pesquisa. À liderança cultural Joka, que infelizmente faleceu durante a produção da dissertação. Ele será sempre lembrado e suas falas estarão registradas no mundo acadêmico.

Ao meu animal de estimação Pingo, que ficou muitas vezes ao lado da mesa do computador, enquanto eu escrevia este trabalho.

Foi uma jornada cansativa e fascinante.

RESUMO

A Vila de Ponta Negra é o núcleo originário do bairro de Ponta Negra, localizada na cidade de Natal/RN, e até os anos 1980 era constituída essencialmente por agricultores e pescadores. A partir desse período, com a refuncionalização turística do bairro, a Vila vem passando por mudanças no que se refere ao seu uso e ocupação. Verifica-se o surgimento de novos equipamentos de comércio, serviços e a procura por moradia de novos moradores com padrão de renda mais elevado, tornando-se uma área cobiçada pelo mercado imobiliário. Ocorre o início de um processo de verticalização nas áreas limítrofes da Vila a partir de 2000 e posteriormente a difusão de condomínios fechados horizontais. A urbanização turística (Mullins, 1991) vem se intensificando, ocasionando mudanças na forma e conteúdo (Santos, 2002) da Vila. O objetivo deste trabalho é analisar o processo de segregação residencial decorrente da dinamização do mercado imobiliário na Vila de Ponta Negra, após a expansão da atividade turística. O trabalho parte de uma fundamentação teórico-metodológica orientada pela perspectiva harvey-lefebvriana para discutir a realidade social na Vila de Ponta Negra. A pesquisa é de natureza quantitativa e qualitativa e caracterizada de maneira exploratório-descritiva, principalmente porque se buscou dedicar uma visão geral sobre os processos de segregação na área de estudo. Após a pesquisa bibliográfica e documental, foi realizada uma pesquisa de campo, com levantamento *in loco* dos investimentos imobiliários e entrevistas com representantes da comunidade, do setor público, do setor da construção civil, além de registros fotográficos. Conclui-se que a segregação residencial ficou cada vez mais notória, tendo em vista que a urbanização turística valorizou a Vila e atraiu o mercado imobiliário para produção de imóveis destinados a uma população com maior poder aquisitivo. A autosegregação evidenciada pelos condomínios fechados (horizontais e verticais) foi a tipologia que mais cresceu ao longo dos últimos anos. Essas modalidades habitacionais fomentaram o processo de fragmentação do solo urbano através de seus muros, que dificultaram a livre circulação no interior da Vila. A vida comunitária também se fragmenta e se esgarça na medida em que avança a urbanização turística no principal bairro turístico de Natal.

PALAVRAS-CHAVE: Turismo; Mercado imobiliário; Segregação residencial; Vila de Ponta Negra/Natal/RN.

ABSTRACT

Vila de Ponta Negra is the original nucleus of the Ponta Negra district, located in the city of Natal/RN, and until the 1980s it was essentially made up of farmers and fishermen. From this period onwards, with the tourist refunctionalization of the district, Vila has been undergoing changes in terms of its use and occupation. There has been the emergence of new commercial facilities, services, and the search for housing by new residents with a higher income standard, making it an area coveted by the real estate market. The onset of a verticalization process in the border areas of Vila began in 2000 and was later followed by the spread of horizontal gated communities. Tourist urbanization (Mullins, 1991) has been intensifying, causing changes in Vila's form and content (Santos, 2002). The objective of this work is to analyze the process of residential segregation resulting from the dynamism of the real estate market in Vila de Ponta Negra, following the expansion of tourist activity. The work is based on a theoretical-methodological foundation guided by the Harvey-Lefebvrian perspective to discuss the social reality in Vila de Ponta Negra. The research is of a quantitative and qualitative nature and characterized in an exploratory-descriptive manner, mainly because it sought to provide a general overview of the segregation processes in the study area. After bibliographic and documentary research, a field survey was conducted, with on-site surveys of real estate investments and interviews with community, public sector and construction industry representatives, in addition to photographic records. It is concluded that residential segregation has become increasingly evident given that tourist urbanization has valued Vila and attracted the real estate market to build housing for a population with greater purchasing power. The self-segregation evidenced by the gated communities (horizontal and vertical) was the typology that grew the most over the last few years. These housing modalities fostered the process of fragmentation of urban land through their walls, which hindered free circulation within Vila. Community life also fragments and frays as tourist urbanization advances in the main tourist district of Natal.

KEYWORDS: Tourism; Real Estate Market; Residential Segregation; Vila de Ponta Negra/Natal/RN.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Localização da área de estudo em Natal/RN.....	22
Figura 2: Via Costeira.....	33
Figura 3: Parque das Dunas e Via Costeira- PD/VC.....	34
Figura 4: Barracas de praia na orla da Praia de Ponta Negra, Natal/RN.....	37
Figura 5: Orla da Praia de Ponta Negra.....	38
Figura 6: Área Especial de Interesse Social-Vila de Ponta Negra.....	40
Figura 7: O território dos pescadores e AEITP-01.....	42
Figura 8: O território dos pescadores e os equipamentos turísticos.....	42
Figura 9: Sistema de esgotamento sanitário na Vila de Ponta Negra - Estação elevatória 2.....	44
Figura 10: Capela-igreja São João Batista, no final do século XIX.....	54
Figura 11: Moradias com palhas de coqueiro na Vila de Ponta Negra no início do século XX.....	55
Figura 12: Orla da Praia de Ponta Negra na década de 1940.....	56
Figura 13: A Vila de Ponta Negra no início do século XX.....	56
Figura 14: Casas de veraneio na Praia de Ponta Negra na década de 1960.....	58
Figura 15: Matéria do Tribuna do Norte sobre o convívio entre veranistas e nativos.....	59
Figura 16: Empreendimentos imobiliários na Vila de Ponta Negra.....	61
Figura 17: Condomínio vertical na Rua da Lagosta.....	61
Figura 18: Comércio na rua Vereador Manoel Coringa de Lemos.....	61
Figura 19: Casas residenciais na rua São Matias.....	62
Figura 20: Condomínio horizontal na Rua da Campina.....	62
Figura 21: Rua Afonso Magalhães (rua da ladeira da praia).....	64
Figura 22: Acessos à Praia na Vila de Ponta Negra.....	65
Figura 23: Residencial Ponta Negra Flat.....	71
Figura 24: Comércio e serviços na Vila de Ponta Negra.....	71
Figura 25: Agência de receptivo Marazul - Rua Manoel Congo.....	71
Figura 26: Hotel Tubarão, Rua Vereador Manoel Coringa de Lemos.....	72

Figura 27: Bamboo Flat.....	72
Figura 28: Vila de Ponta Negra e o Morro do Careca.....	73
Figura 29: Morro do Careca, Natal-RN.....	74
Figura 30: Praia de Ponta Negra, Natal/RN.....	75
Figura 31: Espaço gastronômico e Tapiocaria da Vó.....	78
Figura 32: Participação das Rendeiras da Vila no Encontro Nacional de Turismo Responsável.....	78
Figura 33: Homenagem à rendeira Maria Vó no Beco das Cores.....	79
Figura 34: Lotes pequenos e grandes na Vila de Ponta Negra.....	92
Figura 35: AEIS-Vila de Ponta Negra (2006).....	94
Figura 36: AEIS-Vila de Ponta Negra (2013).....	94
Figura 37: AEIS-Vila de Ponta Negra (2016).....	94
Figura 38: Vista para o mar na Vila de Ponta Negra.....	97
Figura 39: Paisagem cênica do mar a partir da Vila de Ponta Negra.....	97
Figura 40: Do veraneio à especulação imobiliária na Vila de Ponta Negra.....	98
Figura 41: Condomínio vertical Solar da Vila.....	100
Figura 42: Condomínio vertical Verano.....	100
Figura 43: Condomínio horizontal Luso Camarinha Vale.....	100
Figura 44: Terreno especulado na Vila de Ponta Negra.....	101
Figura 45: Terrenos especulados pelo capital imobiliário na Vila de Ponta Negra.....	102
Figura 46: Terrenos especulados pelo capital imobiliário na Vila de Ponta Negra.....	102
Figura 47: Venda de lote na Vila de Ponta Negra.....	103
Figura 48: Casas abandonadas na Vila de Ponta Negra.....	105
Figura 49: Casas abandonadas na Vila de Ponta Negra.....	105
Figura 50: Condomínio Residencial Casas Jardins Ponta Negra.....	107
Figura 51: Vista do condomínio Cruzeiro Beach próximo à Praia de Ponta Negra.....	108
Figura 52: Condomínio Cruzeiro Beach.....	109
Figura 53: Loteamento de terrenos no condomínio residencial Cruzeiro.....	109
Figura 54: Representação da ocupação dos empreendimentos imobiliários próximos ao Morro do Careca.....	111
Figura 55: Terreno onde seria construído o condomínio Phillipe Varnier.....	112
Figura 56: Início das obras do Condomínio Villet del Sol (embargado pelo Ministério Público).....	112

Figura 57: A ZPA-6 e o empreendimento Villet del Sol.....	113
Figura 58: Morro do Careca e Dunas Associadas.....	114
Figura 59: Hipotético empreendimento Villet del Sol.....	114
Figura 60: Condomínio Flat da Vila.....	114
Figura 61: Campo do Botafogo Futebol Clube da Vila de Ponta Negra.....	115
Figura 62: Conflito no campo do Botafogo: Lazer x especulação imobiliária.....	116
Figura 63: Equipamento de lazer - Campo do Botafogo Futebol Clube da Vila de Ponta Negra.....	117
Figura 64: A resistência da comunidade local contra a especulação imobiliária.....	118
Figura 65: Movimento social contra a apropriação do campo do Botafogo.....	119
Figura 66: Resistência da comunidade contra a comercialização dos objetos imobiliários.....	119
Figura 67: Segregação residencial na Travessa Pôr do sol.....	126
Figura 68: Casas precárias na Vila.....	126
Figura 69: Condomínio vertical na Vila.....	126
Figura 70: Moradias na Rua da Lagosta - Vila de Ponta Negra.....	128
Figura 71: Moradias na Rua da Lagosta - Vila de Ponta Negra.....	128
Figura 72: Imagem georreferenciada da Rua da Lagosta - Vila de Ponta Negra.....	128
Figura 73: Condomínio horizontal Luiza Matias, na rua Manoel Lelé.....	132
Figura 74: Condomínio residencial Villa Paraíso - Rua Manoel Congo.....	134
Figura 75: Condomínio Residencial Casas Jardins, próximo à Praia de Ponta Negra.....	135
Figuras 76 e 77: Condomínio horizontal I Home Villa na Rua Manoel Congo.....	137
Figuras 78 e 79: Condomínio horizontal Village de Ponta Negra e Casas precárias na rua Alto da Boa Vista.....	138

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Ligações cadastradas de esgotos em Ponta Negra de 2007 a 2016.....	45
Gráfico 2: Número de usuários cadastrados de Ponta Negra em fornecimento de energia elétrica.....	47

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Composição do bairro de Ponta Negra.....	39
Mapa 2: Localização da ZET-1 Ponta Negra.....	41
Mapa 3: Localização da AEITP-Natal-RN.....	41
Mapa 4: Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS1.....	52
Mapa 5: Uso e ocupação por lote no bairro de Ponta Negra.....	67
Mapa 6: Imóveis cadastrados no Airbnb/Vrbo- Vila de Ponta Negra.....	70
Mapa 7: Setores das tipologias habitacionais de ocupação urbana do bairro de Ponta.	83
Mapa 8: Total da área construída - Alvará de construção - Natal - janeiro de 2007 a dezembro de 2019.....	85
Mapa 9: Total de uso - Alvará de construção Zona Administrativa Sul - janeiro de 2007 a dezembro de 2019.....	86
Mapa 10: Quantidade de habite-se Natal – 2007 à 2018 de 2019.....	88
Mapa 11: Localização dos condomínios na Vila de Ponta Negra.....	90
Mapa 12: Tipologia habitacional na área lindeira ao Morro do Careca e Dunas Associadas.....	95
Mapa 13: Tipologias habitacionais na Vila de Ponta Negra.....	99

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Marcos políticos legais AEIS-Natal-RN.....	49
Quadro 2: Períodos que marcam a formação e o desenvolvimento da Vila de Ponta Negra.....	60
Quadro 3: Setores das tipologias de ocupação urbana do bairro de Ponta Negra.....	84
Quadro 4: Tipologia habitacional na área lindeira ao Morro do Careca e Dunas Associadas.....	96

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Entrevistas realizadas - Jan/Dez/2023.....	26
Tabela 2: Investimentos por componentes dos recursos do Prodetur I e II.....	36
Tabela 3: Equipamentos turísticos na Vila de Ponta Negra entre 2004 e 2020.....	68
Tabela 4: Meios de hospedagem no bairro de Ponta Negra e na Vila de Ponta Negra..	73
Tabela 5: Quadro de empreendimentos imobiliários construídos entre 2002 e 2023 na Vila de Ponta Negra.....	106

LISTA DE SIGLAS

AEIS - Área Especial de Interesse Social

AEITP-1 - Área Especial de Interesse Turístico e Paisagístico-1

CAERN - Companhia de Águas e Esgotos do Rio Grande do Norte

CF - Constituição Federal

CILITUR - Cidades Litorâneas e Turismo

CRECI-RN - Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio Grande do Norte

EMPROTURN - Empresa Potiguar de Promoção Turística do Rio Grande do Norte

FIERN - Federação das Indústrias do Rio Grande do Norte

GESP - Grupo de Estudos sobre São Paulo

GEU - Grupo de Estudos Urbanos

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IDEMA - Instituto de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente do Rio Grande do Norte

PDITS - Plano de Desenvolvimento Integrado do Turismo

PD/VC - Parque das Dunas/Via Costeira

PRODETUR/NE - Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste

PRODETUR/RN - Programa de Desenvolvimento do Turismo no Rio Grande do Norte

SEMSUR - Secretaria de Serviços Urbanos

SEMTAS - Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social

SEMURB - Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo

SEMUT - Secretaria Municipal de Tributação

SETUR-RN - Secretaria de Estado do Turismo do Rio Grande do Norte

SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Norte

STJ - Superior Tribunal de Justiça

SUDENE - Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste

UFRN - Universidade Federal do Rio Grande do Norte

UFBA - Universidade Federal da Bahia

USP - Universidade de São Paulo

ZPA-5 - Zona de Proteção Ambiental-5

ZPA-6 - Zona de Proteção Ambiental-6

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	18
SEÇÃO 1 - METODOLOGIA DA PESQUISA	22
1.1. Recorte espacial e temporal.....	22
1.2. Características da pesquisa.....	23
1.3. Procedimentos metodológicos.....	23
SEÇÃO 2 - O PROCESSO DE TURISTIFICAÇÃO NA VILA DE PONTA NEGRA.....	29
2.1. Turismo e urbanização.....	29
2.2. Papel do poder público na difusão do turismo em Natal: PD/VC e o PRODETUR/NE.....	32
2.3. Delimitação da Vila de Ponta Negra.....	38
2.4. Infraestrutura urbana do bairro de Ponta Negra.....	43
2.5. Vila de Ponta Negra: Área Especial de Interesse Social (AEIS).....	48
2.6. Vila de Ponta Negra: de Vila de pescadores e agricultores a destino turístico.....	53
2.7. Os desdobramentos do turismo na Vila de Ponta Negra.....	62
SEÇÃO 3 - A TAPIOCA VIROU: DE EXCLUÍDA A DESEJADA PELO CAPITAL IMOBILIÁRIO.....	81
3.1. A intrínseca relação entre turismo e mercado imobiliário.....	81
3.2. A diversificação das tipologias habitacionais de tecido urbano no bairro de Ponta Negra.....	83
3.3 A produção imobiliária e os conflitos socioespaciais na Vila de Ponta Negra.....	110
3.3.1. Morro do Careca: impacto no patrimônio paisagístico.....	110
3.3.2. Campo do Botafogo: conflitos e lutas em campo.....	115
SEÇÃO 4 - O PROCESSO DE SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NA VILA DE PONTA NEGRA.....	122
4.1. Processos espaciais na Vila de Ponta Negra.....	122

4.2. Segregação residencial na Vila de Ponta Negra.....	124
4.3. Autosegregação na Vila de Ponta Negra.....	129
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	139
REFERÊNCIAS.....	145
APÊNDICE	

INTRODUÇÃO

O bairro de Ponta Negra está localizado na zona Sul da cidade de Natal-RN e apresenta diferentes nuances no uso e ocupação do solo. Essas diferenças foram intensificadas pelo desenvolvimento da atividade turística, com a instalação de equipamentos turísticos e a expansão de empreendimentos imobiliários, destacando-se a construção dos condomínios verticais e horizontais. Esses tipos de uso e ocupação do solo no espaço urbano contrastam com moradias precárias e vulneráveis que predominam na Vila de Ponta Negra, que integram o referido bairro.

Essas contradições no espaço urbano são impulsionadas pelo surgimento de processos espaciais no interior da Vila de Ponta Negra, fruto da omissão do poder público em investimentos de infraestrutura e dos produtores imobiliários, que atuam de maneira voraz no mercado imobiliário.

O interesse em compreender as singularidades do espaço urbano aconteceu através de um olhar empírico sobre a Vila de Ponta Negra, de modo que o recorte espacial desta pesquisa está relacionado a minha memória afetiva, pois sou morador do bairro desde a minha infância e acompanhei suas transformações atentamente durante os últimos anos. Cresci na Vila de Ponta Negra, andando pelas ruas do antigo vilarejo de pescadores, e percebi, com o passar do tempo, as transformações espaciais que ocorreram depois da chegada do turismo no núcleo originário do bairro de Ponta Negra.

Este trabalho descreve a trajetória do turismo como atividade impulsionadora do setor imobiliário na Vila de Ponta Negra, núcleo originário do bairro de Ponta Negra, localizada na zona Sul da cidade de Natal-RN. A Vila de Ponta Negra, outrora um vilarejo de pescadores, passou a ser visada pelo capital imobiliário com a construção de novas tipologias residenciais e a ser ocupada por uma nova classe social de maior nível socioeconômico.

Tais mudanças foram potencializadas a partir do desenvolvimento do turismo. São pormenorizados os fatos que marcam a formação da organização social, o turismo e os objetos imobiliários. Áreas ocupadas pela comunidade da Vila de Ponta Negra, antes periféricas, tornaram-se cobiçadas pelo capital imobiliário e sofreram intervenções do Estado, principalmente por causa do crescimento da atividade turística na orla e pelo deslocamento da classe média para a zona sul da cidade de Natal. Na Vila de Ponta Negra, o Estado atua de maneira seletiva, ou seja, os investimentos de infraestrutura ocorrem nas áreas próximas ao mar e no entorno dos empreendimentos imobiliários.

Após o processo de verticalização de algumas áreas no conjunto Ponta Negra, a ação dos empreendedores imobiliários se intensifica na Vila de Ponta Negra. Nessa área se verificou um processo de expansão de novas tipologias residenciais (condomínios horizontais e verticais). Além disso, o comércio e os serviços oferecidos não atendiam de maneira satisfatória às necessidades da nova população que passou a ocupar a Vila e, portanto, o mercado se adaptou e começou a oferecer novos produtos e serviços a esse novo consumidor. Em consequência dessa nova dinâmica urbana, ocorreu a valorização dos imóveis e terrenos.

É notório perceber que, com o crescimento da atividade turística e a consequente dinamização do setor imobiliário, a Vila de Ponta Negra passou por um intenso processo de transformação em sua forma-conteúdo, decorrente da proliferação dos condomínios residenciais verticais e horizontais. A partir da problemática delineada a questão que se coloca na pesquisa é a seguinte: quais processos socioespaciais foram desencadeados a partir da intensificação do mercado imobiliário após a expansão do turismo na Vila de Ponta Negra?

Esta pesquisa visa contribuir com a discussão sobre como o turismo e a dinâmica imobiliária redefiniram a produção do espaço na Vila de Ponta Negra. A proposta desta dissertação proporciona a construção de novas investigações sobre a relação do turismo com os novos processos espaciais impostos pela expansão imobiliária na Vila de Ponta Negra, que representa uma Área Especial de Interesse Social (AEIS), ou seja, um local de produção, manutenção e recuperação de habitações de interesse social.

Nesse sentido, a pertinência desta pesquisa está em analisar o uso dos objetos imobiliários como condutor da valorização dos terrenos que estão localizados na Vila de Ponta Negra, e como a atividade turística possibilitou o crescimento do setor de comércio e de serviços para a população mais antiga e para os novos residentes, estabelecendo novas formas de apropriação do espaço geográfico, gerando, inclusive, conflitos entre a comunidade local, que quer preservar a sua identidade de lugar, e o capital imobiliário, que atua no sentido de atrair um morador com outro perfil e necessidades, promovendo a construção de condomínios residenciais e de moradias destinadas a uma população de maior poder aquisitivo, comparativamente aos habitantes existentes anteriormente.

Diante da discussão posta, o objetivo central deste trabalho é: analisar o processo de segregação residencial decorrente da dinamização do mercado imobiliário na Vila de Ponta Negra/Natal-RN, após a expansão da atividade turística. Para operacionalizar a pesquisa, foram definidos os seguintes objetivos específicos:

I) Descrever como a atividade turística redefine o uso e ocupação da Vila de Ponta Negra;

II) Explicar a dinâmica e evolução do mercado imobiliário, identificando as tipologias e características dos imóveis;

III) Examinar o papel do poder público local e sua atuação como formulador de políticas públicas para o desenvolvimento territorial;

IV) Discutir como se deu a mudança do perfil populacional observada na comunidade a partir do processo de turistificação em curso;

V) Evidenciar os conflitos socioespaciais desencadeados pela produção imobiliária;

A relevância do estudo está em discutir o processo de urbanização turística e suas consequências em áreas litorâneas do Nordeste brasileiro, particularmente nas comunidades que tiveram suas realidades transformadas com o advento do turismo. Nesse cenário, as mudanças e condições requerem constante análise. A urbanização turística tem sido a denominação dada ao processo de reestruturação do espaço urbano ou de produção de novas áreas urbanas decorrentes da refuncionalização turística (Mullins, 1991; Cruz, 2000; Luchiari, 2000; Lopes Jr., 2000). Torna-se necessário discutir e avaliar as características dessa urbanização em distintas realidades.

O estudo realizado identifica/faz uma estreita relação do turismo com a questão urbana, tendo como foco do debate os processos que se manifestam fortemente na Vila de Ponta Negra decorrentes da intensificação de empreendimentos imobiliários na área objeto deste estudo, particularmente o processo de segregação residencial. Em relação a trabalhos anteriores produzidos sobre a segregação, Medeiros (2015) constata que a desigualdade imposta pela segregação é aproveitada pelo mercado imobiliário, que, face ao abandono, realiza reservas e ações lucrativas.

A discussão sobre a temática da segregação socioespacial nos estudos turísticos tem crescido em eventos acadêmicos, justificando, assim, a necessidade de reflexão sobre as transformações socioespaciais em destinos turísticos próximos ao mar. Para Taveira (2008), os processos de segregação espacial decorrentes da atividade e a inserção excludente dos residentes no setor turístico são decorrentes do modo como os espaços são turistificados e produzidos e, por conseguinte, da apropriação do espaço para fins de mercado, gerando problemas ambientais irremediáveis.

Nessa perspectiva, esta pesquisa tem o papel fundamental de auxiliar na análise sobre o fenômeno do turismo em áreas apropriadas pelo capital imobiliário, que vê a cidade como um negócio e que produz espaços cada vez mais desiguais em comunidades que tinham como predominância as atividades pesqueiras e voltadas para a agricultura familiar. O processo de transformação da Vila de Ponta Negra ocorreu de maneira rápida e seletiva, por favorecer uma

parte dos moradores com renda mais elevada, e, como consequência, privilegiar espaços exclusivos para que essa demanda se estabeleça em áreas próximas da Praia de Ponta Negra, que se constitui em uma área central do turismo no destino Natal/RN. Há uma forte pressão imobiliária na Vila de Ponta Negra, por sua localização estratégica, proximidade com o mar (e com o Morro do Careca), e a existência de uma infraestrutura básica no bairro de Ponta Negra.

Sendo assim, a pesquisa se justifica na medida em que são raros os trabalhos realizados no meio acadêmico sobre o recorte espacial deste estudo, nesse caso, a Vila de Ponta Negra, núcleo originário do bairro de Ponta Negra, tendo como foco a segregação residencial.

Portanto é nessa perspectiva que o estudo se faz relevante, pois busca compreender os processos socioespaciais causados pelo desenvolvimento do turismo e pela ação mercadológica do setor imobiliário na Vila de Ponta Negra, sendo útil para outros e novos estudos. Após a conclusão da pesquisa, o documento será compartilhado com as instituições e movimentos sociais, com a finalidade de subsidiar a comunidade a partir de reflexões e novas abordagens sobre as recentes transformações socioespaciais que estão ocorrendo na Vila de Ponta Negra.

A dissertação está estruturada em seis partes. Além da introdução e considerações finais, são apresentadas quatro seções. Entre as seções há poesias que foram escritas pela poetisa que mora na Vila de Ponta Negra. A primeira seção é destinada aos procedimentos metodológicos, no qual são explicitados os recortes e as etapas da pesquisa.

A segunda seção é composta pelo diálogo teórico sobre urbanização turística, observando o papel do poder público na difusão do turismo em Natal. Também é delineada a delimitação administrativa e feita uma breve caracterização da AEIS (Área Especial de Interesse Social) da Vila de Ponta Negra; logo em seguida são discutidos a infraestrutura urbana do bairro de Ponta Negra e o contexto histórico até a consolidação do turismo.

A terceira seção retrata um diálogo teórico-conceitual sobre a relação entre o turismo e o mercado imobiliário, observando a diversificação do uso e ocupação do bairro de Ponta Negra, as tipologias habitacionais, a produção imobiliária e os conflitos socioespaciais na Vila de Ponta Negra, com ênfase para os “espigões” de Ponta Negra e o conflito imobiliário do campo do Botafogo.

Finalmente, a quarta seção foca na questão central do estudo, abordando os processos espaciais observados na Vila de Ponta Negra, com ênfase na segregação residencial e autossegregação.

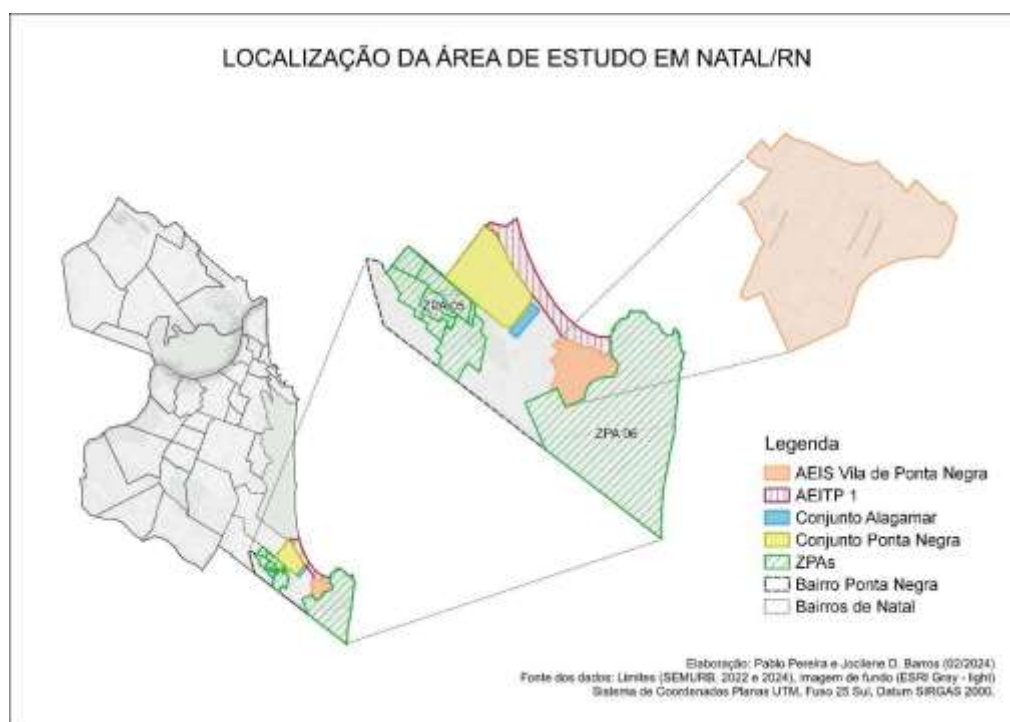
SEÇÃO 1 - METODOLOGIA DA PESQUISA

1.1. Recorte espacial e temporal

A Vila de Ponta Negra é parte integrante do bairro de Ponta Negra, situada na zona sul de Natal-RN. Se constitui de uma Área Especial de Interesse Social que vem passando um intenso processo de especulação imobiliária. Está inserida em um contexto geográfico diferenciado, cercada pela Orla de Ponta Negra, ZPA-6 (Morro do Careca e Dunas associadas) e por uma AEITP-1 (Área Especial de Interesse Turístico e Paisagístico).

Figura 1

Localização da área de estudo em Natal/RN



Fonte: Elaborado por Pablo Pereira e Jocilene D. Barros.

O acesso até a Vila de Ponta Negra dá-se pela Rua da Lagosta, ao entrar no conjunto Alagamar, e pela avenida Engenheiro Roberto Freire (antiga estrada de Ponta Negra). Outra forma mais aprazível para se chegar na Vila de Ponta Negra é pela orla da Praia de Ponta Negra, através das escadarias que levam até o antigo vilarejo de pescadores e agricultores.

O quadro natural da Vila de Ponta Negra é caracterizado por coqueirais, árvores de pequeno porte, terrenos planos e pouco ondulados. Observa-se o uso e ocupação do solo de maneira desordenada, onde as ruas são estreitas na sua predominância, com um traçado

orgânico, sendo definido pelo processo de urbanização turística de maneira rápida e desigual, constituindo diversas tipologias habitacionais.

O recorte temporal deste trabalho refere-se ao momento em que a atividade turística se intensifica em Natal-RN, com a construção do PD/VC, ou seja, 1980. A partir desse momento, verifica-se a criação dos objetos imobiliários estimulados pelo crescimento do turismo, repercutindo na Vila de Ponta Negra de forma mais acentuada com o *boom* imobiliário nos anos 2000, emergindo condomínios verticais e horizontais.

1.2. Características da pesquisa

A pesquisa é constituída de natureza quantitativa e qualitativa e caracterizada como interpretativa, crítica e reflexiva, principalmente porque se buscou dedicar uma visão geral sobre os processos espaciais na Vila de Ponta Negra.

A descrição é um importante caminho a ser percorrido, dotando o pesquisador de um poder de compreensão que o conduza a construções explicativas, as quais se fundamentam no conhecimento científico (Gil, 2009). A pesquisa foi realizada numa perspectiva histórica, com um recorte temporal do tipo longitudinal e seccional, pois a coleta de dados foi realizada num determinado momento, mas procurou-se resgatar informações e dados de períodos passados (Vieira, 2004).

1.3. Procedimentos metodológicos

Esta pesquisa parte de uma fundamentação teórico-metodológica orientada pela perspectiva harvey-lefebvriana, para discutir a realidade social na Vila de Ponta Negra a partir do método dialético. Para Lefebvre (1983), é utilizando-se da dialética que os pesquisadores confrontam as opiniões, os pontos de vista, os diferentes aspectos do problema, as oposições e as contradições, e tentam elevar-se a um ponto de vista mais amplo, mais compreensivo. Conforme Benach (2017), a fundamentação teórica de Lefebvre articula a análise espacial com o funcionamento do capitalismo, e suas consequências políticas se mostram em plena vigência em sua aplicação na problemática urbana atual.

Nessa direção, Carlos (2023) afirma que o processo dialético, como caminho de pesquisa capaz de orientar o entendimento da realidade, permitiu pensar o espaço como mercadoria, inserido na totalidade da produção social capitalista.

A partir da concepção sobre a dialética, Carlos (2015) enfatiza que a dialetização e particularização da valorização do espaço envolvem a necessidade de análises que se apoiem no plano concreto do lugar, passando pelo estudo da valorização fundiária, imobiliária e estatista, compreendidas como momentos inseparáveis do processo de valorização do espaço, e que se diferenciam da capitalização do espaço como processo integrante do aumento – em parte especulativo – dos preços dos terrenos e dos imóveis.

A dialetização permite refletir sobre as dualidades, as contradições na produção do espaço a partir da atividade turística, da especulação imobiliária e dos processos espaciais que têm como característica a complexidade de formas-conteúdos no espaço vivido da Vila de Ponta Negra.

1. A pesquisa científica depende também de um “conjunto de procedimentos intelectuais e técnicos” (Gil, 1999, p. 26) para que os objetivos da investigação sejam alcançados. Nesse sentido, os procedimentos metodológicos do presente trabalho foram realizados tendo em vista algumas etapas, com destaque para as pesquisas: **bibliográfica, documental e de campo**, como também para a elaboração de mapas, tabelas e gráficos.
2. **Pesquisa bibliográfica:** foram feitas leituras e análises de artigos científicos, livros, capítulos de livros, dissertações e teses.

No que concerne à historiografia da Vila de Ponta Negra, foram levantados artigos que disponibilizaram um vasto estudo sobre a história e organização social da Vila de Ponta Negra, com relatos e citações de personalidades que são referências no acervo histórico-geográfico do Rio Grande do Norte. A reportagem do **bibliográfica, documental e de campo**, como também para a elaboração de mapas, tabelas e gráficos, Jornal Tribuna do Norte e a dissertação sobre a Vila de Ponta Negra reforçam o vasto material historiográfico.

A coleta de dados e informações em jornais, artigos, dissertações e teses relacionados ao processo de turistificação, mercado imobiliário, processos espaciais e urbanização turística se fizeram presente durante todo o processo de produção da dissertação.

Os livros “Justiça espacial e o direito à cidade” (Alves et al., 2017); “Geografia urbana crítica” (Alvares et al., 2018); “A produção do espaço urbano” (Carlos et al., 2023) e “A cidade como negócio” (Alvarez et al., 2022) produzidos pelos pesquisadores da Geografia Urbana Crítica Radical/Universidade de São Paulo (Gesp/USP) constituíram-se em uma importante base bibliográfica para o desenvolvimento da pesquisa.

O grupo de Estudos Urbanos (GEU) da UFBA, através da obra “A cidade

contemporânea - segregação espacial” (Vasconcelos & Pedro de Almeida, 2018), também contribuíram para fundamentação do arcabouço teórico da pesquisa, uma vez que trata com profundidade o tema da segregação no espaço urbano. O grupo de pesquisa Turismo e Sociedade, do Departamento de Geografia da UFRN, teve uma contribuição essencial no desenvolvimento da pesquisa, a partir dos estudos já desenvolvidos sobre a relação turismo e mercado imobiliário no litoral potiguar, além das reuniões e discussões realizadas.

Algumas citações da dissertação foram elaboradas a partir da produção acadêmica do Grupo de Pesquisa Cidades Litorâneas e Turismo (CILITUR), que possibilitou a ampliação do debate sobre turismo e produção do espaço litorâneo no Brasil, que inclui processos socioespaciais regionais, metropolitanos e intraurbanos relativos às manifestações da atividade turística.

