

## Soledade: quando a periferia vira centro

Sara Medeiros<sup>a</sup>

### Resumo

A produção de habitação popular em áreas periféricas é um tema recorrente nos estudos urbanos, sendo o cenário geralmente explorado o do seu abandono. Este artigo centra-se no cenário subsequente, em que novos investimentos tornam estas áreas, antes abandonadas e periféricas, em centrais, gerando processos de segregação e de gentrificação. Estes processos são destacados com um estudo de caso no conjunto habitacional Soledade, na Região Administrativa Norte da cidade de Natal, Rio Grande do Norte, Brasil. O recorte temporal contempla a origem, a ocupação e a atualidade, perpassando mais de 38 anos, permitindo compreender o contexto atual de valorização imobiliária, de uso e ocupação da área.

### Palavra-Chave

Habitação, Periferia, Segregação, Gentrificação.

### Abstract

The production of popular housing in peripheral areas is a recurring theme in urban studies, being the scenario generally explored the one of its abandonment. This article focuses on the subsequent scenario, in which new investments make these areas, before abandoned and peripheral, in central areas, generating segregation and gentrification processes. These processes are highlighted with a case study in the Soledade housing complex, in the Northern Administrative Region of the city of Natal, Rio Grande do Norte, Brazil. The temporal clipping contemplates the origin, the occupation and the actuality, spanning more than 38 years, allowing to understand the current context of real estate valuation, use and occupation of the area.

### Keywords

Housing, Periphery, Segregation, Gentrification.

### Introdução

No Brasil, a produção de habitação em áreas periféricas é uma constante da política habitacional, com foco na provisão de casa própria direcionada à população de menor poder aquisitivo. A localização inicial – geograficamente periférica – dos grandes conjuntos habitacionais construídos deu-se com a anexação de áreas habitadas originalmente por população de menores recursos (em relação à área consolidada). Como sublinha Smith ([1996] 2011, p.21), a “disponibilidade de terras mais baratas na periferia (menor renda da terra) foi primordial para o processo de expansão urbana das cidades”. Bolaffi (1992, p.58) destaca que quando “a periferia surge se amplia a baixa utilização dos serviços instalados e condena o poder público à incapacidade permanente de resolver um problema que, paradoxalmente, o crescimento económico e demográfico somente contribuíram para agravar”.

O cenário que se estabelece, com a inserção da população beneficiada nas áreas periféricas, tem altos custos sociais e económicos, sendo ca-

racterizado nos primeiros anos das ocupações pelo “abandono” dessa população por parte do poder público e pela ausência de grandes investimentos privados. Esse é o quadro que caracteriza o processo de segregação, que vai para além da divisão da cidade entre grupos sociais. Pesa, sobretudo, o acesso desigual à cidade e às suas benfeitorias. A segregação é o reflexo de uma cidade desigual (Harvey, 1980; Lefebvre, [1974] 2006; Marcuse, 2004).

A luta dos moradores por melhores condições de habitação, acesso ao transporte e provisão de equipamentos tem sido constante ao longo dos anos. Algumas áreas permanecem abandonadas e esquecidas, outras passam, por motivos diversos, a atrair investimentos públicos e privados. Dentro dos diversos motivos que exercem essa atração, destaca-se a inserção no eixo de desenvolvimento urbano, assumindo-se como uma área de expansão do capital. Quando uma área periférica assume uma certa centralidade, em relação aos investimentos públicos e/ou privados, há uma transformação com vista ao enobrecimento e à gentrificação.

<sup>a</sup> Geógrafa, doutora em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Professora do Departamento de Políticas Públicas da Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Email: x.samedeiros@gmail.com.

O processo de gentrificação ganhou amplitude como objeto de estudo ao ser contemplado como um fenómeno relacionado às novas dinâmicas económicas e sociais que se instauraram nas cidades, em espaços anteriormente abandonados (não necessariamente desabitados, mas fora dos interesses dos grandes capitais imobiliários) ou em declínio, e que passaram a ser do interesse de uma nova população (Smith, 2006, Davidson; Lees, 2005; Lees; Slater; Wyly, 2007).

Este processo de centralização é destacado neste artigo, que utiliza, como estudo de caso, o conjunto habitacional Soledade, produzido na Região Administrativa Norte da cidade de Natal, no Rio Grande do Norte, Brasil. O conjunto em questão foi construído em 1977, dentro das ações da Companhia Estadual de Habitação (COHAB/RN), instituição vinculada ao Banco Nacional da Habitação, para a população com rendimentos de até cinco salários mínimos. A região onde se localiza o conjunto foi urbanizada tardiamente e, historicamente, assumiu o estigma de área periférica associada à pobreza urbana.

Os dados apresentados ao longo do artigo compõem o acervo de informações acumuladas pelas pesquisas desenvolvidas por Medeiros (2010; 2013; 2015), advindo de levantamentos bibliográficos, documentais e pesquisa empírica (entrevistas por questionário, monitoramento do uso e ocupação do solo e registro fotográfico).