3. Pesquisa documental: foi realizado um levantamento de informações em órgãos públicos e privados, tais como: Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal (SEMURB), buscando compreender a realidade e a forma de atuação dos empreendedores imobiliários à luz das mudanças do marco regulatório encontrado no Plano Diretor de Natal; Secretaria Estadual de Turismo (SETUR/RN) e Secretaria Municipal de Turismo (SETUR/Natal), que foram consultadas para se obter informações sobre a expansão do turismo em Natal; Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), para entender a dinâmica populacional da área enfocada no estudo.

4. Pesquisa de campo: foram feitas visitas na área de estudo para observação *in loco*, registro e conhecimento da realidade vivenciada na vila, procurando observar os processos desencadeados pelo turismo e pela especulação imobiliária.

Foram realizadas várias caminhadas para perceber de maneira crítica as contradições, os contrastes na organização das tipologias habitacionais no interior e nas bordas da Vila de Ponta Negra. Na produção da dissertação, foi utilizado um amplo material secundário que permitiu o processo de validação dos atores sociais envolvidos no processo de turistificação na Vila de Ponta Negra. Nessa ocasião foi realizado também o registro fotográfico da área de estudo.

Foram de grande relevância os mapas georreferenciados disponibilizados pela SEMURB para conhecer a delimitação espacial da AEIS-Vila de Ponta Negra e adquirir dados quantitativos sobre o bairro de Ponta Negra. O pesquisador foi *in loco* na Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal dialogar com os gestores do departamento de informações cartográficas e patrimoniais para obtenção das imagens de satélite da AEIS-Vila

de Ponta Negra.

O pesquisador foi *in loco* nos empreendimentos imobiliários para coletar dados sobre a estrutura dos condomínios horizontais e verticais na Vila de Ponta Negra. Durante a pesquisa em campo, alguns administradores se recusaram a fornecer informações sobre os empreendimentos imobiliários. Durante a coleta de dados em campo, o pesquisador recebeu recusa para realizar entrevistas e obter dados do CRECI-RN (Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio Grande do Norte) e do Cartório 7º Ofício de Notas de Natal-RN.

Em outro contexto, o pesquisador esteve presente na jornada em defesa do campo do Botafogo. O evento foi realizado no centro do terreno do campo do Botafogo da Vila de Ponta Negra, com um abraço coletivo em que moradores levaram faixas e cartazes manifestando ser contra a perda do campo para o capital imobiliário. A presença de alguns vereadores da Câmara Municipal de Natal, da mídia potiguar, do advogado que representa o clube Botafogo da Vila de Ponta Negra e dos moradores da vila simbolizou a resistência contra a voracidade da especulação imobiliária em um dos poucos equipamentos de lazer da Vila de Ponta Negra.

Além disso, foram realizadas entrevistas com representantes do setor público, do setor imobiliário, líderes comunitários e agentes culturais, entre julho e dezembro de 2023, totalizando 4 entrevistas, conforme a tabela 1 a seguir.

Tabela 1

Entrevistas realizadas - Jan/Dez/2023

Representante	Quantidade de entrevistas	Data da entrevista	Local da entrevista
SEMURB/Natal	1	20/10/2023	SEMURB/Natal
SINDUSCON/RN	1	27/10/2023	FIERN/Natal
Liderança comunitária	1	27/10/2023	Espaço cultural e gastronômico Tapiocaria da Vó
Movimento social Fórum Vila em Movimento	1	13/12/2023	Associação dos Moradores da Vila de Ponta Negra
Total de entrevistas	4		

Fonte: Elaborado pelo próprio autor.

Para alcançar o objetivo geral da pesquisa, buscou-se diferentes fontes de informação.

No dia 20/10/2023, o pesquisador entrevistou o secretário de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB) no seu gabinete. A entrevista foi realizada de maneira semiestruturada.

A entrevista tinha como pauta o processo de urbanização, a atuação do mercado imobiliário com a construção dos empreendimentos verticais e horizontais na Vila de Ponta Negra. Durante a entrevista foi notório perceber que o poder público atua com implementação de políticas públicas para facilitar a voracidade do capital imobiliário na Área Especial de Interesse Social-Vila de Ponta Negra.

Outra entrevista foi realizada no dia 27/10/2023 com a diretora executiva do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Norte (SINDUSCON-RN), na sede da Federação das Indústrias do Rio Grande do Norte (FIERN), em Natal-RN. A entrevista foi de caráter semiestruturada, onde o participante teve autonomia e espontaneidade para responder às perguntas sobre o mercado imobiliário na Vila de Ponta Negra. A diretora demonstrou pouco conhecimento sobre a atuação dos promotores imobiliários na Vila de Ponta Negra.

No dia 27/10/2023 houve um diálogo com o líder comunitário mais antigo da Vila da Ponta Negra, para conhecer de maneira mais aprofundada as transformações que ocorreram no antigo vilarejo de pescadores e agricultores nos últimos 40 anos. A entrevista foi realizada com o representante da cultura popular no restaurante gastronômico cultural Tapiocaria da Vó, onde a receptividade esteve sob responsabilidade do líder do espaço cultural.

No restaurante foram realizados registros fotográficos com as rendeiras da vila, que produzem suas peças para serem comercializadas e expostas em eventos da cidade de Natal-RN. No encontro pôde-se conversar sobre o impacto do turismo e da especulação imobiliária e perceber a frustração no relato do antigo morador. Na ocasião foi realizada uma entrevista semiestruturada com perguntas sobre a atividade turística, o mercado imobiliário e a infraestrutura na Vila de Ponta Negra.

E a última entrevista foi realizada em 13 de dezembro de 2023, com a representante do movimento social Fórum Vila em Movimento, que tem como objetivo buscar soluções para as demandas de ordem econômica, social e ambiental da Vila de Ponta Negra. O movimento social simboliza a voz dos que foram segregados pela expansão imobiliária e pela atuação seletiva do poder público.

5. **Elaboração de mapas, tabelas e gráficos:** finalmente, foram confeccionados mapas georeferenciados, procurando identificar o espraiamento da produção imobiliária. Foi elaborada uma série histórica de mapas, a partir do *Google Earth*, para identificar a expansão da urbanização turística na vila. Também foram organizados gráficos, tabelas e quadros, procurando sistematizar as informações obtidas no processo de pesquisa.

VILA DE PONTA NEGRA

A vila de Ponta Negra,
ainda tem coqueirais,
cajus, sapotis, mangueiras,
no fundo de seus quintais.

De uma beleza serena,
casinhas de pescadores,
rendeiras e danças brejeiras,
saúdam os seus cantores.

Barracas soltas na praia,
sobreiros cheios de luz,
mulatas, loiras, brejeiras,
fitam o mar que seduz.

Jangadas despontam ao longe,
o arrastão começou,
é velho, moço, turista,
pescado que Deus mandou.

Nas noites de sexta-feira,
lá na bodega da praça,
políticos, boêmios, poetas,
misturam credos e raças.
No meio da madrugada,
meu amor lá aparece,
e em estado de graça,
meu coração agradece.

Fátima Araújo

SEÇÃO 2 - O PROCESSO DE TURISTIFICAÇÃO NA VILA DE PONTA NEGRA

2.1. Turismo e urbanização

A proposta deste capítulo surgiu da necessidade de correlacionar o turismo e a urbanização na discussão sobre o processo de turistificação na temática deste trabalho. Nas três últimas décadas, verifica-se significativa expansão da urbanização turística no litoral nordestino, em decorrência da expansão do segmento do turismo sol e mar, reordenando e desencadeando vários processos socioespaciais ao longo da costa.

Essa urbanização turística tem como características os investimentos em infraestrutura, como saneamento básico, serviço de transporte, abastecimento de água e energia elétrica, que foram implementados para fomentar a atividade turística, bem como investimentos privados em atividades características do turismo (meios de hospedagem, locadoras, agências de viagens, atividades de entretenimento, dentre outros) que modificaram o espaço litorâneo brasileiro, refuncionalizando-o para o turismo.

Mullins (1991) foi o primeiro a mencionar o conceito de urbanização turística, observando que esse processo é fruto e emblema da pós-modernidade. Em trabalho posterior, Mullins (2003) observa que a urbanização turística é definida como sendo o processo pelo qual as cidades de diferentes dimensões são construídas ou se desenvolvem tendo em vista seu uso turístico.

Seguindo essa concepção, de acordo com Paiva e Vargas (2013, p. 135), o turismo se constitui em uma prática social que interfere no processo de urbanização contemporânea na medida em que reforça as transformações funcionais, técnicas, estruturais, formais e estéticas da cidade. Nesse caso, há uma relação intrínseca entre a atividade turística e o processo de urbanização, pois algumas cidades se constituem em atrativos.

Conforme Clave (1998), “urbanização turística tende a responder a uma prática urbana singular, funcionalmente e estruturalmente diferenciada da cidade convencional” (p. 28).

Mullins (1991) associa a urbanização turística com a cidade pós-moderna, signo do consumo. Para validar sua tese de que a urbanização turística se consolida na venda e consumo do lazer, elenca alguns processos que a caracterizam:

Espacialmente diferente, porque é socialmente diferente, simbolicamente distintiva, com símbolos urbanos agindo como atrativos para os turistas; distinguida pelo rápido crescimento da população e da força de trabalho, diferenciada por um sistema flexível de produção porque é parte do pós-fordismo; caracterizada por uma forma especial de

atuação do Estado a qual é empreendedora no estilo, como é a cidade pós-moderna; distinguida por um consumo do prazer, costumeiro e de massa; diferenciada por uma população residente que é socialmente diferente, porque esta urbanização é socialmente diferente (Mullins, 1991, p. 331).

Desse modo, com base nas pesquisas sobre o processo de urbanização em áreas turísticas, o autor definiu a urbanização turística como “o processo em áreas urbanas, principalmente nas grandes cidades, que foram especialmente desenvolvidas visando à produção, venda e consumo de bens e serviços voltados para o prazer” (Mullins, 1992, p. 188).

Luchiari (1998) acrescenta alguns aspectos que demonstram as especificidades da urbanização turística, tais como:

- o consumo prevalece sobre a produção, a produção permanente, mas é orientada para o consumo turístico;
- a mão de obra concentra-se na construção civil e no setor de serviços: do próprio setor de turismo, dos transportes, comunicação etc.;
- há uma valorização estética da paisagem da cidade (natural e/ou construída) e utilização de estratégias de marketing na produção de cartões-postais;
- há uma revalorização do uso do solo urbano, intensificando a especulação imobiliária e o processo de segregação residencial;
- há um crescimento acelerado da população e da força de trabalho, impulsionado por fluxos migratórios;
- no caso das cidades com “vocação natural” para o turismo (litorâneas, serranas etc.), os postos de trabalho possuem ofertas sazonais;
- a atividade turística promove empregos, mas, na maioria dos casos, para uma mão qualificada, vinda de fora, e sazonal com contratos de trabalho precários.

A análise de Mullins e Luchiari foca o fenômeno da urbaniza  o turística nas cidades litorâneas. É importante refletir que, apesar das pesquisas terem sido realizadas em territórios diferentes e com quase dez anos de intervalo, os resultados foram semelhantes.

A atividade turística ligada ao segmento de turismo de sol e mar, a partir da década de 1970, criou novas configura  es espaciais através do rápido processo de expansão urbana e da especula  o imobiliária na região Sudeste e posteriormente no litoral da região Nordeste. As novas formas-conteúdos no litoral brasileiro têm proporcionado uma valoriza  o nos espaços turísticos. Conforme Paiva e Vargas (2013, p. 140), a urbaniza  o vinculada ao turismo contribui para que a função, a forma e a estrutura das cidades contemporâneas estejam

submetidas à lógica do consumo, incluído o consumo do próprio espaço. À luz da concepção sobre turismo e urbanização, Fonseca *et al* (2022, p. 15) observa que:

A espacialidade do turismo litorâneo é condicionada pela estrutura urbana preexistente e, de modo geral, concentra-se nas grandes cidades e metrópoles litorâneas. Mesmo em localidades com pouca infraestrutura para desenvolver o turismo, as ações seletivas do poder público buscaram suprir as deficiências (sem reverter os frágeis indicadores sociais), promovendo-os, de lugares visitados por mochileiros (hippies/surfistas) ou veranistas, a destinos de destaque no mercado regional, nacional e até mesmo internacional, o que acarretou um significativo processo de urbanização.

Cruz (2000) observa que nessa região a atividade turística tem promovido dois processos interrelacionados: a “urbanização turística dos lugares”, através da implantação de fixos diretamente relacionados à atividade turística e necessários para a requalificação do lugar, e a “urbanização para o turismo”, que diz respeito à implantação de uma infraestrutura de suporte, indiretamente vinculada à atividade.

A partir da década de 1990, com a abertura da economia para o mercado externo e do ingresso do Brasil no mundo liberal, a “expansão turístico-imobiliária” torna-se um processo constante no litoral brasileiro, que tem como atores hegemônicos os órgãos governamentais e as instituições privadas, com ênfase para os empresários do trade turístico e os investidores do capital estrangeiro.

Nesse cenário, há o predomínio de dois fatores que contribuíram de maneira significativa para a urbanização turística no Brasil. O primeiro fator está relacionado com a fomentação de políticas públicas no âmbito federal, estadual e municipal, alterando a organização socioespacial dos núcleos urbanos por meio de infraestruturas urbano-regionais, contribuindo para os fluxos turísticos em espaços pouco turistificados.

O segundo fator refere-se às estratégias do capital privado – promotores dos objetos imobiliários e os empresários da cadeia produtiva do turismo que impulsionam a construção de equipamentos turísticos, tais como pousadas, hotéis, restaurantes, bares, condomínios de segunda residência, em âmbito regional, tornando o turismo uma atividade econômica produtiva do setor terciário, ou seja, o turismo induz a urbanização (Henriques, 2003).

Seguindo essa concepção, Paiva e Vargas (2013, p. 143) argumentam que a urbanização turística ocorre geralmente em torno de centros urbanos capazes de viabilizar os fluxos turísticos e dotados de certos atributos favoráveis ao desenvolvimento da atividade. Portanto é notório perceber que os investimentos turísticos imobiliários têm um papel importante na articulação entre a urbanização e o turismo na acumulação contemporânea.

A relação entre a urbanização e os investimentos turísticos imobiliários sedá/desenvolve no espaço, pois:

A produção do espaço urbano gerada pelo consumo turístico e a prática do lazer (segunda residência) tem sido uma das formas de viabilizar novos investimentos imobiliários e contribui para a absorção de capital disponível no mercado, que encontra no segmento turístico-imobiliário condições favoráveis de expansão e rentabilidade (Pontes et al., 2020, p. 135).

Portanto, é notório perceber que os investimentos turístico-imobiliários têm um papel importante na articulação entre a urbanização e o turismo na acumulação contemporânea.

2.2. Papel do poder público na difusão do turismo em Natal PD/VC e o PRODETUR/NE

Abreu (2010) observa que [...] as políticas públicas para o desenvolvimento do turismo no Brasil têm como objetivo, pelo menos em discurso, a questão do desenvolvimento e reversão dos desequilíbrios regionais. De fato, o autor traz à tona uma questão polêmica e controversa quanto ao desenvolvimento regional, mas é inegável a relevância das ações do poder público para a promoção da atividade turística nas últimas décadas, conforme aponta estudos anteriores Cruz, 2000; Fonseca, 2005.

No que se refere ao turismo potiguar, as políticas públicas foram primordiais para a expansão da atividade. O Projeto Via Costeira/Parque das Dunas, em Natal-RN, foi assinado pelo governador Tarcísio Maia, em 19 de janeiro de 1979, com o propósito de transformar Natal num polo turístico que fosse referência na região Nordeste (Cruz, 1995). Assim, a implementação da Via Costeira, na década de 1980, constituiu-se em um divisor de águas para essa atividade e um marco essencial para o desenvolvimento do turismo em Natal-RN.

Essa obra estruturante refere-se a uma avenida de 12 km de extensão que faz a ligação entre a Praia de Areia Preta e a Praia de Ponta Negra, margeando o mar. O reordenamento da Via Costeira tinha como objetivo facilitar a integração do setor de comércio e serviços da cidade de Natal. O novo eixo viário da cidade foi apropriado para e pelo turismo e valorizado pelo capital imobiliário. É um espaço privilegiado que permite uma visão panorâmica da Praia de Ponta Negra. Nesse sentido, Lopes Júnior (2000) observa que:

[...] o consumo dos lugares e os lugares de consumo são a expressão de uma nova forma urbana, a urbanização turística. A Via Costeira é o principal marco da produção espacial da atividade turística em Natal. Ela não é apenas o lugar onde estão instalados os

melhores hotéis da cidade, mas um dos principais referentes para a construção imagética de Natal [...] (p. 40).

De acordo com a citação acima, a implementação da Via Costeira (Figura 2) e a construção dos empreendimentos hoteleiros foram o passo inicial para o desenvolvimento do turismo de massa na cidade Natal-RN. É um espaço espetacularizado, onde se destacam os atrativos naturais ao longo da Via Costeira, contribuindo para mostrar a beleza da cidade aos turistas: o mar, as dunas e o sol formam um tripé harmonioso e diferenciado no espaço turistificado de Natal.

A intervenção estatal no projeto de construção do PD/VC (Parque das Dunas/Via Costeira), desde a sua elaboração até a implementação, que durou cerca de 10 anos, foi uma ação de apropriação e produção do espaço, facilitando a valorização do capital privado, tornando o solo uma mercadoria, transformando o espaço num polo de comércio e serviços onde os meios de hospedagem dão um suporte de apoio para a atividade turística.

Figura 2

Via Costeira



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Jan/2024).

O estado do RN tinha como intenção transformar o espaço da Via Costeira numa área de integração de várias empresas privadas, constituindo-se em um polo de desenvolvimento turístico. O estado, então, cria as condições necessárias para tornar o espaço habitável, implantando todos os serviços urbanos (telefone, água, transporte, energia). O PD/VC (figura 3) não propiciou o processo de renovação urbana, ou seja, não houve o deslocamento de antigos

moradores para áreas mais distantes, uma vez que era uma área de propriedade do Exército e não estava habitada. Diante disso, não houve a existência de uma especulação imobiliária na Via Costeira e os terrenos foram doados pelo poder público para construção de hotéis, conforme aponta Cavalcanti (1993).

Figura 3

Parque das Dunas e a Via Costeira - PD/VC



Fonte: <http://www.tribunadonorte.com.br/noticia/a-rea-da-via-costeira-a-de-forte-apelo-econamico/464987> (Acesso em: 18 ago. 2023).

O projeto Parque das Dunas/Via Costeira, por sua vez, foi criado no âmbito da política conhecida como “Milagre Brasileiro”, do governo federal, cujo principal foco era o financiamento de megaempreendimentos (viadutos, pontes, estradas etc.), não obstante a participação do governo estadual do RN ter sido determinante, visto que se encarregou de idealizá-lo, implantá-lo e administrá-lo, através da Empresa Potiguar de Promoção Turística do Rio Grande do Norte (EMPROTURN), com o apoio técnico da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE) (Cruz, 1995).

O projeto tinha como objetivo trabalhar em duas perspectivas: com o desenvolvimento urbano e com a preservação da natureza. Esta última ganhou destaque na mídia sendo colocada como ponto-chave das políticas de desenvolvimento (Cavalcanti, 1993; Cruz, 1995).

A Via Costeira foi construída num espaço privilegiado da cidade de Natal, por sua forma que interliga duas praias em três bairros nobres da cidade, Ponta Negra, Areia Preta e Tirol. No âmbito do turismo houve um amplo investimento em unidades hoteleiras de capital privado.

A mudança no espaço urbano de Natal ocorreu de maneira acelerada, modificando a paisagem, impulsionada pela urbanização da cidade de Natal, como também pelos investimentos do Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (Prodetur/NE),

implantado em Natal-RN entre 1996 e 2002. Conforme Cruz, 2000; Dantas, 2013; Fonseca, 2005, os governadores da região Nordeste encontraram na atividade turística uma alternativa para dinamizar a economia regional, desenvolvendo políticas públicas como, por exemplo, a política dos megaprojetos turísticos e o Programa de Desenvolvimento do Turismo na região Nordeste. O Prodetur/NE foi uma política pública voltada para o fomento da atividade turística que tinha como objetivo ser um instrumento indutor do crescimento socioeconômico na área costeira do estado do Rio Grande do Norte.

De acordo com Pontes et al. (2016), a concepção do referido programa esteve alinhada com o modelo de Estado vigente, que procurava mobilizar investimentos para capitalizar e aparelhar o território, visando atrair investimentos.

Os recursos do Prodetur I foram aplicados na implementação do centro de visitação do Parque das Dunas em Natal, no saneamento básico (esgoto), no melhoramento de estradas, na melhora do Aeroporto Internacional Augusto Severo, em Parnamirim-RN, e no desenvolvimento institucional. Os investimentos no meio ambiente e no saneamento básico beneficiaram a Via Costeira e o bairro de Ponta Negra com a construção de obras de drenagem, saneamento, pavimentação e urbanização da orla (Fonseca, 2005).

Outras ações e obras foram executadas no estado do Rio Grande do Norte na segunda fase do Prodetur II, tais como: a estruturação do artesanato, a limpeza urbana, a renovação da frota de táxi, a sinalização turística, o Projeto Jovem Guia de Turismo, o Crediartesanato e a construção e recuperação do asfaltamento das estradas de acesso que ligam Pitangui/Graçandu, Barra do Rio, Pirangi do Sul/Barreta e Goianinha/Tibau do Sul, e na promoção e divulgação do RN (Furtado, 2005).

Observa-se na tabela 2 a seguir os investimentos, que antes tinham ênfase na infraestrutura e obras de maior valor, começaram a ser direcionadas a ações de capacitação e qualificação profissional para os trabalhadores da atividade turística ou para quem tinha interesse em ingressar na área do turismo e conquistar o seu primeiro emprego. Os investimentos ocorreram no Polo Costa das Dunas, localizado no leste potiguar, que abrange os municípios localizados no litoral potiguar entre São Miguel do Gostoso e Baía Formosa.

Tabela 2*Investimentos por componentes dos recursos do Prodetur I e II*

COMPONENTES	PRODETUR I (1996-2002)	PRODETUR II (2005-2012)
	Investimentos	Investimentos
Aeroporto	31.966.458,20	-
Estradas	12.461.079,25	4.770.574,44
Água e Saneamento	8.403.582,40	8.287.497,70
Planejamento Estratégico	-	6.298.377,78
Capacitação Profissional	-	4.783.056,33
Ampliação do Centro de Convenções	-	4.675.078,43
Proteção e Recursos Naturais	1.529.788,11	363.686,85
Gestão de Resíduos Sólidos	-	216.263,11
Gestão Turística e Administração Fiscal	2.711.696,53	49.376,57
Não Identificado		831.037,37
Total	57.072.604,49 US\$	30.274.948,68 US\$

Fonte: Secretaria Estadual de Turismo do Rio Grande do Norte (SETUR/RN).

A primeira fase do Prodetur tinha a preocupação de investir em obras de infraestrutura para facilitar o fluxo de turistas/visitantes e dinamizar o trade turístico de maneira mais profissional e eficiente, já que havia concorrência entre lugares turísticos.

Conforme Furtado (2005), na segunda fase os recursos foram disponibilizados de maneira seletiva aos grupos locais que se beneficiavam da atividade turística. É de notório saber que as obras públicas por meio do Prodetur ocorriam de maneira concomitante com os investimentos do capital privado, impactando e intensificando o espaço urbano de Natal.

A seletividade de investimentos em determinados espaços e a implementação da estrutura demonstram a intenção de preparar a cidade de Natal para a ampliação do setor terciário da economia, envolvendo o espaço como mercadoria. Faz-se necessário entender a configuração da cidade de Natal como cidade turística a partir das intervenções do poder público, que começam a promover a capital potiguar de maneira mais forte no circuito turístico nacional.

Nesse contexto, os investimentos representados pela construção da Via Costeira e pelo Prodetur fomentaram o crescimento do turismo como a principal atividade econômica da zona sul de Natal, tornando o bairro de Ponta Negra um produto turístico da cidade, com reflexos na Vila de Ponta Negra, núcleo originário do bairro. O crescimento do turismo na Vila de Ponta Negra contribuiu para que a população mais carente da Vila de Ponta Negra fosse cada vez mais “empurrada” para o interior do bairro, ou seja, segregados (Lima, & Maciel, 2014).

As obras de infraestrutura do Prodetur/RN contribuíram consideravelmente para a valorização do bairro de Ponta Negra, tornando-o alvo de ações especulativas do setor imobiliário. Com esse programa houve a implementação do projeto de urbanização da orla da Praia de Ponta Negra, entre 1999 e 2002. Conforme o relatório do Plano de Desenvolvimento Integrado do Turismo Sustentável (2001), o projeto de urbanização da orla abrangeu as ações de pavimentação de ruas do bairro, iluminação e saneamento. A urbanização na orla tinha como finalidade implementar uma valorização paisagística e a melhoria da infraestrutura da Praia de Ponta Negra.

Diante desse cenário com a urbanização da praia, houve a retirada das antigas barracas que existiam na Praia de Ponta Negra. A alegação se fundamentava no fato de que as barracas formavam uma “verdadeira favela à beira-mar”, levando transtornos aos moradores e usuários da praia, principalmente no tocante às condições sanitárias, e que as barracas ensejavam danos paisagísticos e descaracterização do ambiente praiano (União Federal, 2007). A figura 4 demonstra a precariedade das estruturas das barracas de Praia na Ponta de Ponta Negra.

Figura 4

Barracas de praia na orla da Praia de Ponta Negra, Natal/RN



Fonte: Ataíde (2007 para o processo judicial 91.4856-9).

A maioria das pessoas trabalhava como barraqueiros e morava na Vila de Ponta Negra, núcleo originário do bairro. Essa substituição das antigas barracas para a construção do calçadão representou mais um momento do processo de desterritorialização da comunidade da vila, sendo expropriados de seu local de trabalho.

Conforme Baldi, Lopes e Pereira (2008):

A retirada das barracas foi realizada por intermédio da prefeitura de Natal através de seus órgãos, Secretaria de Serviços Urbanos (SEMSUR), Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB), Urbana e Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social (SEMTAS), que efetuaram as negociações com os barraqueiros, realizando os cadastramentos necessários.

Com a construção do calçadão, foram construídos e distribuídos alguns quiosques para os antigos barraqueiros da praia. As pessoas que não foram compensadas com os novos quiosques foram trabalhar na informalidade, alterando o seu modo de vida. De acordo com Baldi, Lopes e Pereira (2008), o processo de urbanização da Praia de Ponta Negra foi efetuado por meio de uma decisão tomada pelo poder público visando incentivar a criação de infraestrutura turística e de possibilitar a atração de investimentos da iniciativa privada. A figura 5 mostra a orla da Praia de Ponta Negra compartilhando espaços com os equipamentos turísticos na proximidade da praia.

Figura 5

Orla da Praia de Ponta Negra



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Jan/2024).

Conforme Knox e Moura (2020), no tocante às atividades econômicas desenvolvidas pelos moradores na Vila de Ponta Negra, merece destacar a atuação desses trabalhadores na orla, como proprietários(as) ou funcionários dos quiosques padronizados.

2.3. Delimitação da Vila de Ponta Negra

O bairro de Ponta Negra, situado na zona sul de Natal, no estado do Rio Grande do Norte, é formado pelo conjunto Ponta Negra, pelo conjunto Alagamar, AEITP-1 – Área de Interesse Turístico e Paisagístico-1 e pela AEIS-Vila de Ponta Negra. O bairro de Ponta Negra, criado pela Lei nº 4 328, de 5 de abril de 1993, tem como limites: ao Norte, o bairro de Capim Macio e o Parque das Dunas; ao Sul, o município de Parnamirim; a Leste, o Oceano Atlântico;

por algumas limitações urbanísticas e ambientais, chamada Área Especial de Interesse Social - AEIS - Vila de Ponta Negra.

Figura 6

Área Especial de Interesse Social - Vila de Ponta Negra



Fonte: Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo - SEMURB – (2016).

É pertinente fazer uma análise sobre a delimitação da AEIS-Vila de Ponta Negra, que foi desterritorializada através da desapropriação das terras de uso comunal que se localizavam na orla da Praia de Ponta Negra. Uma nova lógica de requalificação urbana foi implementada a partir da criação da ZET-1 (Zona de Interesse Turístico 01). À luz da promotora de Meio Ambiente Gilka da Mata Dias:

Em 1987, a Lei municipal 3.607, reafirmando o valor e a vocação turística do bairro de Ponta Negra com fundamento na Lei 3.607/84 de 26 de janeiro (*que primeiramente dispôs sobre o plano diretor do município de Natal*), estabeleceu regras para o uso do solo e ditou as prescrições urbanísticas a Zona Especial de Interesse Turístico - ZET-1, contendo limitação da altura das construções localizadas próximo à praia. Pela lei, o gabarito máximo permitido para a Zona de Interesse Turística -1 ZET-1 ficou estipulado

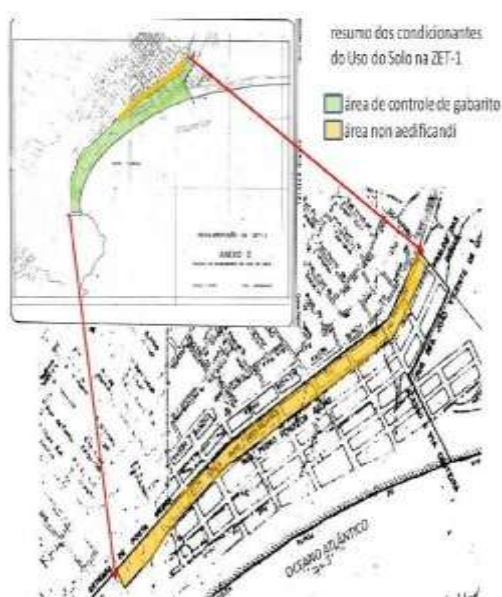
em 2 (dois) pavimentos ou 7,5 (sete metros e meio) medidos em qualquer ponto do terreno (Dias, 2015, p. 67).

Analisando o mapa de localização da ZET-1, observa-se que a partir de 1987 ocorreu a redução da área que englobava a Vila de Ponta Negra, uma vez que essa área se localizava próximo ao mar e ao principal atrativo turístico de Natal, o Morro do Careca. A área que era da Vila passa a se chamar Zona de Interesse Turístico-01 (ZET-1) a partir da promulgação da Lei municipal 3.607.

A partir da lei 208/2022, art.25, parágrafo 4 do Plano Diretor de Natal, as ZETS ficaram nomeadas para AEITP. O mapa 3 foi adaptado para mostrar a área desterritorializada (destaque em vermelho) da Vila de Ponta Negra para a implementação da AEITP-1 (Área Especial de Interesse Turístico e Paisagístico), que é caracterizada pela concentração de bares, restaurantes e meios de hospedagem nas proximidades da Praia de Ponta Negra, atendendo, assim, aos interesses do capital privado.

Mapa 2

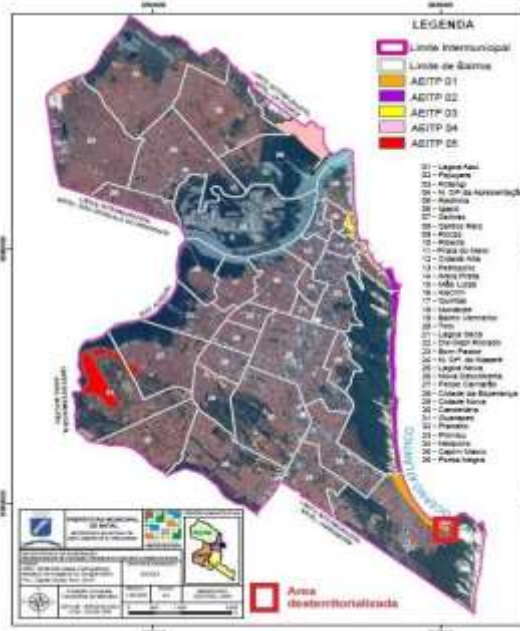
Localização da ZET-1 Ponta Negra



Fonte: Anexo I, Lei 3.607 (de 18 de novembro de 1987).

Mapa 3

Localização da AEITP-Natal-RN



Fonte: SEMURB 2022, adaptado por Pereira (2023).

Essa intervenção por parte do poder público para atender aos interesses do capital privado afetou diretamente a organização produtiva dos pescadores que moravam e trabalhavam nas adjacências da orla da Praia de Ponta Negra, sendo cada vez mais reduzido o espaço na orla destinado para o desenvolvimento de suas atividades tradicionais: a pesca e a agricultura (Figuras 7 e 8).

Figura 7

Território dos pescadores e a AEITP-01



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Out/2023).

Figura 8

O território dos pescadores e os equipamentos turísticos



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Out/2023).

Sendo assim a Vila de Ponta Negra vem passando por um processo de desterritorialização desde o surgimento dos primeiros moradores que viviam da agricultura de subsistência na proximidade do Morro do Careca até a implementação da Área Especial de Interesse Turístico e Paisagístico (AEITP-1) com a chegada dos empreendimentos turísticos próximos a orla da Praia de Ponta Negra. A seguir será discutido a infraestrutura urbana do bairro de Ponta Negra.

2.4. Infraestrutura urbana do bairro de Ponta Negra

Zmitrowicz e Neto (1997) definem infraestrutura urbana como o conjunto de sistemas técnicos necessários para se desenvolver as funções urbanas. As funções devem atender aos aspectos sociais, proporcionando moradia, saúde, trabalho, educação, segurança e lazer. Devem proporcionar o desenvolvimento de bens e serviços, denotando impacto econômico juntamente com o aspecto institucional e proporcionando o desenvolvimento das atividades político-administrativas da cidade. Como há poucas informações individualizadas para Vila de Ponta Negra, serão apresentados a seguir dados da infraestrutura urbana do conjunto do bairro de Ponta Negra, com a finalidade de caracterizar a área em que a Vila está inserida, ressaltando que essa é a área mais precarizada do bairro.

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 mediação (NATAL, 2022). O bairro de Ponta Negra possui, além do sistema de distribuição de água, um centro de reservação, poços tubulares para captação de água.

De acordo com Mendonça (2017) a Companhia de Águas e Esgotos do Rio Grande do Norte (CAERN), há doze poços tubulares que fazem parte do fornecimento de água do bairro, sendo que dois deles não estão em operação: o poço 4, devido ao alto teor de nitrato, e o poço 11, por causa do alto teor de ferro, o que deixa a água imprópria para uso. O poço 12 irá abastecer a área próxima ao estádio Maria Lamas Farache. O poço 1 e 4 existem desde o período da construção do conjunto Ponta Negra e o poço 6 é o mais antigo, localizado na Vila de Ponta Negra. Os poços 5 e 7 foram construídos na década de 90 e o poço 8 no início do século atual.

Ainda de acordo com a CAERN, o centro de reservação do bairro de Ponta Negra, chamado de R-10, possui dois reservatórios com capacidade de 900 m³ de água. O R10-1, com

capacidade de armazenamento de 200 m³ e situado na rua Praia de Rio do Fogo, foi instalado no conjunto Ponta Negra e atende parte da Vila de Ponta Negra. Conforme Mendonça (2017) o R10-2 está situado na Rua Praia de Camboinhas, foi instalado na década de 70, possui uma capacidade de carga de 700 m³ e atende às necessidades dos moradores mais recentes do conjunto Ponta Negra. Os dois reservatórios foram disponibilizados há mais de 30 anos e não houve a necessidade de construir outros reservatórios no bairro.

Sistema de esgotamento sanitário

O sistema de esgotamento sanitário é constituído pelas atividades, infraestrutura e instalações operacionais de coleta, transporte, tratamento e disposição final adequada dos esgotos sanitários, desde as ligações prediais até o seu lançamento final no meio ambiente (NATAL, 2022). Em relação à infraestrutura urbana, esse é um dos temas que mais sofre impacto causado pela atividade turística e pelo mercado imobiliário, com a construção de edificações comerciais e de serviços e de empreendimentos verticais e horizontais na Vila de Ponta Negra.

Estação elevatória 2

A estação elevatória 2 localiza-se na Vila de Ponta Negra (ver figura 9) e bombeia os efluentes de origem residencial. Os ramais de esgotos desse sistema são predominantemente convencionais, embora a área seja de classe baixa, onde comumente são instalados sistemas condominiais.

Figura 9

Sistema de Esgotamento Sanitário na Vila de Ponta Negra - Estação Elevatória 2



Fonte: Melo (2012).

Segundo Melo (2012), os problemas de extravasamento no local ocorrem geralmente pela quebra de equipamentos e ligações clandestinas de água de chuva na rede de esgoto.

Localizada às margens da lagoa de captação de água pluvial da Vila de Ponta Negra, a Estação Elevatória 2 está sujeita a restrições ambientais. Problemas ambientais na Estação Elevatória 2 produzem o extravasamento de esgoto para a lagoa de captação pluvial.

O sistema de coleta e tratamento de esgoto já indicava a sobrecarga, causando vários transtornos à população local e indicando uma infraestrutura saturada já nos primeiros anos do século XXI (Rodrigues, 2007).

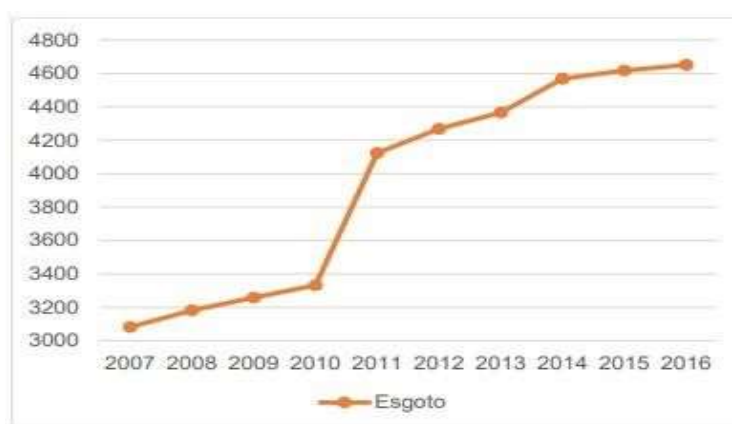
Sobre as obras de esgotamento sanitário na Vila de Ponta Negra, o secretário de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal relatou em entrevista que:

[...] A infraestrutura relacionada à parte de saneamento, o esgotamento sanitário que está na zona sul de Natal, a parte de redes está completamente feita, aguardando a destinação desse esgoto para estação de tratamento de efluentes dos Guarapes, que deve ficar pronta no final de 2024 ou no máximo até meados de 2025, então a Vila de Ponta Negra vai ter 100% da região esgotada. Então nós temos hoje uma infraestrutura boa nessa área de esgotamento que garante a Vila e o bairro de Ponta Negra hoje, pelo menos nos próximos três, quatro anos, uma condição de adensamento no bairro de Ponta Negra. (T.M, secretário de Meio Ambiente e Urbanismo - Entrevista realizada no dia 20/10/2023).

O aumento do número de ligações entre 2007 e 2016 pode ser observado no gráfico 1 e está relacionado ao expressivo crescimento da produção imobiliária no bairro de Ponta Negra, incluindo a Vila de Ponta Negra.

Gráfico 1

Ligações cadastradas de esgotos em Ponta Negra de 2007 a 2016



Fonte: Mendonça (2017).

De acordo com Knox e Moura (2020), o saneamento na Vila de Ponta Negra é precário, dificultando o acesso à água potável e ao recolhimento dos resíduos sólidos. Em outras ruas é possível ver o esgoto fluindo pelo chão, muitas vezes o esgoto a céu aberto.

O sistema de energia elétrica

Conforme Mendonça (2017) o sistema de distribuição de energia elétrica é consolidado no bairro de Ponta Negra há 30 anos e tem atendido às necessidades da demanda. As ligações atendem aos equipamentos turísticos, tais como pousada, hotéis, flats, bares, restaurantes e clientes residenciais, que correspondem a 90% dos usuários.

Porém a infraestrutura urbana da vila gera questionamentos na comunidade. A moradora D. H, representante do movimento social Fórum Vila em Movimento, relata em entrevista que:

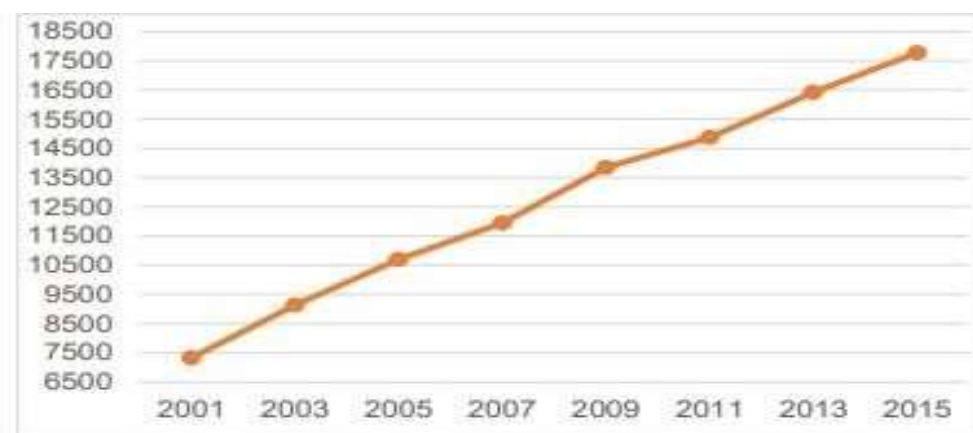
[...] O poder público não olha para a classe vulnerável que se esconde atrás dos muros de aço e concreto que surgiram no entorno da Vila de Ponta Negra. Não existe um olhar para quem não tem. Nós não temos saneamento, nós não temos iluminação pública de qualidade, nós não temos coleta do lixo de qualidade, nós não temos área de lazer, ou seja, não temos nada e o poder público não enxerga essa classe (D. H, 2023).

A entrevistada afirma que o poder público não realiza investimentos de infraestrutura que atenda toda a comunidade. Os investimentos são seletivos, de acordo com o perfil populacional e com as tipologias habitacionais que existem na Vila de Ponta Negra.

O gráfico 2 retrata o crescimento de usuários cadastrados no bairro de Ponta Negra em relação ao fornecimento de energia elétrica entre os anos de 2001 e 2015. Houve um crescimento contínuo de 7.500 usuários para quase 18.500 usuários que necessitaram de energia elétrica no bairro. Isso comprova que o bairro de Ponta Negra se expandiu a partir desse período, ou seja, a produção imobiliária teve um crescimento constante.

Gráfico 2

Número de usuários cadastrados de Ponta Negra em fornecimento de energia elétrica



Fonte: Mendonça (2017).

Conforme foi observado nos dados apresentados, houve um crescimento significativo de investimentos na infraestrutura do bairro (ligações de esgoto e energia elétrica), demonstrando o intenso crescimento populacional e imobiliário no bairro de Ponta Negra, com reflexos na Vila de Ponta Negra.

Abreu (2010) traz importantes contribuições sobre o processo de urbanização no bairro de Ponta Negra que consolidou parte da zona Sul de Natal-RN como um espaço de lazer e turismo. De acordo com Abreu (2010):

O projeto de urbanização do bairro, associado aos seus projetos complementares (drenagem e esgotamento sanitário), confirmaram o local como um espaço de lazer e turismo e, de certa forma, dava continuidade ao Projeto Parque das Dunas/Via Costeira iniciado nos finais dos anos 1970 e que também recebera recursos do PRODETUR/NE. Foram realizadas obras de pavimentação de calçadas, ciclovia, iluminação pública, equipamentos esportivos, instalação e padronização de quiosques etc., o que modificou sobremaneira a estrutura paisagística da área (Abreu, 2010, p. 170).

A Vila de Ponta Negra se beneficiou das obras realizadas no bairro, porém os investimentos em saneamento básico, iluminação pública e pavimentação de ruas ocorreram de maneira seletiva, principalmente onde há os empreendimentos imobiliários (verticais e horizontais) e nas ruas que estão próximo da Praia de Ponta Negra. Na área mais afastada da rua principal, próxima à ZPA-6 (Zona de Proteção Ambiental-6), a infraestrutura urbana é de péssima qualidade.

A iluminação pública é precária, não há mobilidade urbana, causada pela ausência do transporte público; o carro do lixo não passa nas ruas estreitas, tendo como consequência o

acúmulo de resíduos sólidos nas calçadas. Também há problemas de esgotamento sanitário em período de chuva. De acordo com Knox e Moura (2020), a Vila de Ponta Negra não dispõe da mesma infraestrutura e planejamento de suas adjacências, como o conjunto Ponta Negra e o conjunto Alagamar, desde o tamanho dos lotes até o tipo de construção das moradias, passando pelos serviços básicos como iluminação e saneamento básico.

Os maiores problemas sociais da Vila de Ponta Negra estão localizados onde se concentram as moradias de padrão baixo no bairro de Ponta Negra, ou seja, os investimentos do poder público são seletivos, potencializando a segregação na Vila de Ponta Negra.

Nesse sentido, Araújo (2013) diz que o processo de segregação se refere ao desenvolvimento desigual que se configura nas cidades, fruto da própria dinâmica da produção do espaço. Ainda segundo Araújo (2013), por um lado, a população de melhor poder aquisitivo se insere nas melhores áreas da cidade, detentoras dos melhores serviços de infraestrutura; por outro, predomina o assentamento da população de baixa renda nas áreas desprovidas de tais serviços.

2.5. Vila de Ponta Negra: Área Especial de Interesse Social (AEIS)

O Estatuto da Cidade é a lei que regulamenta o capítulo da Constituição Federal sobre a política urbana, estabelecendo normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como o equilíbrio ambiental (Dias, 2009).

Entre os instrumentos arrolados pelo Estatuto da Cidade para alcançar o desenvolvimento urbano, o Plano Diretor tem posição de destaque. O conceito de Plano Diretor foi estabelecido na própria Constituição Federal como sendo o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. Segundo a CF/88, Art. 182, parágrafo 2º, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor. Segundo Natal (2022), o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano que orienta o desempenho dos agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão do espaço urbano. Em seu Artigo 2 é definido que:

O Plano Diretor tem como objetivo o desenvolvimento das funções sociais e ambientais da cidade e da propriedade, garantindo o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do seu território, de forma a assegurar a todos os seus habitantes condições de qualidade de vida, bem-estar e segurança, conforme dispõem os artigos 118 e 119 da lei orgânica do município de Natal (Natal, 2022, p. 1).

É notória a mudança ocorrida na morfologia social da Vila de Ponta Negra nas duas últimas décadas, acarretando seu adensamento e problemas socioambientais causados pelo crescimento vertiginoso. O Plano Diretor de 1994 tratava o bairro de Ponta Negra como Zona de Adensamento Básico. Com a lei complementar 27/2000, parte do bairro torna-se zona adensável, mudando rapidamente a paisagem e modificando de maneira abrupta a infraestrutura de saneamento básico, transporte urbano, coleta de lixo. Nas duas últimas décadas, a expansão do capital imobiliário, com a construção de empreendimentos verticais e horizontais, bares, hotéis e restaurantes, através da flexibilização regulada pela lei complementar, intensificou as desigualdades socioespaciais no bairro. O quadro 1 abaixo retrata os marcos legais das AEIS-Natal-RN

Quadro 1

Marcos políticos legais AEIS-Natal-RN

AEIS	Definições normativas
AEIS Plano Diretor de Natal Lei Nº 07/1994	“(…) primordialmente à produção, manutenção e recuperação de habitações de interesse social e compreendem: I. Terrenos públicos ou particulares ocupados por favelas, vilas ou loteamentos irregulares em relação aos quais haja interesse público em se promover a urbanização e regularização jurídica.; II. Glebas ou lotes urbanos, isolados ou contíguos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, com área superior a 400 metros quadrados, necessários para implantação de programas habitacionais, destinados a grupos sociais de renda familiar de até 3 (três) salários-mínimos ou seu sucedâneo legal” (Natal, 1994).
AEIS Plano Diretor de Natal Lei Nº 052/2007	(...) Terrenos ocupados por favelas, e/ou vilas, loteamentos irregulares; II. terrenos ocupados por assentamentos com famílias de renda predominante de até 3 (três) salários mínimos que se encontram em área de implantação ou de influência de empreendimentos de impacto econômico; áreas de segurança alimentar; vazios urbanos (glebas ou lotes urbanos e prédios desocupados ou subutilizados). O Plano de 2007 definiu que enquanto não forem regulamentadas ficam proibidos nas AEIS novos desmembramentos ou remembramentos, exceto para os usos institucionais e áreas verdes; gabarito superior a 7,5 m (sete metros e meio) (Natal, 2007).

AEIS Plano Diretor de Natal Lei Complementar Nº 208/2022	São porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente à promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e consolidados e ao desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social nas áreas não edificadas, não utilizadas ou subutilizadas, estando sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo (Natal, 2022).
---	--

Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

O Plano Diretor de Natal definiu as Áreas Especiais de Interesse Social como aquelas situadas em terrenos públicos ou particulares destinados à produção, manutenção e recuperação de habitações e/ou regularização do solo urbano e à produção de alimentos com vistas à segurança alimentar e nutricional, tudo em consonância com a política de habitação de interesse social para o município de Natal.

O relato do secretário de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal-RN reforça esse discurso ao afirmar que:

[...] A Vila de Ponta Negra é uma Área Especial de Interesse Social, então você tem toda uma limitação de prescrições urbanísticas, você pode lembrar no máximo 300 m², a taxa de ocupação é muito pequena, o gabarito é limitado a 7,5 m. Então esse rigornas prescrições urbanísticas garante os aspectos sociais mais equilibrados em relação à Vila de Ponta Negra (T. M, secretário de Meio Ambiente e Urbanismo, 2023).

Tais áreas são consideradas especiais porque através delas se pretende fundamentalmente regularizar e urbanizar assentamentos urbanos precários – loteamentos clandestinos, vilas e cortiços – nos mesmos locais onde se encontram, combatendo, assim, a especulação imobiliária e contribuindo para manter essa população no local. De acordo com Moraes; Silva; Teixeira (2009), a AEIS representa, em última instância, o reconhecimento oficial, por parte do Estado, da cidade real, caracterizada pela precariedade urbana, e por esse motivo necessita de um olhar diferenciado por parte da administração pública. O artigo 4º, inciso III do Estatuto da Cidade, institui a AEIS como um dos vários instrumentos da política urbana.

Conforme o Plano Diretor de Natal, no Art. 29 as Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS são porções do território, propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente à promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa

renda existentes e consolidados ao desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social nas áreas não edificadas, parcelamento, uso e ocupação do solo.

A Vila de Ponta Negra está localizada numa área privilegiada do bairro de Ponta Negra, sendo alvo de questionamentos sobre a sua permanência como área especial de interesse social pelo mercado imobiliário. À luz dessa concepção, Knox e Moura (2020) dizem que:

A questão vem sendo discutida na revisão do plano diretor de Natal, a permanência ou não dessa área como sendo de interesse social, inclusive com reuniões abertas à sociedade. Essa discussão se dá em parte pela pressão exercida pelo mercado imobiliário, já que essa é uma área privilegiada por sua localização com alta valorização do metro quadrado, tanto em sua região, quanto proximidades, além da atual conjuntura econômica, que afeta ainda mais o mercado, propiciando uma verdadeira guerra de braços entre empresários e comunidades com diferentes interesses.

Remover o status de AEIS (Mapa 4) significaria a intencionalidade de rememorar vasta área ocupada com pequenos terrenos, onde moram muitas famílias em casas de baixo padrão e expulsar essa população, que na sua maioria se encontra em alta vulnerabilidade social.

por população de baixa renda, precários do ponto de vista urbanístico e habitacional, destinados à regularização fundiária, urbanística e ambiental, definida a partir da categoria B (representada na cor roxa na parte inferior do mapa 4). Caracteriza-se por terrenos ocupados por assentamentos com famílias de renda predominante de até 3 (três) salários mínimos que se encontram em área de implantação ou de influência de empreendimentos de impacto econômico e submetidos a processo de valorização imobiliária incompatíveis com as condições socioeconômicas e culturais da população residente.

Conforme Barbosa (2019), a Vila de Ponta Negra torna-se Área Especial de Interesse Social (AEIS) e, ao mesmo tempo, transforma-se em uma área de grandes conflitos entre o interesse do capital turístico-imobiliário e a necessidade de proteção, por suas características locais, morfológicas e sociais.

2.6. Vila de Ponta Negra: de vila de pescadores e agricultores a destino turístico

A história da Vila de Ponta Negra é fracionada e desprovida de um vasto registro documental, porém é parte importante da história do Rio Grande do Norte. A sua história é contada a partir da invasão holandesa no litoral potiguar, com o desembarque das tropas holandesas na Praia de Ponta Negra.

Sobre esse acontecimento histórico, o historiador Luís da Câmara Cascudo informa que os holandeses foram “repelidos da Ponta do Morcego, hoje Praia do Meio, e foram desembarcar em Ponta Negra” (Cascudo, 1968). Em 8 de dezembro de 1633, sob o comando de Lichthard, Bijma e Matias Van Keulen, desembarcaram tropas holandesas na Angra de Ponta Negra, com o escopo de conquistar o Rio Grande do Norte e incorporá-lo ao Brasil holandês.

Outras fontes informam que a invasão holandesa teria contribuído para a formação dos primeiros povoados na cidade de Natal-RN.

Os holandeses também desembarcaram na praia, logo após a fundação da cidade. Eles fizeram algumas edificações em Ponta Negra, como o preventório (hoje casa de hóspedes), onde os batavos se reuniam. Esse preventório viria a servir como base durante a 1ª Guerra Mundial (Tribuna do Norte, 29 de agosto de 1999).

Garda (1983) esclarece que há uma outra versão sobre a historiografia da invasão holandesa na Praia de Ponta Negra. A invasão seria apenas uma denotação estratégico-militar na Praia de Ponta Negra e que os holandeses teriam andado sobre as dunas até a Fortaleza dos Reis Magos para conquistá-la. Nesse caso não haveria uma intencionalidade de povoar a antiga “vila de pescadores”, não havendo qualquer forma de desdobramento comunitário no local.

Diante disso, percebe-se que não há um denominador comum sobre a historiografia da Vila de Ponta Negra. Mesmo com algumas versões, a história sobre a invasão holandesa é predominante na história do Rio Grande do Norte.

A primeira capela foi construída inicialmente de barro, provavelmente retirado das encostas próximas da praia (Souza, 2001) e passou por várias alterações (Figura 10). Não se sabe de maneira exata a data de fundação da capela-igreja. Os antigos moradores relatam que a capela foi construída em 1823, outros relatam que a edificação foi realizada entre 1895 e 1905.

Figura 10

Capela-igreja São João Batista, no final do século XIX



Fonte: <https://fatosefotosdenatalantiga.com/a-vila-de-ponta-negra/>

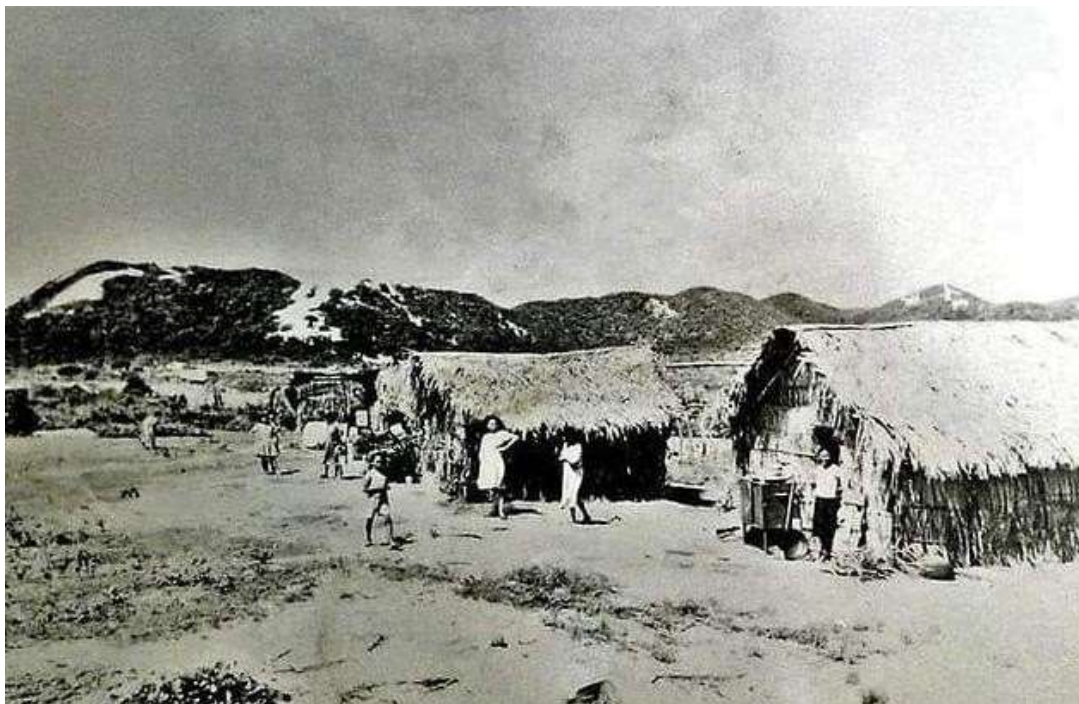
Acesso em: 01 fev. 2024.

Atualmente a “igrejinha”, como é chamada pelos moradores, chama-se Paróquia São João Batista e está localizada na antiga “rua de cima”, hoje rua Vereador Manoel Coringa de Lemos, principal acesso para a Vila de Ponta Negra.

Até a década de 1920 (figura 11), Ponta Negra, com aproximadamente 500 habitantes, estava isolada do centro de Natal por falta de estradas, tornando árdua a caminhada dos moradores “à cidade”, como se referem os mais antigos, para vender seus produtos (carvão, polvo, aratu, garaúna, bodião, mangaba etc.). Muitos saíam de madrugada para chegar ao amanhecer em Natal (RN Econômico, 8/1988, 2008). Conforme Garda (1983), na década de 1920 estima-se que uma população de aproximadamente mil habitantes vivia em casas de taipa e de adobe, a maioria com teto de palha.

Figura 11

Moradias com palhas de coqueiro na Vila de Ponta Negra no início do século XX



Fonte: <https://brechando.com/2022/04/29/hoje-o-lugar-e-o-principal-ponto-turistico-de-natal/> Acesso em: 16 fev. 2023.

Ponta Negra até 1940 era chamada de “ibiapé” ou “caminho do mato”. Nesse período, os moradores da antiga vila sobreviviam da pesca e da agricultura familiar. O povoado produzia carvão e cultivo de subsistência. A extração de frutas, a criação de gado e de animais de pequeno porte também faziam parte das atividades econômicas no vilarejo. Além disso, “essa mesma relação comunitária prejudicou a legalização das terras e permitiu os vários casos de grilagem, que ainda hoje são relatados pelos moradores” (RN Econômico, 3/1985). Ainda, conforme UFRN (2011, p. 11):

Originária de um grupo de um agrupamento de modestas casas de pescadores, a comunidade da Vila era autossuficiente, praticando pesca e agricultura de subsistência com produção comunitária. Por muito anos fora do perímetro urbano, os moradores mantinham relações com o restante da cidade, apenas para adquirir bens materiais ou serviços gerais, o que era feito através de caminhos não marcados oficialmente.

A paisagem do lugar era mais fortemente marcada pela composição dos elementos naturais ali presentes (cobertura vegetal e integridade do conjunto monumental das dunas associadas), do que propriamente pela ocupação humana ainda incipiente, conforme representada na Figura 12.

Figura 12

Orla da Praia de Ponta Negra na década de 1940

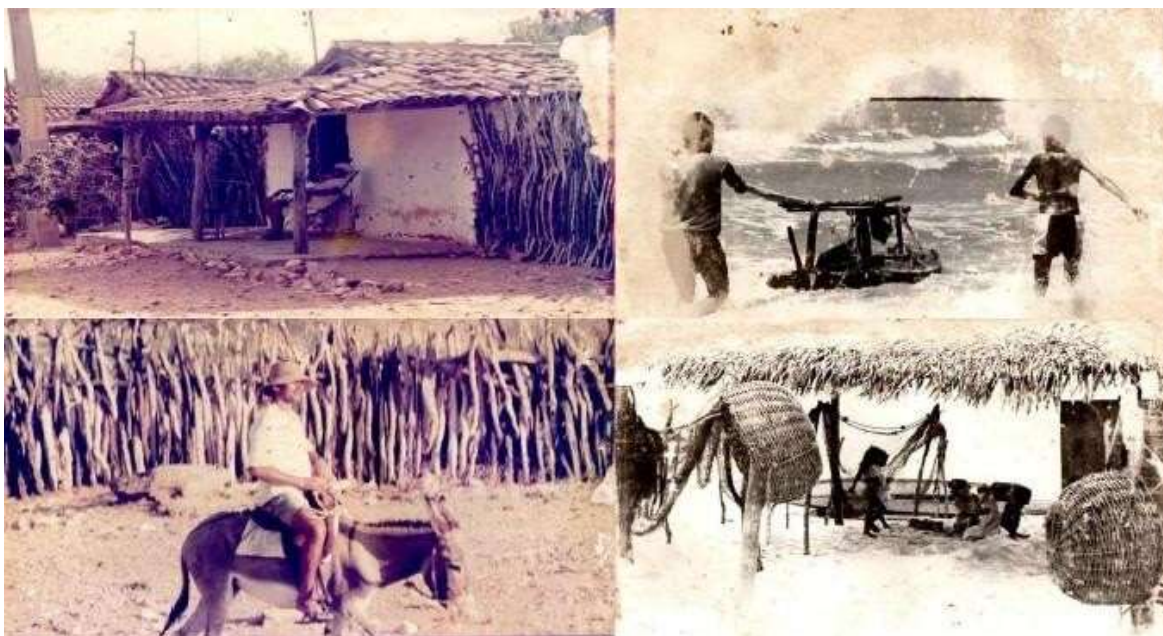


Fonte: <http://sospontanegra.blogspot.com/>. Acesso em: 18 set. 2023.

A figura 13 evidencia o cotidiano e as atividades econômicas da comunidade da Vila de Ponta Negra, caracterizada por agricultores e pescadores, ainda no início do século XX.

Figura 13

A Vila de Ponta Negra no início do século XX



Fonte: Acervo da Tapiocaria da Vó.

Na metade do século XX houve conflitos de terra entre Fernando Pedroza, irmão do ex-governador Sílvio Pedroza, que alegava ser o proprietário das terras ocupadas pelas famílias que viviam próximo ao Morro do Careca. A comunidade local fez inúmeras denúncias, com o

argumento de que as terras foram apropriadas de maneira ilegal e com indícios de grilagem. De acordo com Machado (1989), os moradores da Vila, revoltados, recorreram às forças políticas contrárias ao grupo de Pedroza e assim o conflito pela propriedade e uso da terra tornou-se público, divulgado na imprensa, mais em razão dos conflitos entre as lideranças locais do que pelas reivindicações da população da vila.

Entretanto, Fernando Pedroza doou as terras para a Aeronáutica, onde hoje se situa a Barreira do Inferno, construída no período da ditadura militar. A construção da Barreira do Inferno teve início apenas em 5 outubro de 1964, e, antes disso, a Aeronáutica delimitou a área que passou a lhe pertencer – indo do Morro do “Estrondo” até Pium –, sendo a primeira a espremer a comunidade e aumentar seus transtornos (RN Econômico, 8/1988). Além disso, uma parte das terras foi doada ao clero de Natal, na pessoa do arcebispo Dom Eugênio de Araújo Sales – a parte onde se localizava inicialmente a maioria das casas das famílias e sua extensão até as encostas do Morro do “Estrondo”.

A partir da década de 1960 a Vila de Ponta Negra começou a receber as primeiras casas de veraneio das famílias de renda média e alta da sociedade natalense. Com o parcelamento do uso do solo, as casas de veraneio se instalaram na orla da praia e eram espaços de lazer e entretenimento frequentados principalmente nos feriados e finais de semana. De acordo com Silva (2013):

As mudanças nas condições de moradia na Vila de Ponta Negra se deram, inicialmente, pela presença de novas formas, funções e localizações habitacionais, criadas, agora, por novos indivíduos e famílias com hábitos diferentes dos que ali já moravam. As modificações habitacionais surgiram sob a forma de casas de veraneio, criadas por uma elite da cidade de Natal e que traçaram, a partir da década de 60, as primeiras mudanças no tocante ao uso e aspecto paisagístico (Silva, 2013, p. 84).

A ausência de uma política urbana proporcionou a construção inadequada das casas de veraneio. Os terrenos eram apropriados de maneira irregular e não havia uma organização espacial dessa tipologia habitacional.

Conforme Abreu (2010), [...] a atividade turística e de veraneio trouxe aos locais caracterizados pela ocupação das comunidades tradicionais semi-isoladas um rápido processo de incorporação à economia de mercado. As casas de veraneio se contrastavam às formas que já existiam na Vila de Ponta Negra. Observa-se na figura 14 as primeiras casas de veraneio na Praia de Ponta Negra.

Figura 14

Casas de veraneio na Praia de Ponta Negra (década de 1960)



Fonte: <http://sospontanegra.blogspot.com/>. Acesso em: 18 set. 2023.

Conforme Silva (2013):

Esse tipo de moradia pode representar, nesse sentido, um dos primeiros objetos imobiliários que contribuíram na redefinição do espaço construído na Vila de Ponta Negra, especificamente por impor uma lógica urbana e turística sobreposta ao antigo espaço comunitário. A intensidade da construção dessas “novas casas” promoveu a ideia de um crescimento local a médio prazo, e uma adequação dos antigos moradores às novas formas de obtenção de renda, surgidas, muitas vezes, com sua inserção na atividade da construção civil estimuladas pelas novas moradias. Além da atividade da construção civil contribuir para as mudanças na Vila de Ponta Negra, com a construção de casas de veraneio, ativa-se um novo mercado de terras à beira-mar e de parte daquelas de propriedade dos nativos. Impulsiona-se, ainda, o loteamento das antigas terras de uso comunal, que se estendiam para espaços além da margem da praia (Silva, 2013, p. 85).

A Matéria veiculada no Jornal Tribuna do Norte relembra a convivência da população local com os veranistas nos anos de 1970 (Imagem 15).

Figura 15

Matéria da Tribuna do Norte sobre a convivência entre veranistas e nativos



Fonte: Jornal Tribuna do Norte (Abril/2006).

A Vila de Ponta Negra, núcleo originário do bairro de Ponta Negra, conhecida pela comunidade local como vila de pescadores até os anos 1980, chamava atenção por sua tranquilidade, muita área verde e pelo ar interiorano. A socióloga Garda, em pesquisa realizada no final da década de 1970 e início da década de 1980, constatou que os moradores do povoado eram originários de famílias que se estabeleceram no local vindas dos municípios de São José de Mipibu, Parnamirim e Nísia Floresta. Os moradores eram pescadores que construíram suas moradias na beira da praia com palhas de coqueiro e que se deslocavam para a parte de cima, núcleo da vila. Até metade do século XX, a comunidade da vila plantava na roça e o excedente era para aquisição de produtos da sua reprodução social.

Após a década de 1980, a vila sofre um processo de transformação socioespacial, com o crescimento da urbanização. Com o processo de urbanização, a criação de objetos imobiliários atraídos pelo crescimento da atividade turística alterou a paisagem interiorana do antigo povoado de pescadores.

As principais atividades econômicas que existiam na Vila de Ponta Negra começaram a ser alteradas pelo crescimento do turismo e da expansão imobiliária. Essa nova dinâmica urbana modificou a paisagem e criou formas de apropriação e uso do espaço vivido. A partir dos anos 2000, com o *boom* imobiliário no bairro de Ponta Negra, a Vila de Ponta Negra se insere de forma mais efetiva na lógica especulativa de uma das áreas mais valorizadas pelo mercado imobiliário na cidade de Natal.

O quadro 2, abaixo, mostra os principais períodos trabalhados na pesquisa.

Quadro 2

Períodos que marcam a formação e o desenvolvimento da Vila de Ponta Negra

Início do século XX	Década de 1950-59	Década de 1960-69	Década de 1970-79	Década de 1980-89	Década de 1990-99	Década de 2000-09	Década de 2010-2024
Chegada dos primeiros moradores (agricultores e pescadores).	Conflito entre Fernando Pedroza e a comunidade pela propriedade e uso da terra.	Construção das casas de veraneio pela elite natalense.	Convivência entre a comunidade e os veranistas.	Criação dos objetos imobiliários estimulados pelo crescimento da atividade turística.	Processo de urbanização turística.	Delimitação da Vila como AEIS; chegada de condomínios de médio padrão (<i>boom</i> imobiliário); conflitos socioespaciais.	Expansão dos empreendimentos verticais e horizontais; Aprofundamento dos processos espaciais (segregação residencial e autossegregação).

Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

Nas fotos abaixo é nítido perceber os objetos imobiliários residenciais, o comércio e serviço em expansão na Vila de Ponta Negra, os projetos urbanísticos em execução, com a pavimentação de ruas, a construção de equipamentos turísticos e meios de hospedagem que formam a nova configuração espacial da Vila de Ponta Negra.

Figura 16

Empreendimentos imobiliários na Vila de Ponta Negra



Fonte: Pereira, Pesquisa em campo (Jan/2024).

Figura 17

Condomínio vertical na rua da Lagosta



Fonte: Pereira, Pesquisa em campo (Jan/2024).

Figura 18

Comércio na rua Vereador Manoel Coringa de Lemos



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Jan/2024).

Figura 19*Casas residenciais na rua São Matias***Fonte:** Pereira, pesquisa em campo (Jan/2024).**Figura 20***Condomínio horizontal na rua da Campina***Fonte:** Pereira, pesquisa em campo (Jan/2024).

A seguir a pesquisa irá abordar o processo de turistificação na Vila de Ponta Negra que descreve sobre as principais vias de acesso para o bairro de Ponta Negra que contribuíram para o desenvolvimento do turismo na zona Sul de Natal-RN até a categorização dos empreendimentos turísticos na Vila de Ponta Negra.