O texto segue a lógica cronológica dos factos, apresentando o conjunto Soledade desde o seu projeto urbanístico, passando pelos primeiros anos de ocupação e, por último, descrevendo a inserção do conjunto na área de expansão urbana dos investimentos públicos e privados, com a valorização da área e conseqüente processo de gentrificação – ainda em curso.

### **O Soledade: do projeto à inserção periférica**

A cidade de Natal foi recetora de um grande volume de investimento e produção de unidades habitacionais decorrentes das ações do Banco Nacional da Habitação (BNH) (1964-1986). Essa produção chegou, em 1990, a contemplar mais de 45% das unidades habitacionais da cidade (Medeiros, 2015). Passados, praticamente, 30 anos de extinção do BNH, os produtos oriundos da sua política continuam sendo objetos importantes para análise dos processos atuais de produção e reprodução do espaço residencial.

O conjunto Soledade<sup>1</sup> foi um projeto executado pela Companhia Habitacional do Estado do Rio Grande do Norte (COHAB/RN), um dos órgãos executores do BNH. A localização dos conjuntos habitacionais da COHAB, em Natal, assim como na maioria das cidades brasileiras, deu-se predominantemente na periferia geográfica da cidade. O conjunto Soledade está localizado no Bairro Potengi<sup>2</sup>, Região Norte da cidade de Natal, e teve seu projeto assinado por Celma Queiroz.<sup>3</sup>

A ocupação da Região Norte, no início do século XX, deu-se com o povoamento na Redinha. Mas, só no final da década de 1950, a área foi alvo de loteamentos, criando-se, assim, novos espaços para serem urbanizados. Harvey (2011, p.77) destaca que essa estratégia (dos loteamentos) é uma forma clássica usada para absorver grandes excedentes de capital. Segundo o mesmo autor, “novas paisagens e novas geografias foram criadas dentro das quais o capital circula em formas que são frequentemente assombradas por profundas contradições” (*Ibidem*). No caso desses empreendimentos na Região Norte, Silva (2003, p.122) frisa que:

*“O traçado destes empreendimentos estava também adaptado ao ritmo lento de ocupação do solo: os grandes lotes, mesmo que ditos serem habitacionais, estavam inseridos a um traçado impossível de ser ocupado, pois não havia os serviços básicos necessários que atraíssem uma população moradora. De 1957 a 1978, a Zona Norte foi um espaço não de moradores, mas sim de proprietários, com exceção, é claro, dos núcleos originais de Igapó e Redinha.”*

A construção de uma Colônia Penal na Região Norte, na década de 1960, fez com que para lá convergissem alguns serviços, beneficiando “o trecho compreendido entre a Ponte de Igapó, sobre o Rio Potengi, e a citada Colônia Penal” (Selva, 1988, p.163). A instalação do Distrito Industrial na Região Norte e a construção dos grandes conjuntos pelo BNH, na década de 1970, fomentaram o mercado de terras, pressionando, também, a transição do uso de terras, de rural para urbano. Analisando a dinâmica imobiliária decorrente dos investimentos realizados pelo BNH em Natal, Cunha (1991, p.50) ressalta que “as transformações na estrutura fundiária em função de tais processos deram margem à proli-

<sup>1</sup> Toponímia desconhecida.

<sup>2</sup> O Bairro Potengi recebe o nome do Rio que divide a cidade.

<sup>3</sup> Diferente de outros conjuntos do mesmo porte, construídos na mesma época, o partido urbanístico do conjunto não é assinado por um arquiteto renomado no âmbito local.

feração de loteamentos nas diversas direções da cidade, valorizadas pela política do BNH". A própria COHAB, prevendo essa dinâmica e possível especulação imobiliária, providenciou um banco de terra para a construção de vários conjuntos (Silva, 2003).

Os conjuntos da Região Norte promovem uma diferenciação na ocupação da área, em proporções diversas. Na época da construção do Soledade, não havia a divisão administrativa do bairro, constando na certidão de registro que o conjunto foi construído "no lugar denominado Igapó" (Registro de Imóvel, 1ª Zona, f. 1), uma área suburbana da cidade com aproximadamente 1.102.583,63 m<sup>2</sup> (6º Ofício de notas, 1984), em duas glebas de formato irregular, divididas pela linha do comboio.

O Soledade foi construído em duas etapas: primeiro o Soledade I (1977), com 540 unidades, e em seguida o Soledade II (1982), com 1.945 unidades. No total, foram erigidas 2.485 unidades, com uma capacidade para abrigar, inicialmente, 12.425 habitantes, o que corresponde a metade da população da área em que foi delimitado o Bairro Potengi, que, em 1980, tinha 20.600 habitantes (para além de Soledade, outros três conjuntos foram construídos até 1980 – referidos mais à frente). O traçado das ruas internas foi disposto de modo a facilitar a circulação dentro do conjunto, com destaque para a Avenida Pico do Cabugi, que funcionaria como uma via coletora do fluxo, unindo, também, as duas etapas.

No Soledade I foi proposta uma dinâmica de ocupação a partir de sorteios, nos quais os moradores, ao serem selecionados para ocupar os tipos de casas para as quais se inscreveram, poderiam escolher a sua localização. A COHAB justificava essa iniciativa afirmando que ela garantiria uma maior relação de vizinhança, por meio do agrupamento dos familiares e amigos (HOJE inauguração do conjunto Soledade, 1977, p.8). Essa prática reforça uma perspectiva positiva da segregação residencial, defendida por Sabatini e Sierralta (2006), de que as pessoas vivem bem entre os iguais e que, sempre que possível, buscam essas proximidades.

Para a inauguração da primeira etapa, a COHAB/RN divulgou, no dia 10 de agosto de 1977, que o conjunto seria entregue com toda a infraestrutura básica, contando:

*"[...] inclusive as obras de infraestrutura, como pavimentação asfáltica, água e energia elétrica, além do escritório de orientação da Cohab, duas escolas e uma Igreja. Um*

*detalhe do conjunto, conforme enfatizou o diretor da Cohab, é o de que a vegetação em sua maior parte foi preservada, assim como mangueiras e outras árvores. Além disso, a Cohab distribuirá a cada morador uma muda para ser plantada, além de plantar outras 600 árvores, até o final deste mês"* (Conjunto..., 1977, p. 8).



#### Legenda:

1. Área Verde; 2. Escola; 3. Jardim de Infância; 4. Praça;
5. Conselho Comunitário; 6. Igreja; 7. Quadra de esporte e Conselho;
8. Equipamentos e Igreja; 9. Fundação Est. do Bem Estar do Menor; 10. Clube de Mãe e Praça;
11. Caern; 12. Equipamentos não definidos

Mapa 1 - Equipamentos previstos: Soledade

Fonte: elaboração própria, com base em dados da COHAB (1975) e pesquisa documental

A preservação da vegetação foi estabelecida como meta na construção do Soledade II. A possível sensibilidade ambiental, com preservação das árvores e presença de praças e áreas verdes, corresponde à orientação apontada pelo Plano Diretor da cidade (Natal, 1974), que especificava que “em todo o loteamento, deverão ser reservadas, além das vias e logradouros públicos, áreas livres para espaços verdes e equipamentos urbanos, com um mínimo de 15 por cento da área total” (Art. 22). A previsão dessas áreas e de outros equipamentos é visualizada no Mapa 1. É interessante observar que as áreas para a localização dos equipamentos estão, em sua maioria, dispostas na proximidade da linha do comboio, no interior do conjunto, viabilizando o seu uso prioritariamente para os moradores dos conjuntos.

Não apenas o Soledade, mas os outros conjuntos dessa região, também foram dispostos de forma fragmentada, pois as suas implantações regeram-se pela oferta de terras mais baratas e disponíveis na época de construção das habitações, “sendo o acesso viário aos conjuntos realizado por eixos perpendiculares à Avenida Dr. João Medeiros Filho, que força um fluxo do transporte coletivo tipo ‘serpentina’, gerando um aumento no tempo da viagem e maior consumo de combustível” (Silva, 2003, p. 116). O contato do Conjunto Soledade com a Avenida Dr. João Medeiros, porém, é mínimo, estando a dinâmica do conjunto mais relacionada aos logradouros internos, destacando-se as vias coletoras – as avenidas Rio Doce, Serra Negra, Senhor do Bonfim, Serra de Araguaia, Feira de Santana, Pico do Cabugi e Atol das Rocas. É interessante observar que as toponímias das avenidas e ruas homenageiam em geral formações geomorfológicas: picos, montanhas e praias.

Em termos da sequência cronológica de ocupação da área, o conjunto Soledade foi construído depois do conjunto Igapó (1976<sup>4</sup>) e no mesmo período que o Panorama I e II (1977 e 1978). Em seguida, foram construídos os conjuntos Panatis (1979 a 1981), Santa Catarina (1980) e Santarém (1983). Deles, apenas Igapó não se situa nos limites administrativos do Bairro de Potengi. Na ocupação da área, destaca-se ainda a presença dos loteamentos, a maioria deles sem registro formal, considerados irregulares e reloteamentos, como refere Silva (2003). O autor foca a sua análise na irregularidade fundiária nos limites da Avenida das Fronteiras (ou Avenida Rio Doce – nomenclatura recebida à altura do conjunto Soledade).

A ocupação das áreas adjacentes aos conjuntos por loteamentos irregulares denuncia a diferença de valorização da terra. Maricato (1999,

p.5) defende que “não é em qualquer localização que a invasão de terras urbanas é tolerada. Nas áreas valorizadas pelo mercado, a lei se aplica”. Em Natal, a mesma lógica da *irregularidade* ou *informalidade* dos loteamentos propaga-se em áreas de risco (córregos, áreas propensas a deslizamento e áreas de proteção ambiental). Essa tolerância é, portanto, uma prática permissiva para áreas desvalorizadas ou inviáveis para o mercado, onde a lei *pode* ser transgredida. Não se garante o direito à cidade, mas permite-se o direito à invasão (Maricato, 1999).