2.7. Os desdobramentos do turismo na Vila de Ponta Negra

A construção da Rota do Sol, que liga o bairro de Ponta Negra às praias do litoral sul e aos demais espaços da capital, a implementação da Via Costeira e a construção da avenida Engenheiro Roberto Freire facilitaram o deslocamento do centro da cidade até a Vila de Ponta Negra. Foram obras importantes para o desenvolvimento do turismo, da especulação do capital imobiliário, expansão do comércio e para a implantação de empreendimentos turísticos e imobiliários como hotéis e pousadas. De acordo com Silva (2013):

O mercado imobiliário cresce espoliativamente com a construção de objetos imobiliários na Av. Engenheiro Roberto Freire, em parte onde se localizavam as antigas casas de veraneio e se intensifica, verticalmente, no interior da vila de pescadores, nos

conjuntos habitacionais Ponta Negra e Alagamar, e próximo à Rota do Sol (Silva, 2013, p. 97).

Nesse sentido, Furtado (2005) evidencia que os investimentos do turismo em Natal-RN foram destacados pela construção do viaduto de Ponta Negra, em 1974; no ano seguinte o asfaltamento da estrada para Ponta Negra, a atual avenida Engenheiro Roberto Freire. Os acessos facilitaram o fluxo de pessoas e o bairro de Ponta Negra passou a ser um local de investimentos voltados para o comércio e serviços.

Conforme Barbosa (2019), na faixa litorânea, próximo à atual rua Erivan França, que ainda era pouco ocupada, começou a substituição das residências de veraneio por equipamentos voltados ao turismo: hotéis, pousadas, bares e restaurantes. Segundo Silva (2013), em ruas como a Erivan França e a Praia de Búzios são visíveis as expressões formais e arquitetônicas das práticas excludentes da especulação imobiliária e de seu avanço elitista. Novas dinâmicas sociais se estabeleceram e mesmo a Vila de Ponta Negra começou a sentir os efeitos da chegada das novas atividades sobre o seu território.

O aumento do número de estabelecimentos comerciais pós-construção das vias de acesso ao bairro beneficiou o setor turístico, a nova classe média e os antigos moradores da Vila de Ponta Negra. De acordo com Silva (2013, p. 94):

A Vila de Ponta Negra, que até a década de 1980 se caracterizava por seu aspecto simples e de fraca atividade comercial, com o crescimento turístico passou a concentrar uma rede de serviços e comércios destinados tanto a suprir as demandas internas de antigos moradores como as necessidades de visitantes e dos novos moradores que se estabelecem no local.

O desenvolvimento da atividade turística no interior da Vila de Ponta Negra modificou as formas de ocupação no espaço através da construção de equipamentos turísticos nas principais ruas que dão acesso à vila. A rua Vereador Manoel Coringa de Lemos, antiga “rua de cima”, foi uma das primeiras ruas beneficiadas pelo desenvolvimento do turismo na antiga vila de pescadores e agricultores. A rua da Lagosta também passou a fazer parte da via de acesso para o interior da Vila de Ponta Negra, tornando-se uma das principais áreas de investimentos turísticos imobiliários.

Segundo Silva (2013):

A Vila de Ponta Negra foi concentrando nas suas antigas e principais vias de acesso objetos imobiliários voltados para a prática do comércio, do serviço e da hotelaria. Esses objetos imobiliários estão concentrados nos seus espaços internos e periféricos. Em seus espaços periféricos se concentram boa parte dos hotéis, restaurantes, pequenos

comércios, locadoras de veículos e casas noturnas. A rua Vereador Manoel Coringa de Lemos, uma das primeiras vias de acesso construídas na Vila de Ponta Negra, gradativamente agrupou, após o período de expansão turística, um número significativo desses objetos (Silva, 2013, p. 94).

A rua Afonso Magalhães, que cruza a rua Vereador Manoel Coringa de Lemos, é a principal via de acesso dos ambulantes, turistas e moradores da Vila de Ponta Negra para a Praia de Ponta Negra. Após o processo de urbanização da Vila de Ponta Negra, com a pavimentação das ruas da comunidade no início da década de 1990, a “rua da ladeira da praia” (Figura 21), como é conhecida pelos moradores, direciona diretamente o fluxo de moradores e turistas com destino à Praia de Ponta Negra.

Figura 21

Rua Afonso Magalhães (rua da ladeira da praia)



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Out./2023).

Na rua Vereador Manoel Coringa de Lemos há outras vias que dão acesso à Praia de Ponta Negra (ver na figura 22), porém a acessibilidade e as escadarias estão em condições precárias para moradores que trabalham na praia e precisam se deslocar até a areia do mar para comercializar seus produtos, como também para turistas que ficam hospedados na Vila de Ponta Negra.

Figura 22*Acessos à Praia na Vila de Ponta Negra***Fonte:** Pereira, pesquisa em campo (Out/2023).

Não há investimento do poder público para revitalizar os acessos até a Praia de Ponta Negra, dificultando o acesso dos moradores na área de praia, ou seja, várias ações ou a falta dela são no sentido de excluir, desterritorializar e afastar a comunidade da área da praia. A Vila de Ponta Negra é excluída de grande parte dos investimentos que são realizados no bairro. E isso é contraditório, já que é um espaço do bairro que se caracteriza por ser uma Área Especial de Interesse Social e deveria ter mais investimentos na política urbana do uso do solo.

Na Zona Especial de Interesse Turístico e Paisagístico-01, que está localizada no bairro de Ponta Negra, onde se concentram os equipamentos turísticos de bares, restaurantes e meios de hospedagem de capital nacional e internacional, há investimentos de políticas públicas do turismo para a pavimentação de ruas, avenidas e revitalização da orla da Praia de Ponta Negra, ou seja, os investimentos são seletivos, de acordo com os agentes hegemônicos que têm o capital. Conforme Paiva (2012), isso significa que as políticas de turismo adotadas em muitos lugares se submetem aos interesses hegemônicos do capital e favorecem o poder político e econômico das elites globais e locais.

Na Vila de Ponta Negra há uma nova reprodução social, com uma morfologia social irregular causada pela construção dos equipamentos turísticos e expansão imobiliária e pela dinamização do comércio e da prestação de serviços. Conforme Paiva (2012), o suporte espacial é imprescindível para o turismo; as práticas econômicas de produção, consumo e distribuição

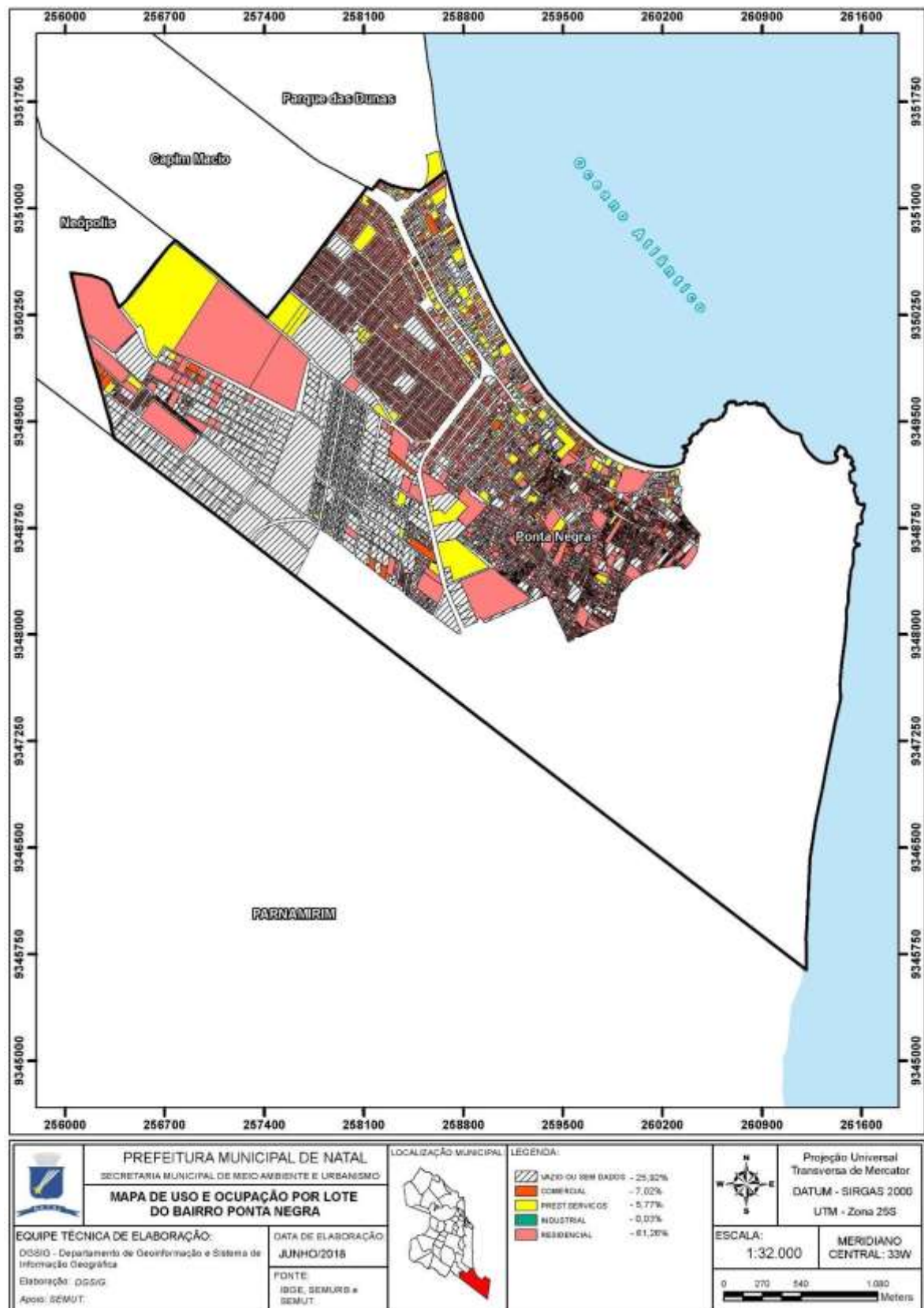
se verificam na transformação do espaço, que passa a ser produzido e consumido como mercadoria.

A reorganização espacial, como a construção de salão de beleza, farmácias, oficinas de veículos e pequenos mercadinhos, se constituem como novas atividades econômicas de prestação de serviços para atender as necessidades dos turistas e dos residentes da Vila de Ponta Negra. Para Knox e Moura (2020), a relação da expansão dessas atividades com o turismo é incontestável. Situa-se o fato de que “nenhuma outra atividade consome, elementarmente, espaço, como faz o turismo. (...) Esse consumo se dá através do consumo de um conjunto de serviços que dá suporte ao fazer turístico” (Cruz, 1999, p. 14).

Para Neverovsky (2005), com a introdução do turismo em Ponta Negra, também apareceu a atividade de prestação de serviços, onde as categorias profissionais de prestação de serviços se subdividem de acordo com os seus rendimentos e a sua espacialização. O turismo impulsionou significativo crescimento da densidade ocupacional do comércio e dos serviços na Vila de Ponta Negra. Segundo Paiva (2007), o turismo tem impulsionado transformações substantivas no espaço. No mapa 5 abaixo notam-se vários serviços que são voltados para essa atividade, desde locadoras de carros, hotéis, flats, mercadinhos, restaurantes, lanchonetes e espaços culturais.

Mapa 5

Uso e ocupação por lote no bairro de Ponta Negra



Fonte: SEMURB, 2018.

O mapa 5 mostra que houve uma reinvenção no interior da Vila de Ponta Negra, com novas formas e conteúdos onde há compartilhamento entre o comércio e os prestadores de serviços com os empreendimentos imobiliários, contribuindo para as transformações socioespaciais do bairro.

A tabela 3, abaixo, é categorizada de acordo com os segmentos turístico-imobiliários que foram introduzidos na Vila de Ponta Negra entre os anos de 2004 e 2020. É notório perceber que os primeiros equipamentos turísticos na vila surgiram a partir de 2000, com a intensificação do processo de urbanização do bairro de Ponta Negra, em concomitância com o “boom” imobiliário que ocorreu a partir desse período.

Tabela 3

Equipamentos turísticos na Vila de Ponta Negra entre 2004 e 2020

Segmento	Nome Fantasia/Comercial	Razão Social/Nome jurídico	CNPJ	Endereço	Ano
Hospedagem	Hotel Tubarão	Fischer Praia Hotel Ltda	07.111.714/0001-16	Rua Vereador Manoel Coringa de Lemos, 259	2004
Hospedagem	Bamboo Flat	Bambu Flat Ltda	05.368.859/0001-71	Rua Manoel Coringa de Lemos, 401	2005
Hospedagem	Pousada Villa Simone	Villa Simone Serviços Ltda	07.939.128/0001-64	Rua José Bragança, 9078a	2006
Hospedagem	Aram Ponta Negra Hotel	Aram Praia Hotel Eireli	10.532.722/0001-40	Rua da Praia, 3398	2008
Hospedagem	D Beach Resort	D Grupo Empreendimentos e Participações Ltda	11.549.092/0001-80	Rua da Praia, 150a	2010
Hospedagem	Apart Hotel Margherita	Margherita Hotelaria Ltda	46.062.628/0001-12	Rua José Bragança, 58	2022
Gastronomia	Minnemann Surf	Minnemann Restaurante e Surf Bar Eireli	12.338.605/0001-76	Rua João Rodrigues de Oliveira, 1976	2010
Gastronomia	Espetinho da Cleide	J Carlos da Costa	17.681.357/0001-85	Rua Afonso Magalhães, 404	2013
Gastronomia	Quiosque da Paula	Paula Francinete da Silva	21.571.332/0001-04	Rua Vila do Mar, 379	2014
Gastronomia	Bar da Lona	Euzamar Barbosa	22.339.099/0001-93	Rua da Floresta, 174	2015
Gastronomia	Hawaii surf burger	Kassia Crysthina Santos Bezerra	26.020.635/0001-44	Rua Manoel Coringa de Lemos	2016
Gastronomia	Lorinho Lanches	Cledina de Oliveira e Silva	35.398.581/0001-46	Rua da Floresta, 470	2019
Artesanato	Rendeiras da vila	Associação e Ponto Memória Rendeiras da Vila	36.263.645/0001-00	Rua Vereador Manoel Coringa de Lemos 241	1998
Artesanato	Minha Praia arena	Patrícia Amelia Sales Pinheiro 01394243421	38.376.050/0001-40	Rua do Golfinho	2020

Fonte: Smart Consultoria, 2023.

De acordo com a tabela 3, é perceptível que não há muitos equipamentos turísticos na Vila de Ponta Negra em relação aos outros espaços do bairro de Ponta Negra, porém a composição dos empreendimentos turísticos é importante, pois consolida o surgimento e expansão da atividade turística.

Com a expansão da atividade turística na zona sul da cidade de Natal-RN, a Vila de Ponta Negra começa a receber os primeiros empreendimentos turísticos que foram construídos próximos à Praia de Ponta Negra e do principal atrativo turístico natural, o Morro do Careca.

As mudanças do uso do solo acompanharam o desenvolvimento turístico da Vila de Ponta Negra. Além de moradias de uso permanente, as casas de veraneio no final dos anos 1980

para início dos anos 1990 foram vendidas, reformadas ou transformadas em comércio para atender a uma nova demanda de consumidor que tinha o interesse em morar perto da praia.

Na década de 1990, no bairro de Ponta Negra, percebe-se uma alteração intensa nos produtos imobiliários, com ênfase para a construção de empreendimentos turísticos na Vila de Ponta Negra. A mudança no espaço urbano, com destaque para a Vila de Ponta Negra, núcleo originário do bairro, alterou a dinâmica imobiliária devido ao processo de turistificação da área.

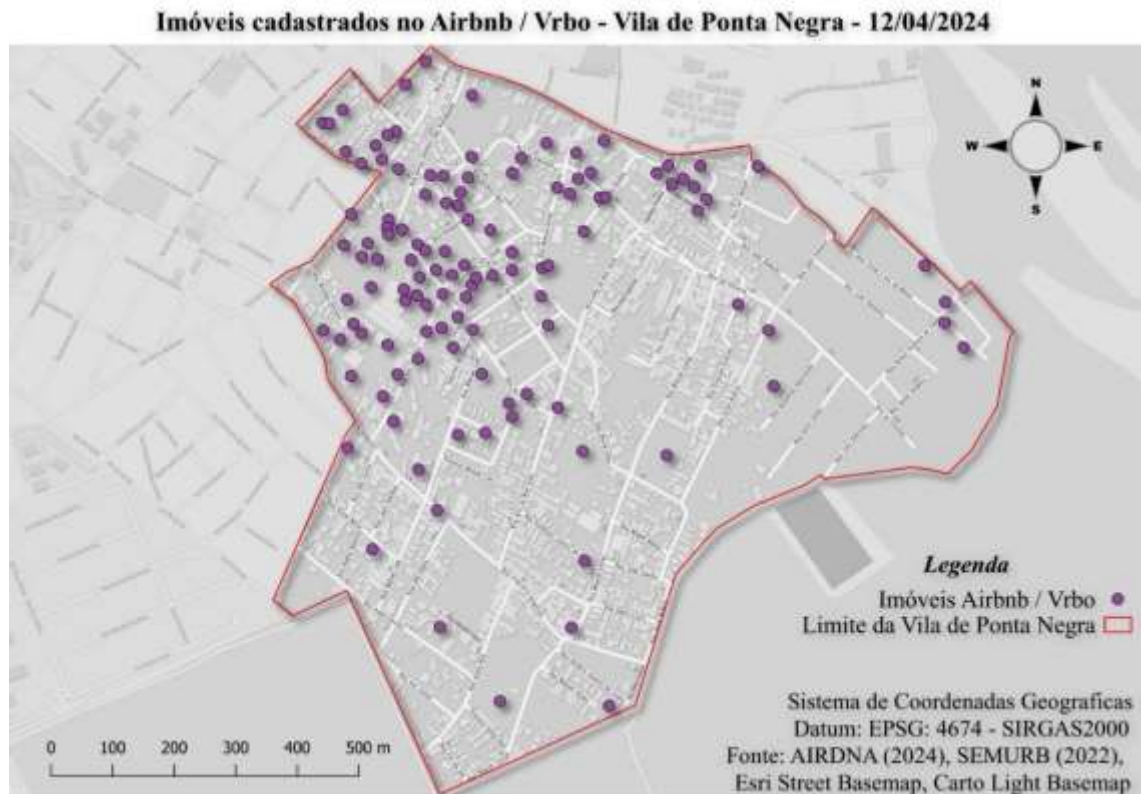
Conforme Almeida Filho (2014, p. 16), a turistificação é percebida como “o processo de implementação da infraestrutura turística em lugares com potencial turístico, ou seja, é a apropriação desse espaço, bem como a sua transformação, para atender aos interesses das pessoas de outras localidades que praticam o turismo”. Corroborando com essa concepção, Taveira (2016) diz que a turistificação é a materialização de espaços eleitos para a produção e consumo turísticos. Segundo Cruz (2001), “a turistificação é a supremacia do turismo de um ou outro trecho, em que prevalecem empreendimentos que modernizam os territórios e os estandardizam, pelos quais são pagas taxas niveladas pelo turismo mundializado”.

Remy Knafo (2001), ao dissertar sobre as relações entre turismo e território, propõe analisá-la sob três fontes responsáveis pelo processo de turistificação no território: o turista, o mercado e o Estado. Porém é importante fazer um contraposto sobre essa conceituação proposta por Knafo. De acordo com Taveira (2016), “discorda-se em relação a não inclusão da população residente como ator social que também produz e reproduz dinâmicas socioculturais e políticas do cotidiano que fazem do processo de turistificação”. O crescimento da atividade turística, com o aumento do fluxo de turistas e da construção de pousadas, hotéis e agências de receptivo modificou a rotina e a paisagem da antiga vila de pescadores.

Uma nova modalidade de hospedagem surgiu na Vila de Ponta Negra com a expansão da atividade turística. O uso das plataformas digitais Airbnb/Vrbo são referências em acomodações e aproximam a relação entre anfitriões e turistas. A economia compartilhada de meios de hospedagem torna-se uma alternativa de hospedagem para os turistas que desejam ter um contato mais próximo com os moradores da comunidade. O mapa 6 abaixo mostra os imóveis cadastrados no Airbnb que estão distribuídos no interior da Vila de Ponta Negra.

Mapa 6

Imóveis cadastrados no Airbnb/Vrbo- Vila de Ponta Negra



Fonte: AIRDNA (2024)

Conforme o mapa acima, comparativamente aos meios de hospedagem tradicionais, esses imóveis se apresentam com um quantitativo superior. Essa nova modalidade de meios de hospedagem representada pelas plataformas digitais potencializam o processo de turistificação e de sociabilidade na Vila de Ponta Negra.

A mudança na dinâmica espacial da vila tornou o antigo vilarejo um espaço-mercadoria, ou seja, um espaço de valor de troca, de uso, atendendo às necessidades do processo de acumulação do capital. Nessa direção, Carlos (2023) diz que é nesse processo que o valor de troca ganha uma amplitude profunda. Nas figuras abaixo é nítido o crescimento do número de equipamentos turísticos na Vila de Ponta Negra.

Figura 23

Residencial Ponta Negra Flat

**Figura 24**

Comércio e serviços na Vila de Ponta Negra



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Nov/2023).

Figura 25

Agência de receptivo Marazul - Rua Manoel Congo



Fonte: Pereira, Pesquisa em campo (Nov/2023).

Figura 26

Hotel Tubarão, Rua Vereador Manoel Coringa de Lemos



Fonte: Pereira, Pesquisa em campo (Jan/2024).

Figura 27

Bamboo Flat



Fonte: Pereira, Pesquisa em campo (Jan/2024).

A Vila de Ponta Negra é um espaço em constante movimento que altera a sua forma, refletindo-se de fato no espaço construído, com intencionalidades no seu uso, pelo e para o turismo. Observa-se na tabela 4 que a turistificação não ocorre como em outras áreas do bairro, porém, com a valorização do espaço, devido à proximidade do Morro do Careca e da Praia de Ponta Negra, a Vila de Ponta Negra sofre os efeitos do turismo.

Tabela 4

Meios de hospedagem no bairro de Ponta Negra e na Vila de Ponta Negra

Espacialidade	Número de meios de hospedagem
Bairro de Ponta Negra	130
Vila de Ponta Negra	12

Fonte: SEMUT (2018).

A Vila de Ponta Negra está localizada junto a dois dos principais atrativos turísticos naturais da capital potiguar, o Morro do Careca, que está representado na figura 28, e a Praia de Ponta Negra, que está representada na figura 29. Esses atrativos turísticos naturais estão inseridos na área mais valorizada da cidade de Natal-RN pelo mercado imobiliário.

Figura 28

Vila de Ponta Negra e o Morro do Careca



Fonte: Pereira, Pesquisa em campo (Dez/2023).

Figura 29

Morro do Careca, Natal-RN



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Dez/2023).

A paisagem do Morro do Careca é uma variável importante para o turismo na Praia de Ponta Negra. Cruz (2002, p. 109) afirma que a “paisagem é a primeira instância de contato dos turistas com o local visitado e por isso ela está no centro das atrações dos lugares para o turismo”. O Morro do Careca é um atrativo turístico natural que está inserido na área urbana da cidade de Natal-RN. Essa contradição entre o natural e o urbano na paisagem torna o Morro do Careca um elemento diferenciado para a percepção dos turistas e da população local, ou seja, a paisagem é interpretada de maneira individual.

Boullón (1990) afirma que sem o ser humano observador [em estado de contemplação], a paisagem deixa de existir, e o que fica são somente ambientes naturais e cidades, pois a paisagem nada mais é que uma ideia da realidade elaborada pelo observador quando este interpreta esteticamente o que está vendo.

E “para o turismo, é o valor estético da paisagem que está em pauta”. (Cruz, 2002, p.110). Nessa perspectiva a beleza cênica paisagística da Praia de Ponta Negra, ver na figura 36, proporciona um valor simbólico para os visitantes. Para Claval (2007), a apreensão da paisagem a partir das “referências visuais identificáveis até o horizonte tornam-se essenciais e ganham um valor simbólico”.

A paisagem da Praia de Ponta Negra (ver figura 30) se altera com o passar do tempo, criando novos significados ou se ressignificando, se modificando de acordo com as necessidades do mercado turístico. Com o desenvolvimento da atividade turística na Vila de Ponta Negra, surgiram novas tipologias habitacionais com a construção de condomínios verticais e horizontais em áreas turísticas. É importante uma análise aprofundada sobre a relação do turismo com o mercado imobiliário e como a simbiose entre as duas atividades contribui para uma nova política urbana.

Figura 30

Praia de Ponta Negra, Natal/RN



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Dez/2023).

A sensação de desenvolvimento da Vila de Ponta Negra contrasta com as percepções dos moradores. As consequências da atividade turística na Vila de Ponta Negra propiciam sensações de angústia e tristeza na comunidade. A moradora D. H, que atua no Fórum Vila em Movimento, relata que o desenvolvimento da atividade na Vila de Ponta Negra:

A importância do turismo para a comunidade possibilita gerar emprego e renda. Existe essa possibilidade, porém é necessário trabalhar a formação profissional, para que se possa atender essa explosão que aconteceu com a chegada do turismo para desfrutar nas nossas belezas naturais (D. H, 2023).

Nesse caso, a fala da D. H fortalece o discurso de que é fundamental o investimento em capacitação profissional para atender e receber os turistas que têm a necessidade de conhecer as belezas naturais situadas próximas à Vila de Ponta Negra.

Há outro tipo de turista que se desloca para o interior da Vila de Ponta Negra. Os turistas (nacionais e internacionais) e moradores de alto poder aquisitivo da sociedade natalense se deslocam para a Praia de Ponta Negra onde se concentram os bares e restaurantes de alto padrão, localizados próximo ao Morro do Careca. O antigo morador Joka (2023) relata o efeito da turistificação na Vila de Ponta Negra: “Há alguns bares pra *granfino* aqui embaixo, próximo ao Morro do Careca, na orla, que o nativo não tem acesso, porque os preços dos pratos são caros”.

Não há paradas exploratórias das agências de receptivo para conhecer o artesanato ou a gastronomia local. A população local tem pouco contato com os turistas que frequentam a Vila de Ponta Negra. Nesse sentido, Paiva informa que:

A população local e residente em comunidades mais modestas, formada geralmente por nativos, embora constitua um agente produtor do espaço, tem uma participação restrita no processo de decisão relacionado à posse da propriedade e à utilização dos recursos naturais e turísticos, pois prevalecem, no processo de produção e consumo do espaço voltado para o turismo, os interesses do estado e do mercado (Paiva, 2012, p.7).

Os turistas que frequentam a Vila de Ponta Negra têm como objetivo se hospedar próximo ao mar e praticar atividades de lazer que são realizadas na Praia de Ponta Negra.

A Vila de Ponta Negra tem sofrido um intenso processo de valorização e especulação imobiliária, principalmente em razão do turismo nacional e internacional. O turismo surgiu como uma nova modalidade de ocupação no espaço. De acordo com Carlos (2017), a situação de raridade revaloriza esses espaços que, agora, podem ser utilizados para a realização das novas atividades econômicas, como o turismo. Essa raridade valorizou os empreendimentos turísticos que estão localizados na Vila de Ponta Negra.

Atualmente está sendo implementado um projeto de aterro hidráulico que irá intervir na Praia de Ponta Negra e diretamente na Vila de Ponta Negra. De acordo com o relato do secretário de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal, a obra na Praia de Ponta Negra irá beneficiar o turismo na Vila de Ponta Negra:

[...] A Vila de Ponta Negra se encaixa dentro de um perfil do bairro de Ponta Negra que será beneficiada com o projeto que está sendo feito na Praia de Ponta Negra. O aterro hidráulico, a engorda, a implementação do enrocamento, a reformulação da drenagem, a gente está trabalhando em conjunto, com um projeto específico, mas que vai abranger a atividade turística. Nós estamos tendo um cuidado muito grande com as atividades mais tradicionais dos pescadores, dos artesãos, para que a gente possa vincular as atividades fins, culturais e históricas da Vila de Ponta Negra com aquilo que vai ser incorporado, com o novo turismo que certamente irá pleitear a Praia de Ponta Negra, com o processo do aterro hidráulico (Secretário de Meio Ambiente e Urbanismo - SEMURB, 2023).

O processo de urbanização e a implementação dos equipamentos turísticos caracterizados pelos meios de hospedagem, bares, restaurantes e lojas de artesanato no interior da Vila de Ponta Negra alterou o mosaico social, ou seja, a configuração da forma-conteúdo do antigo vilarejo de pescadores e agricultores.

Dentre os equipamentos turísticos, a Tapiocaria da Vó se destaca por ser um equipamento turístico singular da Vila de Ponta Negra. A Tapiocaria da Vó foi criada por Joka, um antigo morador e representante das manifestações culturais da Vila de Ponta Negra, e pela sua mãe, conhecida como Vó Maria. É um espaço cultural e gastronômico da culinária local e ponto de memória das rendeiras de bilro da Vila de Ponta Negra (figura 31). A produção das rendas de bilro é exercida exclusivamente por 13 mulheres que se reúnem todas as tardes para confeccionar produtos artesanais que são comercializados em eventos nacionais e internacionais do turismo (figura 32). A Tapiocaria da Vó também funciona como oficina-escola de renda de bilro, sendo um espaço para render e conservar patrimônio imaterial vivo do Rio Grande do Norte.

Figura 31*Espaço gastronômico e Tapiocaria da Vó***Fonte:** Pereira, pesquisa em campo (Out/2023).**Figura 32***Participação das Rendeiras da Vila no Encontro Nacional de Turismo Responsável***Fonte:** Pereira, pesquisa em campo (Out/2023).

A rendeira Maria de Lourdes de Lima, conhecida como “Vó” Maria, é considerada a mestra das rendeiras e uma das guardiãs da arte de tecer bilros na Vila de Ponta Negra. A

habilidade dela com as mãos e o ritmo acelerado se destacam nas rendas de bilro. A Vó Maria representa o simbolismo do espaço que zela pelos instrumentos utilizados na renda. A figura 33 representa uma homenagem feita para a Maria Vó na rua Beco das Cores, que está localizada no interior da Vila de Ponta Negra.

Figura 33

Homenagem à rendeira Maria Vó no Beco das Cores



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Out/2023).

Portanto, o turismo na Vila de Ponta Negra se desenvolve através da proximidade com a Praia de Ponta Negra e com o Morro do Careca, que promove uma beleza cênica-paisagística diferenciada na cidade de Natal-RN. Além disso, na Vila de Ponta Negra há o desenvolvimento da atividade artesanal, com as rendeiras da Vila, representada pela Tapiocaria da Vó, que resiste às mudanças da morfologia social e à ausência de investimentos por parte do poder público no âmbito cultural.

Os efeitos do turismo e do mercado imobiliário têm transformado a forma-conteúdo urbana da Vila de Ponta Negra. Isso proporciona um novo mosaico social, com empreendimentos imobiliários para todos os lados, havendo uma simbiose entre os aspectos econômicos e culturais que marcam a história do antigo povoado de pescadores. É um espaço que se modificou muito nos últimos anos. Conforme Paiva (2012), a diferenciação espacial do espaço produzido para o turismo qualifica-o positivamente para o consumo e constitui simultaneamente uma forma de distinção social, repercutindo no quadro de segregação socioespacial.

PONTA NEGRA

A Ponta Negra que avança,
mar adentro sob as ondas,
se fragmenta em pedras,
cobertas pelas espumas.

Assim como as gaivotas,
na esquina do continente,
meus olhos fitam a água,
do verde mar, praia adentro.

Me vejo pisando manso,
na fralda das tuas vagas,
na doce poesia da noite,
no silêncio da minha alma.

Te amo, ah minha praia!
te quero toda a semana,
te vejo todas as noites,
tua areia, minha cama.

SEÇÃO 3 - A TAPIOCA VIROU: DE EXCLUÍDA À DESEJADA PELO CAPITAL IMOBILIÁRIO

3.1. A intrínseca relação entre turismo e mercado imobiliário

A seção 3 destaca-se pela relação entre o turismo e o mercado imobiliário com ênfase para as tipologias habitacionais no interior da Vila de Ponta Negra e na área lindeira do Morro do Careca. Além disso, haverá uma abordagem sobre a especulação dos terrenos e das casas abandonadas que atendem aos interesses do capital privado.

O turismo e o setor imobiliário, antes definidos como duas atividades econômicas independentes, começam a partir dos anos 2000, a tecer relações cada vez mais imbricadas no Nordeste brasileiro, imprimindo uma nova lógica ao mercado imobiliário.

As duas atividades mercadológicas começam a se articular com o setor financeiro e a criar produtos imobiliários. O mercado imobiliário, com a concepção de persuadir a financeirização e giro de médio a longo prazo da renda do consumidor, em parceria com o setor bancário e a atividade turística, foca no turista e em uma demanda à procura de novos investimentos.

Diante disso, há uma sobreposição entre o turismo e o mercado imobiliário, tornando a expressão “turismo imobiliário” um passivo de discussão dentro da comunidade científica. O elemento que une as duas atividades é o território que passa a ser disputado no litoral do Nordeste entre o mercado residencial imobiliário e os equipamentos de lazer, além de várias outras atividades mais tradicionais (pesqueira, portuária etc.). Nessa perspectiva, Fonseca (2012) aponta que o conceito de lazer e qualidade de vida faz parte dos apelos mercadológicos imobiliário-turísticos.

No âmbito da relação entre turismo e mercado imobiliário, a terminologia “turismo residencial” também contribuiu para avançar nessa discussão. Alguns autores, como Aledo et al. (2007), observaram que o “turismo residencial” não tem como finalidade atrair turistas e nem oferecer serviços, mas sim produzir o solo urbano, construir e vender unidades residenciais nas áreas turísticas, ou seja, o mercado criou uma estratégia para comercializar produtos imobiliário-turísticos. O imobiliário-turístico que pode se coadunar com outras práticas de segunda residência/vilegiatura, uma temática bastante discutida por Dantas (2014) e Pereira (2013).

Nesse caso, há o surgimento das dinâmicas imobiliário-turísticas, que se configuram como uma remodelação da atividade turística, do mercado imobiliário e do espaço urbano-

regional, articulando-se a uma demanda internacional. O *boom* imobiliário internacional ecoa nos trópicos e associado a empreendimentos que lidam, concomitantemente, com a dinâmica turística e da vilegiatura (Fonseca & Janoschka, 2018). Isso permite a consolidação e apropriação de novas formas-conteúdos no uso e valorização do solo. Os espaços destinados para fins turísticos assumem maior visibilidade e destaque no campo dos negócios imobiliários (Fonseca, 2012).

Seguindo essa perspectiva de análise, Harvey (2004) parte da compreensão sobre a acumulação do capital, tendo foco a questão geográfica, a reorganização espacial e o desenvolvimento geográfico desigual.

Os efeitos espaciais e socioeconômicos propiciados por essa simbiose entre o turismo e o mercado imobiliário permitem uma reflexão sobre esse fenômeno não apenas nas cidades globais, mas também em escalas regionais/locais, particularmente em municípios que estão localizados próximo ao ambiente litorâneo. As áreas litorâneas, antes áreas carentes de infraestrutura, hoje são os locais de maior valor agregado ao solo (Harvey, 2004).