Os primeiros anos de ocupação do conjunto Soledade foram marcados pelo “abandono” do poder público, no que tange à provisão de equipamentos e serviços. O conjunto em questão fez parte dos “esquecidos da Zona Norte” (RN-Econômico, 1989). A ausência, ou precariedade, de serviços como educação, coleta de lixo, linha telefônica e transporte coletivo aparecem como os mais citados nas reclamações dos moradores.

Conjuntos como o Soledade atraíram uma população mais vulnerável e os problemas vivenciados nos primeiros anos dificultaram a vida dos moradores que dependiam dos serviços públicos e privados, como transporte, saúde, educação e comércio. Não por acaso, esse conjunto perdeu um número significativo da sua população original nos primeiros cinco anos de ocupação. No entanto, dados do censo de 2010 demonstram que o conjunto Soledade, bem como outros conjuntos do Bairro Potengi, funciona como uma ilha de maiores rendimentos no meio de uma vasta área com baixo poder aquisitivo. Essa relação do conjunto com o seu entorno pode ser compreendida pela sua origem e história de ocupação, aí incluída a área adjacente aos conjuntos, por loteamentos irregulares, com várias ocupações em área de risco. Os dados revelam que os conjuntos possuem um rendimento per capita superior, tanto ao bairro onde estão inseridos, quanto à média da cidade. Enquanto o rendimento médio per capita de Natal em 2010 foi 510,00 reais, o do Bairro Potengi foi 544,00 reais, e o do conjunto Soledade foi 868,00 reais. É evidente que, em Natal, a não estigmatização dos conjuntos como área de pobreza – diferente do que é comum em outras cidades brasileiras – e as melhorias que neles ocorreram contribuíram para a permeabilidade das transformações estruturais e socioeconômicas.

### O Soledade como área central

Os investimentos públicos, com o provimento dos equipamentos coletivos previstos nos Planos de Pormenor (Partidos Urbanísticos – no Brasil)

<sup>4</sup> O conjunto Igapó foi o primeiro a ser conjunto construído nessa região.

(Mapa 2) dos conjuntos habitacionais e de infraestrutura destinada ao turismo e à construção de centros comerciais, hipermercados e instituições de ensino, ciência e tecnologia<sup>5</sup>, inserem a Região Norte no eixo de valorização da cidade, funcionando como um pacote de incentivo à valorização da área onde está localizado o conjunto Soledade.

Especificamente em relação ao turismo, Soledade, assim como os demais espaços da Região Norte, acabou intensificando a sua influência no turismo para as praias do litoral norte, com a urbanização da Redinha, a revitalização da Avenida Itapetinga e, principalmente<sup>6</sup>, com a construção da Ponte Newton Navarro.<sup>7</sup>

Outros equipamentos, não necessariamente ligados ao turismo, merecem destaque, tais como a construção do Terminal de Integração Severino Ramos Monteiro (2008) – na área do conjunto – e do Ginásio Nélio Dias (2008), no bairro de Lagoa Azul, a 1,5 km do Soledade. Tanto essas obras, quanto as financeiramente ligadas ao PRONORTE<sup>8</sup>, entram no rol de mudanças estruturais na região, que beneficiam diretamente a atividade turística. Araújo (2004) associa essas obras à necessidade de mudar a morfologia da Região Norte. Para a autora, a urbanização da Avenida Itapetinga permitiu uma nova via de acesso às praias ao norte de Natal, principalmente a Genipabu.

A Região Norte também começou a participar mais ativamente no comércio com a presença de centros comerciais. O Norte Shopping está localizado na proximidade do Conjunto Soledade, num terreno que pertencia à Emissora Cabugi (onde estava localizada uma antena de transmissão).

Deve-se ainda destacar a presença de instituições de ensino, ciência e tecnologia, com destaque para o Instituto Federal de Ciências e Tecnologia (2007) e a Universidade Estadual do Rio Grande do Norte (2010), que permitem, à população estudantil, o acesso ao ensino técnico e superior gratuito sem a necessidade de deslocar-se para outras Regiões Administrativas da cidade.

No Mapa 3 estão localizados alguns dos grandes investimentos públicos e privados no Bairro Potengi, demonstrando o Conjunto Soledade como área central em relação a esses investimentos.

Essa dinâmica de valorização ocorre pela soma de vários fatores, criando o que Gaffney (1977)



#### Legenda:

1. Educação; 2. Desporto; 3. Praças;
4. Saúde; 5. Seguranças

Mapa 2 - Equipamentos coletivos

Fonte: elaboração própria, com base de dados da SEMURB (2009)

denomina de sinergia urbana. O conceito de sinergia afasta a falsa ilusão de que o aumento das rendas advém exclusivamente das habilidades de exploração dos proprietários de terras.

*“As rendas das terras urbanas não sobem porque os proprietários das terras urbanas dispõem de uma fórmula avançada para exploração do trabalho. Elas sobem porque a terra urbana torna-se mais produtiva. Este prêmio de produtividade é uma espécie de “almoço grátis” gerado pelo progresso social e económico, e os bons benefícios indiretos de acesso mútuo” (Gaffney, 1977, p.39 – tradução nossa).*

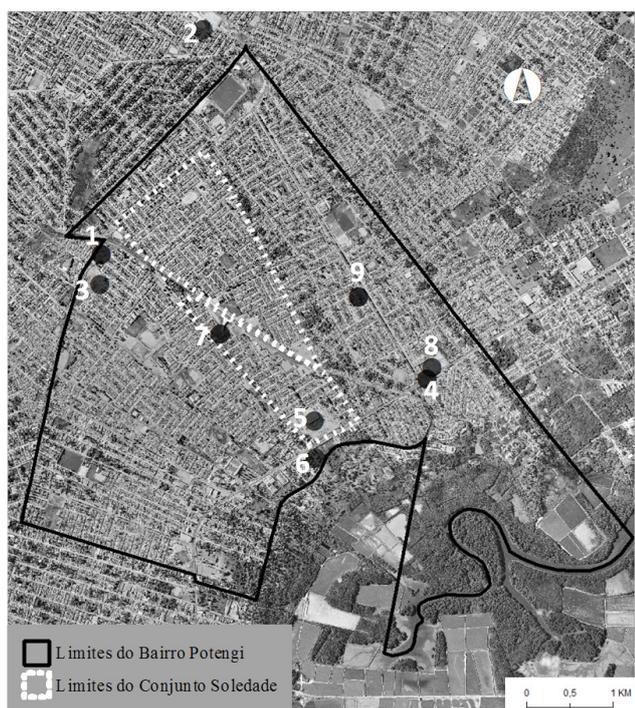
Para além disso, Singer (1979) também destaca a importância de incluir a imobilização do capi-

<sup>5</sup> Estão sendo considerados apenas os empreendimentos com maior impacto na reestruturação do ambiente construído e com possibilidade de atribuir novas dinâmicas sócio-espaciais à área.

<sup>6</sup> Não foram abordadas as obras da Copa do Mundo FIFA, como o novo Aeroporto Internacional Governador Aluizio Alves, localizado na cidade de São Gonçalo do Amarante, cujo acesso se dá pela Região Norte.

<sup>7</sup> A Ponte Newton Navarro figura como um dos principais ícones do planejamento estratégico da cidade de Natal (Silva, 2013).

<sup>8</sup> O PRONORTE, segundo relatório de Gestão da Secretaria de Planejamento de Natal (2004), foi elaborado para a Região Norte de Natal a partir da concepção de Projetos Multissetoriais Integrados, do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES. De acordo com o documento, ele “objetiva a melhoria das condições de vida da população excluída dos serviços e equipamentos sociais, envolvendo ações de infraestrutura, como obras de saneamento e pavimentação, e ações voltadas para a geração de trabalho e renda”.



#### Legenda:

1. Complexo Viário Avenida das Fronteiras; 2. Ginásio Nélio Dias; 3. IFRN Zona Norte; 4. Iluminação e asfaltamento da estrada da Redinha; 5. Partage Norte Shopping; 6. Shopping Estação; 7. Terminal de Integração Severiano Ramos; 8. Universidade Estadual do Rio Grande do Norte; 9. Urbanização da Avenida Itapetinga;

Mapa 3 – Grandes investimentos no Bairro Potengi até 2016

Fonte: elaboração própria, com base em pesquisa documental e bibliográfica

tal – na forma de benfeitorias – na análise sobre a valorização imobiliária, destacando, ainda, que se trata de uma valorização do terreno. A retomada das ideias de Gaffney (1977) e Singer (1979) ajuda a compreender a dinâmica dos conjuntos que foram construídos próximos a acessos que já eram ou vieram a se estabelecer como vias estruturais da cidade. Esses conjuntos tornaram-se herdeiros de muitas políticas de desenvolvimento urbano e da dinamização do turismo.

A fim de compreender se houve mesmo uma mudança do perfil dos moradores, com atração, para o Soledade, de uma população de maior poder aquisitivo, utilizamos dados de uma pesquisa realizada em 2014 sobre as condições de vida e

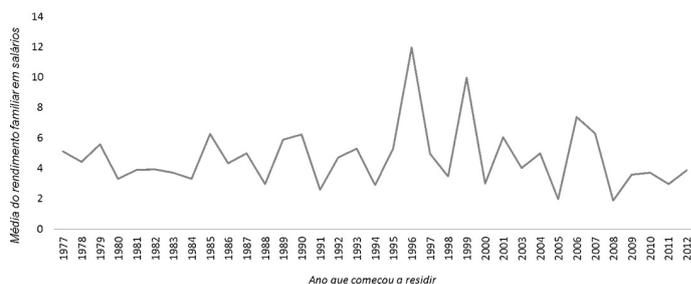


Gráfico 1 – Relação entre a média dos rendimentos familiares e o tempo de residência

Fonte: Elaboração própria com dados de levantamento de campo em 2013

habitação no Soledade, com 169 entrevistas realizadas por meio de questionários, numa amostra com um desvio padrão proporcional de 0.12 e uma margem de erro de 5%. A distribuição da amostra por conjunto foi realizada por sorteio. Tendo a planta do conjunto em DWG (extensão do *software* AutoCad) sido disponibilizada pela SEMURB, demarcaram-se os números aleatórios a partir da sequência da numeração das residências. Destacam-se, aqui, os dados referentes aos anos de residência e rendimento médio familiar (em salário mínimo), no gráfico 1.