Por isso é importante entender a reestruturação do setor imobiliário a partir do desenvolvimento do turismo e, além disso, compreender as ações entre o capital imobiliário e o capital turístico nas cidades litorâneas de alta vulnerabilidade social no Brasil e como os investimentos imobiliário-turísticos se revelam promissores para os agentes hegemônicos do capital e excludentes para os que não detêm o capital. Nessa concepção, Fonseca (2005) informa que:

Na maioria dos casos, espaços turísticos periféricos apresentam debilidades de diversas naturezas para que o desenvolvimento da atividade possa ocorrer de modo mais satisfatório e traga benefícios para os vários segmentos do grupo social envolvido. Comumente tais atividades têm gerado um tipo de racionalidade um tanto perversa, onde a população local é excluída tanto do seu espaço de lazer, quanto da exploração da atividade turística de modo mais ativo, cabendo-lhe apenas algumas atividades residuais (p. 35).

Os espaços que são apropriados pelo mercado imobiliário, além de promover um processo excludente e perverso, também potencializam a competitividade entre os destinos turísticos. A competitividade entre as destinações leva o poder público a adotar políticas de cunho neoliberal, visando proporcionar melhorias de infraestrutura e acessibilidade para a atração de investidores, conforme aponta Harvey (2004, 2008).

3.2. A diversificação das tipologias habitacionais de tecido urbano no bairro de Ponta Negra

A partir das primeiras ocupações da Vila de Ponta Negra, o processo de ocupação do bairro de Ponta Negra se amplia e toma novas formas. As diferentes fases de ocupação do solo correspondem a diferentes tipologias de tecido urbano, que podem ser observadas no mapa 7.

Mapa 7

Setores das tipologias habitacionais de ocupação urbana do bairro de Ponta Negra



Fonte: IDEMA, 2007.

Quadro 3

Setores das tipologias de ocupação urbana do bairro de Ponta Negra

01- Tipologia de ocupação da Vila	O primeiro é definido pela Vila, já referida, com uma configuração espacial marcadamente orgânica, que se consolidou a partir da década de 1940 e habitada por uma população diversificada, formada por pescadores (primeiros moradores), comerciantes, trabalhadores informais, profissionais liberais, entre outros.
02- Tipologia de ocupação da orla	O segundo é definido originalmente pela ocupação da orla marítima e consolidado nas décadas de 1950 e 1960, a partir de um projeto de parcelamento do solo e com uso predominantemente residencial (casas de veraneio) e uma população de média e alta renda. Atualmente, essa fração do bairro configura-se como uma área de interesse turístico reconhecida institucionalmente por lei municipal, e tem sido alvo de mudanças de uso no seu processo de ocupação, evidenciando uma forte concentração de usos de serviços ligados a esta atividade (pousadas, hotéis, flats etc.).
03- Tipologia de ocupação dos conjuntos residenciais - Ponta Negra e Alagamar	O terceiro setor é definido pela área ocupada pelos parques residenciais dos conjuntos Ponta Negra e Alagamar nas décadas de 1970 (o primeiro) e 1980, cuja configuração urbanística e arquitetônica de natureza racional-funcionalista marca uma diferenciação em massa e edificada nos dois setores anteriores.
04- Tipologia de ocupação por padrão vertical	O quarto setor é caracterizado pelo aparecimento do padrão vertical, que toma impulso a partir do ano 2000 e está distribuído em diferentes frações do bairro, incluindo setores da Vila, dos conjuntos e da área de expansão localizada a oeste do bairro, nos limites com o município de Parnamirim.

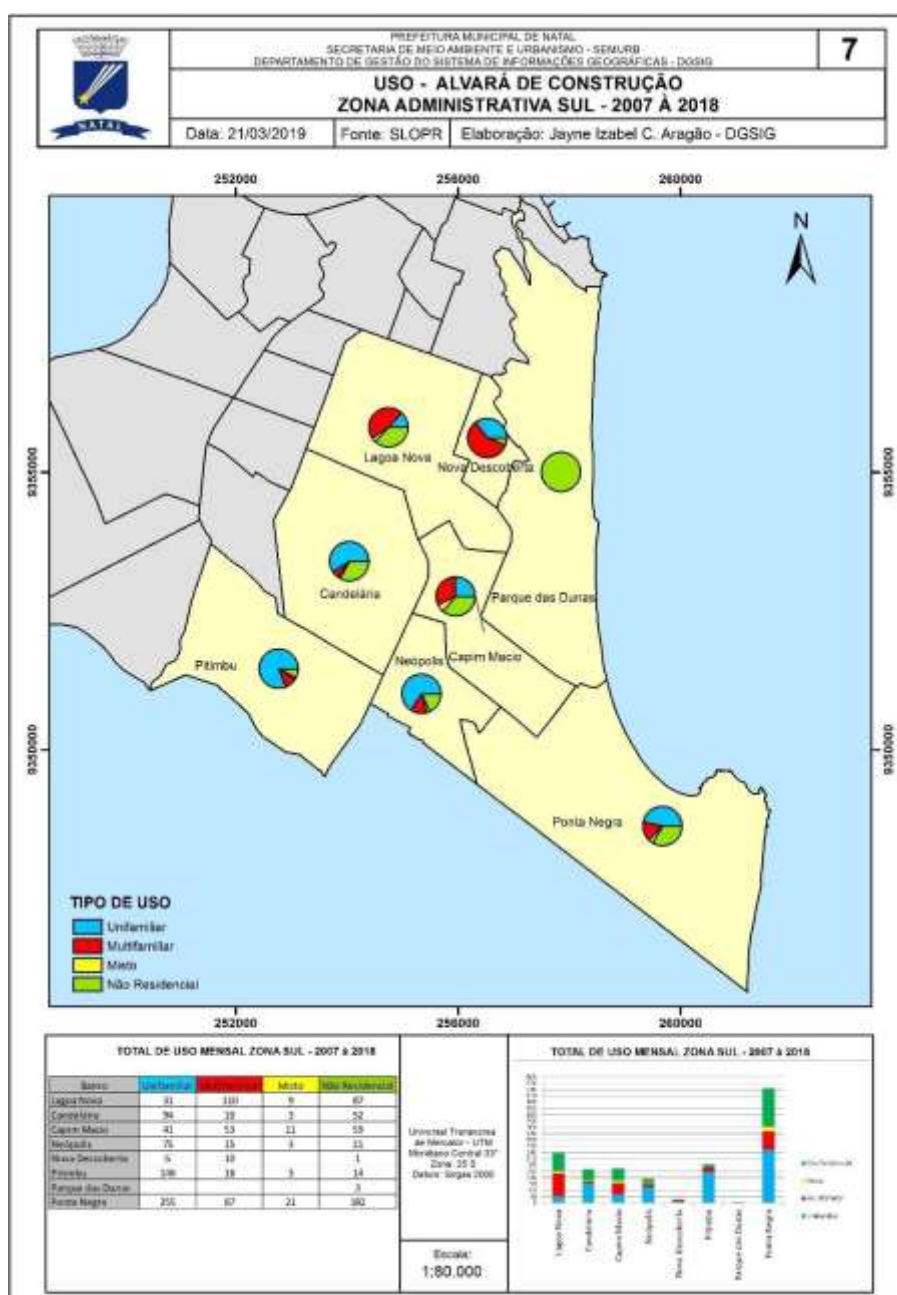
Fonte: UFRN (2011).

Todas essas formas e fases de expansão urbana correspondem a diferentes dinâmicas imobiliárias que exercem influência no bairro de Ponta Negra. A pressão exercida pelo imobiliário turístico próximo ao Morro do Careca tem afetado o padrão residencial da população residente na Vila de Ponta Negra, cuja faixa de renda predominante é de até três salários mínimos.

De acordo com o mapa 9 abaixo, disponibilizado pela SEMURB (2020), referente ao alvará de construção, verifica-se que o uso do solo é mais diversificado na zona sul de Natal-RN, incluindo o bairro de Ponta Negra. Entre janeiro de 2007 e dezembro de 2019, foi concedida pela Prefeitura de Natal a liberação de 632 objetos imobiliários, sendo 263 para uso unifamiliar, 118 para multifamiliar, 23 para misto e 228 empreendimentos imobiliários para uso não residencial.

Mapa 9

Total de uso - Alvará de construção Zona Administrativa Sul - janeiro de 2007 a dezembro de 2019



Fonte: SEMURB (2020).

Esses dados quantitativos confirmam uma nova configuração no mosaico social do bairro. Há uma expansão na construção de novas unidades habitacionais com função de uso social, como também para o uso do capital privado. O mercado imobiliário está em crescimento no bairro de Ponta Negra, tornando-se assim um espaço atrativo para investimentos privados no âmbito do setor terciário da economia e da construção civil.

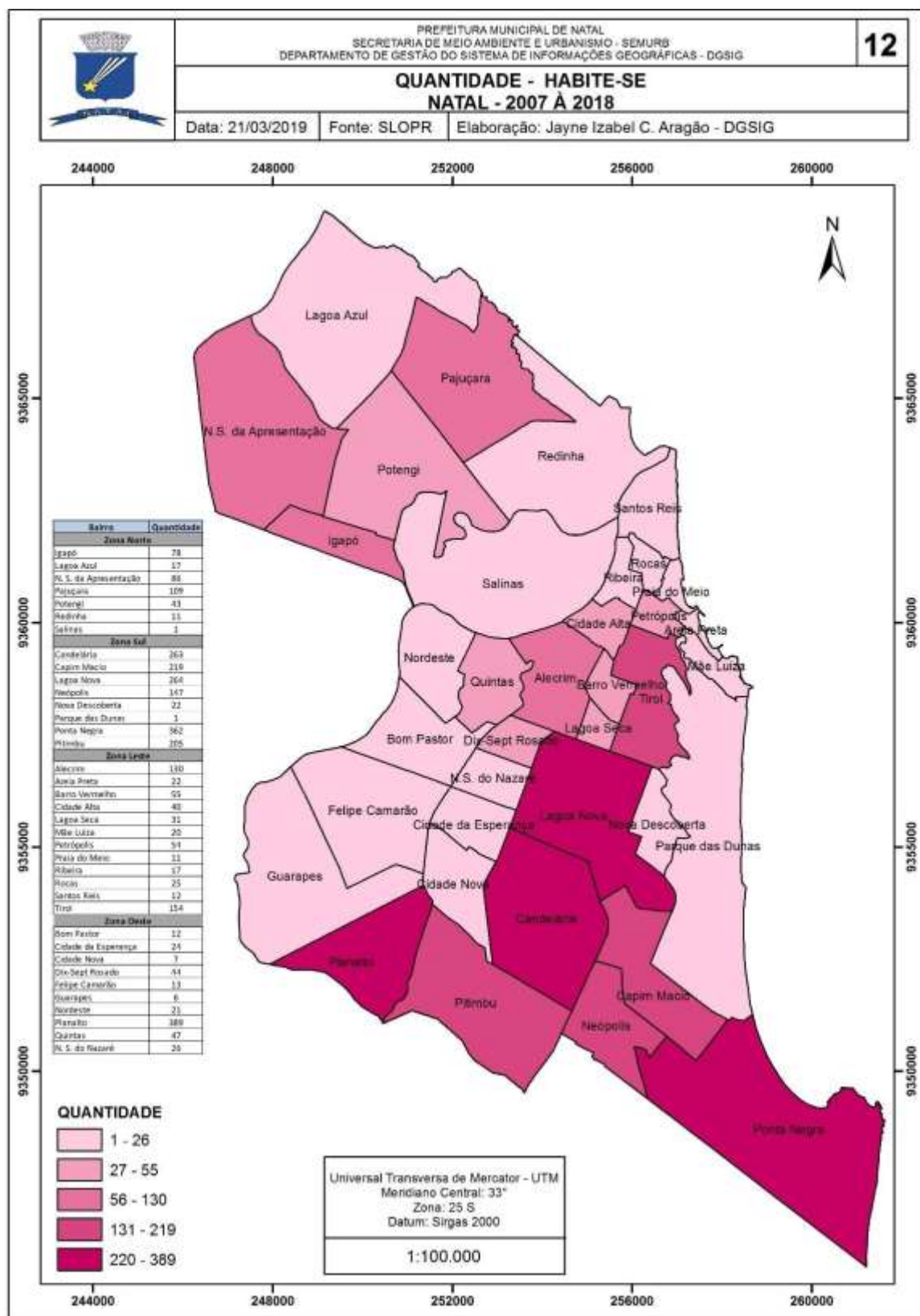
Para Carlos (2023):

O mundo da mercadoria se desenvolve sob novas formas (a reprodução do espaço como mercadoria), produz uma contradição (que vai aparecer de forma definitiva e dramática na prática socioespacial) entre valor de uso, como consequência do movimento da história que transformou o espaço em mercadoria. Esse movimento é necessário para compreender os novos conteúdos da produção do espaço, bem como os novos sujeitos que interferem em sua produção (p. 61).

Os dados quantitativos disponibilizados pela Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB) informam que entre 2007 e 2018 o órgão deferiu 220-389 habite-se para construção no bairro de Ponta Negra (Mapa 10). O deferimento das habite-se expedidas demonstram um aumento do número de objetos imobiliários na zona sul de Natal-RN, com destaque para o bairro de Ponta Negra. É notório perceber que o mercado imobiliário atua de maneira progressiva, por meio da criação de novas tipologias habitacionais, com a construção de empreendimentos verticais e horizontais no espaço urbano.

Mapa 10

Quantidade de habite-se - Natal – 2007 à 2018



Fonte: SEMURB (2018).

Miele (2022) faz uma análise sobre a produção do espaço que se realiza, em parte, por meio de diversas estratégias de reprodução capitalista. A racionalidade capitalista, cada vez mais presente na produção do espaço urbano, faz com que este se torne uma mercadoria específica. De acordo com Miele (2022), esse movimento fica claro através do fato de que o espaço é vendido e trocado e que tal condição torna todo o espaço da cidade intercambiável.

Essa perspectiva é enfatizada por Miele (2022) sobre a produção do espaço e a sua valorização, que parecem ser condições para a valorização de capitais do setor financeiro da economia aplicados no setor imobiliário, evidenciando um movimento entre a mundialização financeira (o processo produtivo no capitalismo comandado por um sistema financeiro, elemento importante na reprodução das relações de produção) e a sua produção com o espaço urbano.

Nesse sentido, Harvey (1984) afirma que a reprodução de configurações espaciais pode ser tratada como um momento ativo dentro da dinâmica temporal global de acumulação e reprodução do capital.

Refletir sobre as transformações promovidas pelo avanço do setor imobiliário na Vila de Ponta Negra é importante para perceber as mudanças dos lugares, revelando, assim, a construção de uma nova sociabilidade e de apropriação do espaço causada por novos moradores (nacionais e internacionais), evidenciando a segregação como uma lógica das formas e conteúdo da produção do espaço. De acordo com a UFRN (2011):

No contexto da pressão imobiliária, uma das frações mais pressionadas tem sido a Vila de Ponta Negra, a qual vinha incorporando, desde a década de 1980, novos valores culturais e socioespaciais, e sempre conseguiu manter a prevalência no padrão das edificações e do tecido urbano, com grandes e pequenas edificações implantadas em espaços quase rurais (grandes quintais), presentes no interior dos lotes. Atualmente, observa-se uma mudança de uso e na ocupação no conjunto das edificações, seja na forma verticalizada referida, seja na forma horizontal (UFRN, 2011, p. 17).

A expansão do setor imobiliário na Vila de Ponta Negra revela novos padrões de construções, podendo ser chamados de “novos produtos imobiliários”, que são empreendimentos verticais e horizontais com uma gama de detalhes internos e constituídos de forte apelo de propaganda. O mapa dos empreendimentos imobiliários da Vila de Ponta Negra (ver no mapa 11) mostra a distribuição espacial desses objetos imobiliários no interior e nas bordas do recorte espacial em estudo.

Mapa 11

Localização dos condomínios na Vila de Ponta Negra



Fonte: Helton Barbosa (2024).

Esse mapa valida a expansão dos condomínios horizontais na Vila de Ponta Negra, devido às prescrições urbanísticas que limitam a construção de empreendimentos com gabarito de até 7,5 m de altura. Os terrenos constituídos por lotes de médio e grande porte favorecem a implementação desses empreendimentos horizontais. Diante disso, comprova-se que a Vila tem o seu espaço urbano visto pelos agentes públicos e privados como negócio.

O relato do secretário de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal-RN reforça o discurso sobre a Vila de Ponta Negra como um espaço de negócio, ao afirmar que:

[...] a questão é exatamente por causa das limitações e prescrições urbanísticas estabelecidas na Vila de Ponta Negra. Eu olho de maneira muito saudável isso. A Vila de Ponta Negra é uma área que tem um destaque cênico-paisagístico interessante, que resguarda um patrimônio como o Morro do Careca, os aspectos da Mata Atlântica, aquele complexo de dunas que nós temos no bairro de Ponta Negra, e nem a verticalização é vilã e nem é mocinha e nem a horizontalização é vilã ou mocinha, então isso está relacionado à capacidade de infraestrutura. Então esse adensamento versus o modelo de construção, se vai ser vertical ou horizontal, está relacionado ao gosto, a

mercado e à capacidade de infraestrutura. Então eu vejo de forma muito salutar. É natural que você tenha no bairro de Ponta Negra a maior possibilidade de verticalização, você conseguir democratizar o solo verticalizando mais no bairro; e onde você tem um rigor maior, prescrições urbanísticas, como é o caso da Vila de Ponta Negra, os empreendimentos imobiliários serem horizontais (Entrevista realizada com o secretário de Meio Ambiente e Urbanismo - SEMURB em 23/10/2023).

De acordo com o argumento do secretário de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal-RN, a Vila de Ponta Negra está resguardada com a capacidade de infraestrutura para implementação dos empreendimentos imobiliários. Ainda segundo ele, devido às prescrições urbanísticas, os condomínios horizontais ganham destaque na expansão do mercado imobiliário. Isso demonstra o alinhamento do poder público, que normatiza as restrições urbanísticas a favor de novas formas e nuances a favor da expansão imobiliária.

As estruturas de poder, representadas pelo mercado imobiliário e apoiadas pelos representantes do poder público, atuam de acordo com os interesses mercadológicos, produzindo, de maneira hegemônica, a cidade como um negócio, sem pensar no bem-estar social, na coletividade. Corroborando essa afirmação, Furtado (2005) afirma:

A tentativa de uma produção hegemônica da cidade procura viabilizar, de modo eficiente, a produção econômica pelo espaço e pelo tempo. Por isso, substituem-se os lugares pelas novas paisagens, em constante processo de desvalorização e revalorização, que não só incrementa como substitui o próprio corpo do setor imobiliário. Dada a natureza do capital especulativo, os agentes imobiliários atuam para configurar o espaço urbano, sobretudo aqueles que detêm o poder para valorizar determinadas áreas, alterando sua estrutura fundiária por intermédio das normalizações ou pelo jogo das forças de mercado (p. 239).

A necessária compreensão do recorte espacial da Vila de Ponta Negra, núcleo originário do bairro de Ponta Negra, no âmbito do mercado imobiliário, passa por um diálogo entre alguns teóricos que debatem essa temática. As transformações no espaço favorecem a especulação imobiliária através da valorização e valor agregado ao solo, sendo disputado por diferentes usos, cujo alicerce central é a propriedade privada. Conforme Singer (1982):

Como a demanda por solo urbano muda frequentemente, dependendo, em última análise, do próprio processo de ocupação do espaço pela expansão do tecido urbano, o preço de determinada área deste espaço está sujeito a oscilações violentas, o que torna o mercado imobiliário essencialmente especulativo. Quando um promotor imobiliário resolve agregar determinada área ao espaço urbano, ele visa um preço que pouco ou

nada tem a ver com o curso da operação. A valorização da gleba é antecipada em função de mudanças na estrutura urbana que ainda estão por acontecer, e por isso o especulador se dispõe a esperar um certo período que pode ser bastante longo, até que as condições propícias tenham se realizado (p.23).

Segundo Fachine (2009), 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 outra fração de lotes grandes em formato de granjas, uma vez que não houve planejamento algum (ver na figura 34). A construção do tecido foi sendo criada de acordo com as necessidades dos moradores.

Figura 34

Lotes pequenos e grandes na Vila de Ponta Negra



Fonte: SEMURB (2021).

Smolka (1987) argumenta que o capital, por alterar o preço do lote de terreno em virtude da utilização que lhe confere, afeta as características de todos os outros, gerando sinergias urbanas a partir das externalidades advindas do processo de utilização do solo, ou seja, o preço

do solo de toda a cidade é alterado em virtude da ação do capital incorporador. Em suma, “o preço de um lote de terreno é, em larga medida, determinado externamente a ele, isto é, por atividades realizadas em outros terrenos e pelas características das atividades que competem por seu uso” (p. 43).

O mercado imobiliário vem contribuindo para a ocupação do uso do solo, influenciando diretamente no processo de expansão urbana, que assume conotações particulares. Além disso, o setor imobiliário faz referência à reprodução do capital na produção dos objetos imobiliários no espaço urbano. Em relação à valorização do espaço e do preço da terra, Carlos afirma que:

[...] o processo de formação do preço da terra, como manifestação do valor das parcelas, leva em conta desde processos cíclicos da conjuntura nacional (que incluem a forma de manifestação de processos econômicos mundiais) até aspectos políticos e sociais específicos de determinado lugar. Todos esses fatores vinculam-se ao processo de desenvolvimento urbano, que, ao se realizar, redefine a divisão espacial, e com isso o valor das parcelas. Esse valor será determinado em função do conjunto ao qual pertencem, e essa inter-relação, entre o todo e a parte que ocorre o processo de valorização real ou potencial de cada parcela do espaço (p. 171).

Conforme Gottdiener (1993), são vários os atores que produzem o espaço, existindo aqueles que pertencem ao setor imobiliário, ao capital financeiro e ao corporativo, políticos corruptos, grupos locais de ativistas, banqueiros, comerciantes, partidos políticos que buscam o suporte financeiro, proprietários de casas própria etc., cujas relações abrigam interesses e conflitos que estimulam entre eles associações em prol de seus objetivos, com articulações que podem suplantar as divisões de classes e os limites entre o público e o privado.

Diante disso, o espaço é ocupado por objetos imobiliários com funções específicas e vivido de forma fragmentada. As relações sociais na Vila de Ponta Negra sofreram transformações a partir da realidade dos novos produtos imobiliários que alteraram a própria paisagem. O aumento do número de empreendimentos novos e em construção transformou a vida concreta das pessoas.

A reorganização espacial da Vila de Ponta Negra, a partir da construção de residências dos novos imigrantes (nacionais e internacionais) e da expansão dos condomínios verticais e horizontais, alterou o adensamento da área. Essas mudanças são perceptíveis nas figuras 35, 36 e 37.

Figura 35

AEIS-Vila de Ponta Negra (2006)



Fonte: SEMURB (2006).

Figura 36

AEIS-Vila de Ponta Negra (2013)



Fonte: SEMURB (2013).

Figura 37

AEIS-Vila de Ponta Negra (2016)

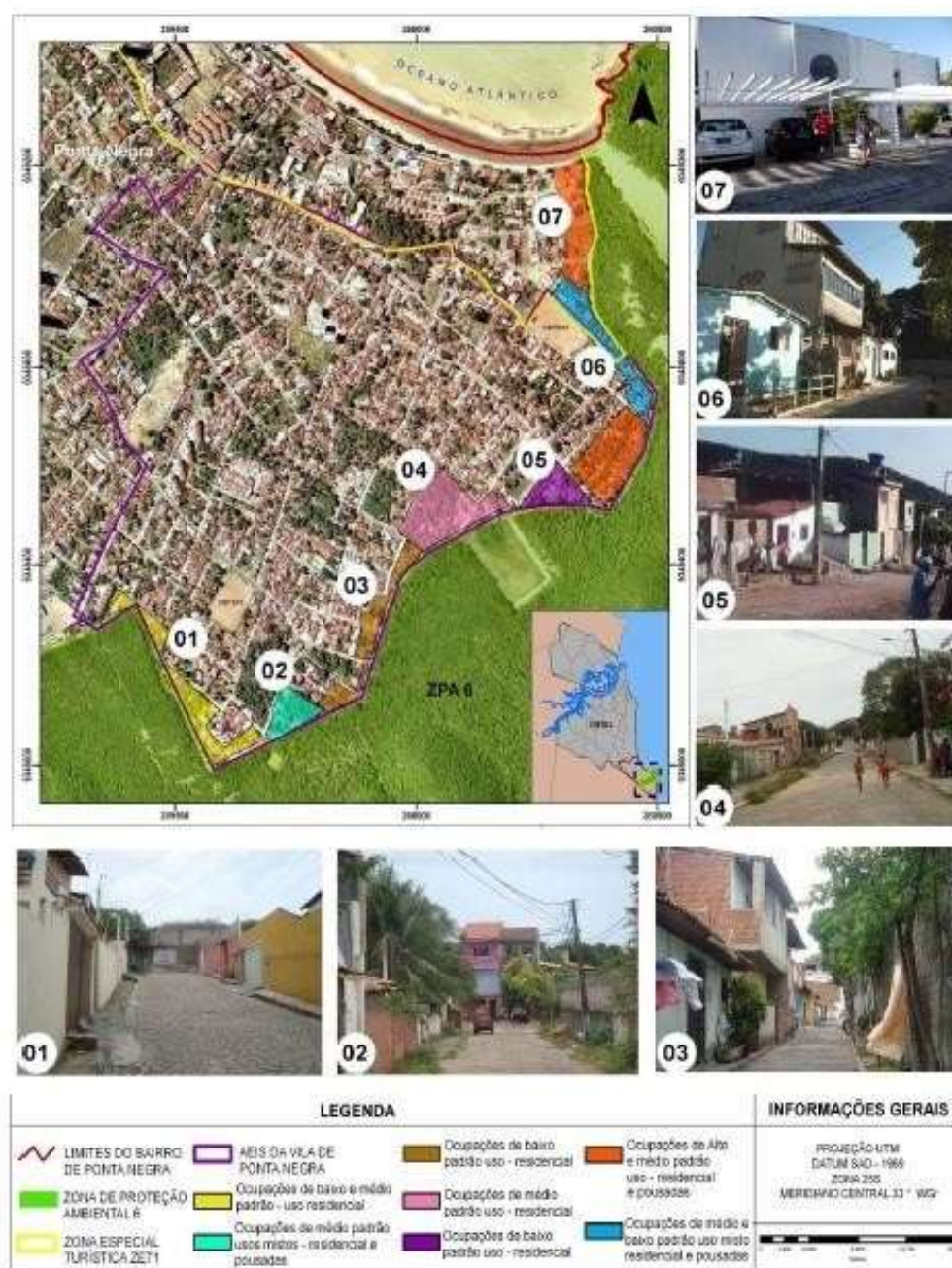


Fonte: SEMURB (2016).

A proximidade da Vila de Ponta Negra com a Praia de Ponta Negra impulsionou o setor imobiliário, com a comercialização de lotes de terrenos por causa do seu relevo, que permite em determinados espaços da Vila a visão privilegiada próximo ao Morro do Careca. Esses espaços são compartilhados entre os antigos moradores e os novos residentes, como pode ser visto no mapa 12.

Mapa 12

Tipologia habitacional na área lindeira ao Morro do Careca e Dunas Associadas



Fonte: IDEMA, 2007.

Quadro 4

Quadro da tipologia habitacional na área lindeira ao Morro do Careca e Dunas associadas

I- A partir do ponto 01 é possível averiguar nessa área formas de apropriação do espaço, com predominância de unidades residenciais de médio e baixo padrão construtivo;
II- Nos limites da área 02, pode-se perceber lotes maiores em relação à área 01, com usos residenciais de médio padrão construtivo e pousadas também com seus limites junto ao muro da ZPA-6 (Morro do Careca e Dunas Associadas);
III- A área/ponto 03, diferentemente dos pontos 01 e 02, apresenta predominância de edificações residenciais geminadas com um ou dois pavimentos, de baixo padrão construtivo e de habitabilidade;
IV- Tratando-se das ocupações existentes na área 04, é marcante a existência de grandes lotes, com predominância de uso residencial de um pavimento, de médio padrão construtivo e com trechos de seus limites junto ao muro da ZPA-6 (Morro do Careca e Dunas Associadas);
V- A ocupação da área/ponto 05 é predominantemente caracterizada por edificações residenciais de baixo padrão construtivo;
VI- Na área 06 tem-se um tipo de padrão construtivo caracterizado por residências antigas de pequeno porte. Já as edificações de médio padrão são caracterizadas por unidades de pousadas com materiais de melhor acabamento, com gabaritos de dois pavimentos;
VII- Na área 07, pode-se dizer que esse é um dos locais que apresenta uma ocupação caracterizada por uma população de maior nível de renda de todo o trecho, reconhecida através de suas edificações, que se caracterizam por ocupação de grandes terrenos, com uso de casas de alto padrão construtivo e pousadas/flats cheios de detalhes construtivos, e com compartimentos de até dois andares.

Nesse caso, as tipologias de ocupação demonstram um mosaico social heterogêneo em áreas próximas ao Morro do Careca. Esses espaços são cobiçados intensamente pelo mercado imobiliário por estarem próximos de um trecho de grande valor cênico-paisagístico próximo à Praia de Ponta Negra. O relato da liderança comunitária Joka descreve que os terrenos de frente pro mar e as terras mais próximas do mar são os mais valorizados na Vila de Ponta Negra, ou seja, são locais estratégicos para os investimentos imobiliários. As atividades relacionadas ao

mercado imobiliário potencializam o consumo de diferentes paisagens, inclusive com a comercialização de sua imagem que correspondem as figuras 38 e 39.

Figura 38

Vista para o mar na Vila de Ponta Negra



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Dez/2023).

Figura 39

Paisagem cênica do mar a partir da Vila de Ponta Negra



Fonte: <https://www.skyscrapercity.com/threads/densidades-e-skylines-do-brasil-3-fotos-por-post.211579/page-1270#post-142515461> (Acesso em: 13 jan. 2024).

A reportagem abaixo do jornal Tribuna do Norte (ver a figura 40) retrata as populações que iniciaram o processo de ocupação da Vila de Ponta Negra e os residentes têm sofrido consequências com relação à dinâmica da especulação imobiliária.

Figura 40

Do veraneio à especulação imobiliária na Vila de Ponta Negra



Fonte: Acervo Jornal Tribuna do Norte (2006).

É notório perceber que a antiga vila de pescadores, antes vista pela população natalense como um lugar de violência, pobreza e desprezada pelos governantes, começa a ser visada pelo mercado imobiliário.

Para Lefebvre (2008), ao mesmo tempo que não se pode comparar a produção do espaço com a produção de uma mercadoria qualquer, sabe-se que existe uma relação entre elas que se vincula aos grupos particulares que se apropriam do espaço para gerenciá-lo e explorá-lo segundo seus interesses.

Além dos aspectos econômicos, os fatores socioculturais são importantes para entender a dinâmica imobiliária nas áreas de lazer e turismo. Conforme Furtado (2005),

[...] Essas novas formas de consumo têm importantes consequências no padrão cultural da cidade, revelando que, além do valor monetário de mercadoria, há um valor simbólico do “bem-estar”, do morar bem em lugares aprazíveis paisagisticamente e dotados de completa infraestrutura com serviços ao alcance da mão (p. 241).

Na Vila de Ponta Negra há uma substituição e diferenciação dos antigos moradores por imigrantes, principalmente por residentes de outros estados e países. O morador Joka, da Tapiocaria da Vó, argumenta sobre isso ao relatar:

[...] que tem muita gente nova morando aqui, pessoas que a gente já não conhece, pessoas que a gente não recebe uma boa tarde e nem consegue dar um bom dia, porque são pessoas completamente desconhecidas; chegaram pessoas novas pra morar, há pouco contato com essas pessoas, pra conversar; o conselho comunitário tentou reunir essas pessoas e não conseguiu reunir os antigos com os novos moradores (Joka, 2023).

A vinda de novos moradores alterou o mosaico socioespacial do antigo povoado de pescadores. O mapa 13 abaixo representa a mudança que ocorreu na Vila de Ponta Negra, pois a área passou por uma franca expansão imobiliária, sendo assim, cobiçada pelo capital imobiliário. Conforme Barbosa (2019), a verticalização se impôs à cidade como resultado do interesse imobiliário, que desfigurou a paisagem e alterou significativamente os padrões morfológicos do bairro de Ponta Negra.

A cada ano que passa, as residências de classe média, os condomínios verticais e horizontais fazem parte de uma nova dinâmica urbana, com uma renda muito superior à dos antigos moradores. Conforme o mapa abaixo, é notório perceber que a Vila de Ponta Negra é um mosaico social heterogêneo, amplo e complexo, com habitações de baixo e médio padrão de uso.

Mapa 13

Tipologias habitacionais na Vila de Ponta Negra



Fonte: Elaborado por Helton Barbosa (2024)

Verifica-se uma mescla de grupos sociais, sendo que os antigos moradores compartilham espaços com estrangeiros e com pessoas procedentes de outros estados do Brasil que começaram a morar em residências de padrão mais elevado, tanto em empreendimentos verticais como horizontais, sendo próprios ou alugados. As figuras 41, 42 e 43 mostram essa diversidade de empreendimentos imobiliários na Vila de Ponta Negra.

Figura 41

Condomínio vertical Solar da Vila



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Jan/2024).

Figura 42

Condomínio vertical Verano



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Jan/2024).

Figura 43

Condomínio horizontal Luso Camarinha Vale



Fonte: Pesquisa em campo, Pereira (Jan/2024).

A procura por moradia próximo à praia e da Zona de Proteção Ambiental (ZPA), caracterizada pelo Morro do Careca e o complexo dunar, fez com que houvesse uma valorização do solo e, conseqüentemente, uma maior presença do mercado imobiliário, que, com o aumento da demanda, elevou o preço dos terrenos e dos imóveis. Além disso, o *marketing* imobiliário explora a proximidade da Vila de Ponta Negra com a área de duna e vegetação natural. Nessa perspectiva, a natureza torna-se uma “mercadoria verde” que é dinamizada pelo capital imobiliário. Conforme Santana (1999, p. 179), “os ‘bens naturais’ tornados ‘novas raridades’ são objetos de uso corrente e a condição de ser raro atribui a eles valor de troca, por conseguinte, são passíveis de serem convertidos em mercadoria”.

Esses empreendimentos imobiliários se beneficiam da infraestrutura fomentada pelo turismo, aumentando o capital privado na comunidade e valorizando os terrenos da Vila de Ponta Negra. Na figura 44 é possível perceber que os terrenos vazios que existem na Vila de Ponta Negra são especulados pelo mercado imobiliário, sem função de uso, compartilham espaços entre meios de hospedagem, aglomerações subnormais e moradias de médio padrão

Figura 44

Terreno especulado próximo à praia na Vila de Ponta Negra



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Jul/2023).

Esses terrenos, na sua grande maioria, são comercializados para a cadeia produtiva do turismo. À luz dessas informações, Furtado (2005) diz:

[...] Ressalta-se que tais áreas resistirão por pouco tempo às forças do mercado especulativo que avançam em direção aos imóveis residenciais e terrenos vazios,

mudando as funções dos primeiros e construindo, para uso e consumo ligados ao turismo, pousadas, restaurantes, boates, bares, casas de show etc.

O crescimento da atividade turística e a chegada do capital estrangeiro mudaram os tipos de produção imobiliária, impulsionaram a especulação do valor dos terrenos, a venda e o padrão de imóveis. A propriedade da terra e renda é fator determinante na valorização do espaço urbano.

A renda da terra, capitalizada como juros sobre algum capital imaginário, constitui o “valor” da terra. O que se compra e se vende não é a terra e sim o direito à renda que produz. [...] O comprador adquire um dinheiro sobre os ganhos futuros previstos, um direito sobre os frutos futuros do trabalho. Em poucas palavras, o direito à terra se converte em uma forma de capital fictício (Harvey, 1990, p. 370).

Diante disso, é notório perceber nas figuras 45 e 46 que há espaços onde a especulação imobiliária atua ao lado de moradias em médio padrão, aumentando as desigualdades sociais, pois o morador local não tem condição financeira de ter posse sobre o uso de um objeto imobiliário, nesse caso, o solo, que está sem função social e com um alto valor mercadológico.

Figuras 45 e 46

Terrenos especulados pelo capital imobiliário na Vila de Ponta Negra



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Jul/2023).

Observa-se na figura 47 a comercialização de lotes na Vila de Ponta Negra.

Figura 47*Venda de lote na Vila de Ponta Negra***Fonte:** Pereira, pesquisa em campo (Out/2023).

Conforme Volochoko (2022), o solo urbano possui um valor devido à sua função no espaço urbano, e esse valor é diferente, pois significa o acúmulo desigual de trabalho no espaço. A mercadoria espaço é, portanto, produzida histórico e socialmente e seu valor de troca é determinado pela constante possibilidade de transformação do seu valor de uso, de construção/destruição/reconstrução dos imóveis e infraestrutura. Para Harvey (1980):

A compra do solo, sua preparação (particularmente a provisão de utilidades públicas) e a construção de moradia requerem considerável desembolso de capital em adiantamento à troca. As firmas envolvidas nesse processo estão sujeitas à pressão competitiva e devem realizar lucro. Elas têm, por isso, forte interesse empregado em proporcionar os valores de uso necessários para obter benefícios em valor de troca (p. 141).

De acordo com Carlos (2011), a propriedade do solo urbano como monopólio permite não só a realização do valor de um fragmento, mas também a apropriação do conjunto do trabalho que a sintetiza na produção da cidade (proveniente do capital fixo incorporado ao seu espaço físico em sua totalidade, como movimento intrínseco à sua produção histórica). Por isso a especulação imobiliária é sempre presente e faz parte da valorização do espaço, assim como a desvalorização do espaço, que permite novas formas e valores de uso. Sobre essa perspectiva, cabe citar Rolnik, cuja análise trata do Brasil, mas pode ser aplicada para o caso da Vila de Ponta Negra:

[...] as partes mais qualificadas, sob o ponto de vista da localização, infraestrutura e qualidade urbanística, por serem escassas, tornam-se objeto de cobiça e disputa por parte de empreendedores, gerando também muito conflito em relação a usos e potenciais permitidos e, muitas vezes, gerando sobrecarga nas infraestruturas instaladas. Historicamente são estas áreas que recebem mais investimentos públicos, o que acaba por valorizar o preço da terra e aumentar ainda mais o fosso existente entre a parte rica e a parte pobre da cidade. A sobreposição de investimentos públicos e privados acaba por valorizar o preço da terra, o que incentiva a retenção especulativa das terras e premia com a valorização aqueles que esperam por utilizar seus terrenos (Rolnik, 2005, p. 62).

As casas abandonadas também foram fatores que permitiriam investidas do mercado imobiliário, sendo uma oportunidade de lucrar com a desistência de moradia dos antigos donos dos imóveis, uma situação argumentada por Harvey (1982):

Devido ao caráter difusor das externalidades e ao caráter sequencial tanto do desenvolvimento urbano como da ocupação, os preços-finais sofrem toda sorte de sérias distorções. Em consequência, aparecem as mais variadas oportunidades tanto para os apropriadores como para as facções dos construtores, para os loteadores, especuladores e mesmo indivíduos isolados, para embolsarem inesperados, mas bem-vindos, lucros e rendas de monopólios (Harvey, 1982, p. 10).

As imagens seguintes ilustram as casas que foram abandonadas e que não exercem função de uso pelos antigos donos, ou seja, os empreendimentos estão apenas em processo de especulação imobiliária e são valorizados pela consolidação da infraestrutura urbana e pela proximidade com o mar.

As imagens 48 e 49 mostram o abandono e a venda das casas na rua Vereador Manoel Coringa de Lemos, sendo a rua mais movimentada da Vila de Ponta Negra, localizada próximo ao principal atrativo turístico do bairro, o Morro do Careca. Esse é um aspecto positivo para o mercado imobiliário, seja para a atuação dos corretores autônomos e para as imobiliárias ou para os donos das residências, que atuam na perspectiva capitalista, tornando o imóvel um negócio e consequentemente aumentando a segregação na Vila de Ponta Negra, pois os moradores não podem comprar as casas para morar, principalmente as casas próximas ao mar, por causa do seu valor de mercado.

Figuras 48 e 49*Casas abandonadas na Vila de Ponta Negra*

Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Out/2023).

O relato da diretora executiva do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Norte (SINDUSCON-RN) demonstra a falta de conhecimento sobre os investimentos imobiliários que existem na Vila de Ponta Negra, ao afirmar que:

[...] O mercado imobiliário morreu na Vila de Ponta após o embargo dos empreendimentos imobiliários. Depois que ocorreu esse evento, não aconteceu mais nenhum investimento imobiliário na Vila de Ponta Negra (Entrevista realizada com a diretora executiva do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Norte - SINDUSCON-RN em 27 de outubro de 2023).

A tabela 5, abaixo, reforça o contraponto da fala da representante do SINDUSCON-RN e expressa o crescimento e a diversificação das tipologias dos objetos imobiliários na Vila de Ponta Negra a partir da expansão da atividade turística nos últimos vinte anos. Tais empreendimentos, decorrentes do *boom* imobiliário que atraiu capitais nacionais e internacionais de várias origens e escalas, requalificaram a área objeto do presente estudo.

Tabela 5

Quadro de empreendimentos imobiliários construídos entre 1999 e 2023 na Vila de Ponta Negra

NOME	ENDEREÇO	PROPRIETÁRIO/CONSTRUTORA	Nº DE PAVIMENTOS	Nº de UH's	USO	ÁREA (M²)	ANO DE ENTREGA
Solar da Villa	Rua João Rufino Nº 197	INOCOOP-RN	7	56	Residencial	6.108,30	1999
Orquidea Condominium	Rua José Herminio Nº 9A	Júnior Bridi	1	6	Condomínio	1.500	2002
Edifício Nevada	Rua 31 de março Nº 552	_____	4	_____	Residencial	_____	2007
Corais enseada de Ponta Negra	Rua Francisco Simplicio Nº 145	Capuche	21	120	Residencial	19.249,90	2007
Village Ponta Negra	Rua Alto da Boa Vista Nº 425	Obrastec construtora LTDA	33	33	Condomínio	1.980	2008
Verano Ponta Negra	Rua da Campina Nº 140	Capuche	27	194	Serviços	19.249,90	2009
Residencial Villa Paraíso	Rua Manoel Congo Nº 400	GFZ Brasil empreendimentos	2	24	Residencial	2.233,11	2013
Residencial Casas Jardins	Rua da Campina Nº 90	Propajal Sea Empreendimentos	_____	109	Condomínio	11.314,49	2019
I home Villa	Rua Manoel Congo Nº 22	Villa	27	26	Condomínio	1.827	2021
Residencial Cruzeiro Beach	Rua Francisco Simplicio Nº 145	Terra e Terra	_____	24	Residencial	7.680	2023

Fonte: Pesquisa em Campo, Pereira (Set/2023).

A partir da implementação de uma zona adensável no bairro de Ponta Negra, com a criação da Lei nº 27, de 3/11/2000, houve uma transformação intensa na paisagem e no uso do solo. A densidade básica residencial passou a ser de 350 hab/ha. Antes, a lei complementar Nº 225 estabelecia uma densidade básica de 225 hab/ha, ou seja, a Vila de Ponta Negra foi um dos espaços mais atingidos pelos efeitos da densificação na área.

Segundo Furukava (2012):

Em 1999, por meio da lei complementar 22/99, e em 2000, pela lei complementar 27/00, houve alterações no Plano Diretor de 1994. Em 1999 existiu o aumento na densidade do bairro de Ponta Negra para 225 hab/ha e a lei inseriu parte do bairro adensável. Contudo, isto não se aplicou aos terrenos lindeiros à Av. Roberto Freire, segundo o dispositivo anunciado no art. 3º da lei complementar nº 22/99. A partir disso, os empreendimentos edificadas na zona definida pelo art. 1º só passariam a receber o habite-se após a devida ligação à rede de esgotamento sanitário implantada nessa zona. Na lei complementar de 2000, o bairro tornou-se zona adensável, com densidade de 350 hab/ha e coeficiente de aproveitamento máximo de 3.5. As leis 22/99 e 27/00, aliadas a uma conjuntura de fatores, tais como investimentos internacionais no bairro, tiveram como consequência o intenso adensamento espacial e a acentuada verticalização de uma faixa do perímetro

delimitado na lei, formando um “paredão” de edifícios (Furukava, 2012, p. 93).

Por causa da restrição do Plano Diretor ao processo de verticalização na Vila de Ponta Negra, por ser uma Área Especial de Interesse Social (AEIS), que permite até 7,5m de gabarito, a tipologia habitacional do condomínio horizontal está ganhando destaque no processo de especulação imobiliária. A liderança comunitária que gerencia da Tapiocaria da Vó relata sobre a especulação imobiliária na Vila de Ponta Negra, observando como isso afeta a vida cultural comunitária, através do seu esvaziamento:

[...] Eu sei que essa especulação imobiliária que permitiu a construção de prédio e condomínios nos traz um sufoco muito grande; uma casa onde morava quatro pessoas foi vendida, e naquele terreno foi construído um prédio pra morar duzentas pessoas, e aí foi explodindo, foi tendo esse *boom*. Uma outra coisa que refere-se à especulação imobiliária é que quando o empresário compra a propriedade de um nativo, com o nativo vai embora a parte da cultura e isso é muito ruim pra gente. Muitos moradores foram pra Pium, outros venderam a sua casa e foram morar na zona Norte de Natal, e isso tudo em circunstância da especulação imobiliária. Não há coisas boas, pra mim é tudo negativo (J., entrevista, outubro/2023).

Os espaços tradicionais da Vila de Ponta Negra vão sendo incorporados ao mercado imobiliário no sentido da produção do espaço produtivo economicamente e isso gera resistência dos moradores da Vila de Ponta Negra.

A figura 50, abaixo, ilustra o condomínio residencial horizontal Casas Jardins Ponta Negra, que está localizado na Rua da Campina, no interior da Vila de Ponta Negra.

Figura 50

Condomínio residencial Casas Jardins Ponta Negra



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Out/2023).

Diante disso, a Vila de Ponta Negra torna-se fragmentada em certos espaços da AEIS, redefinindo o urbano, tradicionalmente um lugar de convivência das diferenças. Observa-se nas figuras 51, 52 e 53 o condomínio residencial Cruzeiro Beach, lançado em 2023 na Rua da Lagosta, uma das áreas mais valorizadas na Vila de Ponta Negra.

Figura 51

Vista do condomínio Cruzeiro Beach, próximo à Praia de Ponta Negra



Fonte: Condomínio residencial Cruzeiro Beach. Natal-RN. (15 ago. 2023).

Instagram: @cruzeirobeachpn. Disponível em <https://www.instagram.com/p/Cv-y9FvrWs8/?igshi=ODhhZWM5NmlwOQ==>

Figura 52

Condomínio Cruzeiro Beach



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Out/2023).

Figura 53

Loteamento de terrenos no condomínio residencial Cruzeiro Beach



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Out/2023).

A construção de loteamentos e de novos condomínios horizontais na Vila de Ponta Negra demonstra o processo de expansão do mercado imobiliário e, nesse caso, revela que é uma tendência a implementação dos condomínios horizontais na perspectiva mercadológica, gerando como efeitos intencionais o deslocamento dos pobres, homogeneização dos lugares e a segregação socioespacial.

3.3. A produção imobiliária e os conflitos socioespaciais na Vila de Ponta Negra

3.3.1. Morro do Careca: impacto no patrimônio paisagístico

A produção imobiliária de maneira exacerbada próximo ao Morro do Careca, principal atrativo turístico natural da cidade de Natal-RN, propiciou uma grande repercussão na sociedade natalense divulgada pela mídia local. No ano de 2005, no ápice dos investimentos imobiliários no bairro de Ponta Negra, a Vila foi alvo de cinco empreendimentos imobiliários que causaram sérias tensões sociais. De acordo com o Jornal Tribuna do Norte (2006) foi solicitado o registro junto à Prefeitura Municipal de Natal dos seguintes empreendimentos: a Natal Real Empreendimentos Imobiliários LTDA deu entrada no processo N° 23077.033778/2005-20, a Solaris Participações e Empreendimentos LTDA deu entrada no processo N° 23077.040868/2005-77, Paul Josef Wulsch deu entrada no processo N° 23077.012125/200698; Maria do Socorro Vander (juntamente com o Metro Quadrado Construções) deu entrada no processo de N° 23077.033788/2005-65 e a CTE Engenharia LTDA deu entrada no processo N° 23077.03372005-20. A SEMURB deferiu licença para quatro empreendimentos imobiliários, o único que não conseguiu licença foi o empreendimento de Paul Josef Wulsch.

No ano de 2006, a prefeitura de Natal permitiu cinco licenças ambientais na Vila de Ponta Negra para construção de empreendimentos verticais. No período ocorreu uma denúncia sobre a liberação de licenciamentos para a construção de empreendimentos imobiliários, fato que fez movimentar um grupo de moradores da Vila de Ponta Negra, organizações sociais e ambientalistas, tanto da comunidade como de fora dela, a questionar a liberação das construções, bem como o impacto social e ambiental para a comunidade.

A mobilização pressionou o Ministério Público, já que a área localizava-se próximo da Zona de Proteção Ambiental do município (ZPA-06). A promotoria solicitou o embargo dos cinco prédios e requereu um Laudo Técnico Pericial sobre os impactos ambientais no bairro. Os produtores imobiliários solicitaram novos requerimentos para obter o deferimento do licenciamento, com a promessa da realização de estudos técnicos e aperfeiçoados de impacto ambiental.

Porém, por ato do Ministério Público do RN, as licenças para os empreendimentos imobiliários, emitidas nos anos de 2005 e 2006, foram cassadas. Todos localizados na Vila de Ponta Negra e no entorno da ZPA-06, o que iria ocasionar um forte impacto visual à paisagem natural e ao conjunto paisagístico da Vila de Ponta Negra (Figura 54).

Figura 54*Representação da ocupação dos empreendimentos*

Representação em perfil da ocupação dos empreendimentos concorrendo com a silhueta do conjunto paisagístico do Morro do Careca e dunas associadas.



Página 37 do laudo Pericial solicitado pela 45ª Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente da Comarca de Natal, através do Contrato nº 004/2008-PGJ celebrado entre a Procuradoria Geral de Justiça, Universidade Federal do Rio Grande do Norte e a Fundação Norte-Rio-Grandense de Pesquisa e Cultura (FUNPEC).

Natal / RN - Fevereiro, 2010

Fonte: <http://sospontanegra.blogspot.com/2012/06/espigoes-de-ponta-negra-polemica.html>.

Acesso em: 14 nov. 2023.

O empreendimento imobiliário Monte Sinai teve o seu processo de licenciamento arquivado quando ainda estava em avaliação pela SEMURB. O empreendimento seria construído próximo ao Morro do Careca e das Dunas Associadas. O condomínio Flat Phillippe Varnier e o Flat Solaris não tiveram as obras iniciadas e as suas construções foram proibidas. O Villa Del Sol e o Costa Brasilis, inicialmente denominado como Flat da Vila, tiveram as obras iniciadas, porém os dois empreendimentos imobiliários foram proibidos de dar continuidade às obras, por meio do ato do Ministério Público Estadual, que identificou que os objetos imobiliários verticais iriam impactar a paisagem cênica que caracteriza a identidade da capital potiguar, impedindo a construção dos empreendimentos imobiliários. A figura 55 ilustra o local em que o condomínio Phillippe Varnier seria construído e a figura 56 mostra o condomínio Villet del Sol, que foi embargado pelo Ministério Público do Rio Grande do Norte.

Figura 55

Terreno onde seria construído o condomínio Phillipe Varnier



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Out/2023).

Figura 56

Início das obras do Condomínio Villet del Sol (embargado pelo Ministério Público)



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Out/2023).

O Ministério Público impetrou ação cautelar para impedir a continuidade do edifício Villa del Sol, próximo ao Morro do Careca. Na época, o ministro Gilson Dipp, vice-presidente do Superior Tribunal de Justiça (STJ), suspendeu provisoriamente a decisão judicial que havia autorizado a construtora Natal Real Empreendimentos Imobiliários a retomar as obras do edifício Villa del Sol.

O Ministério Público Estadual interpôs recurso especial, que foi negado. Em seguida entrou com agravo ao recurso especial e, com o intuito de que a decisão de segunda instância ficasse suspensa até o julgamento desse agravo, impetrou medida cautelar com pedido de liminar. O Ministério Público alegou que a construtora teve a licença suspensa porque o órgão ambiental constatou que a avaliação de impactos fora realizada de forma incompleta, sem considerar os efeitos paisagísticos do empreendimento. A figura 57 demonstra o impacto visual da construção do condomínio Villet del Sol em relação à paisagem do Morro do Careca.

Figura 57

A ZPA-6 e o empreendimento Villet del Sol



Fonte: <http://sospontanegra.blogspot.com/2012/06/espigoes-de-ponta-negra-polemica.html>.

Acesso em: 10 ago. 2023.

Na medida cautelar no agravo do recurso especial nº 292.862/RN, com pedido de liminar, o Ministério Público Estadual demonstrou “o receio de lesão grave e de difícil reparação ao Morro do Careca e Dunas Associadas, campo dunar de singular expressão da zona costeira – patrimônio nacional –, que caracteriza a identidade e o cartão postal da cidade de Natal-RN, em decorrência da construção do edifício, recentemente reiniciada”.

Nas razões que apresentou ao STJ, o Ministério Público alertou “a grande possibilidade para que venha a ser produzido dano ambiental consistente na modificação de uma paisagem notável, uma vez que o edifício impedirá a visão do morro em sua totalidade, sem obstáculos, surgindo, assim, a necessidade de se admitir imediatamente o recurso especial interposto pelo Ministério Público e conferir-lhe efeito suspensivo por meio da presente ação cautelar. Torna-se premente, outrossim, impedir a continuidade da construção do empreendimento em apreço”.

As figuras 58 e 59 mostram de maneira hipotética o impacto paisagístico do empreendimento Villet del Sol no Morro de Ponta Negra e nas Dunas Associadas.

Figura 58

Morro do Careca e Dunas Associadas



Figura 59

Hipotético empreendimento Villet del Sol



Fonte: <http://sospontanegra.blogspot.com/2012/06/espigoes-de-ponta-negra-polemica.html>.

Acesso em: 10 jul. 2023.

Segundo o Ministério Público, a perícia técnica realizada pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN) concluiu que o empreendimento é poluidor, pois afeta as condições estéticas do meio ambiente. Registrou ainda que a paisagem que se pretende proteger não se restringe ao interesse local, visto que a zona costeira é considerada patrimônio nacional pela Constituição Federal. A figura 60 mostra o condomínio Flat da Vila, que foi embargado pelo Ministério Público do Rio Grande do Norte.

Figura 60

Condomínio Flat da Vila



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Set/2023).

O caso dos espigões demonstra o “jogo” de interesses dos atores do capital imobiliário, que querem impor o seu interesse particular, se contrapondo à legislação ambiental e ao interesse da comunidade local em querer preservar o espaço em que vive. Esse foi um embate travado pela comunidade, que criou o movimento SOS Ponta Negra.

3.3.2. Campo do Botafogo: conflitos e lutas em campo

Outro espaço de conflito e disputa mais recente, decorrente da dinâmica imobiliária, refere-se ao campo do Botafogo Futebol Clube, da Vila de Ponta Negra (Ver figura 61). Fundado pelos antigos moradores da Vila em 1951, atualmente se constitui como um dos espaços mais cobiçados pela especulação imobiliária. No ano de 1993, o governo do estado concedeu uso gratuito por tempo determinado do local. Esse equipamento coletivo tem sede própria e está vinculado à prática de atividades de lazer e ações culturais. É espaço de entretenimento e frequentado por moradores de todas as classes sociais que residem na Vila de Ponta Negra.

Figura 61

Campo do Botafogo Futebol Clube da Vila de Ponta Negra



Fonte: <http://sospontanegra.blogspot.com/2009/10/o-campo-do-botafogo-e-nosso.html>. Acesso em: 10 jul. 2023.

Mesmo sendo usado como um equipamento coletivo de lazer, o clube enfrenta um processo na justiça desde 2003, movido por uma imobiliária que argumenta ser a proprietária do espaço público. O “campo do Botafogo” tem uma área de quase sete mil metros quadrados (6.962, 02 m²), é próximo do Morro do Careca, principal cartão-postal da cidade e tem grande potencial imobiliário. O campo do Botafogo está avaliado em quase 7 milhões de reais (R\$ 6.662 milhões). Essa disputa entre o clube e a imobiliária tem como consequência a indignação e resistência dos moradores da Vila de Ponta Negra. Segundo entrevista concedida ao jornal local Saiba Mais, o Sr. Onofre Gomes, presidente do time de futebol amador Botafogo Futebol Clube, da Vila de Ponta Negra, menciona que:

“O campo do Botafogo é a única área de lazer da comunidade. Perdê-la seria um caos. Além da escola de futebol para as crianças, há campeonatos para os senhores. O espaço da nossa sede é usado para diversos eventos, inclusive é solicitado pela Secretaria de Educação para realizar ações. É um ponto de apoio para a comunidade”, informa Onofre Gomes, presidente do time de futebol amador Botafogo Futebol Clube, da Vila de Ponta Negra (Jornal Saiba Mais, 28/02/2023).

O campo do Botafogo da Vila de Ponta Negra é um espaço social que faz referência ao espaço-tempo da vida, da diversão, da luta e que atualmente está no centro de uma disputa judicial, colocando-se na necessidade de ser disputada, mostrando que os conflitos não se resolvem com atos da alta política e do poder regulatório do mercado. Conforme Padua (2017), a luta pelo espaço se revela como necessidade radical a partir do cotidiano.

Nesse contexto, o espaço da Vila de Ponta Negra é um espaço de conflitos, de disputa entre os vários sujeitos sociais. De um lado existe uma imobiliária, representante do grande capital, que produz a cidade como mercadoria e com objetivo de expandir os seus capitais.

De outro lado há os movimentos sociais, sendo representados pelos moradores da comunidade local que atuam contra a produção da cidade como mercadoria, lutando pelo uso do espaço coletivo de lazer e entretenimento da cidade cotidiana da Vila. A figura 62 representa o protesto e a denúncia dos moradores da Vila de Ponta Negra contra a apropriação do terreno do campo do Botafogo para a especulação imobiliária.

Figura 62

Conflito no campo do Botafogo: lazer x especulação imobiliária



Fonte: <https://saibamais.jor.br/2023/02/campo-do-botafogo-moradores-protestam-e-denunciam-perda-de-espaco-de-lazer-na-vila-de-ponta-negra-para-especulacao-imobiliaria/>. Acesso em: 28 fev. 2023.

Segundo Padua (2017), pensar na produção do espaço implica, necessariamente, pensar as relações contraditórias entre os diversos grupos e o seu amplo leque de interesses convergentes e divergentes.

Nesse caso, o mercado imobiliário, através dos promotores imobiliários, promove a urbanização como negócio. Enquanto os movimentos sociais lutam pelo espaço coletivo de lazer para além da mediação do espaço como mercadoria. Segundo essa lógica teórica, Padua (2017) diz:

[...] O discurso dos empresários é muito mais centrado porque tem um fim específico a ser alcançado: a reprodução ampliada do capital. Nos movimentos sociais urbanos os meios são tão importantes quanto os fins. Eles se colocam como grupos da sociedade civil que aspiram a ser produtores do espaço (e são efetivamente produtores do espaço), que almejam construir uma cidade mais justa, fazer valer concretamente o direito à cidade. Outro ponto a ser ressaltado é a relação ambígua e conflituosa dos movimentos sociais com o Estado e deste com os empresários (esta, muito mais tranquila), dada a dominação do econômico e sua imbricação com o político (p. 82).

Observa-se na figura 63 o terreno do Botafogo, que está localizado numa das áreas mais valorizadas da cidade de Natal, de forte interesse do capital imobiliário, sendo representado pelas construtoras e imobiliárias. O campo está catalogado pela prefeitura de Natal como equipamento esportivo e mesmo assim há a possibilidade do interesse mercadológico se sobrepor à função social de lazer.

Figura 63

Campo do Botafogo Futebol Clube da Vila de Ponta Negra



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Out/2023).

Os equipamentos coletivos atendem tanto às funções de estruturação do tecido urbano quanto às de coesão social. Na imagem abaixo é ilustrado o movimento social de resistência da comunidade local contra a apropriação do Campo do Botafogo pelo mercado imobiliário. A figura 64 representa o ato público “abraço ao campo do Botafogo”, em que o movimento social Fórum Vila em Movimento e a comunidade local se uniram num ato solidário para resistir contra a especulação imobiliária em torno do maior equipamento de lazer da Vila de Ponta Negra.

Figura 64

A resistência da comunidade local contra a especulação imobiliária



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Out/2023).

Os moradores da Vila de Ponta Negra estão se mobilizando socialmente para protestar e resistir à lógica da especulação imobiliária, já que é um espaço de memória afetiva e de entretenimento. É um espaço simbólico no âmbito cultural, pois faz parte da história da Vila de Ponta Negra. Antes da construção do campo, a área era caracterizada como floresta nativa, que foi desmatada pelos antigos moradores. A figura 65 mostra a comunidade local contra a apropriação do campo do Botafogo.

Imagem 65

A comunidade local contra a apropriação do campo do Botafogo



Fonte: Jornal Tribuna do Norte (2009).

É importante entender que os movimentos sociais devem lutar pela reapropriação do espaço urbano. O argumento desenvolvido tanto por Harvey (2012) quanto por Soja (2010) é que as diversas lutas travadas pelos movimentos sociais urbanos e suas reivindicações por direitos citadinos são um elemento que demonstra o caráter urbano da sociedade praticamente no mundo todo. A figura 66 enfatiza a manifestação simbólica contra a voracidade do mercado imobiliário na Vila de Ponta Negra.

Figura 66

Resistência da comunidade contra a comercialização dos objetos imobiliários



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Ago/2023).

Esse contexto permitiu uma nova organização espacial da produção imobiliária na Vila de Ponta Negra entre as pessoas de maior e menor poder aquisitivo, tendo como consequência um conflito entre a comunidade local, que quer preservar a sua identidade de lugar, e o mercado imobiliário. Como apontam Fonseca e Janoschka (2018), a dinâmica imobiliária globalizada e a intensificação dos fluxos populacionais motivados pelo lazer e turismo tendem a acarretar conflitos nas localidades receptoras, decorrentes da valorização do solo.

Logo, várias transformações socioespaciais decorrentes dos investimentos imobiliários ocasionaram várias mudanças na Vila de Ponta Negra, dentre as quais destacam-se:

- O deslocamento dos antigos moradores para outros municípios e bairros da cidade de Natal-RN;
- o aumento no adensamento populacional;
- Alteração da legislação no Plano Diretor, aprofundando a segregação socioespacial;
- Sobrecarga na rede de infraestrutura;
- Alteração da paisagem, com a diversificação das tipologias habitacionais e uso do solo;
- Articulação dos movimentos sociais contra a tendência do mercado imobiliário e a favor da preservação da identidade do lugar.

PONTA NEGRA NA MADRUGADA

A Ponta Negra serena,
de brisa e de abrolhos,
amada pelos poetas,
beleza que ofusca os olhos.

Do belvedere te vejo,
rainha das madrugadas,
a lua tornando espelho,
a imensidão das águas.

O alvorecer desponta,
em tom pastel no teu céu,
quando as estrelas se escondem,
nuvens brancas dançam ao léu.

Meu coração se estreita,
no sossego dessas vagas,
no cantarolar boêmio,
das filhas da madrugada.

Fátima Araújo

SEÇÃO 4 - O PROCESSO DE SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NA VILA DE PONTA NEGRA

4.1. Processos espaciais na Vila de Ponta Negra

Os processos espaciais são definidos como formas espaciais que são produzidas ao longo do percurso do tempo no espaço e que interferem diretamente nas relações socioespaciais dos lugares (campo ou cidade), que adquirem novas formas-conteúdos, subjetivos e materiais, no âmbito da vida concreta dos moradores.

O espaço urbano caracteriza-se, em qualquer tipo de sociedade, por ser fragmentado, isto é, constituído por áreas distintas entre si no que diz respeito à gênese e dinâmica, conteúdo econômico e social, paisagem e arranjo espacial de suas formas, de acordo com Corrêa (2018). Além disso, o espaço urbano é heterogêneo e mutável, com intencionalidades que podem ser inclusivas ou excludentes, à mercê de um posicionamento ideológico.

O espaço como objeto de estratégias refinadas da acumulação capitalista é revelador dos processos econômicos e políticos que dominam os lugares da cidade, sendo manejado como se fossem lugares vazios de história e de vida social, como aponta Padua (2018).

Conforme Burach (2017), é quase óbvio afirmar que a dinâmica do capitalismo é geradora de desigualdades sociais e espaciais, e que esse desenvolvimento desigual alcança uma de suas expressões mais características no espaço urbano. Nesse caso há uma práxis socioespacial sempre em mudança, já que o espaço é apropriado e reproduzido como mercadoria e a cidade é vista como negócio.

Carlos (2017) diz que a reprodução do espaço urbano, sob a lógica da acumulação capitalista, repõe outra condição que a fundamenta: a desigualdade dos indivíduos na sociedade é vivida concretamente através dos modos de apropriação diferenciados da cidade para a realização da vida.

Corroborando com essa afirmação, Corrêa (1997) observa que os bairros de *status* resultam no dinamismo social e se refletem na transformação do espaço urbano, alterando formas, desempenhando papéis na “... reprodução das condições de produção e nas relações de produção...” (p. 149), e mantendo as desigualdades espaciais. Conforme Furtado (2005):

Essa concentração pode ser observada nos diferentes atores que produzem e consomem o espaço urbano, indo dos incorporadores imobiliários aos grupos sociais excluídos. Essa é a lógica que vem se reproduzindo ciclicamente, permitindo esse rico mosaico social, seus rebatimentos no espaço das cidades, distinguindo grandes regiões

intraurbanas e, por vezes, “permitindo” a convivência dessas classes dentro de um mesmo bairro, até que as forças do mercado e os agentes passem no sentido de acentuar essas diferenciações (p. 242).

A reprodução social gerou uma série de processos sociais na cidade: segregação, segregação residencial, autosegregação e fragmentação. Para Lefebvre (1989), o conceito de fragmentação também é utilizado em sentido polissêmico, ideia que se tornou base de muitos estudos em sua linha epistemológica. Esse autor parte de ampla crítica à modernidade, tratando das “crises sociais engendradas pela evolução do capitalismo”. Sposito e Góis (2013) consideram que no período da globalização a “homogeneização do espaço e pessoas se combinam com os esforços de diferenciação” para os agentes que constroem “barreiras materiais” e adotam “estratégias de separação e controle em relação aos outros”, levando à necessidade de se manter a “segurança e o status”.

Uma das bases dessas polarizações está no fato que de os indivíduos ou grupos que têm certas identidades tendem a se agrupar em espaços comuns e marcados por elementos que designam ou congregam essa identidade, sendo que muitos desses espaços são apropriados exclusivamente (Navez-Bouchanine, 2002), a exemplo do que estamos observando por meio da existência crescente de espaços residenciais fechados e controlados por sistemas de segurança (Sposito & Góis, 2013). Tais espaços revelam distância e separação, bem como, do ponto de vista da compreensão do que é a vida urbana, indicam grande afastamento da ideia decidida como espaço de integração e como globalidade (Navez-Bouchanine, 2002). As ações urbanas implementadas pelo fomento das políticas públicas do Estado têm como consequência a distribuição de recursos no espaço de maneira desigual. Seguindo a concepção de Carlos (2017):

A lógica da acumulação, ao se realizar, culmina no mundo moderno com a reprodução contínua do espaço urbano, cujo movimento contraditório é marcado pelo signo da segregação, que se manifesta concretamente pela concentração da riqueza, do poder e da propriedade, orientada pela ação do Estado. Ação do poder público, reforçada pelas políticas públicas, cria processos de valorização diferenciada do espaço urbano com a aplicação de recursos em determinadas áreas, a qual está associada à ação consciente dos empreendedores imobiliários nas áreas destinadas aos novos negócios (p. 38-39).

Tendo como referência Castells (2020), a segregação refere-se ao processo pelo qual o conteúdo social do espaço torna-se homogêneo no interior de uma unidade e se diferencia fortemente em relação a unidades exteriores, em geral conforme a distância social derivada do sistema de estratificação.

A segregação é um elemento importante da produção do espaço urbano. É o lado negativo da vida urbana e da cidade. É uma consequência do produto da reprodução social. A segregação é um fenômeno urbano que aparece como forma lógica da separação dos elementos da cidadania ligados ao capital, que permite uma hierarquização e separação na produção do espaço. De acordo com Villaça (2001, p. 142), a segregação seria um processo segundo o qual diferentes classes e camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões e conjuntos de bairros da metrópole.

Segundo Melgaco et al. (2002), é através da segregação que “a elite domina o espaço urbano, por meio de um processo de produção e consumo do espaço segundo seus interesses, havendo assim um processo de apropriação diferenciada do espaço urbano” (p. 2). É de notório saber que a elite dominante, nesse caso, é representada pelo mercado imobiliário com os seus objetos imobiliários sendo constituídos pelos condomínios fechados, verticais e horizontais, que estão localizados no espaço urbano.

Melgaco et al. (2002) afirmam que a segregação não só é uma das faces mais importantes da exclusão social, como também um fator desencadeador da desigualdade. Diante disso, é perceptível, através de um olhar empírico e das imagens disponibilizadas nesta pesquisa, que o processo de segregação residencial se manifesta de forma expressiva na Vila de Ponta Negra.

Carlos (2017) diz que a segregação – como forma da desigualdade espaço-temporal – realiza-se como negação do urbano e da vida urbana através da separação dos lugares da vida enquanto elementos autônomos.

Nessa perspectiva sobre a segregação, Padua (2017) informa que se evidencia, assim, a expansão da indiferença, que se realiza concretamente na cidade como segregação, desencontro, às vezes trágico, entre os sujeitos e grupos sociais que compartilham (de maneira segmentada, separada) o espaço da cidade.

4.2. Segregação residencial na Vila de Ponta Negra

Sob um olhar holístico, tendo como categoria de análise o trabalho e a sua reprodução social, Castells (1983) observa que a segregação se traduz em uma estratificação urbana correspondente à estratificação social. A segregação residencial ocorre de acordo com o grau de instrução e nível de renda. A estratificação residencial tem como ênfase a preferência por vizinhos semelhantes:

[...] a distribuição dos locais residenciais segue as leis gerais da distribuição dos produtos e, por conseguinte, opera os regulamentos em função da capacidade social dos indivíduos, isto é, no sistema capitalista, em função de suas rendas, de status profissionais, de nível de instrução, de filiação étnica, da fase do ciclo da vida, etc. Falaremos, por conseguinte, de uma estratificação urbana, correspondendo ao sistema de estratificação social, e de casos em que a distância social tem uma expressão espacial forte, de segregação urbana (Castells, 1983, p. 210).