Verifica-se que o conjunto tende, a partir dos anos 1990, a tornar-se atraente para uma população de rendimentos médios superiores aos dos que lá moravam desde o início da entrega das residências, entre 1977 e 1982. No entanto, verificam-se, também, oscilações, com alguns períodos a apresentarem rendimentos médios baixos. É importante frisar, ainda, que a proposta original da política das COHABs, órgão responsável pela promoção do conjunto Soledade, era atender uma população de rendimento familiar de até três salários mínimos, tendo esse teto sido expandido, posteriormente, para cinco salários mínimos.

Para compreender os resultados dessa dinâmica de valorização, foi realizado um levantamento nos classificados de jornais. A metodologia estabelecida definiu como recorte o primeiro domingo de dezembro, do Jornal Tribuna do Norte, no período de 1975 a 1986 (correspondendo ao acervo digitalizado do Jornal Tribuna do Norte, disponível no Laboratório de Imagens do Departamento de História - UFRN) e no período de 2002 a 2013 – com a compra dos exemplares. Em relação ao primeiro período, não há nenhuma ocorrência, entre os 227 anúncios, de casas à

<sup>9</sup> Recorte utilizado por uma pesquisa mais abrangente que inclui o conjunto Soledade.

<sup>10</sup> A plotagem dos dados do mapa de uso do solo contou com a colaboração da equipe do Grupo de Estudos Sócio-territoriais Urbanos e de Ação Local (Gestual) da Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa, nomeadamente na transposição da planta dos conjuntos do Autocad para o Arcgis e nas sugestões de inserção dos dados.

venda ou para alugar no Conjunto Soledade. No período de 2002 a 2012, utilizando-se a mesma metodologia, foram monitorados quatro conjuntos: Cidade da Esperança, Cidade Satélite, Ponta Negra e Soledade<sup>9</sup>. Observa-se que os quatro conjuntos correspondem a 12,8% dos anúncios referentes a todos os conjuntos da cidade, sendo que o conjunto Soledade é o que apresenta maior participação nos dados (44%).

Em pesquisa recente, de Maio de 2017, num portal de classificados online (olx.com.br), verificou-se que os anúncios de venda e aluguel no Conjunto Soledade são recorrentes, apresentando tipologias diferentes, como apartamentos, quitinete (apartamento de tamanho reduzido) e áreas comerciais. No mapa 4 verificam-se as mudanças de uso e ocupação do solo no Conjunto, não só associadas a essa dinâmica de valorização, mas também decorrentes das estratégias de aproveitamento e melhoramento das unidades residenciais por parte dos seus moradores.

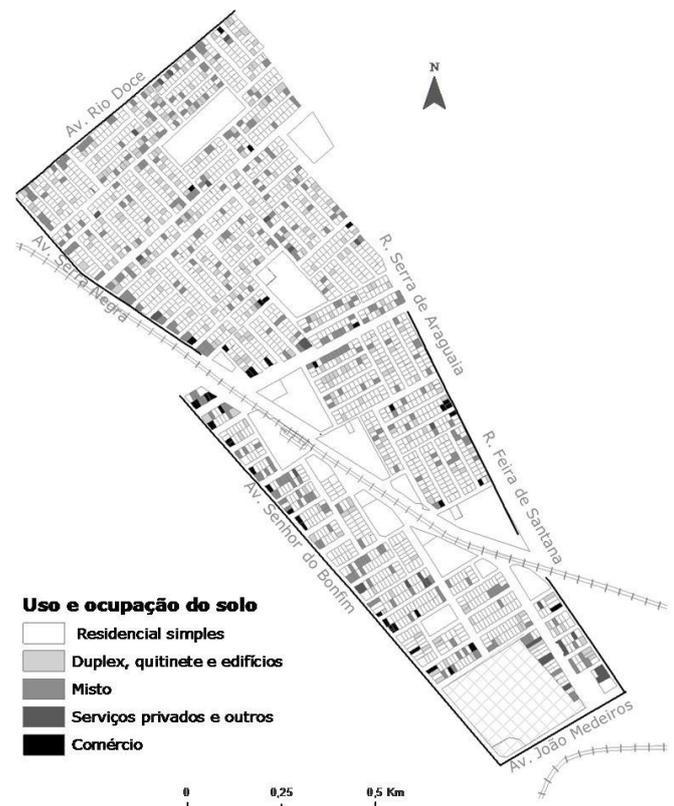
Como visualizado na Imagem 1, as transformações dos padrões das habitações são visivelmente significativas. As mudanças não se limitam, apenas, às alterações na fachada e na altura do muro. Verificam-se mudanças no padrão e tipologia da habitação que divergem das unidades habitacionais originais. Esse não é um processo que ocorre simultaneamente em todas as residências, o que significa que a dinâmica de substituição da população e da mudança do padrão habitacional convive com a resistência e a permanência dos mais antigos.

É importante fazer uma ressalva em relação ao facto de que, mesmo havendo uma valorização visível da área, ainda existe uma conotação negativa. A localização do Soledade, na Região

Uso	%
Residencial simples	74,0%
Residencial duplex	3,5%
Misto simples	12,0%
Misto duplex	1,1%
Comercial	1,8%
Quitinete horizontal	6,0%
Quitinete vertical	0,8%
Edifício residencial	0,03%

Tabela 1 - Uso e ocupação do solo no conjunto Soledade

Fonte: elaboração da autora, com base em pesquisa de campo, em janeiro de 2014



Mapa 4 - Uso e ocupação do solo no conjunto Soledade

Fonte: elaboração da autora, com base em pesquisa de campo, em janeiro de 2014



Imagem 1 - Casa reformada e casa padrão, Conjunto Soledade

Fonte: autora, 2017

Norte, é uma das barreiras impostas à valorização do conjunto, dentro do mercado imobiliário natalense. As transformações de uso e ocupação do solo nas casas em Soledade ainda ocorrem associadas a pequenas estratégias familiares, principalmente no uso misto da residência, com a inclusão de pequenos comércios. A sua externalidade é, de início, mais neutra, por ser localizado num bairro com predominância de conjuntos habitacionais e pelo fato de que, nos últimos anos, sobretudo a partir de 2000, o conjunto começou a receber maiores incentivos e investimentos públicos e privados. Esses investimentos têm a capacidade de atrair novas dinâmicas para o conjunto e interferem na competição e hierarquização do solo, refletindo-se nos processos de segregação e gentrificação.

### Considerações finais

A lógica capitalista de gestão do espaço cria os ciclos de valorização e desvalorização. São constantes as denúncias em torno do papel do Estado, cujas ações tácitas, para além de não combaterem esses processos, alimentam-nos, criando sinergias urbanas em torno das localizações, que ampliam as divisões e desigualdades e que se refletem até visualmente no espaço urbano. Por vezes, os investimentos do Estado numa área passam a ser apropriados por grupos de maior estatuto social e poder económico. O desenvolvimento geográfico desigual ocorre em diferentes escalas e está relacionado a diversos processos, tais como a segregação e a gentrificação residencial. Essas diferenciações refletem-se em divisões de ordem social e económica.

O caso do conjunto Soledade é ilustrativo para demonstrar o processo desigual de produção e apropriação do espaço, assim como das suas benfeitorias. A produção pública de habitação para as famílias de menores rendimentos, no Brasil, perpetua a prática da periferização. Em Natal, os conjuntos habitacionais, mesmo os construídos longe das áreas urbanas consolidadas, tomaram parte no processo de valorização imobiliária da cidade. A provisão de equipamentos públicos e privados reservaram para esses espaços residenciais novas dinâmicas de valorização, atraindo uma população com maiores rendimentos. Os conjuntos antes periféricos passaram a assumir uma centralidade em relação ao seu entorno. Áreas antes segregadas passam a conviver com o processo de gentrificação. No entanto, a gentrificação em vigor não ocorre de forma homogênea, convive lado a lado com

as marcas da segregação impostas nos primeiros anos de ocupação.

A importância de trabalhar com um recorte temporal que contemple a origem, a ocupação e a atualidade de um conjunto habitacional com mais de 38 anos é evidenciada na análise histórica e geográfica, que permite compreender o contexto atual de valorização imobiliária, de uso e ocupação da área. Essa análise revela, ainda, o desafio que o poder público enfrenta na qualificação das áreas urbanas (com infraestrutura e serviços públicos coletivos, e na atração da iniciativa privada), quando, ao atender a demanda da população residente, viabiliza, ao mesmo tempo, formas de valorização e apropriação capitalista – fenómeno promovido pelos próprios moradores, que vendem as suas casas para uma população com maior poder aquisitivo. A periferização e a segregação são fruto da diferenciação de áreas, que cria uma contraposição entre as áreas residenciais de pobres e ricos. A gentrificação, por sua vez, ocorre, em grande medida, quando uma área da cidade é eleita por uma população que deseja e pode pagar para usufruir de melhorias decorrentes das ações da iniciativa pública e/ou privada.