A segregação residencial é um dos expressivos processos espaciais que geram a fragmentação do espaço urbano (Corrêa, 1979). A segregação residencial é um meio de reprodução social e nesse sentido o espaço age como um elemento condicionador sobre a sociedade (Corrêa, 2002).

Para o mercado imobiliário, o espaço é visto no sentido do lucro. Sabatini e Sierralta (2006) afirmam categoricamente que a principal causa da segregação residencial provém das ações do mercado imobiliário e das racionalidades que reproduzem.

Harvey (1980; 2005) discute o papel fundamental do setor imobiliário para a reprodução do capital no contexto da acumulação flexível, observando que isso explica, em parte, o intenso processo de urbanização que se verificou nas últimas décadas no espaço global. O capital estrangeiro participa ativamente desse processo de expansão imobiliária, com a aquisição e/ou produção de moradias e meios de hospedagem. Essas transformações tiveram como consequência a segregação residencial.

Na Vila de Ponta Negra a segregação residencial ocorre quando as moradias de alto poder aquisitivo passam a compartilhar espaços com as casas de baixo padrão na mesma rua ou em ruas adjacentes, como pode ser visto da figura 67.

Figura 67*Segregação residencial na Travessa Pôr do sol*

Fonte: Elaboração do autor. Imagem georreferenciada do Google Earth (2024).

O resultado dessa complexa relação entre processo e forma é que a segregação residencial exhibe configurações espaciais com distintas temporalidades, mas coexistindo no mesmo espaço presente (Corrêa, 2018). A segregação residencial é um processo espacial que se manifesta em áreas sociais relativamente homogêneas internamente e heterogêneas entre elas, conforme mencionado acima (Castells, 2020). Nas figuras 68 e 69, referenciadas abaixo, percebe-se as diferenças nas formas heterogêneas dos empreendimentos imobiliários na Vila de Ponta Negra.

Figura 68*Casas precárias na Vila*

Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Jun/2023).

Figura 69*Condomínio Vertical na Vila*

Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Jun/2023).

A especulação imobiliária contribui para intensificar a segregação e desigualdade social, pois a comunidade local não tem poder aquisitivo para adquirir novos terrenos ou moradias devido à valorização desses objetos imobiliários causado pelo turismo e pela ação especulativa do mercado imobiliário.

Conforme Vasconcelos (2018), no atual contexto histórico, a sociedade brasileira é uma das mais desiguais do mundo e um dos melhores exemplos das desigualdades que ocorrem entre as áreas de grande afluência ao lado (ou distantes) de áreas de extrema pobreza. Na Vila de Ponta Negra é notória a concentração de renda em espaços que são vivenciados pela classe média, potencializando a segregação residencial. A renda per capita dos moradores da Vila de Ponta Negra está abaixo da média da Região Metropolitana de Natal-RN, indicando a grande vulnerabilidade dos moradores. Nesse sentido é importante mencionar o estudo desenvolvido por Knox e Moura (2020 p.141) que aborda o índice GINI, evidenciando a desigualdade social encontrada na Vila:

Em relação à concentração de riqueza (Índice de GINI), pode ser afirmada a existência de duas Vilas, sendo uma da população extremamente pobre, de 5,47%, em 2000, e de 2,62%, em 2010, e pobre, de 19,82%, em 2000, e de 9,05%, em 2010. Esse recuo dos extremamente pobres e dos pobres, grupo que somava, em 2000, 25,29%, para 11,67%, em 2010, se deve basicamente ao investimento das políticas governamentais nacionais de transferência de renda, como o Bolsa Família. A renda per capita, em 2010, é R\$ 589,62, e ainda muito abaixo da renda da cidade, que é de R\$ 950,34, e da Região Metropolitana de Natal, de R\$ 778,86.

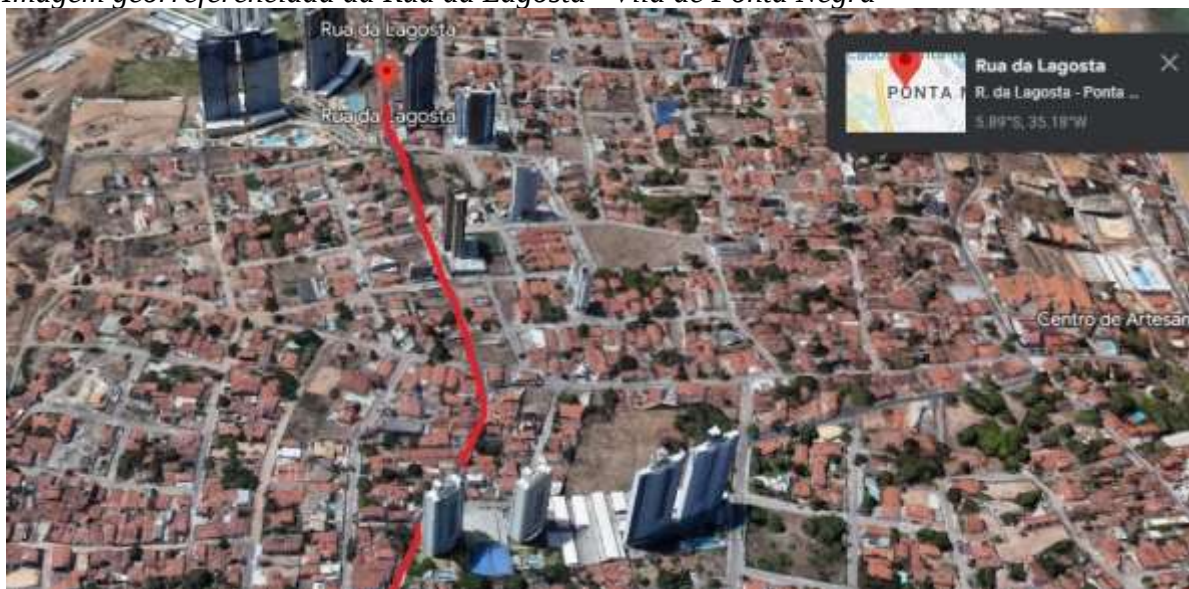
Esses dados reforçam que são necessários mais investimentos em educação básica e ensino profissionalizante para amenizar a vulnerabilidade social em trabalho e renda dos moradores da Vila de Ponta Negra.

A Vila de Ponta Negra é entendida e produzida como negócio, criando formas e apropriações pela reprodução social capitalista. Forma e processo levaram Timms (1971) a ver a cidade como um “mosaico social”. A segregação residencial está relacionada com a concentração no espaço urbano de classes sociais com distintas condições socioeconômicas.

Diante das imagens abaixo (Figura 70 e figura 71) percebe-se de maneira nítida a diferenciação residencial no mesmo espaço urbano. O extremo social se faz presente na Rua da Lagosta, uma das principais vias de acesso da Vila de Ponta Negra. As tipologias habitacionais são caracterizadas por casas de padrão mais elevado, condomínios verticais, moradias precárias, aglomerações subnormais, condomínios horizontais, pequenas vilas e quitinetes. É um espaço heterogêneo com uma abissal distância social. É um espaço com distintas classes sociais.

Figuras 70 e 71*Moradias na Rua da Lagosta - Vila de Ponta Negra***Fonte:** Pereira, pesquisa em campo (Out/2023).

Um dos processos espaciais que mais se destacam na Vila de Ponta Negra é o processo de justaposição. Segundo Vasconcelos (2018), a justaposição corresponde ao caso da proximidade espacial com uma enorme distância social, bastante representativa na Rua da Lagosta (Figuras 72).

Figura 72*Imagem georreferenciada da Rua da Lagosta - Vila de Ponta Negra***Fonte:** Elaboração do autor. Imagem do Google Earth (2023).

Harvey argumenta que para se compreender a diferenciação residencial é necessário conhecer o processo de estruturação de classes sociais. De acordo com Harris (1984), as classes

sociais são “fenômenos históricos que emergem por meio de conflitos e antagonismos mútuos [...] mais significativamente em termos de sua posição no processo produtivo”.

Diante dessas contradições perversas no ordenamento urbano, é constatado que o processo de expansão do mercado imobiliário tem caracterizado diversas transformações estruturais e espaciais na Vila de Ponta Negra.

4.3. Autossegregação na Vila de Ponta Negra

A segregação residencial pode ser também compreendida como autossegregação, sendo representada pelos condomínios horizontais fechados que estão situados no espaço urbano. À luz de Rodrigues (2018):

Os condomínios fechados representam uma nova forma de segregação socioespacial que tem na propriedade da terra e na apropriação privada de espaços públicos e coletivos sua base fundamental. São difundidos, contraditoriamente, como se criassem um *novo* valor de uso, um *novo* habitar. Um novo modelo de habitar, pago pelos compradores aos empreendedores imobiliários, com a ilusão de que ele atende à sua necessidade de segurança (p. 160).

Os condomínios fechados seguem a legislação condominial (Brasil - Lei 4.591/1964), que estabelece que os condôminos são proprietários de fração ideal de terrenos e coproprietários (cota-parte) das áreas de circulação, de áreas livres e, portanto, responsáveis por sua manutenção. Conforme Padua (2022), essas novas produções espaciais têm uma forma específica, os grandes condomínios-clubes, que se realizam também através dos discursos já difundidos socialmente no presente, trazem novos elementos para reflexão, contribuindo para a produção de uma nova sociabilidade, transformando lugares.

Segundo Rodrigues (2018), são produtos imobiliários com barreiras físicas que impedem o acesso dos outros e que configuram uma nova morfologia urbana, uma genuína paisagem com lugares física e simbolicamente à parte.

O fenômeno da autossegregação não é recente e se apresenta como uma nova morfologia urbana. Conforme Raposo (2008): “Recortados fisicamente no espaço, fornecidos de origem com moldura a distância, esteticizados, apresentam-se à vista como genuína paisagem, como lugares física e simbolicamente à parte” (p. 10).

De acordo com Corrêa (2018), a autossegregação é uma política de classe que gera esses tipos de segregação, associada à elite e aos estratos superiores da classe média, dotados de elevada renda monetária.

A autossegregação visa reforçar diferenciais de existência e de condições de reprodução desses grupos por intermédio da escolha das melhores localizações no espaço urbano, tornando-as exclusivas em razão dos elevados preços da terra urbana e de suas amplas e confortáveis habitações (Corrêa, 2018). Rodrigues (2018), por sua vez, chama atenção para a fragmentação da cidade, motivada pelos interesses do mercado:

[...] os condomínios fechados produzem, assim, uma cidade segmentada e fragmentada. Não há uma proposta de cidade, mas parcelamentos de glebas que formam enclaves, atendendo aos interesses da incorporação imobiliária, com aumento de rendas, lucros e juros. Usam o argumento de que produzem qualidade de vida para determinadas parcelas de classes sociais (p. 163).

Por causa dos meios de controle do espaço, as áreas autossegregadas, que são representadas pelos condomínios residenciais fechados, fornecem segurança para seus habitantes, ampliando o *status* e prestígio que possuem. Conforme diz Rodrigues (2018):

[...] os condomínios horizontais fechados permitem, assim, analisar como os empreendedores imobiliários produzem espaços que aumentam a desigualdade socioespacial onde o Estado parece estar ausente. Afirmam que seu produto imobiliário, acrescido da mercadoria segurança, como se fosse apenas uma resposta dada às necessidades do mercado, ofusca o fato de que se trata da produção e reprodução do espaço urbano calcadas na propriedade privada. Consideram-se os paladinos da segurança, desqualificando a ação do Estado tanto em relação às normas de uso do solo quanto ao significado da segurança. Atribuem também a responsabilidade da segregação aos compradores/moradores e não ao setor de incorporação imobiliária (p. 161).

De acordo com Padua (2017), expandem-se formas de moradia que negam absolutamente o espaço público: as dos condomínios fechados, com imensa gama de atrações internas e uma segurança (violenta) contra o diferente. Essas novas formas de ocupação no espaço promovem novas reproduções de elementos com potencial valor no espaço vivido. Segundo Harvey (2013):

os resultados desta crescente polarização na distribuição da riqueza e do poder estão indelevelmente gravados nas formas espaciais de nossas cidades, nas quais vão condensando progressivamente fragmentos fortificados, comunidades cercadas e espaços públicos privatizados sob uma vigilância constante. A proteção neoliberal dos direitos de propriedade privada e seus valores se convertem em uma forma hegemônica de política, inclusive para a classe média baixa” (p. 36).

Essas áreas são consideradas nobres, tendo sido criadas pelo grupo de alto *status* social e para ele. É uma política de classe que tem no espaço um ingrediente muito importante, como aponta Corrêa (2018). Condomínios exclusivos e ruas protegidas, com amplas e confortáveis residências em ambiente limpo, seguro e com abundante vegetação, fazem parte da paisagem das áreas autoss segregadas. Nessa perspectiva, Rodrigues (2018) destaca o fator segurança representado pelos condomínios fechados e com forte apelo mercadológico. Conforme a autora:

[...] a segregação socioespacial concretizada pelos loteamentos murados e condomínios fechados é definida pela propriedade na qual se inclui a mercadoria segurança, que define um valor de troca para aqueles que podem pagar, anulando o valor de uso e impondo mudanças no mundo da vida cotidiana (p. 149).

Os muros constituem uma barreira para o acesso e subentende-se que o capital privado transmite uma intencionalidade de proteger os moradores da violência da vida urbana. Conforme Padua (2022):

A violência aparece como o fator irrefutável para que as pessoas vejam a necessidade de se fechar ainda mais da cidade, autoss segregarem-se em relação ao restante da sociedade, em relação aos “diferentes” que fazem parte do conjunto da população da cidade. Essa é uma questão central para a negação do espaço público como norma, naturalizando-se no contexto social (Padua, 2022, p. 159).

Segundo Sposito (2023), há uma valorização exacerbada dos novos produtos imobiliários que se apresentam no mercado, portadores de sistemas de controle e vigilância e representativos da ideia de que é possível alguma segurança num mundo de imponderabilidades.

Esses espaços autoss segregados assumem a lógica da dominação das classes, que, de acordo com Castells (1999), se caracteriza de duas formas no espaço: por um lado, a constituição das elites como comunidades simbolicamente segregadas, protegidas através da materialidade, pela valorização fundiária que se refletirá diretamente no valor do seu imóvel, e, por outro lado, os bairros residenciais ou aqueles destinados ao lazer, que agrupam funções dominantes em espaços cuidadosamente segregados. Diante disso, Padua (2022) comenta que:

Nesse processo, a segregação aparece com toda a sua força. A segregação, seja em sua forma de autoss segregação, seja de segregação propriamente dita para aqueles que a sofrem, produz, dessa forma, um tipo de “urbanização”, um tipo de “apropriação” da cidade, um tipo de sociabilidade, aquela que afirma a negação ao encontro das diferenças, as separações (p. 154).

Nesse caso há uma negação da cidade e do lugar, negando a memória local e transformando os lugares como se fossem espaços vazios. A figura 73 mostra o condomínio horizontal Luiza Matias na rua Manoel Lelé, que procura se diferenciar das outras tipologias habitacionais, oferecendo novas possibilidades de lazer, sustentabilidade, uma nova ideologia de qualidade de vida e de status, com ênfase na exclusividade. É característica necessária para a autoss segregação a separação absoluta entre a rua e o condomínio fechado.

Figura 73

Condomínio horizontal Luiza Matias na rua Manoel Lelé



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Jan/2024).

A autoss segregação é um produto exclusivo que tem um caráter enfático na questão da segurança como prioridade e está ligada ao poder aquisitivo e ao patrimônio da classe de maior renda. Segundo Padua (2022), naturaliza-se o fato de que a apropriação da cidade está ligada ao poder aquisitivo, à classe social de cada pessoa, o que é algo violento, pois naturaliza a própria segregação, que é também violenta.

Seguindo essa linha, Padua (2022) diz que o individualismo vai ser par com a elevação dos muros da autoss segregação, com o distanciamento entre os moradores e a rua, entre o espaço privado e o espaço público. É notório perceber que a qualidade de vida é um produto explorado

do mercado imobiliário, sendo um poder de compra diferenciado, indicando que quanto maior a renda, maior a qualidade de vida. O espaço público é menos valorizado como espaço de sociabilidade, a calçada é o limite entre a rua e o mundo privado do consumo.

Há um aumento da segregação, pois novos espaços são incorporados para o consumo das classes de maior poder aquisitivo, tornando esses espaços homogeneizados. É um processo de fragmentação do espaço. Navez-Bouchanine (2002) define a fragmentação como um processo de fechamento de territórios espacialmente delimitados e habitados por populações socialmente homogêneas.

Há uma diversidade de formas de segregação na produção do espaço. Nesse caso, a segregação em curso possibilita novas expressões para tratar dos modos de separação socioespacial. Sposito (2018) chama atenção para o termo “enclaves fortificados”, identificado por Caldeira (2000). Corrêa (1989) propôs autosegregação, bastante utilizada por Souza, que utilizou e desenvolveu em algumas obras (1996, 2007). Souza, (2000) também faz referência ao “autoenclausuramento de uma parte crescente da classe média e das elites”. Seabra (2004) alude à “formação de territórios exclusivos”.

A autosegregação é caracterizada por ambientes residenciais que geraram novas formas de segregação socioespacial. Segundo Sposito (2018), essas novas formas tornam os processos de estruturação do espaço urbano ainda mais complexos.

Na Vila de Ponta Negra houve uma expansão desse processo espacial depois que o Plano Diretor de Natal (Lei Complementar nº 082/2007) consolidou a Vila como uma Área Especial de Interesse Social (AEIS). Diante disso, uma das normatizações do Plano Diretor chancelou que o gabarito de construção na Vila de Ponta Negra seria de até 7,5m. Esse limite de gabarito criou uma nova lógica no mercado imobiliário com a construção de empreendimentos horizontais na Vila de Ponta Negra, inibindo e barrando sua verticalização. Essa normatização está instituída no documento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMURB). Conforme aponta a SEMURB (2011),

De acordo com o Plano Diretor (Lei Complementar nº 082/2007), as AEIS se configuram a partir da dimensão socioeconômica e cultural da população com renda familiar predominante de até três salários mínimos, definida pela Mancha de Interesse Social (MIS) e pelos atributos morfológicos dos assentamentos. Enquanto não forem regulamentadas por um Plano de Urbanização específico, ficam proibidos novos desmembramentos ou remembramentos, exceto para usos institucionais e áreas verdes, e o gabarito não deve ultrapassar 7,5m (sete metros e meio). A AEIS Vila de Ponta Negra, delimitada pelo Plano Diretor de 2007 e atualmente em processo de

regulamentação, está sujeita a alterações e pressões imobiliárias em diferentes níveis (UFRN, 2011, p. 37).

Essas pressões, em diferentes níveis, têm proporcionado a expansão dos espaços residenciais fechados, já que a morfologia espacial da Vila de Ponta Negra é constituída por alguns lotes e glebas de maiores dimensões, o que proporciona a construção dessa tipologia habitacional (Figura 74).

Figura 74

Condomínio Residencial Villa Simone - Rua Manoel Congo



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Dez/2023).

A Vila de Ponta Negra está localizada próximo ao mar, o que a torna atrativa para quem tem interesse em residir nos condomínios horizontais. A figura 75 ilustra a espacialidade da forma-conteúdo do condomínio Residencial Casas Jardins, que está instalado na Rua da Campina, uma das ruas da Vila de Ponta Negra em que se concentra o fenômeno da segregação socioespacial.

Figura 75

Condomínio Residencial Casas Jardins, próximo à Praia de Ponta Negra



Fonte: Condomínio residencial Casas Jardins. Ponta Negra. 21 mar. 2021. Instagram: <https://www.instagram.com/p/CMhoi0RFsYD/?igshid=ODhhZWM5Nmlw0Q==>

Nesse caso, a autosegregação permite um afastamento espacial, uma negação da cidade, através dos seus muros, um não convívio social com a comunidade local, convergindo para uma consequência da segregação socioespacial que se estabelece e se aprofunda. Esses empreendimentos horizontais são murados e têm pequenas áreas de lazer internas ao empreendimento, gerando espaços privados de uso coletivo (Sposito e Goes, 2013) que negam o sentido do espaço público.

De acordo com Sposito (2018), se a segregação pode ser vista, de modo principal, como processo de separação nos espaços de moradia de determinados segmentos sociais (grupos étnicos, religiosos, econômicos etc.), a autosegregação vai além de dinâmicas radicais de segmentação socioespacial no plano residencial.

Nessa concepção, à luz do conceito de autossegregação, Sposito (2018) menciona que este difere da segregação, uma vez que é um processo que combina duas naturezas de ações no processo de produção do espaço urbano: 1- os interesses dos que produzem esses espaços (proprietários de terras, incorporadores, corretores imobiliários e o capital financeiro), que se interessam em oferecer um produto imobiliário, ao qual se segregam novos “valores”; 2- aqueles que consomem esse produto, vivem nesses espaços e redefinem suas formas de relação com a cidade, no plano espacial e temporal, em grande parte motivados pelos “valores” de distinção social e segurança, no caso brasileiro, reproduzindo e ampliando desigualdades que são históricas, bem como reforçando diferenças que, em grande parte, são os novos pilares da segmentação socioespacial nas cidades brasileiras.

Há um imaginário simbólico criado pela mídia de que a Vila de Ponta Negra é um lugar perigoso, com problemas sociais com ênfase na criminalidade, prostituição e tráfico de drogas, criando variáveis para o marketing incorporado a condomínios horizontais transmitirem um espaço de segurança, privilégio, seletividade e status perante um bairro com índices de vulnerabilidade social.

Uma das críticas aos condomínios horizontais, conforme Souza (2008), é que os condomínios exclusivos ameaçam o fortalecimento de valores de civilidade e solidariedade cidadã, uma vez que são ambientes de socialização que, a um só tempo, pressupõem e reforçam um descompromisso com a cidade como um todo.

Segundo Sposito e Goes (2013), a autossegregação nada mais é do que um recurso estratégico que visa administrar a separação consumada nos territórios do urbano. Ainda conforme Sposito e Goes (2013), os empreendimentos residenciais fechados acentuam o espraiamento da cidade, confirmando tecidos urbanos descontínuos.

No caso, o condomínio horizontal interfere no tecido urbano da Vila de Ponta Negra com a criação de uma nova tipologia habitacional com formas diferenciadas em relação às outras habitações da Vila, caracterizada por uma tipologia habitacional de padrão mais elevado comparativamente ao entorno e de valor aquisitivo desproporcional à renda média dos moradores da Vila de Ponta Negra.

Observa-se nas figuras 76 e 77 o condomínio horizontal I Home Villa, que está localizado na rua Manoel Congo, no interior da Vila de Ponta Negra, com doze casas no valor de 200.000 reais cada. Esse valor é desproporcional à renda predominante das famílias, já que a Vila de Ponta Negra é uma AEIS que tem como característica uma área em que as famílias recebem até 3 salários mínimos. Nesse caso, o empreendimento horizontal é um processo

espacial denominado de autossegregação, já que os moradores não têm contato com a população da Vila de Ponta Negra.

Figuras 76 e 77

Condomínio horizontal I Home Villa, na rua Manoel Congo



Fonte: Pereira, pesquisa em campo (Dez/2023).

Na Vila de Ponta Negra o processo espacial da autossegregação está em expansão onde há uma proximidade espacial entre as casas de baixo padrão e os condomínios horizontais com casas de alto padrão que oferecem conforto e comodidades para os moradores de classe média e para as elites.

A autossegregação constituída por empreendimentos de alto padrão se diferencia na sua forma em relação às moradias da Vila, além disso, causa indiferença com os outros moradores do bairro. Conforme Sposito e Goes (2013), ocorre uma opção pela diminuição das interações espaciais com o restante da cidade, que pode levar à negação, sempre relativa, da convivência entre as diferenças, nos mesmos espaços.

Como destaca Billard, Chevalier e Madoré (2005), assim contribuem para o estranhamento entre esses dois “mundos”, tanto porque reduzem o tempo cotidiano que seus moradores destinam aos espaços externos aos muros, quanto porque criam microambientes de convivência entre aqueles supostamente iguais, oferecendo a oportunidade de “estar entre os seus”, o que só reforça a possibilidade de reconhecer os outros como estranhos. O condomínio residencial Village de Ponta Negra está localizado na rua Alto da Boa Vista, na Vila de Ponta Negra, e contrasta com as tipologias habitacionais de baixo padrão da rua, como pode ser visto nas figuras 78 e 79.

Figuras 78 e 79

Tipologias habitacionais na rua Alto da Boa Vista



Fonte: Pereira, Pesquisa em campo (Abril/2023).

O condomínio horizontal Village de Ponta Negra comercializa as habitações no valor de 200.000 reais e na frente do condomínio há casas de baixo padrão estrutural, aprofundando assim a autosegregação na Vila de Ponta Negra. É notório perceber que a autosegregação é um processo espacial que, do ponto de vista da produção e da apropriação do espaço urbano, tem ampliado a divisão social do espaço e gerado novas práticas espaciais. De acordo com Sposito e Goes (2013), criam-se espaços diferentes para grupos e indivíduos que não reconhecem os outros, de fato, como parte da mesma realidade social e espacial.

Conforme Sposito e Goes (2013), os muros e sistemas de vigilância ratificam essas lógicas e as reproduzem, porque não são apenas barreiras materiais e conjuntos técnicos, mas expressão e condição de novos valores e representações de cidade que orientam práticas espaciais e temporais por meio da reprodução da ideia de segurança em oposição à cidade identificada como violenta ou perigosa.

Logo, percebe-se que a expansão urbana da Vila de Ponta Negra nos últimos 40 anos está interligada pelas políticas públicas de desenvolvimento do turismo local fomentado pelo PRODETUR/NE e pelas alterações do Plano Diretor da cidade de Natal-RN, resultando em importantes mudanças sociais, políticas e econômicas. Esses resultados do desenvolvimento do turismo e da expansão imobiliária têm acarretado processos espaciais de segregação residencial e autosegregação, alterando assim o processo de uso e ocupação do solo na Vila de Ponta Negra.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa consumada nesta dissertação visou compreender os processos espaciais que foram desencadeados pela atividade turística e pelo mercado imobiliário na Vila de Ponta Negra, em Natal-RN, tendo como foco a segregação residencial. A investigação identificou três momentos associados ao lazer e turismo que redefiniram a Vila de Ponta Negra a partir da produção imobiliária:

1. A instalação dos primeiros objetos imobiliários na orla de Ponta Negra voltados ao lazer, isto é, casas de veraneio destinadas para a população residente em Natal (1950-1970);
2. O início do desenvolvimento do turismo, com a implementação do projeto PD/VC, da ampliação da Avenida Engenheiro Roberto Freire (antiga estrada de Ponta Negra) e da Rota do Sol. Tais obras possibilitaram a atração de turistas e residentes, potencializando investimentos de iniciativa privada, tendo em vista o mercado de imóveis no bairro de Ponta Negra e o interior da Vila (1980-1999);
3. A reformulação urbana através do PRODETUR/RN I, que propiciou a melhoria da infraestrutura e urbanização do bairro de Ponta Negra e particularmente da sua orla, incrementando de forma significativa a atração de investimentos imobiliários, incluindo áreas selecionadas da Vila de Ponta Negra, que passa a ser alvo de inversões na modalidade de condomínios verticais e horizontais (2000-2023).

Ao longo do trabalho foi feita uma trajetória do processo de ocupação da Vila de Ponta Negra a partir do contexto histórico dos primeiros moradores que se instalaram próximos a praia até a implementação dos equipamentos e infraestrutura turística que contribuíram para o desenvolvimento do turismo no bairro de Ponta Negra, incidindo na vida comunitária da Vila de forma significativa em sua forma-conteúdo.

De acordo com a historiografia da Vila de Ponta Negra, o antigo vilarejo de agricultores-pescadores sempre foi alvo de apropriações de terras pelos agentes públicos ou privados, seja para as famílias tradicionais da cidade de Natal, seja pelas forças que constituem o poder político local, ou ainda para favorecer o capital privado nacional e internacional. Assim, a história da Vila é uma história de desapropriação, desterritorialização, exclusão e segregação socioespacial, processos esses que foram intensificados com a emergência do turismo, que propiciou a valorização das terras ocupadas pela comunidade da Vila, um local privilegiado ao lado do Morro do Careca.

No passado, parte das terras ocupadas pelos antigos moradores foi doada pelo poder político para as forças militares (Barreira do Inferno) ou para a Igreja (área próxima ao Morro

do Careca). Com a expansão do turismo nos anos de 1980, foi promulgada a Lei nº 3.607/87, que dispõe sobre uso e prescrições urbanísticas da Zona Especial Turística 1 (ZET-1). Esse dispositivo legal incidiu diretamente na Vila, pois a área próxima ao mar, onde os moradores desenvolviam suas atividades pesqueiras, assume nova função (turística) e é desmembrada da Vila de Ponta Negra. Essa normativa é muito representativa e se constitui em mais uma etapa do processo de expropriação da comunidade.

As casas que tinham as redes de pesca estendidas nos portões dos pescadores começaram a compartilhar espaços com os equipamentos turísticos de alimentos e bebidas, meios de hospedagem e agências de viagem. Nesse caso, houve uma desterritorialização da comunidade da Vila de Ponta Negra e, concomitantemente, um processo de territorialização da área para fins de interesse turístico.

A política pública representada pelo PRODETUR/RN I significou mais uma etapa desse processo de desterritorialização dos moradores da Vila de Ponta Negra. Até o início dos anos 2000 havia muitos moradores que exploravam as barracas de praia vendendo frutos do mar e bebidas aos moradores e visitantes. Essa intervenção pública propiciou a requalificação da orla, com a implantação de novos equipamentos (calçadão, iluminação, quiosques), bem como a extinção das antigas barracas, e muitos moradores comunitários perderam a primazia para explorar o antigo negócio, que era uma forma pela qual se inseriam no turismo local. Ao mesmo tempo, a área destinada à pesca vai sendo paulatinamente reduzida e os utensílios e embarcações dos pescadores vão sendo removidos.

A refuncionalização turística do bairro de Ponta Negra atraiu o mercado imobiliário, primeiramente no conjunto Ponta Negra e Alagamar e posteriormente na Vila de Ponta Negra. Tal processo se intensificou a partir da implementação do PRODETUR/RN I, cuja conclusão ocorreu simultaneamente ao *boom* imobiliário verificado no período 2000-2008, acarretando a verticalização de áreas do bairro.

A dinamização do mercado imobiliário também ocorre na Vila, porém traz peculiaridades, uma vez que a Vila de Ponta Negra foi definida como Área Especial de Interesse Social pelo Plano Diretor de Natal de 1994 (Lei Nº 07/1994). Essa normativa legal regulamenta as prescrições urbanísticas, limitando a atuação do mercado de imóveis na área. No entanto, tal fato não impede as ações do setor imobiliário, que vem construindo condomínios verticais nas áreas limítrofes da Vila e condomínios horizontais em seu interior, alterando a forma e a paisagem da Vila de Ponta Negra. Sem dúvida essa normativa arrefeceu a atuação do capital imobiliário no local.

Os novos objetos imobiliários passam a ser destinados para uma nova demanda com poder aquisitivo muito superior aos antigos moradores. A proximidade da praia e do principal atrativo turístico de Natal – o Morro do Careca –, bem como a amenidade representada pela paisagem (praia-mar), atraíram novos moradores procedentes de outros estados brasileiros e países para residirem na Vila.

A refuncionalização turística e a chegada de novos moradores, por sua vez, implicaram na mudança do conteúdo da Vila. A chegada de turistas e as mudanças verificadas no perfil populacional dos moradores da Vila de Ponta Negra após o surgimento do turismo propiciaram alterações na sociabilidade, uma vez que há pouco contato entre os antigos e novos residentes, conforme relato dos antigos moradores.

A chegada de uma nova demanda atraiu novos negócios relacionados ao comércio e serviços, para atender às necessidades dos turistas e dos moradores da Vila. Tal dinâmica contribuiu para a valorização do solo, tornando a Vila de Ponta Negra cada vez mais cobiçada pelo mercado imobiliário. Os terrenos situados próximo ao mar são alvo da especulação imobiliária, dificultando a permanência de antigos moradores, que passam a se deslocar para outros bairros da cidade e municípios limítrofes de Natal.

A proximidade da Vila de Ponta Negra com o atrativo turístico natural que representa a vista cênica paisagística de rara beleza, o Morro do Careca, atraiu a construção de empreendimentos verticais e horizontais. A disponibilidade dos lotes médios e grandes, a proximidade com a Praia de Ponta Negra e a consolidação da urbanização turística persuadiram as construtoras a investirem em habitações de médio padrão. A pesquisa buscou analisar a dinâmica evolutiva do mercado imobiliário e a identificação das novas tipologias habitacionais dos imóveis na Vila de Ponta Negra. Como resultado, foram identificadas tipologias de investimentos de uso misto, uso familiar, uso multifamiliar e uso não residencial no bairro de Ponta Negra. Os dados quantitativos confirmaram uma nova configuração no mosaico social do bairro de Ponta Negra.

A nova forma-conteúdo da Vila de Ponta Negra se consolidou a partir da implantação dos novos empreendimentos imobiliários, sendo considerada positiva pelo poder público. Na perspectiva do poder público, a AEIS-Vila de Ponta Negra tem capacidade de infraestrutura que atende ao capital imobiliário e “democratiza” o uso do solo na área do bairro onde há o maior rigor de prescrições urbanísticas. Observa-se claramente que esse viés do poder público está aliado apenas aos interesses do mercado.

Por sua vez, para os moradores comunitários, representados pelos movimentos sociais e culturais da Vila de Ponta Negra, é notório perceber que a especulação imobiliária e os “muros

de aço e concreto” representados pelos empreendimentos imobiliários desencadearam a segregação socioespacial e a seletividade na atuação do poder público.

O Plano Diretor de Natal caracteriza a Vila de Ponta Negra com uma Área Especial de Interesse Social, onde a maioria das pessoas têm renda média salarial de até três salários mínimos, ou seja, a possibilidade de obter os imóveis em condomínios fechados, com valores entre 200.000 e 500.000 mil reais, é mínima.

A Vila de Ponta Negra, antes vista apenas como um lugar com vários problemas sociais, torna-se desejada pelo mercado imobiliário, ou seja, o espaço passa a ser visto como mercadoria cada vez mais valorizada e o antigo vilarejo vem se tornando um local cobiçado para realização de negócios atrativos para o capital privado.

A partir dos registros fotográficos *in loco*, é perceptível a reprodução da diferença de classes sociais com espaços habitacionais delimitados por moradores de alta vulnerabilidade social que moram em ruas estreitas e becos que se localizam nas proximidades dos empreendimentos de médio e alto padrão na Vila de Ponta Negra.

A voracidade do mercado imobiliário na Vila de Ponta Negra gerou dois conflitos socioespaciais nas proximidades da ZPA-6 (Zona de Proteção Ambiental- 6), os quais repercutiram nos meios de comunicação da sociedade natalense. A Vila resiste aos avanços do mercado imobiliário.