### Referências bibliográficas

- Alves, Sónia C. Nunes (2010), *O social, o espacial e o político na pobreza e na exclusão: avaliação de iniciativas de regeneração de áreas urbanas “em risco” na cidade do Porto* (Tese de Doutoramento em Sociologia), Lisboa: Universidade de Lisboa.
- Araújo, Josélia Carvalho de (2004), *Outra Leitura do “Outro Lado”: o espaço da Zona Norte em questão* (Dissertação de Mestrado em Geografia), Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte.
- Bolaffi, Gabriel (1992), “O problema e o falso problema”, em Ermínia Maricato, *A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil*, São Paulo: MFA-Ômega, pp. 65-85.
- Companhia de Habitação Popular do Rio Grande do Norte (COHAB/RN) (1980), *Partido Urbanístico do Conjunto Soledade*.
- Cunha, Gersonete Sotero (1991), *Natal e a expansão territorial urbana*, Natal: EDUFRN.
- Davidson, Mark; Lees, Loretta (2005), “New-build ‘gentrification’ and London’s riverside renaissance”. *Environment and planning A*, Vol. 37, n.º 7, pp. 1165-1190.
- Gaffney, Mason (1977), “The Synergistic City: Its Potentials, Hindrances and Fulfillment”, em *Colloquium on Land Policy*, Cambridge: The

Lincoln Institute.

- Gois, Lea Lima (06/02/1977), “Tomada de preço n. 02/77”, *Tribuna do Norte*.

- Harvey, David (1980), *A justiça social e a cidade*, São Paulo: Hucitec.

- Harvey, David (2006), *A Produção Capitalista do Espaço*, São Paulo: Annablume.

- Harvey, David (2011), *O enigma do capital: as crises do capitalismo*, São Paulo: Boitempo.

- Harvey, David (2013), *Os limites do capital*, São Paulo: Boitempo.

- Harvey, David (2014), *Para entender O Capital: livros II e III*, São Paulo: Boitempo.

- Lees, Loretta; Slater, Tom; Wyly (2007), *Elvin. Gentrification*, Nova Iorque: Routledge.

- Lefebvre, Henri (2006), *A produção do espaço*, Belo Horizonte: UFMG.

- Marcuse, Peter (2004), “Enclaves, sim; Guetos, não: a segregação e o Estado”, *Espaço & debates*, Vol. 24, n.º 45, pp. 87-109.

- Maricato, Ermínia (1999), “A terra é um nó na sociedade brasileira... também nas cidades”, *Revista de Cultura Vozes*, Vol. 93, n.º 6.

- Medeiros, Sara Raquel Fernandes Queiroz de (2010), “BNH: outras perspectivas”, em 1ª. *Conferência Nacional de Políticas Públicas contra a pobreza e a desigualdade*, Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

- Medeiros, Sara R. F. Queiroz de (2013), “Política habitacional e segregação: o Estado reproduzindo as ações do mercado”, *Revista de Geografia e Ordenamento do Território*, Vol. 1, n.º 4, pp. 153-176.

- Medeiros, Sara R. F. Queiroz de (2015), *Produção do espaço residencial em Natal: renda, segregação e gentrificação nos conjuntos habitacionais* (Tese de Doutorado em Arquitetura), Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

- Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (2008), *Conheça melhor o seu bairro: Potengi*, Natal: SEMURB.

- Secretaria Municipal do Planejamento e Coordenação Geral (1974), *Projeto de Lei: Plano Diretor da Cidade do Natal*, Natal: SMPCG.

- Sabatini, Francisco; Sierralta, Carlos (2006), *Medição da segregação residencial: meandros teóricos e metodológicos e especificidade latino-americana. Novas metrópoles paulistas: população, vulnerabilidade e segregação*, Campinas: NEPO/Unicamp.

- Selva, Vanice S. Fragoso (1988), *Organização espacial urbana de Natal* (Dissertação de Mestrado em Geografia), Pernambuco: Universidade Federal de Pernambuco.

- Silva, Alexsandro F. Cardoso da (2003), *De-*

*pois das fronteiras: a formação dos espaços de pobreza na periferia norte de Natal-RN* (Dissertação de Mestrado em Arquitetura), Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

- Singer, Paul (1979), “Uso do solo urbano na economia capitalista”, em Ermínia Maricato (org.), *A produção capitalista da casa (e a cidade) no Brasil industrial*, São Paulo: Alfa-Omega.

- Smith, Neil; Schaffer, Richard (1986), “The gentrification of Harlem?”, *Annals of the Association of American Geographers*, Vol. 76, n.º 3, pp. 347-365.

- Smith, Neil (2006), “A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à regeneração urbana como estratégia urbana global”, em Bidou-Zacharuasen, Catherine (coord.), *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*, São Paulo: Annablume.

- Smith, Neil (2011), “Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano”. *GEOUSP: espaço e tempo*, n.º 21, pp. 15-31.

- *Tribuna do Norte. Classificados. Natal, RN: Tribuna do Norte*, 1960 – 1986; 2002 – 2012.

- (04/10/2006) “Registro de Imóvel, 1ª Zona”, *Certidão*: Soledade.

- (06/02/1989) “RN-Econômico”, *Os esquecidos da Zona Norte*, Ano XX, n.º 2.

- (10/02/1982) “Soledade: rotina é sacrifício”, *Tribuna do Norte*, Local, p. 5.

- (17/08/1977) “Hoje inauguração do conjunto Soledade” (1977), *Tribuna do Norte*, p. 8.

- (10/08/1977) “Conjunto “SOLEDADE” será entregue dia 17 (1977)”. *Tribuna do Norte*. p. 8.