O primeiro conflito ocorreu em 2006, com a liberação de licenciamentos para a construção de cinco empreendimentos verticais na Vila de Ponta Negra que iriam impactar o visual da paisagem natural do Morro do Careca e das Dunas Associadas. Com a perícia realizada pela UFRN (Universidade Federal do Rio Grande do Norte), solicitada pelo MP-RN (Ministério Público do Rio Grande do Norte), concluiu-se que os empreendimentos imobiliários iriam afetar a estética cênica paisagística do meio ambiente. Além disso, a perícia constatou que a zona costeira deve ser protegida, já que é considerada patrimônio nacional pela Constituição Federal. A atuação do movimento social S.O.S Ponta Negra foi importante para mobilizar e conscientizar a comunidade local do crime ambiental que seria cometido em favor dos interesses particulares do capital privado. Esse movimento impediu a continuidade das obras.

O Segundo conflito refere-se ao campo de futebol do Botafogo Futebol Clube, da Vila de Ponta Negra, que começou a ganhar força jurídica em 2003 e se estende até os dias atuais. O equipamento coletivo de lazer está localizado próximo ao principal atrativo turístico natural de Natal – o Morro do Careca – e está avaliado em quase 7 milhões de reais. O campo do Botafogo da Vila de Ponta Negra é alvo de disputa por uma imobiliária que alega ser a

responsável pelo terreno do campo.

Os moradores da Vila de Ponta Negra têm organizado importantes manifestações contra a possível perda dessa área de lazer para o mercado imobiliário. O terreno do campo do Botafogo é um espaço de lazer pautado em atividades lúdicas que representam a afetividade e o entretenimento, e é um marco simbólico na historicidade da Vila de Ponta Negra.

A descrição dos acontecimentos históricos da Vila de Ponta Negra relatados na pesquisa revela que o antigo vilarejo de pescadores sempre foi alvo de disputas entre os detentores do capital, que olham para a Vila de Ponta Negra apenas como um espaço-mercadoria, enquanto a comunidade resiste para manter a sua identidade de lugar, suas tradições e costumes.

O desenvolvimento do turismo e a expansão do mercado imobiliário provocaram a emergência de novas formas espaciais que repercutiram nas relações socioespaciais da Vila de Ponta Negra. A pesquisa constatou que a Vila de Ponta Negra é um espaço amplo, heterogêneo e complexo diante das intervenções de caráter público e privado que ocorreram a partir da urbanização turística. Nesse sentido é necessário ressaltar o papel do poder público local e da sua atuação como formulador de políticas públicas para o desenvolvimento territorial e interesses do capital imobiliário.

A partir da análise das prescrições urbanísticas do Plano Diretor de Natal-RN, que limitou a construção de empreendimentos verticais e potencializou a construção dos condomínios horizontais, da mudança do perfil dos novos moradores, dos valores assumidos pelos empreendimentos imobiliários em espaços de vulnerabilidade social, dos dados referentes à renda predominante dos moradores, dos registros fotográficos *in loco*, que demonstraram as enormes diferenças das tipologias habitacionais e das imagens georreferenciadas, foi constatado que a reprodução do espaço social na Vila de Ponta Negra gerou uma série de processos espaciais, dentre os quais destacam-se: segregação residencial, autossegregação e fragmentação. Esses processos espaciais alteraram o uso e ocupação do solo na Vila de Ponta Negra.

O foco da pesquisa foi identificar a segregação residencial, que ficou cada vez mais nítida na medida em que a urbanização turística valorizou a área e atraiu o mercado imobiliário para produção de imóveis destinados a uma população com maior poder aquisitivo. A autossegregação, evidenciada pelos condomínios fechados (horizontais e verticais), foi a tipologia que mais se propagou ao longo dos últimos anos.

Essas modalidades habitacionais se constituem em uma inovação na Vila e acarretaram o processo de fragmentação do solo urbano através de seus muros, que dificultaram a livre circulação no interior da Vila. Dessa forma, a distinção das classes sociais e a ausência do desejo

de interação com a comunidade são escancaradas visualmente. A vida comunitária também se fragmenta e se esgarça na medida em que avança a urbanização turística no principal bairro turístico de Natal.

REFERÊNCIAS

- Abreu, Luciano Muniz (2010). *Uma “viagem” de inclusão: turismo, desenvolvimento e território*. [Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo pelo Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro- IPPUR/UFRJ].
- Aledo, A., Mázón, T. & Mantecón, A. (2007). La insostenibilidad del turismo residencial. In: Lagunas, D. (Coord.). *Antropología y turismo: claves culturales y disciplinares*. México, D.F.: Plaza y Valdés, (pp. 185-208).
- Alvarez, Isabel Pinto (2022). A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. In Alvarez, Isabel Pinto; Carlos, Ana Fani Alessandri & Volochko, Danilo. *A cidade como negócio* (1a ed). Contexto.
- Almeida Filho, P. G. de. (2104). “*Aqui se faz Gostoso*”: uma etnografia do turismo em São Miguel do Gostoso/RN. [Dissertação de Mestrado em Antropologia Social da Universidade Federal do Rio Grande do Norte].
- Araújo, Felipe Fernandes de. Produção do espaço urbano e processos espaciais em Natal/RN: o conjunto Ponta Negra em foco. (30 de Dezembro 2013). *Cadernos metrópole*. (Vol.15, pp. 627-644).
- Área da Via Costeira é de forte apelo econômico. (2019, 17 de novembro). *Tribuna do Norte*. Disponível em: < <http://www.tribunadonorte.com.br/noticia/a-rea-da-via-costeira-a-de-forte-apelo-econamico/464987>> Acesso em: 18 mai. 2023.
- Ataíde, Ruth et al. (peritos). *Laudo pericial para o Processo Judicial 91.0004856-9*. (2007). Natal (fls 724-816).
- Baldi, Mariana; Lopes, Fernando Dias & Pereira, Anette (2008). *Revitalizando o saber-fazer: o projeto de urbanização de Ponta Negra na perspectiva de redes sociais*. V ANPTUR.
- Barbosa, Fabrício Lira (2019). *Contribuições da abordagem histórico geográfica ao entendimento das formas urbanas de Natal: um estudo de caso em Ponta Negra*. XVIII ENANPUR. 2019.
- Benach, Núria. Da desigualdade social à justiça espacial. In Alves, Glória; Carlos, Ana Fani Alessandri & Padua, Rafael Faleiros de (2017). *Justiça espacial e o direito a cidade*. Contexto.
- BNB. PRODETUR/NE. Plano de Desenvolvimento do Turismo Integrado - PDITS. Banco do Nordeste do Brasil. Disponível em: <www.bnb.gov.br>. Acesso em: 31 jan. 2024.
- Boullón, R. (1990) *Planificación del espacio turístico*. (2a ed). Trillas.

- Caldeira, T. (2000). *Cidade de muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. (34a ed). Edusp.
- Carlos, Ana Fani Alessandri. (1984). *A reprodução do espaço do espaço urbano*. Edusp.
- _____. Ana Fani Alessandri. (2007). *O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade*. Labur Edições.
- _____. Ana Fani Alessandri. (2011). *A condição espacial*. Contexto.
- _____. Ana Fani Alessandri. (2017). A privação do urbano e o “direito à cidade” em Henri Lefebvre. Alves, Glória; Carlos, Ana Fani Alessandri & Padua, Rafael. *Justiça espacial e o direito a cidade*. Contexto.
- _____, Ana Fani Alessandri. (2018). Geografia crítica-radical e a teoria social. In Alvares, Isabel Pinto; Carlos, Ana Fani Alessandri & Santos, César Simoni. *Geografia urbana crítica*. Contexto.
- _____, Ana Fani Alessandri. *A tragédia urbana*. In ALVARES, Isabel Pinto; CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo. *A cidade como negócio*. 1. Ed. São Paulo: Contexto, 2022.
- _____, Ana Fani Alessandri. *Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico*. In: Carlos, Ana Fani Alessandri; Sposito, Maria Encarnação Beltrão; Souza, Marcelo Lopes de. *A produção do espaço urbano*. 1.ed. São Paulo: Contexto, 2023.
- Cascudo, Luiz da Câmara. (1968). *Nomes da Terra*. Fundação José Augusto.
- Castells, M. (1999). *A era da informação: economia, sociedade e cultura*. O poder da identidade. Sociedade em rede. (4a ed). Paz e Terra.
- Castells, M. (1999). *A questão urbana*. (7a ed). Paz e Terra.
- _____. *A questão urbana*. (1983). Paz e Terra, (p. 210).
- Cavalcanti, Keila Brandão. (1993). *Estado e política em turismo: o caso da Via Costeira da Cidade de Natal* [Dissertação de Mestrado em Administração. Departamento de Ciências Sociais Aplicadas da Universidade Federal do Rio Grande do Norte].
- Clavé, S. A. (1998). *La urbanización turística: De la conquista del viaje a la reestructuración de la ciudad turística*. In Documents d’ Anàlisi Geogràfica, (pp. 17 – 43).
- Corrêa, Roberto Lobato. (2018). Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. In Corrêa, Roberto Lobato; Pintaui, Silvana Maria & Vasconcelos, Pedro de Almeida. *A cidade contemporânea: segregação espacial*. (1a ed). Contexto.

- Corrêa, R. L. (1979). *Processos espaciais e a cidade*. Revista Brasileira de Geografia, 41(3), (pp. 100-10).
- Corrêa, R. L. (2002). *O espaço urbano*. (4a ed). Ática.
- Corrêa, R.L. (1989). *O espaço urbano*. Ática.
- Cruz, R. C. (1995). *Turismo e impactos em ambientes costeiros*. Projeto Parque das Dunas Via Costeira.
- Cruz, R.C. (1999) *Política de turismo e (re) ordenamento de territórios no litoral do Nordeste do Brasil*. São Paulo, 1999. [Tese de Doutorado em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação de Geografia da faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo].
- Cruz, R.C. (2000). *Política de turismo e território*. Contexto.
- Cruz, R.C. (2000). *Política de turismo e território*. 2ed. São Paulo: Contexto, 2001.
- Cruz, R.C. (2002). *As paisagens artificiais criadas pelo turismo*. In: YÁZIGI, Eduardo (Org.). Turismo e Paisagem. Contexto.
- Claval, Paul. (2007). *A Geografia Cultural*. (3a ed). UFSC.
- Dantas, Eustógio Wanderley Correia. (2014). *La maritimité sous les tropiques: les contributions d´une étude réalisée à Fortaleza (Ceará)*. Confins. (p.1-20).
- Dias, Gilka da Mata. (2009). *Cidade Sustentável: fundamentos legais, política urbana, meio ambiente, saneamento básico*. Ed. do Autor.
- Dias, Gilka da Mata. (2015). *Praias urbanas e racionalidade ambiental: avaliação da gestão, das intervenções urbanísticas e dos usos na Praia de Ponta Negra*. [Dissertação (Mestrado em Estudos Urbanos e Regionais pelo Programa de Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais da Universidade Federal do Rio Grande do Norte)].
- Fechine, Eleika Rochelle de Carvalho Bezerra. (2009). *Configurando a cidade contemporânea em Natal: processos espaciais em Ponta Negra*. Natal. [Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo pelo Programa de Pós-Graduação de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte].
- Fonseca, M. A. P. (2005). *Espaço, políticas de turismo e competitividade*. EDUFRN.
- Fonseca, M. A. P. (2012). *Segunda residência, lazer e turismo*. EDUFRN, (p. 35).
- Fonseca, M. A. P. & Janoschka, M. (2018). Turismo, mercado imobiliário e conflitos socioespaciais no nordeste brasileiro. *Sociedade e Território*, Vol. 30, No 1, (pp. 51-67).
- Fonseca, Maria Aparecida Pontes; COSTA, Wagner Fernandes; FAGERLANDE Sergio Moraes Rego & TODESCO, Carolina. Urbanisation and uneven development of tourism on the brazilian coast. In *Mercator*. Fortaleza, Vol. 22, 2022.

- Furtado, Edna Maria. (2005). *A onda do turismo na cidade do sol: a reconfiguração urbana de Natal*. (p. 242). [Tese de Doutorado em Ciências Sociais pelo Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, Universidade Federal do Rio Grande do Norte].
- Garda, Louis Martin. (1983). *Família e Mudança Social*. [Dissertação de Mestrado em Antropologia Social. Centro de Ciências Humanas Letras e Artes. Universidade Federal do Rio Grande do Norte].
- Gil, A. C. (2002). *Como elaborar projetos de pesquisa*. (4a ed). Atlas.
- Gil, A. C. (1999). *Métodos e técnicas de pesquisa social*. (4a ed). Atlas.
- Gil, A. C. (2009). *Métodos e técnicas de pesquisa social*. (6a. ed). Atlas.
- Gottdiener, Mark. (1993). *A produção social do espaço urbano*. Edusp.
- Harris, R. (1984). Residential segregation and class formation in the capitalista city: a review and directions for research. *Progress in Human Geography*, 8(1), (p. 26).
- Harvey, D. (1980). *A justiça social e a cidade*. Hucitec.
- Harvey, D. (2004). *O novo imperialismo*. (5a ed). Edições Loyola.
- _____. (2000). *O neoliberalismo: História e implicações*. Edições Loyola.
- _____. (1982). O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. *Espaço e debates*. Vol. 6, (p. 06-35). 1
- _____. (1984). *The limites to capital*. Oxford: Basil Blackwell.
- _____. (1990). *Los limites del capitalismo y la teoria marxista*. México: Fondo de Cultura Econômica.
- _____. (2005). *A produção capitalista do espaço*. (2a. ed). Annablume.
- _____. (2012). *Revel Citites: From de Right to the City to the Urbain Revolucion*. Londres: Verso,
- _____. (2013). *Ciudades rebeldes: del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Editora Akal. (p. 36).
- Henriques, Eduardo Brito. (203). A cidade e o destino turístico. In: *Revista da Faculdade de Letras- Geografia*, Porto, (No. XIX), (p.163-172).
- INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E MEIO AMBIENTE DO RIO GRANDE DO NORTE. Conselho estadual de meio ambiente. *Criação de unidade de conservação Monumento Natural Morro do Careca e propostas para o plano de ação emergencial*. Natal: IDEMA-FUNDEP. 2007.
- Júnior, Ary Pereira dos Santos; Fonseca, Maria Aparecida Pontes da; Nunes, Maria Rita de Oliveira. (4 Agosto 2015). Reestruturação produtiva, turismo e investimentos imobiliários no litoral potiguar. *Formação*. Vol.1 (p.158-176).

- Knafou, R. (1996). Turismo e Território. Para um enfoque científico do turismo. In RODRIGUES, A. A. B. (Org.) *Turismo e Geografia – reflexões teóricas e enfoques regionais*. Hucitec.
- Knox, Winifred & Moura, Joana Tereza Vaz. (2020). *Saberes dialógicos: intervenções universitárias na Vila de Ponta Negra*. EDUFRN.
- Krippendorff, Jost. (2000). *Sociologia do turismo para uma compreensão do lazer e das viagens*. ALEPH.
- Lefebvre, H. (1974). *L'a production de l'espace*. Paris: Anthropos.
- _____. (1983). *Lógica formal/lógica dialética*. Civilização Brasileira.
- _____. (2006). *A produção do espaço*. In Tradução do Grupo “As (im)possibilidades do urbano na metrópole contemporânea”, do Núcleo de Geografia Urbana da UFMG. (p. 36).
- _____. (2008). *Espaço e política*. Editora UFMG.
- Lima, Zuleide Maria Carvalho & Maciel, Ana Beatriz Câmara. (01 Dezembro 2014). *Uso e ocupação de Ponta Negra, Natal/RN: uma análise multi-temporal*. *Sociedade e Território*. Vol. 26, No 2, (p.127-147).
- Lopes Júnior, Edmilson. (2000). *A Construção social da cidade do prazer*. EDUFRN, (p. 40).
- Lopes, Mirela. (2023, 28 de fevereiro). *Saiba Mais*. Campo do Botafogo: Moradores protestam e denunciam perda de espaço de lazer na Vila de Ponta Negra para especulação imobiliária. Disponível em: <https://saibamais.jor.br/2023/02/campo-do-botafogo-moradores-protestam-e-denunciam-perda-de-espaco-de-lazer-na-vila-de-ponta-negra-para-especulacao-imobiliaria/>. Acesso em: 10 abr. 2023.
- Luchiani, M. Tereza. (1998). *Urbanização turística: Um novo nexos entre o lugar e o mundo*. In: LIMA, Luiz C. (Org). *Da cidade ao campo: A diversidade do saber-fazer turístico*. Fortaleza: UDUECE, (p.15-29).
- Machado, Maria Salete. (1989). *Estado e Movimentos Sociais em Natal, Ponta Negra*. [Tese Doutorado veiculado ao Programa de Pós-graduação em Sociologia] – USP.
- Marin, Ramón Garcia; Muñoz, Daniel Moreno; Pontes & Maria Aparecida Pontes da. (2020, 15 de junho). Turismo, producción inmóvil y procesos espaciales: la difusión del modelo turístico español hacia Brasil. *ENERO*. Vol. 46, (p.135-156).
- Medeiros, Sara Raquel Fernandes Queiros de. (2025). *Produção do espaço residencial em Natal: renda, segregação e gentrificação nos conjuntos habitacionais*. [Tese de

- Doutorado em Arquitetura e Urbanismo pelo Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte].
- Melgaco, L. M. et al. (2002). *Segregação sócio-espacial: a materialização da desigualdade*. [Seminário apresentado à disciplina de Meio Ambiente Urbano do curso de geografia da Unicamp - Prof Maria Tereza Luchiari], p. 2. Disponível em: <www.ige.unicamp.br/~lmelgaco/trabalhos/segregação.pdf>. Acesso em: 23 set. 2021.
- Melo, Fabiana Pereira de Lima. (2012). *Simulação do sistema de esgotamento sanitário de Ponta Negra- Natal: Mitigação dos riscos ambientais e estratégia de manutenção preditiva*. [Dissertação Mestrado em Engenharia Sanitária pelo Programa de Pós-Graduação em Engenharia Sanitária e Ambiental, Universidade Federal do Rio Grande do Norte].
- Mendonça, Lucy Kheyler Maciel de (2017). *Impactos da aplicação da lei complementar nº27/2000 sobre a produção imobiliária no bairro de Ponta Negra-Natal/RN*. Natal, 2017. [Dissertação de Mestrado em Engenharia Civil pelo Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil, pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte].
- Miele, Sálvio Augusto. *O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo*. São Paulo, (2007). [Dissertação de Mestrado em Geografia Humana- Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, pela niversidade de São Paulo].
- Miele, Sálvio Augusto. (2022). *Estratégias de (re)produção do espaço em São Paulo*. In: Alvarez, Isabel Pinto; Carlos, Ana Fani Alessandri & Volochko, Danilo. *A cidade como negócio*. (1a ed). Contexto.
- Morais, Maria Cristina; Teixeira, Rubenilson. (2015). *A AEIS de Ponta Negra, Natal-RN: uma proposta de regulamentação*. 2015. (pp. 1-15). Disponível em: <<http://projedata.grupoprojetar.ct.ufrn.br/dspace/bitstream/handle/123456789/920/Art1.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 16 jan. 2024.
- Mullins, Patrick. (1991). Tourism urbanization. *International Journal of Urbain and Regional Research*, Vol. 15, No. 3, (pp. 326-42).
- Mullins, Patrick. (1992). Cities for preasure: the emergence of tourism in Australia. *Built environment: Metropolitan Australia in the 1990s*, Vol. 18, n. 3, (pp. 187-98).
- Mullins, Patrick. (2003). *The evolution of australian tourism urbanization*. In Hoffman, Lily M.: Fainstein, Susan S. & Judd Dennis R. Cities and visitors: Regulating people, markets, and city space. Oxford: Blackwell Publishing Ltda.
- Natal. *Plano diretor de Natal*. (2022). Lei complementar nº 007/94. Diário oficial do município: Edição extra datada de 05 de agosto de 1994.

- Natal. *Plano diretor de Natal*. (2007). Lei complementar nº 082/07. Diário oficial do município: Edição extra datada de 21 de junho de 2007.
- Natal. *Plano diretor de Natal*. (2022). Lei complementar nº 208/22. Diário oficial do município: Edição Extra datada de 07 de março de 2022.
- Navez-Bouchanine, Françoise. (2002). *La fragmentacion em question: des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale?* Paris: L'Harmattan,
- Neverovsky, Catarina. (2005). *De gata borralheira a Cinderela: Nova espacialidade decorrente do desenvolvimento turístico, diferenciada pelo estilo de vida em Ponta Negra*. (p.174). [Dissertação de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte].
- Padua, Rafael Faleiros de (2017). Lutas urbanas, cotidiano e emancipação. In Alves, Glória; Carlos, Ana Fani Alessandri & Padua Rafael Faleiros de. *Justiça espacial e o direito a cidade*. Contexto.
- Padua, Rafael Faleiros de. (2022). *Produção estratégica do espaço e os “novos produtos imobiliários”*. In Alvarez, Isabel Pinto; CARLOS, Ana Fani Alessandri & Volochko, Danilo. *A cidade como negócio*. (1a. ed). Contexto.
- Paiva, Lara. (2022, 30 de janeiro). *Hoje o lugar é o principal ponto turístico de Natal*. Disponível em: <https://brechando.com/2022/04/29/hoje-o-lugar-e-o-principal-ponto-turistico-de-natal/>. Acesso em: 30 nov. 2022.
- Paiva, Ricardo Alexandre. *Turismo e pós-modernidade: os processos urbanos contemporâneos*. Desígnios (No.7/8), (pp.151-160).
- Paiva, Ricardo Alexandre. (2012). O turismo e as práticas socioespaciais. *Turismo e Desenvolvimento*. (No 17/18), (pp.1013-1024).
- Paiva, Ricardo Alexandre & Vargas, Heliana Comin.(2013). *Sobre a relação do turismo e urbanização*. (p.135).
- Pereira, Alexandre Queiroz. (2013). *Quatro décadas de transformações: a vilegiatura marítima no litoral metropolitano de Fortaleza*. Confins (Paris), (p.19)
- Raposo, Rita. (2008). Condomínio fechado em Lisboa: paradigma e paisagem. *Análise social*. Lisboa, Vol. XLIII (1º), (pp. 109-31).
- Rio Grande do Norte. (2027). Companhia de ÁGUAS e ESGOTOS do Rio Grande do Norte-CAERN.
- _____. (2017b) Companhia Energética do Rio Grande do Norte - COSERN.

- Rio Grande do Norte. (2006). Secretaria Estadual de Turismo do Rio Grande do Norte-SETUR. *Indicadores do turismo do Rio Grande do Norte*. 2001/2005.
- RN Econômico. (março de 1985). *As muitas questões do uso do solo em Ponta Negra*. (pp.10-14).
- RN ECONÔMICO. (agosto de 1988). *Tentando fugir da maré*. (pp. 42-45).
- Rodrigues, Arlete Moyses. (2018). Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In Corrêa, Roberto Lobato; Pintaui, Silvana Maria & Vasconcelos, Pedro de Almeida. *A cidade contemporânea: segregação socioespacial*. (1a ed). Contexto.
- Sabatini, F.& Sierralta, C. (2006). Mediação da segregação residencial: meandros teóricos e metodológicos e especificidade latino-americana. In Cunha, I.M.P. (Org). *Metrópolis paulistas – população, vulnerabilidade e segregação*. Unicamp. Disponível em <<http://www.nepo.unicamp.br/>>. Acesso em: 01 abr. 2023.
- Santana, Paola Verri de. (1999). A mercadoria verde: a natureza. In Damiani, Amélia B. Carlos, Ana Fani A. SEABRA & Odette Carvalho de B. (Orgs). *O espaço no fim do século: a nova raridade*. Contexto.
- Santos, M. (1994). *Técnica, Espaço e Tempo*. Hucitec.
- _____. (2002). *A natureza do espaço*. (2a ed) Editora da Universidade de São Paulo.
- Seabra, O.C.L. (2004) Territórios de uso: cotidiano e modo de vida. *Cidades*, Presidente prudente, Vol.1, No 2, (pp.181-204).
- Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo. (2009). – SEMURB.
- Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo. (2020) – SEMURB.
- Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo. (2022) – SEMURB.2
- Secretaria Municipal de Tributação de Natal. (2018)- SEMUT.
- Singer, Paul. (1982). *O uso do solo urbano na sociedade capitalista*. In Maricato, Ermínia. A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. Omega.
- Silva, Magalhães Ângelo. (2013). *História e produção no espaço da Vila de Ponta Negra-Natal-RN: elemento para uma reflexão sobre o turismo local*. *Turismo estudos e práticas*. UERN
- Silva, et al. (2009). *Planejamento urbano e participação popular: Uma experiência de ensino e extensão no bairro de Ponta Negra* *Revista de pesquisa arquitetura e urbanismo*, eesc-usp,
- Smart, Pesquisas de Opinião, Mercado e mídia. (2023).
- Tavares, Matheus Augusto Avelino. (2009). *Os condomínios horizontais fechados e as*

- transformações socioespaciais em Natal/RN*. 237f. [Dissertação de Mestrado em Geografia– Universidade Federal do Rio Grande do Norte].
- Smolka, Martim Oscar. (1987). Capital incorporador e seus movimentos de valorização. *Cadernos Pur*: UFRJ, No.1, (pp. 41-78), Ano II.
- Soja, Edward Willian. (2010). *Seeking spacial justice*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Sousa, Marcelo Lopes. (1996). *Urbanização e desenvolvimento no Brasil atual*.: Ática.
- Sousa, Marcelo Lopes. A expulsão do paraíso: o “paradigma da complexidade” e o desenvolvimento socioespacial. In Castro I; Gomes, P.C.C; Corrêa & R.L. Explorações geográficas. Bertrand Brasil. (pp.43-87).
- Sousa, Marcelo Lopes. (2000). *O desafio metropolitano*. Bertrand Brasil.
- Souza, Itamar de. (2001). *Nova história de Natal*: de Morro Branco a Ponta Negra. In: Diário de Natal. 25 de dezembro de 2001. (Fascículo 20).
- Souza, Itamar de. (2008). *Nova história de Natal*. (2a ed). Departamento estadual de imprensa.
- Sposito, Maria Encarnação& Góes, Eda Maria (2013). *Espaços fechados e cidades*: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. (1a ed). Editora Unesp.
- Sposito, Maria Encarnação Beltrão. (2023) A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In Carlos, Ana Fani; Souza, Marcelo Lopes de; Sposito & Maria Encarnação Beltrão. A produção do espaço urbano. (1a ed). Contexto.
- Taveira, Marcelo da Silva. (2008). *Políticas de turismo e comunidade local no litoral potiguar*. Natal, 2008. [Dissertação de Mestrado em Turismo pelo Programa de Pós-Graduação em Turismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte].
- Taveira, Marcelo da Silva. (2016). A turistificação de São Miguel do Gostoso: a internacionalização da “cidade dos ventos”. *Anais do seminário da ANPTUR*.
- Timms, D.W. (1971). *The urban mosaic*: toward a theory of urban differentiation. Cambridge: Cambridge University Press.
- Tribuna do Norte, 29 de agosto de 1999. CASCUDO – O Fortim de Ponta Negra. O Poti, 05 de abril de 1999. In A Nova História de Natal. 2001. Fascículo nº 20.
- Tribuna do Norte, 02 de abril de 2006. Do veraneio a especulação imobiliária.
- Tribuna do Norte, 12 de abril de 2019. Vila de Ponta Negra celebra rendeiras.
- Trigo, Luis Gonzaga Godoi. (1996). *Turismo e qualidade*: tendências contemporâneas. Campinas. Papirus.
- União Federal. 5ª Vara Federal da Seção Judiciária (5. Região). *Ação civil pública*

- 91.0004856-9. Autor: União Federal. Réu: Município de Natal e outros. 1991 (início) 2007 (encerramento).
- Universidade Federal do Rio Grande do Norte. (2011). *Implicações ambientais e urbanísticas decorrentes das propostas de regulamentação das propostas de Zona Ambiental 7 (ZPA-6), município de Natal-RN*.
- Vasconcelos, Pedro de Almeida. (2018). Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: *A cidade contemporânea: segregação espacial*. (1a ed) Contexto.
- Vieira, M. M. F. (2004). Por uma boa pesquisa (qualitativa). In: Vieira, M. M. F.; Zouain, D. M. *Pesquisa qualitativa em administração*. FGV.
- Villaça, F. (2001). *Espaço Intra-urbano no Brasil*. Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, (p. 42).
- Zmitrowics, Witold; Angelis Neto, Generoso de (1997). *Infra-estrutura urbana*. EPUSP, 1997.
- <http://sospontanegra.blogspot.com/2009/10/o-campo-do-botafogo-e-nosso.html>. Acesso em: 12 mai. 2023.
- <http://sospontanegra.blogspot.com/2012/06/espigoes-de-ponta-negra-polemica.html>. Acesso em: 10 mai. 2023.
- <https://www.skyscrapercity.com/threads/densidades-e-skylines-do-brasil-3-fotos-por-post.211579/page-1270#post-142515461>. Acesso em: 13 jan. 2024.
- <https://fatosefotosdenatalantiga.com/a-vila-de-ponta-negra/>. Acesso em: 01 fev. 2024.

APÊNDICE

Ficha para pesquisa em campo na Vila de Ponta Negra

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM TURISMO (PPGTUR)
MESTRADO EM TURISMO**

Empreendimentos imobiliários na Vila de Ponta Negra

NOME DO EMPREENDIMENTO	
ENDEREÇO	
CONSTRUTORA	
IMOBILIÁRIA	
Nº DE PAVIMENTOS	
Nº DE BLOCOS	
Nº DE UNIDADES HABITACIONAIS	
ÁREA DAS UNIDADES HABITACIONAIS	
ANO DE ENTREGA	
ÁREA DE LAZER	
TIPO DE USO	
TELEFONE DA PORTARIA	
OUTRAS INFORMAÇÕES	

ANEXO I - ROTEIROS DE ENTREVISTAS

Segmento entrevistado: setor público

Instituição: SEMURB _____

Entrevistado: _____

Cargo: _____ Data: ____/____/____

- Quais as mudanças verificadas no Plano Diretor no que se refere ao uso e ocupação da Vila de Ponta Negra, considerando-se que é uma Área Social de Interesse Social?
- Como a SEMURB avalia a relação entre o processo de urbanização e o turismo na Vila de Ponta Negra?
- Como o Sr (a) avalia as mudanças verificadas no perfil populacional da Vila de Ponta Negra, após a emergência do turismo. Considera que tais mudanças são significativas?
- Como o Sr(a) avalia a dinamização do setor imobiliário na Vila de Ponta Negra após 2000?
- Como o Sr(a) observa a relação do turismo no bairro de Ponta Negra e a pressão do mercado imobiliário por meio da expansão dos condomínios verticais e horizontais na Vila de Ponta Negra?
- Considerando-se o crescimento de novos empreendimentos imobiliários na Vila de Ponta Negra, o que tem sido feito no que se refere a implantação de infraestrutura urbana (calçamento, esgoto, iluminação, etc.) na Vila de Ponta Negra?
- Após a constatação de significativas mudanças na Vila de Ponta Negra (urbanização, empreendimentos imobiliários e alterações do perfil populacional), quais são as ações existentes e previstas no poder público para o desenvolvimento territorial nesta área?
- Na sua avaliação a dinamização do setor imobiliário vem desencadeando e/ou intensificando um processo de segregação socioespacial na Vila de Ponta Negra?
- Faça uma avaliação final sobre a segregação socioespacial que se impõe especificamente na Vila de Ponta Negra. Quais as implicações desse processo na comunidade?
- Como o Sr.(a) avalia a emergência de conflitos sócioespaciais desencadeada intensificação da produção imobiliária na Vila de Ponta Negra?

Segmento entrevistado: setor privado

Instituição: SINDUSCON-RN _____

Entrevistado: _____

Cargo: _____ Data: ____/____/____

- Como o Plano Diretor atual contribui para o crescimento do setor imobiliário? Quais são as dificuldades que existem ao crescimento do mercado imobiliário na Vila de Ponta Negra?
- Como o SINDUSCON-RN avalia a relação entre o processo de urbanização e o turismo na Vila de Ponta Negra?
- Como o Sr(a) avalia a dinamização do setor imobiliário e a expansão da construção civil na Vila de Ponta Negra após 2000?
- Seria possível identificar fases nesse processo de atuação do setor imobiliário na Vila de Ponta Negra (seletividade espacial dos investimentos, tipologia de imóveis, etc...)
- Quais áreas da Vila de Ponta Negra são mais atrativas para o mercado imobiliário e para a construção civil?
- Quais fatores são considerados importantes no processo de valorização do solo urbano na Vila de Ponta Negra?

Como a senhora analisa a atuação do poder público local no que refere-se à urbanização e ao desenvolvimento do turismo para a dinamização do mercado imobiliário na Vila de Ponta Negra?

Existem alguns movimentos sociais contrários à expansão do mercado imobiliário na Vila de Ponta Negra, intitulado Fórum Vila em movimento. Como o segmento analisa a resistência da população diante das transformações que vêm acontecendo na comunidade?

Segmento entrevistado: comunidade local

Instituição / Entidade¹: _____

Entrevistado: _____

Cargo: _____ Data: ____/____/____

- Quais as mudanças verificadas no Plano Diretor no que se refere ao uso e ocupação da Vila de Ponta Negra, considerando-se que é uma Área Social de Interesse Social?
- Como o Sr (a) avalia as mudanças verificadas no perfil populacional da Vila de Ponta Negra, após a emergência do turismo. Considera que tais mudanças são significativas?
- Quais são as principais mudanças ocorridas na Vila de Ponta Negra após a emergência do turismo?
- Como a comunidade atua no turismo local? Qual a importância desta atividade para a comunidade local (geração de emprego e renda)?
- Quais são os principais problemas e/ou dificuldades enfrentadas pela comunidade após o advento do turismo?
- Como o Sr (a) avalia a dinamização do setor imobiliário na Vila de Ponta Negra após 2000?
- Seria possível identificar fases nesse processo de atuação do setor imobiliário na Vila de Ponta Negra (seletividade espacial dos investimentos, tipologia de imóveis, etc...)
- Quais áreas da Vila de Ponta Negra são mais atrativas para o mercado imobiliário?
- Considerando-se o crescimento de novos empreendimentos imobiliários na Vila de Ponta Negra, como o poder público vem atuando no sentido de implantar infraestrutura urbana (calçamento, esgoto, iluminação, etc.) na Vila de Ponta Negra?
- Como a comunidade entende a dinamização do setor imobiliário na Vila de Ponta Negra? Quais aspectos têm sido positivos e negativos?
- Quais os impactos a expansão do mercado imobiliário têm causado na Vila de Ponta Negra? Quais aspectos desse processo preocupam a comunidade?

¹ Entidades representativas da sociedade civil e/ou movimentos sociais da Vila de Ponta Negra.

- Como os movimentos sociais vem atuando diante das transformações decorrentes da dinamização do setor imobiliário na comunidade?
- São diversas mudanças que estão ocorrendo na Vila de Ponta Negra, elas são de ordem estrutural (investimentos em infraestrutura e a construção de condomínios horizontais), comportamental (a mudança no perfil dos moradores com padrões sociais e formas culturais diferentes) e econômica (intensificação do comércio e serviços). Como a comunidade vem se manifestando sobre essas mudanças e que aspectos preocupam a comunidade no conjunto?